



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

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

Contenu

LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 9

LES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT 11

Caractéristiques des zones..... 11

Les emplacements réservés..... 17

LE CHOIX RETENU POUR L’EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 22

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 28

Une réalité : la rétention foncière 30

Une perspective de développement : la zone de «A CHJALZA»..... 30

Une consommation foncière raisonnée..... 39

DE LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI MONTAGNE 41

JUSTIFICATIONS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS..... 42

Délimitation des espaces agricoles..... 42

Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation..... 44

..... 47

Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers 48

Sur les surfaces en restitutions ou extensions 48

Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers 49

Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires..... 50

BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS 53

JUSTIFICATIONS DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PADDUC 59

Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) 59

Les espaces proches du rivage..... 59

Les espaces boisés significatifs 59

Trame verte et bleue et les espaces stratégiques environnementaux..... 61

Compatibilité avec les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour la pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle..... 62

LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE..... 69

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

• 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 «A Chjalza» (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

Sur le maintien de l'Espace rural A Poretta et de la Maison d'Espoir Autisme dans le PADD

Préambule

Si chaque plan local d'urbanisme est composé de différents documents (rapport de présentation, PADD, Règlement, Orientations d'aménagement et de programmations, documents graphiques et annexes), ceux-ci doivent rester cohérents entre eux afin de garantir à la règle d'urbanisme toute son utilité. Ce point ne doit pas être négligé car il s'agit d'un élément conditionnant la légalité du document d'urbanisme.

Mais cette appréciation doit être effectuée à l'échelle de tout le document d'urbanisme.

C'est ce qu'a rappelé récemment la Cour administrative d'appel de Bordeaux dans des termes particulièrement clairs :

« Pour apprécier la cohérence ainsi exigée au sein du plan local d'urbanisme entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durables, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision » .

En conséquence, l'éventuelle contrariété entre l'une des dispositions du règlement et l'un des éléments du PADD n'est pas forcément de nature à rendre le PLU illégal, dès lors que la disposition en cause peut rester cohérente avec d'autres points du même PADD :

« Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet ».

Ref. CAA Bordeaux, 10 octobre 2019, req., n° 18BX01718.

De plus, il paraît nécessaire de préciser que l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU se compose de différents documents :

- a. Le rapport de présentation, qui explique les choix et les orientations retenus et présente les autres éléments du PLU (CU, art. L. 151-4) ;
- b. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui exprime le projet politique et définit les orientations générales des différentes politiques d'aménagement (CU, art. L. 151-5) ;
- c. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui sont des règles spécifiques en matière d'aménagement, d'habitat, de transport, de déplacements et, en zone de montagne, d'unités touristiques nouvelles (CU, art. L. 151-6) ;
- d. Le règlement, qui délimite les différentes zones du plan et fixe les règles d'implantation des constructions applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (CU, art. L. 151-8) ;
- e. Les annexes (plan de zonage, cartes des périmètres renseignements relatifs aux servitudes d'utilité publique ...) (CU, art. L.151-43).

Tous ces éléments n'ont pas la même portée : en effet, seul le règlement, ses documents graphiques et les OAP sont directement opposables aux pétitionnaires.

Toutefois, leur élaboration doit se faire en cohérence avec le PADD, de sorte que celui-ci joue un rôle déterminant lorsque le PLU est contesté.

Si, par un arrêt en date du 2 octobre 2017 (CE, 2 octobre 2017, n°398322), le Conseil d'État a précisé que la notion de cohérence n'était pas assimilable à celle de compatibilité, ni à celle de conformité, sa décision du 30 mai 2018, n°408068 est venue compléter cette jurisprudence :

En l'espèce, la Cour n'avait tenu compte que d'un objectif particulier du PADD, sans relever que le projet d'emplacement réservé était cohérent avec d'autres orientations. En se limitant à cet aspect, elle a donc commis une erreur de droit :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet d'aménagement et développement durables du plan local d'urbanisme de la commune de Sète comporte, outre une orientation générale numérotée IV tendant à " préserver et valoriser les identités sétouises, anticiper le changement climatique, rechercher l'excellence environnementale et mieux considérer les risques naturels et les nuisances ", précisant notamment un objectif particulier de " préservation des éléments paysagers remarquables notamment sur le Mont Saint-Clair, entité patrimoniale et emblématique de la ville et de son centre ancien ", une orientation numérotée III qui vise à " organiser les déplacements pour limiter les nuisances et mettre en valeur la ville ", en précisant notamment l'objectif d' " amélioration de la hiérarchisation du réseau viaire dans l'optique d'une voirie pour tous : par la poursuite des aménagements viaires structurants à vocation de diffusion des flux sur une trame viaire complétée (prolongement boulevard Grangent, ...) (...) ". Pour juger que le règlement du plan local d'urbanisme n'était pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables de ce même plan, la cour s'est fondée sur la circonstance que la création de l'emplacement réservé n° 29, destiné à la réalisation d'une voie publique servant à relier le boulevard Grangent au chemin de la Croix de Marcenac, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'objectif relatif à la protection de la perspective paysagère du Mont Saint-Clair. En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit. »

Cette solution s'inscrit clairement dans la tendance engagée par la jurisprudence Danthony, puisqu'elle favorise une analyse globale du document d'urbanisme.

Sur les deux points soulevés quant au maintien dans le padd des mentions de l'espace rural A Poretta et de la Maison Espoir Autisme

a. Quant à l'Espace Rural A Poretta :

L'Espace rural A Poretta est inscrit au PADD de la Commune.

Il s'agissait de créer *un espace rural d'activités aménagé selon une démarche volontariste par un agent public en vue d'être commercialisé (vendu ou loué)*. La Commune d'Urtaca, forte de son positionnement stratégique en entrée du territoire de Balagne, se proposait, de créer un tel équipement sur son territoire comme un nouveau lieu d'activités tournées vers l'agriculture.

Un dossier OAP a été élaboré par la Commune en ce sens. Il s'agissait de favoriser l'implantation d'une forme de marché agricole où les agriculteurs, en circuit court pouvait vendre leur production. Ce projet était adossé à la mise en culture d'une oliveraie permettant l'installation d'un jeune agriculteur :

Extrait du dossier d'OAP élaboré mais non présenté :

« L'espace rural d'activités et de services doit être un véritable relais vers les villages de l'Ostriconi. Urtaca se place en véritable «verrou» Balanin en raison des jonctions stratégiques vers l'Agriate, au Nord, Novella et l'arrière-pays Balanin au centre, Lama, Pietralba et le cortonais vers le Sud et Palasca et le littoral Balanin vers le Nord. Il y aurait été créé :

- création d'une Maison de l'Olivier.

La création d'un lieu de vie rural doit être l'occasion de développer une offre touristique et culturelle qui mette en valeur le fleuron de l'agriculture Balanina : l'olivier.

Cet espace devra permettre à la fois l'accueil des populations touristiques mais également favoriser la rencontre et la diffusion des savoir-faire agricoles. Ce projet prévoit la création d'un espace d'exposition couvert et d'un espace polyvalent permettant l'accueil de conférenciers et de projection.

- réalisation d'espaces pouvant accueillir des activités de transformation et de vente des produits du terroir exclusivement.

Il s'agissait de promouvoir simultanément l'esprit de coopérative et de pépinière d'entreprises agro-alimentaire qui n'accepterait uniquement que la transformation de produit du terroir (AOP, AOC, IGP...) suggérant une traçabilité des produits et/ ou des produits issus de l'agriculture biologique. Ce programme aurait pu comprendre des ateliers agroalimentaire et de production, des laboratoires, une salle blanche, des bureaux meublés.

- réalisation d'un projet paysager pour l'espace rural

Ce projet pourrait être la vitrine de l'Ostriconi et la vitrine des productions agricoles et des savoir-faire locaux. Il a une vocation essentiellement pédagogique et d'agrément. C'est une oliveraie qui se situe à proximité immédiate de la maison de l'olivier. Cet espace, qui sera planté d'une centaine d'oliviers, accueillera un large public dans le but de prolonger la vocation culturelle et pédagogique de la maison de l'olivier. C'est également un jardin public d'agrément, dans la continuité immédiate des équipements publics.

- réalisation d'un projet d'espace d'exposition de plein air

Ce projet fédérerait les espaces bâtis voués à la valorisation économique des savoir-faire et des productions locales. Une esplanade centrale aurait accueilli les événements de foire et de marchés locaux.

Schéma d'intention ci-après



La zone est toutefois située en discontinuité de l’urbanisation existante et les zones rurales d’activités ont vu leur compétence transférée vers les intercommunalités.

Aussi, il n’était pas réglementaire d’en maintenir le zonage.

Toutefois, l’idée d’un espace rural d’activités étant maintenu au SCOT de Balagne en cours d’élaboration, il a semblé intéressant d’en maintenir la mention dans le PADD ;

D’autant plus que les trois communes du Canale réalisent en ce moment un DOCOBAS intercommunal qui pourraient faire ressortir ce besoin ;

Enfin, notons que les terrains concernés par les emprises projetés sont actuellement classés en zone agricole (A)

b. Quant à la Maison d’Espoir Autisme

La zone constructible initiale de la Carte Communale intégrait le foncier prévu pour la concrétisation de ce projet. Le secteur A Poretta avait l’objet d’un classement en zone constructible pour cette opération.

En effet, l’autisme est un handicap profond et permanent qui affecte plus de 600 000 personnes en France et 1 enfant sur 150 naît avec des troubles du spectre autistique (TSA) avec une proportion stable de 3 à 4 garçons pour une fille, de tous pays et tous milieux sociaux. Isolés dans un monde à eux, les autistes ont besoin d’aide pour s’intégrer. Ils présentent des difficultés dans la relation sociale, des problèmes de communication verbale ou non verbale et dans le développement du jeu et de l’imagination, enfin une résistance aux changements dans ses routines.

Aujourd’hui, on a acquis certaines de ces connaissances en matière d’autisme grâce aux stratégies éducatives qui ont fait leurs preuves depuis des dizaines d’années partout dans le monde (aux USA, en Grande Bretagne, en Hollande, en Espagne, en Belgique ou au Japon).

Espoir Autisme Corse gère depuis 2011 le SESSAD Autisme & Ted (Service d’Education et de Soins Spécialisé à Domicile). D’une capacité de 23 places, il est ouvert 210 jours par an. Il intervient auprès des familles depuis le mois de Janvier 2012 et représente un vecteur d’intégration et d’insertion scolaire pour les enfants et adolescents de 3 à 20 ans.

Ses moyens d’actions sont une prise en charge transdisciplinaire avec une dimension médicale, thérapeutique et éducative.

Les professionnels intervenants forment un service de proximité au plus près des lieux de vie de l’enfant pour favoriser son insertion dans le milieu ordinaire et scolaire grâce à une approche éducative, comportementale et développementale.

Une Convention de coopération entre l’Académie de Corse et Espoir Autisme Corse permet au SESSAD AUTISME de l’Association d’intervenir dans les écoles, collèges et lycées de Corse mais aussi pour la formation des professionnels.

Dans un article **paru le 4 novembre 2009 dans Corse Matin**, était déjà évoquée la structure d’accueil d’URTACA.

« Enfin, sera construite la Maison d'accueil spécialisée qui hébergera les autistes adultes pour un suivi personnalisé 24 h/24. Elle sera érigée sur la commune d’Urtaca en Balagne où l'association Espoir Autisme Corse a acquis un terrain depuis longtemps. Cette Maison, à vocation régionale, comportera trente lits répartis dans près de 4 000 m² de bâtiments pour lesquels la municipalité de Xavière Montecatini a délivré un permis de construire. Son ouverture, prévue à la rentrée 2012, soulagera les différents centres pour personnes handicapées qui comblaient l'absence d'une structure dont le financement global s'élève à environ

8 ME(2). Trente-six emplois seront créés, ce qui est loin d’être économiquement négligeable pour cette microrégion de la Balagne. »

Aujourd’hui, cette zone est en discontinuité d’urbanisation aussi, son classement au PLU a évolué vers une zone naturelle.

A noter que le maintien de l’inscription de ce projet au PLU n’est porté que sur la carte de la page 34 du PADD ; ce document a été réalisé en 2015 / 2016 et présenté à la concertation.

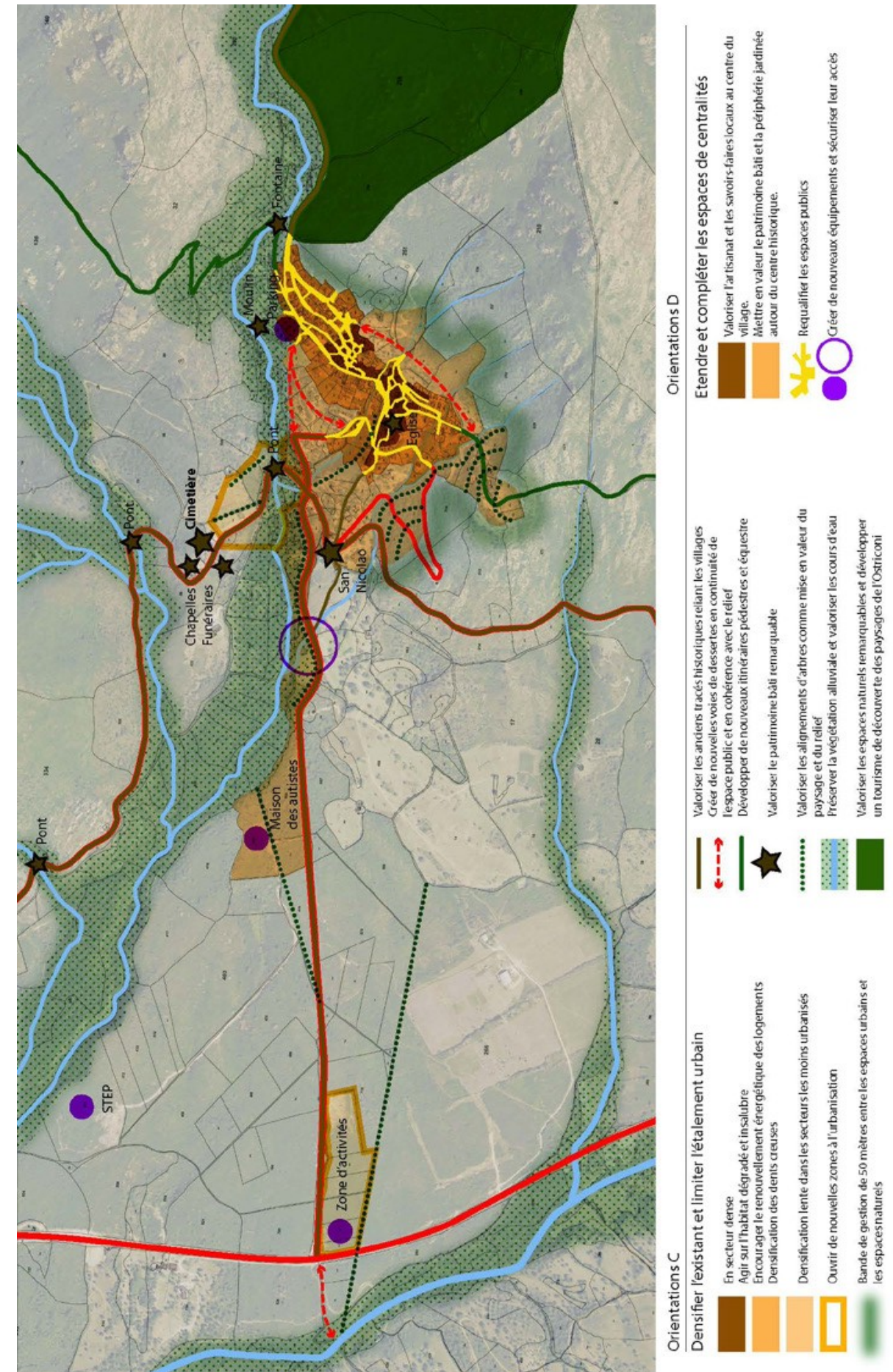
LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

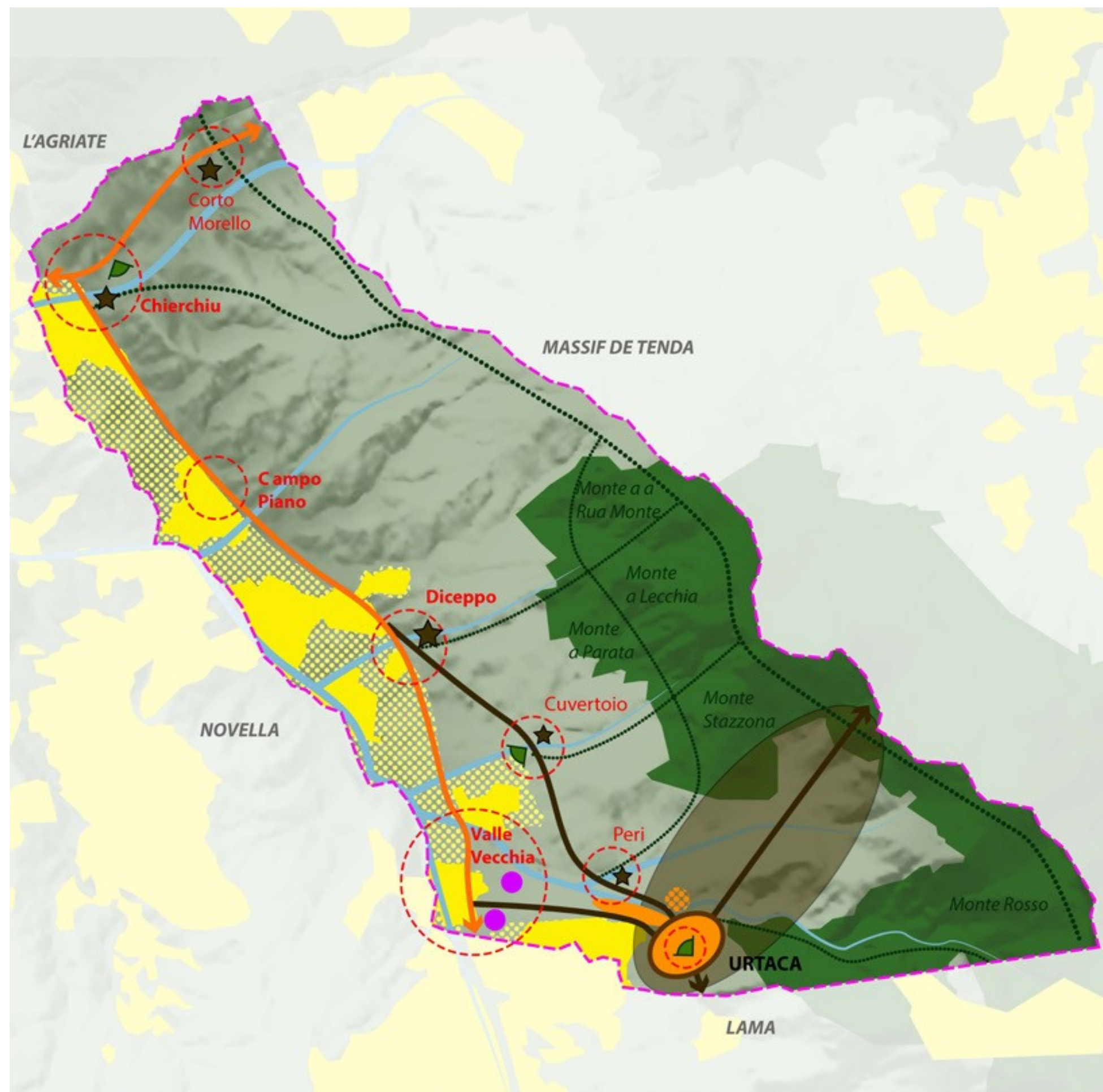
Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

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 suivants :

- 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

Préserver les patrimoines naturel, agricole, archéologique et villageois d'Urtaca et valoriser les atouts touristiques des sites remarquables

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels
- Développer un tourisme de découverte de la nature
- Protéger les terres agricoles en fond de vallée de l'Ostriconi.
- Développer une agriculture bio et les circuits courts de distribution.
- Valoriser les zones agricoles remarquables.
- Développer un «pôle» de découverte patrimonial architectural et archéologique à comprenant le village et sa proximité immédiate.
- Valoriser le petit patrimoine à proximité des voies de déplacements.
- Préserver et aménager des points de vue

Favoriser le développement de la commune en répondant aux besoins en logements et en équipement et en favorisant l'emploi sur la commune

- Maîtriser l'extension urbaine de l'habitat en densifiant la zone urbaine existante et limitant l'étalement urbain.
- Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans le prolongement immédiat du village
- Compléter le besoin en équipement de la commune : STEP et ZA
- Améliorer la sécurité et la signalétique aux croisement principaux sur le réseau viaire
- Promouvoir les productions locales le long de la Balanina
- Créer des sentiers/routes du patrimoine à partir des tracés anciens reliant les villages
- Compléter le réseaux d'itinéraire pédestre de découverte des espaces naturels. Développer les itinéraires pédestres.

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 DISPOSITIONS 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.

Consciente des enjeux de développement durable, la Commune a souhaité ajouter un article 21 portant sur la pollution lumineuse :

Ainsi, Sur l'ensemble des espaces publics ou d'accès public, il est attendu un éclairage raisonné de ces espaces.

A ce titre, il convient de prévoir l'utilisation d'une technologie à basse consommation d'énergie de type LED, le pilotage de l'extinction nocturne de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et les consommations, le dimensionnement permettant de limiter l'impact sur la biodiversité (hauteur et espacement des mâts, espaces verts préservés, etc.).

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 termes 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.

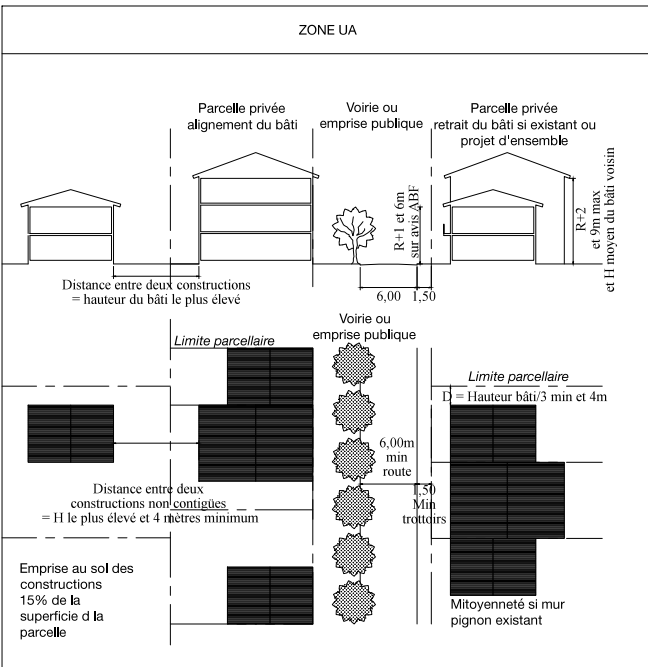
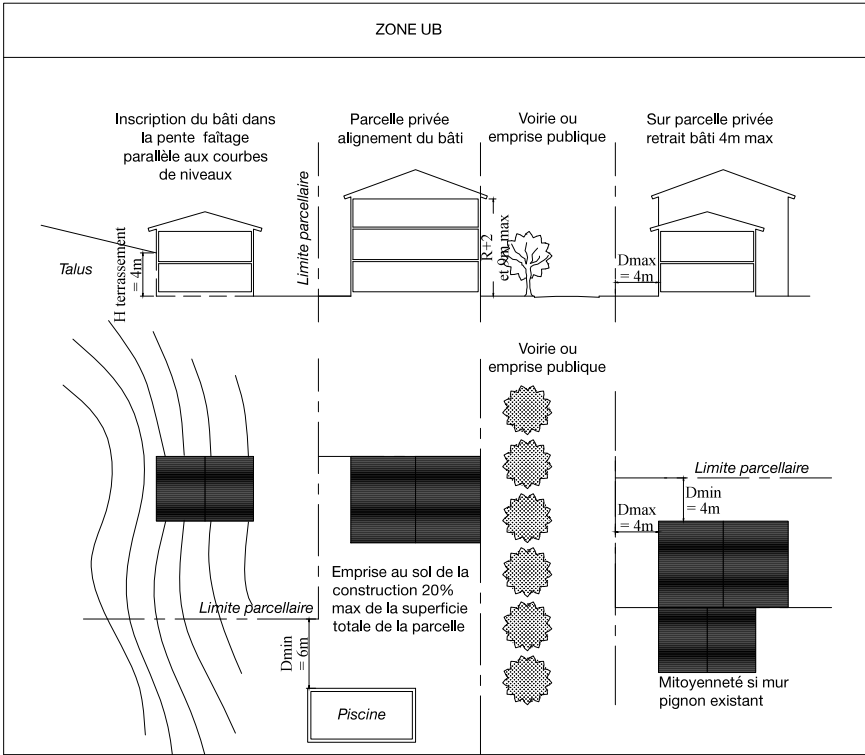
En zone UB, les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait.

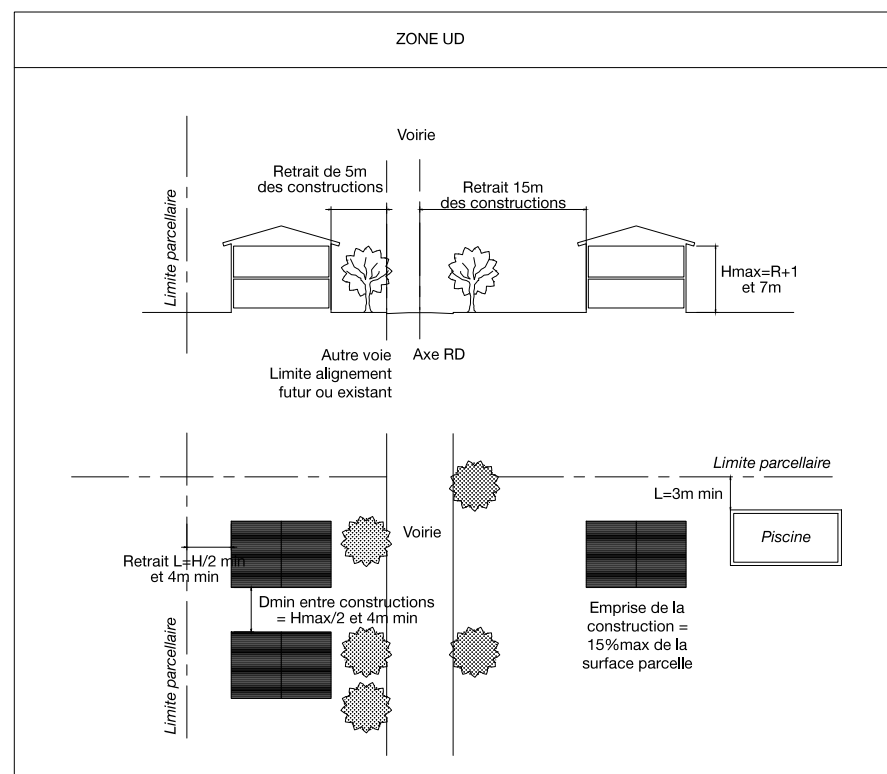
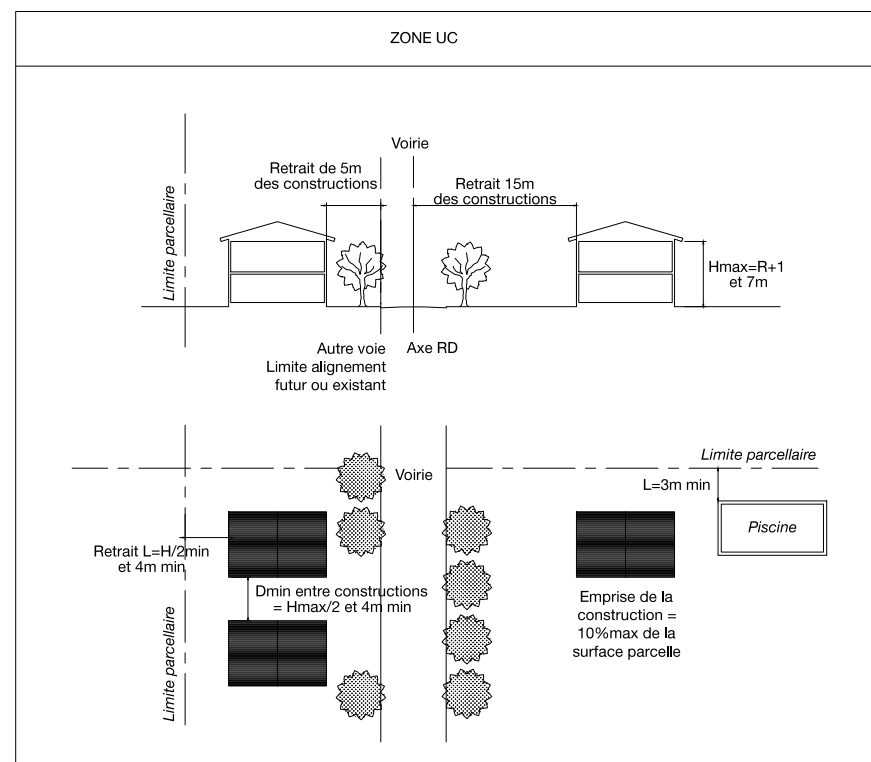
En zone UC, au contraire, la règle générale vise à s'implanter en retrait.

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'État, 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 «U TRICELLU» secteur historique principal, avec une typologie bâtie mitoyenne, des jardins enclos, une hauteur remarquable par rapport aux autres quartiers
- Un sous-secteur UA2 «A Pughjola» : 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 : U Chiosu a a 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 coteaux

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.

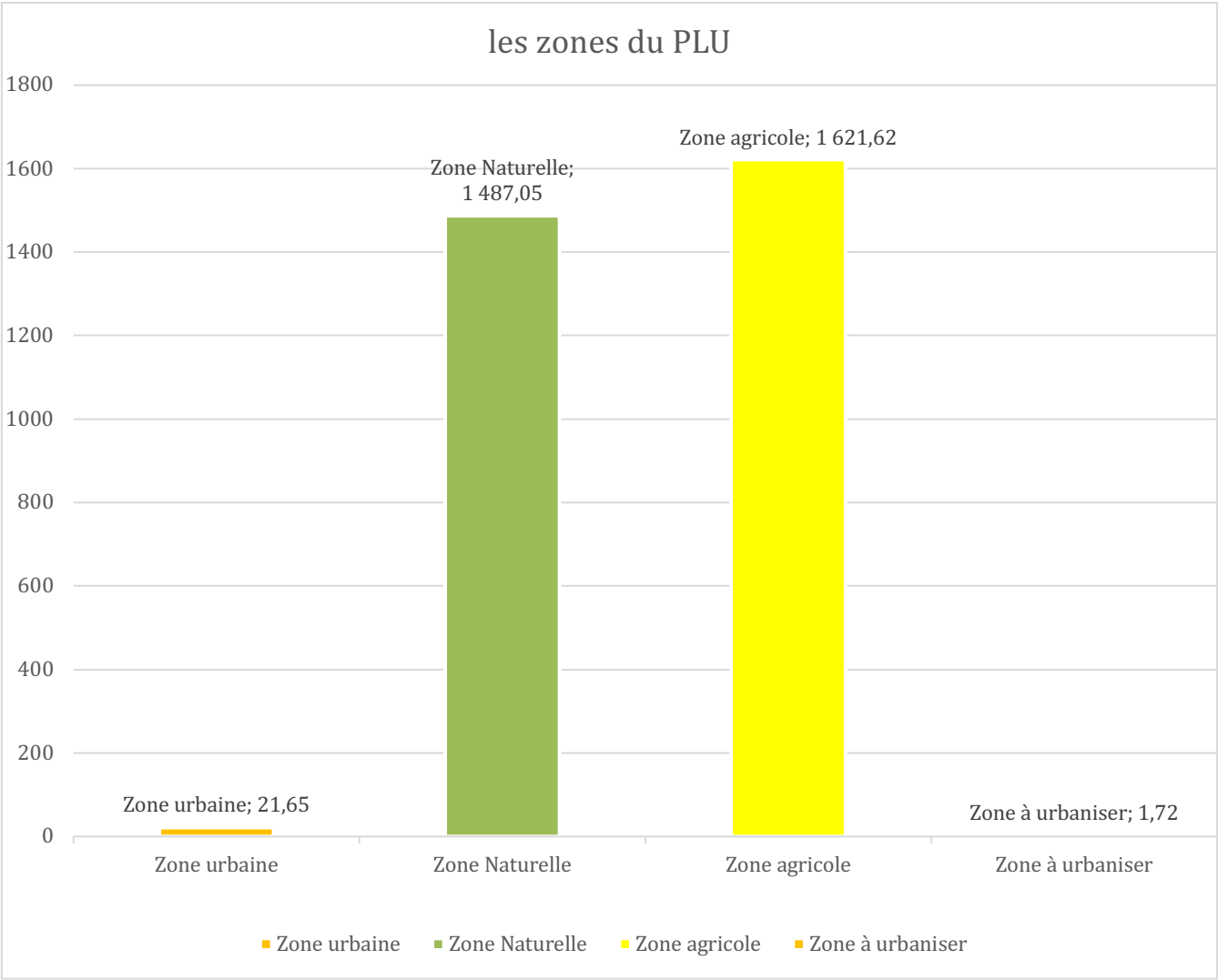
Le tableau des surfaces ci-après présente la ventilation des types de zones.

La zone urbaine + la zone à urbaniser correspondent à 1% de la surface totale de la Commune ;

Les zones agricoles et naturelles représentent 99 % du territoire communal.

La zone agricole correspond pour grande partie à la vallée de l’Ostriconi.

Les zones du PLU	Surface en hectares	%
Zone urbaine	21,65	1%
Zone Naturelle	1 487,05	47%
Zone agricole	1 621,62	52%
Zone à urbaniser	1,72	0%
Total	3132,04	100%



Sur le règlement, ainsi qu’évoqué plus avant, celui-ci retranscrit la physionomie du village et la volonté de la Commune de préserver son aspect architectural tout en s’insérant dans un bâti plus contemporain.

Un tableau synthétique du règlement est présenté ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF DU REGLEMENT							
Type	Sous - Secteur	Description	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 5 caract. Des terrains	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur max	Article 12 Stationnement
UA	UA1	Zone urbaine dense et ancienne du village et son extension programmée	Eau potable et assainissement raccordement réseau obligatoire eau usée et eau pluviale séparée	Non réglementé	Profondeur de 15 mètres à l'alignement	R + 2 et 9 mètres	1, 5 place par logement 1 place/20 m2 pour les commerces 1 place / 30 m2 pour les bureaux 1 place par chambre pour les hôtels
	UA2						
UB	UB	Zone d'urbanisation de densité moyenne située en aval et amont du village Un soin particulier sera apporté aux projets afin de préserver l'identité très forte des vues sur le village. Les hauteurs autorisées seront assez basses	Eau potable et assainissement raccordement réseau obligatoire eau usée et eau pluviale séparée	Non réglementé	50 %	R + 1 et 7 mètres	1, 5 place par logement 2 places pour les maisons individuelles 1 place/20 m2 pour les commerces 1 place / 30 m2 pour les bureaux 1 place par chambre pour les hôtels 1 place / 8 m2 pour la salle de restaurant 1 place / 40 m2 pour les établissements artisanaux
	UB1						
	UB2						
UC		Zone d'urbanisation discontinue, de densité moyenne,	Eau potable et assainissement avec possibilité de réaliser un assainissement individuel (étude hydro géo) Raccordement réseau obligatoire si existant eau usée et eau pluviale séparée	Superficie minimale en fonction de l'étude hydro géo et en l'absence de réseau d'assainissement	35 %	R + 1 et 7 mètres	2 places pour les maisons individuelles 1 place/ 4 personnes pour les ERP
1AUc		La zone à urbaniser 1AUc est destinée à accueillir une opération à vocation économique et quelques habitations principales	Eau potable et assainissement raccordement réseau obligatoire eaux usées et eau pluviale séparée	A l'ouverture à l'urbanisation, le règlement de zone 1AUc s'appliquera			
A		La zone agricole dite zone A fait 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)	Eau potable eau usée et eau pluviale séparée Assainissement individuel possible	Pas de détachement	Sans objet	R+1 7 mètres	Sans objet
N et NE		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.					
			Sans objet	Sans Objet	Sans Objet	Sans objet	Sans objet
		sous - secteur NE : il recouvre la partie du territoire communal correspondant . la station d'épuration, l'école et le cimetière	eau potable et assainissement raccordement réseau obligatoire eau usée et eau pluviale séparée Assainissement individuel possible				

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, « ortu al mulinu »	Commune	695
2	projet d'aménagement du carrefour de la RD 208, « a puretta »	Collectivité de Corse	1149
3	création d'un parking, « a pruniccia »	Commune	1973
4	création d'un parking, « a chjusella, u tricellu »	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 «U Tricellu» et de «A Pughjola») 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

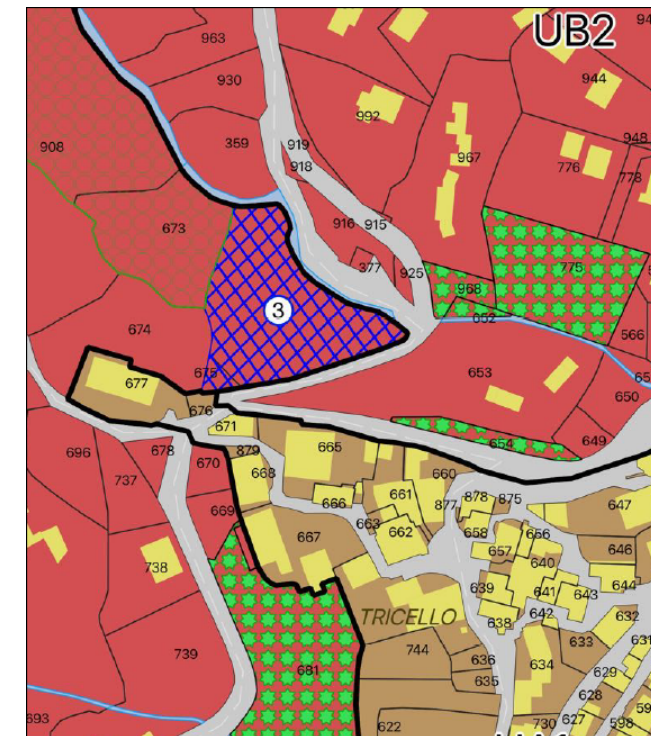
De surface relativement importante, cet ER pourrait permettre, sur la base de 25 m² par véhicule, circulation comprise, de générer 80 places. Toutefois, le relief nous contraint à minorer ce chiffre pour le quantifier à 25 places.



ER n° 3 : Stationnement



ER n°3 : Stationnement 1



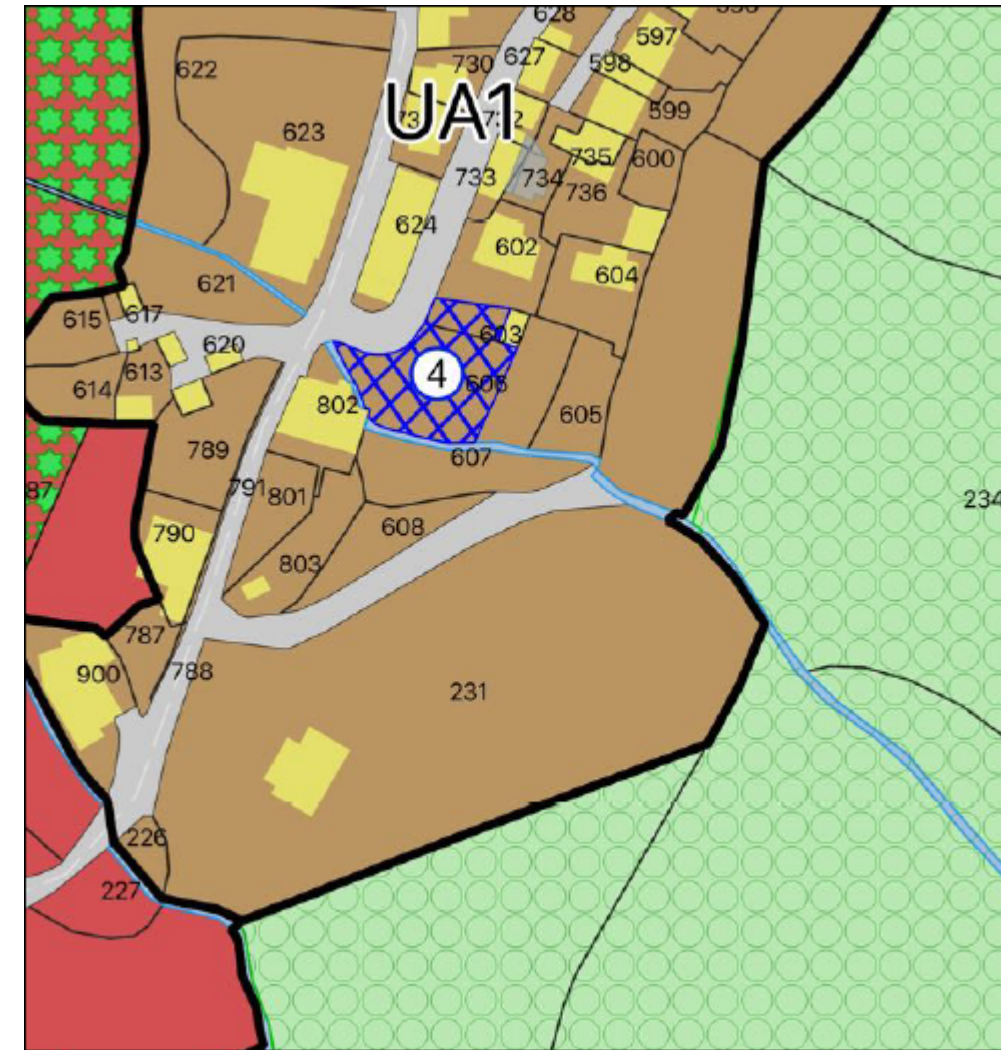
ER n° 3 : Stationnement

- **ER n°4 : 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



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 ;

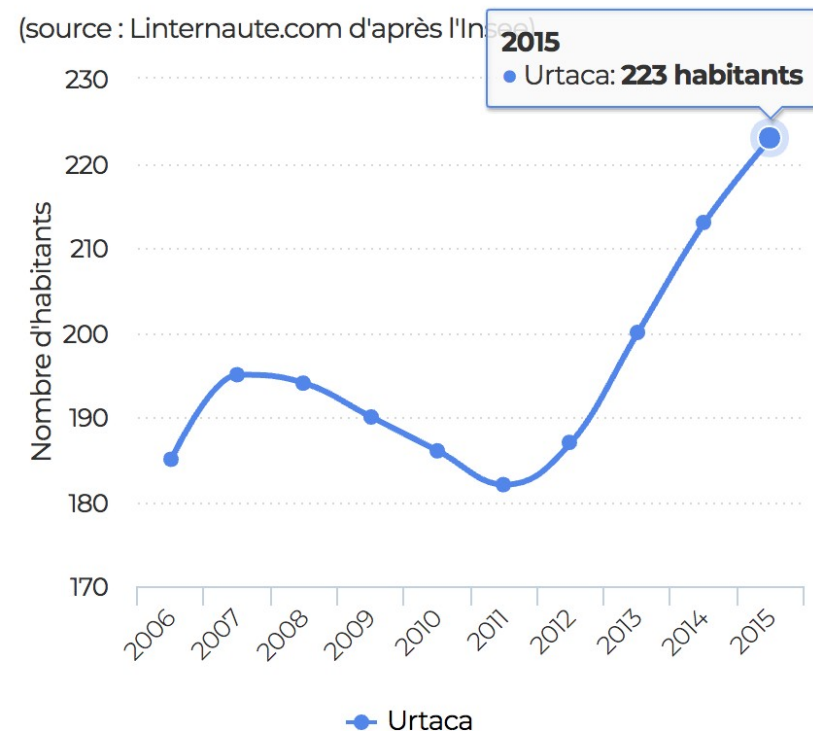
Dans le cadre du porter à connaissance, la Collectivité De Corse (CDC) a notifié, à la Commune, le projet de sécurisation du croisement de la Route Départementale avec la Route Territoriale. L'aménagement consiste à créer un îlot central avec tourne à gauche et des voies de décélération et d'accélération.



LE CHOIX RETENU POUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

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).

Nombre d'habitants à Urtaca



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.

LLD sur 37 m
1^{er} loyer de 2
6 000€ de bon
écologique dé

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

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 scénarii ont été élaborés afin de quantifier le développement démographique d’Urtaca

- **Scénario n° 1** : intégration de la progression démographique de la Corse à 1,1 % par an (Source INSEE). Les projections de l'INSEE et du PADDUC qui estiment la population de la région Corse d'ici 2040 à 350 000 habitants ; correspondant ainsi à un taux de croissance de 1,1% sur l'ensemble du territoire.

[illegible]

- **Scénario n° 2 :** La progression démographique du territoire de l'intercommunalité ile Rousse – Balagne est de 3,8 % (source INSEE Dossier corse n° 12 – décembre 2018) et dans le même temps, celle de l'intercommunalité Calvi – Balagne se situe à 1,3 %. La progression démographique de la Balagne s'établit donc à 2 % / an. C'est sur la base de cette moyenne qu'est établi le scénario n° 2
- **Scénario n° 3 :** intégration de la progression démographique des 10 dernières années (2006/2016) de la Commune d'URTACA (source INSEE – dossier complet) au taux de 4,8 % par an
- **Scénario n° 4 :** poursuite de la progression démographique de la Commune de la période 2011 / 2016 (source INSEE - Dossier Complet) à 5,1 % par an.

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/LOGEME NTS	2.1	2.1	2.1	2.1
OBJECTIFS DE LOGEMENTS	19 logements	35 logements	102 logements	111 logements

La taille des ménages par logement a été fixée à 2,1 correspondant également aux observations de l'INSEE.

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 scénarii 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.

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.

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’entrepreneariat

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.

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).

Les établissements

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

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.

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

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 :

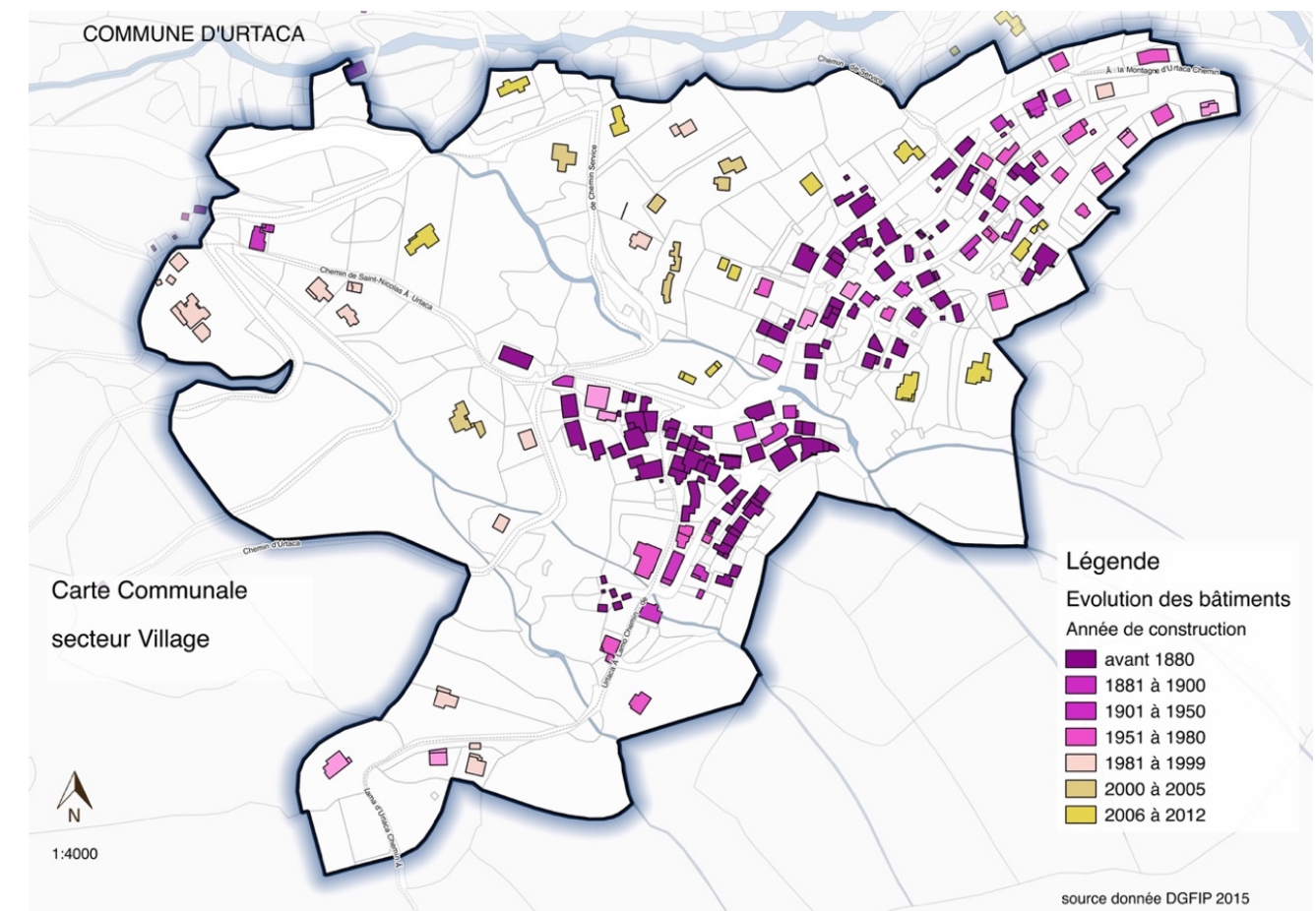
- Mise à jour de la base cadastrale et des permis de construire délivrés
- Report des risques naturels impactant les zones U
- Identification de toutes les parcelles non bâties situées dans les zones U
- Génération de prospects de 4 mètres (limite d’implantation des constructions) pour les zones UC
- 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.

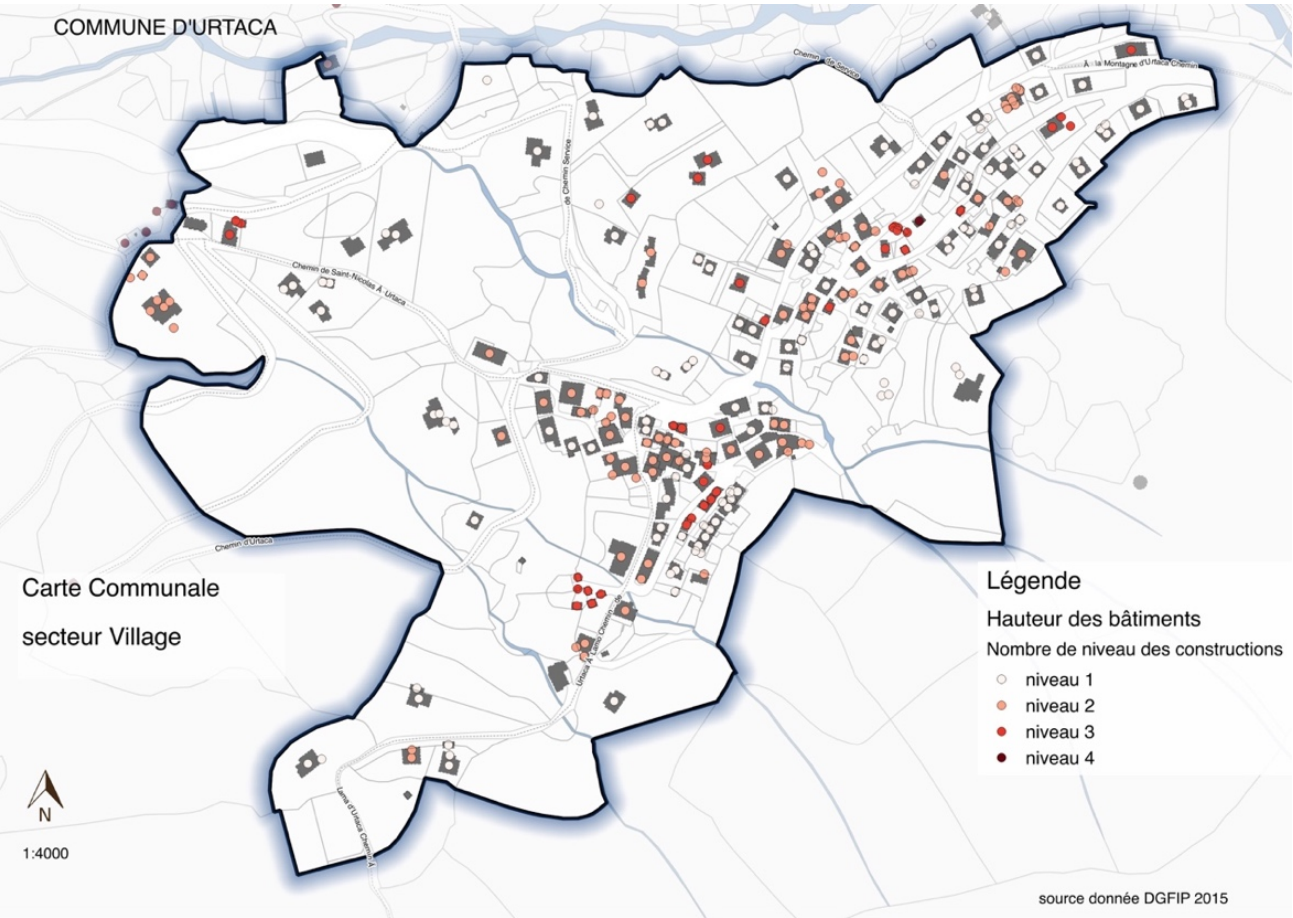
ARGUMENTAIRE CHIFFRE – LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE

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.



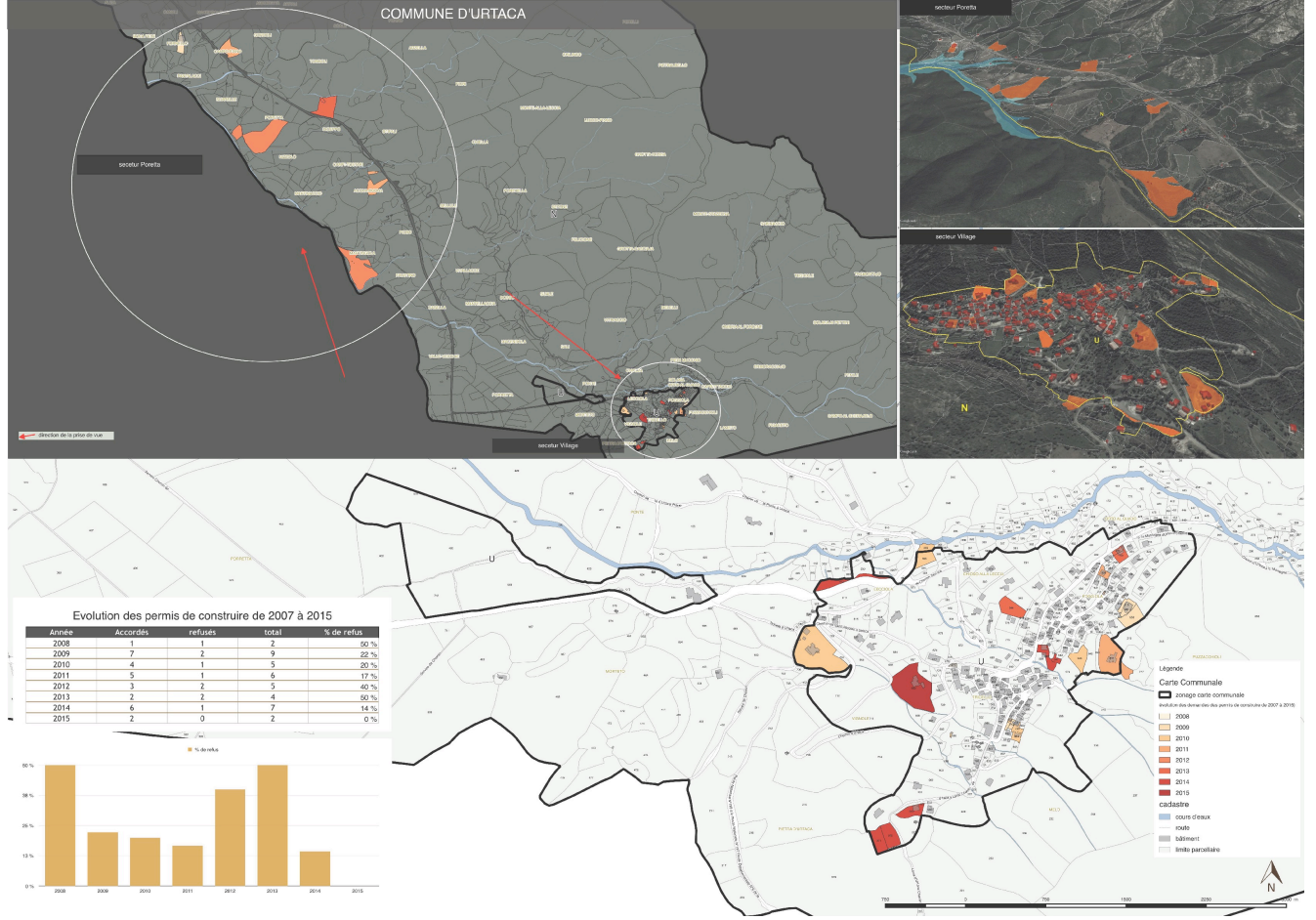


Morphologie urbaine caractéristique que l'on observe également selon la hauteur des bâtiments puisque dans le noyau villageois, cette hauteur est relativement importante avec des surfaces plus concentrées des bâtiments (sur 4 niveaux), noyau villageois marqué par une forte densité. Tandis qu'en périphérie, 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 sacraliser 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 minimes, 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 œuvre des espaces paysagers à protéger favorisera la diminution de l'impact des nouvelles constructions.

Une perspective de développement : la zone de «A CHJALZA»

EXTRAIT DE L'OAP :

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 :

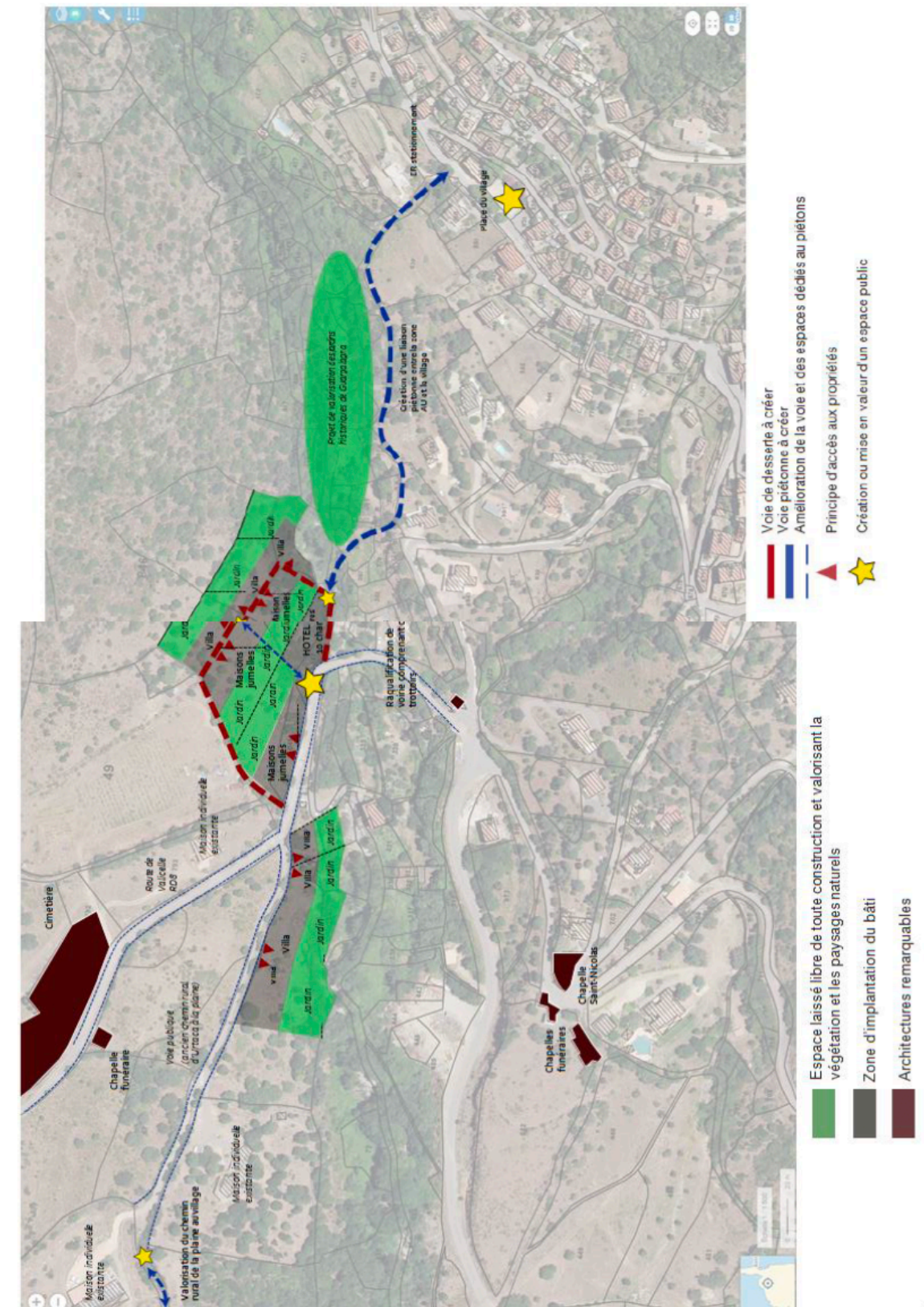
- ⇒ **une rétention foncière importante avec une faible consommation foncière sur la carte communale actuelle**
- ⇒ **un développement démographique constant (+ 20 habitants en 4 ans)**
- ⇒ une difficulté pour les balanins face à la pression foncière sur le littoral
- ⇒ l'absence d'hébergement à la nuitée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

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. »

- 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.

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...).



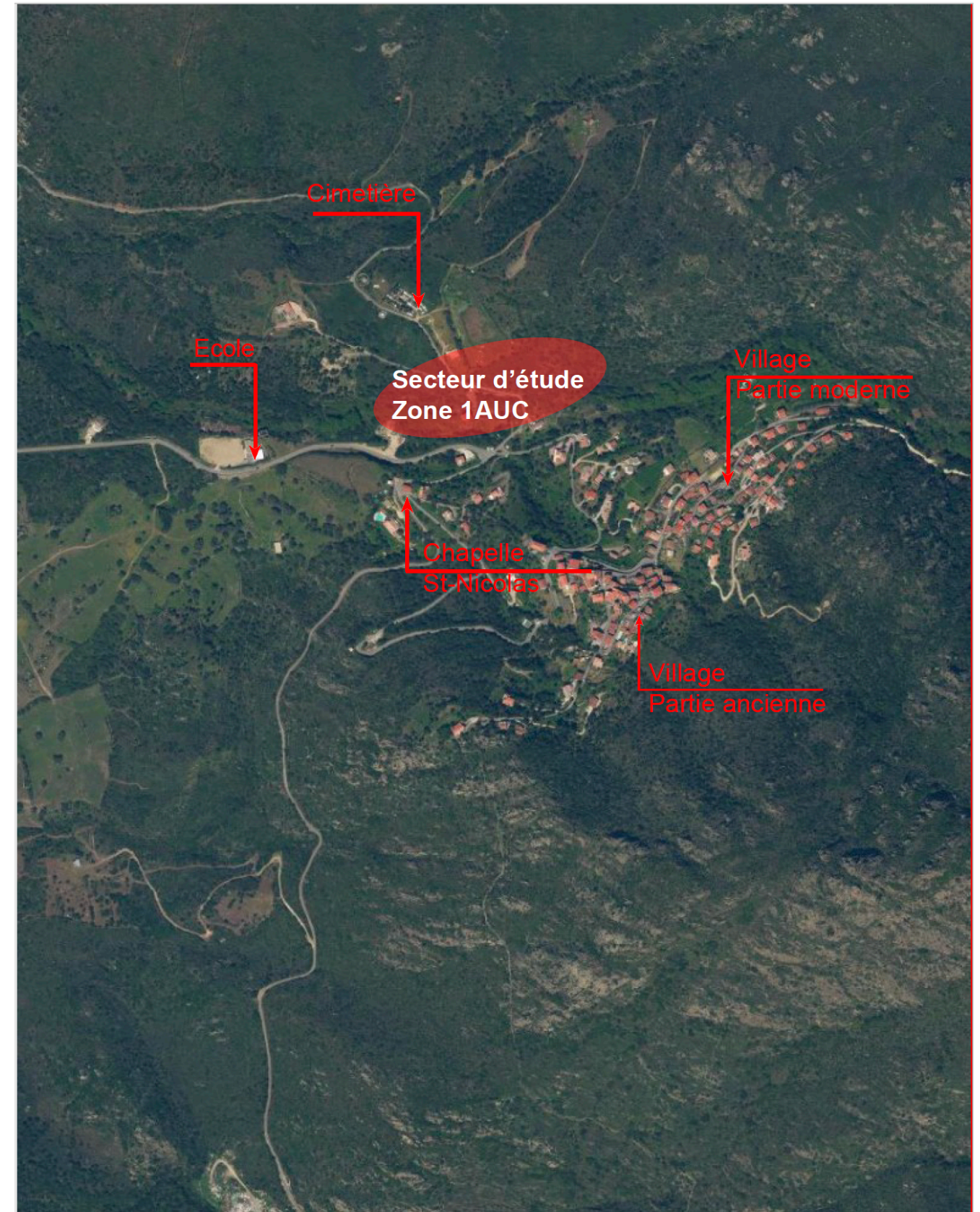
Le projet de la ZONE 1AUc (sous réserve de la desserte en réseaux Eau et Assainissement) :

- Pour les propriétaires : permettre la construction de 4 à 6 villas individuelles
- 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.
- Pour la Commune : construire 2 volumes de maisons jumelées représentant 4 logements en accession à la propriété

Le choix du secteur de «A Chjalza» : les justifications

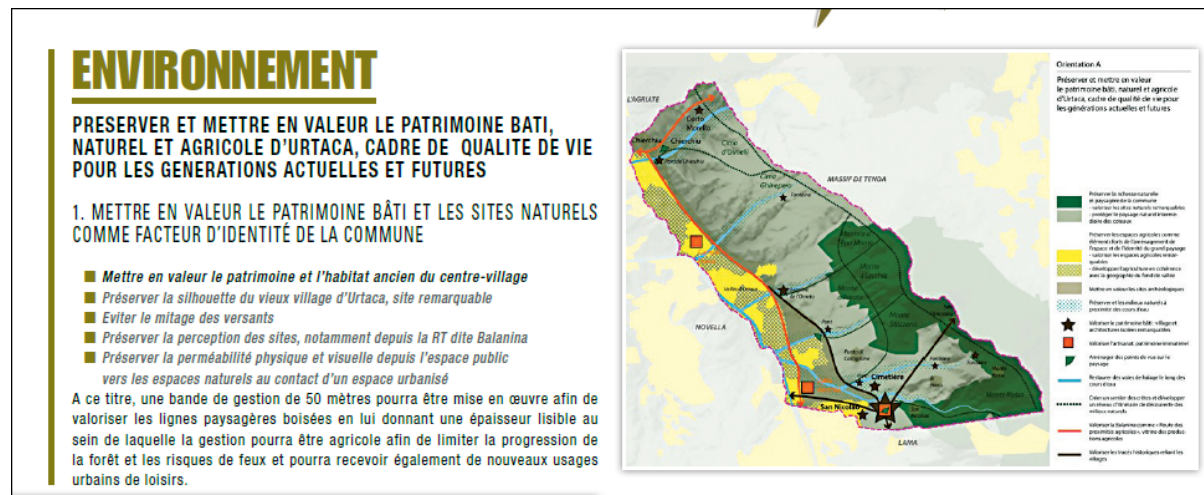
Elles obéissent aux éléments suivants :

- **Préservation du cadre de vie du village**
- **Identification de la meilleure opportunité possible**
- **réponse aux besoins fonciers et à la démographie**
- **une consommation foncière raisonnée**



Préservation du cadre de vie

Le PADD, partie environnement, issu du diagnostic, identifie un axe important quant à la préservation de la silhouette du vieux village d'Urtaca, notamment depuis la RT dite Balanina



extrait du PADD

Le diagnostic fait état d'un site aujourd'hui fortement identitaire et contraint par ses éléments topographiques, hydrographiques, par l'ensemble des protections environnementales et par les potentialités agricoles

LIMITER LES ZONES D'URBANISATION NOUVELLE

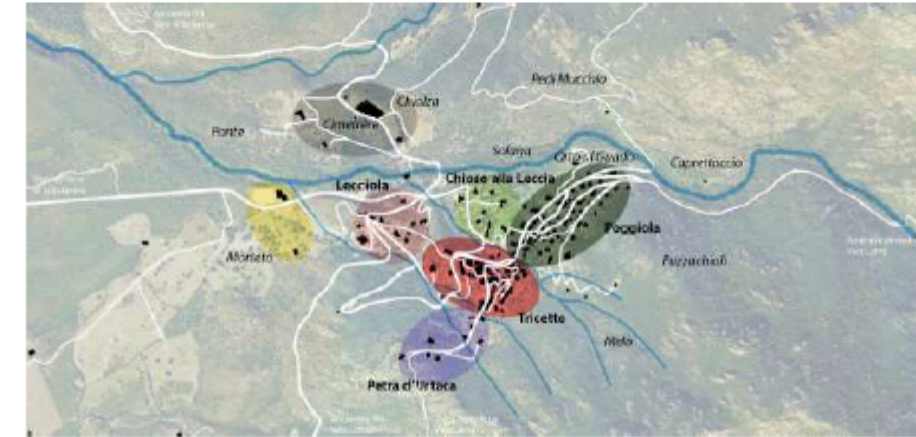
Le diagnostic de l'ensemble de la commune d'urtaca fait état d'un site aujourd'hui fortement contraint par ses éléments naturels d'une part (topographie, hydrographie...) et par l'ensemble des protections environnementales et agricoles d'autre part (ZNIEFF, espaces naturels remarquables, potentialités agricoles...).

extrait du PADD

Le village et ses quartiers

L'analyse de la morphologie et de l'histoire du village nous permet d'identifier plusieurs quartiers qui développent chacun leur propre identité :

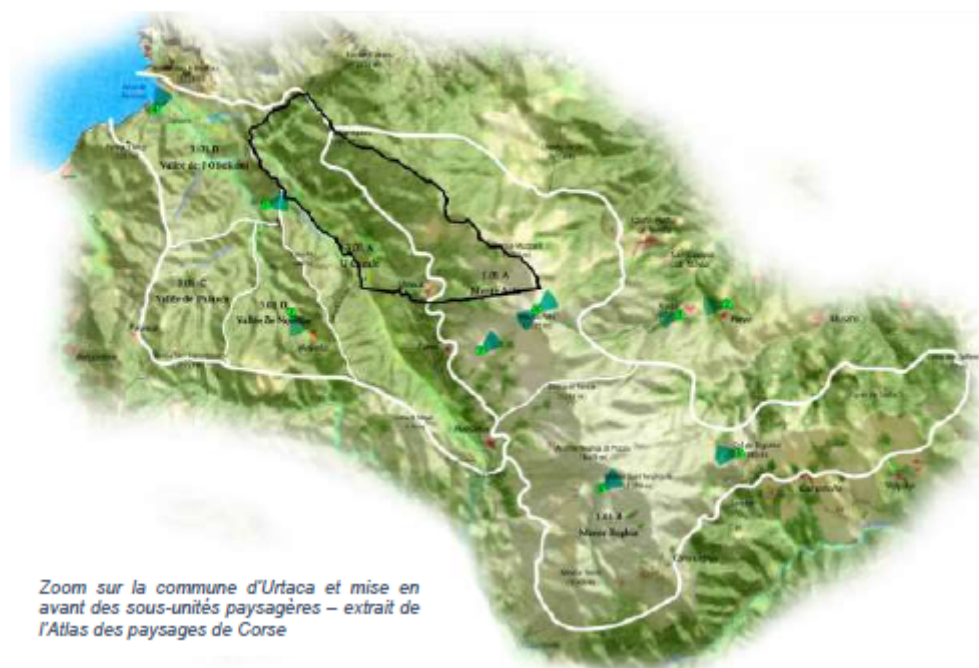
- les quartiers historiques de Tricellu et Poggiola, très dense, dont la morphologie urbaine témoigne de la contrainte topographique
- les quartiers périphériques à proximité immédiate du village, en entrée de village : Petra d'Urtaca, Lecciola et Chioso alla Leccia. Il se développent sur les anciennes terrasses jardinées du village.
- Les quartiers périphériques éloignés du village : Chialzo et Moreto, qui comptent au moins un équipement structurant pour la commune (école et cimetière).



Les quartiers du village d'Urtaca

Enjeux pour le projet de ville :

- promouvoir un développement en cohérence avec la contrainte topographique du milieu
- valoriser l'inscription dans la pente
- valoriser les coupures naturelles du réseau hydrographique
- préserver l'identité de chaque quartier et développer leur différence et leur complémentarité
- préserver et mettre en valeur les quartiers patrimoniaux
- améliorer la densité des quartiers périphériques
- promouvoir la contemporanéité dans les secteurs périphériques :
- valoriser des coupures urbaines ou des séquences marquant l'entrée et la sortie de chaque quartier



Zoom sur la commune d'Urtaca et mise en avant des sous-unités paysagères – extrait de l'Atlas des paysages de Corse

D'après l'Atlas des paysages de Corse : « Contrairement à la rive orientale, globalement rectiligne, la côte ouest de la Corse présente une alternance de concavités et de convexités : les creux sont d'anciennes vallées envahies par la mer, tandis que les bosses correspondent à des reliefs épargnés par la submersion, lorsqu'en d'autres temps géologiques, le niveau des eaux est monté. » Le massif littoral de la Tendre fait partie de ces grandes masses montagneuses qui s'avancent dans la Méditerranée.

Ainsi, au niveau d'Urtaca, les principaux enjeux vont ressortir du fait de la géomorphologie favorisant les covisibilités entre points hauts et points bas. En effet, les espaces sis en ligne de crête, sur les sommets et les cols, sont aisément visibles depuis la plaine et le littoral et vice-versa. Il est donc important de prendre en compte lors des aménagements la qualité paysagère non seulement de la vallée mais également des piémonts.

Par ailleurs, certains motifs, tel le bocage, les murs de pierres sèches, les terrasses ou oliveraies, ainsi que les sites archéologiques doivent être préservés et valorisés.

Enfin, le caractère groupé des villages anciens, tel celui d'Urtaca doit faire l'objet d'une attention toute particulière afin d'assurer sa préservation, en tant que facteur de qualité paysagère. Le mitage des versants boisés doit également être maîtrisé.



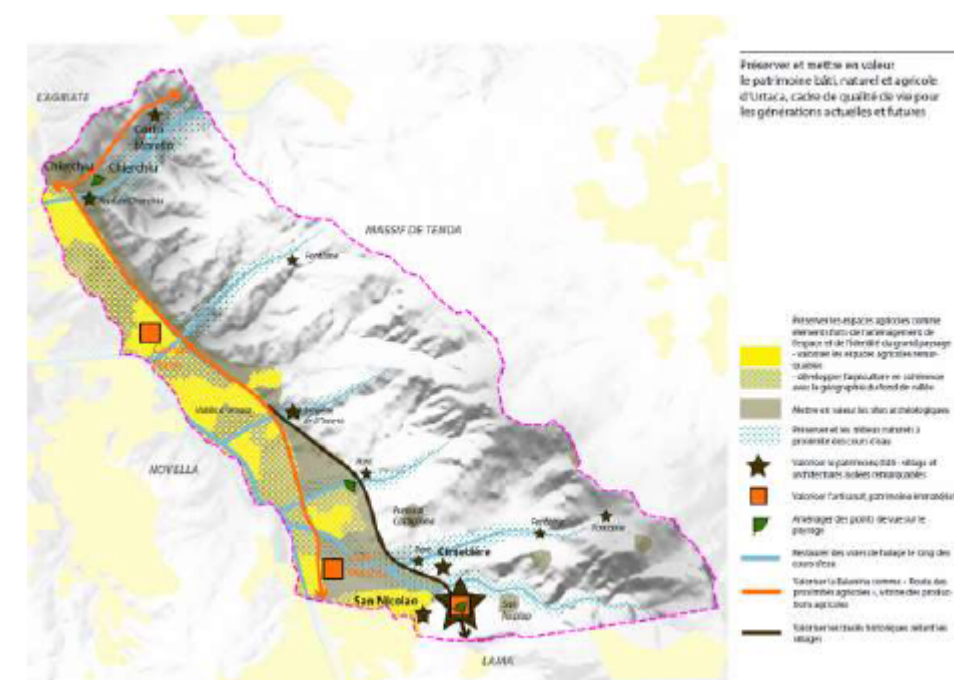
Vue sur le village groupé d'Urtaca

4.6.1.3. Tendance d'évolution

L'évolution du paysage de cette entité est en lien direct avec la pression urbaine et le développement de l'urbanisation qui en découle ainsi que le maintien de l'activité agricole. Il dépend également du risque d'incendie. Le risque inondation joue également un rôle non négligeable.

Enjeux paysagers

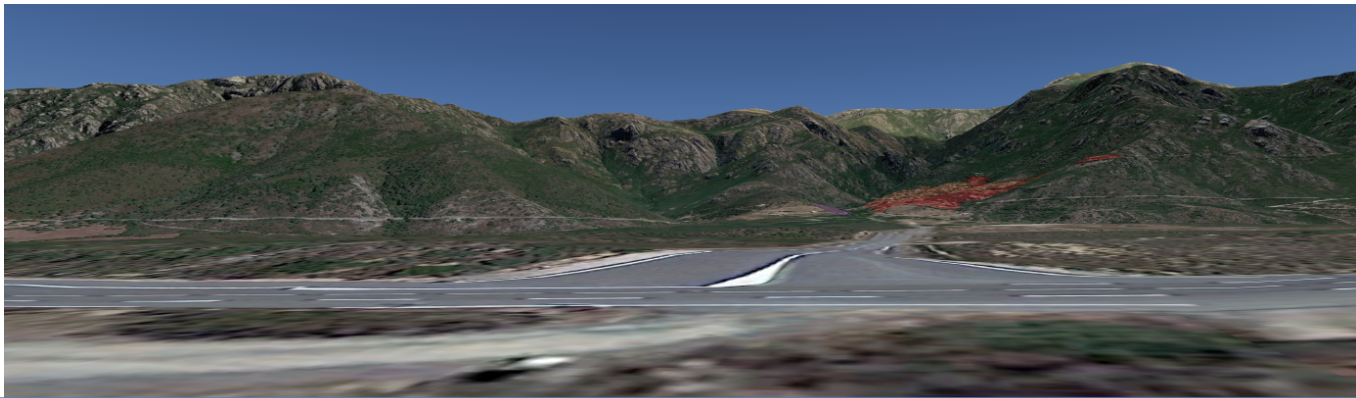
- ♦ Préserver la silhouette du vieux village d'Urtaca, site remarquable
- ♦ Conserver le principe de centralité entre village et hameaux
- ♦ Préserver les collines boisées ponctuant le bâti
- ♦ Maîtriser le développement d'Urtaca
- ♦ Eviter le mitage des versants
- ♦ Valoriser les vues remarquables de RT30 et la D208
- ♦ Promouvoir une lisibilité paysagère et préserver les perspectives sur le grand paysage agricole



Extrait rapport de présentation page 88

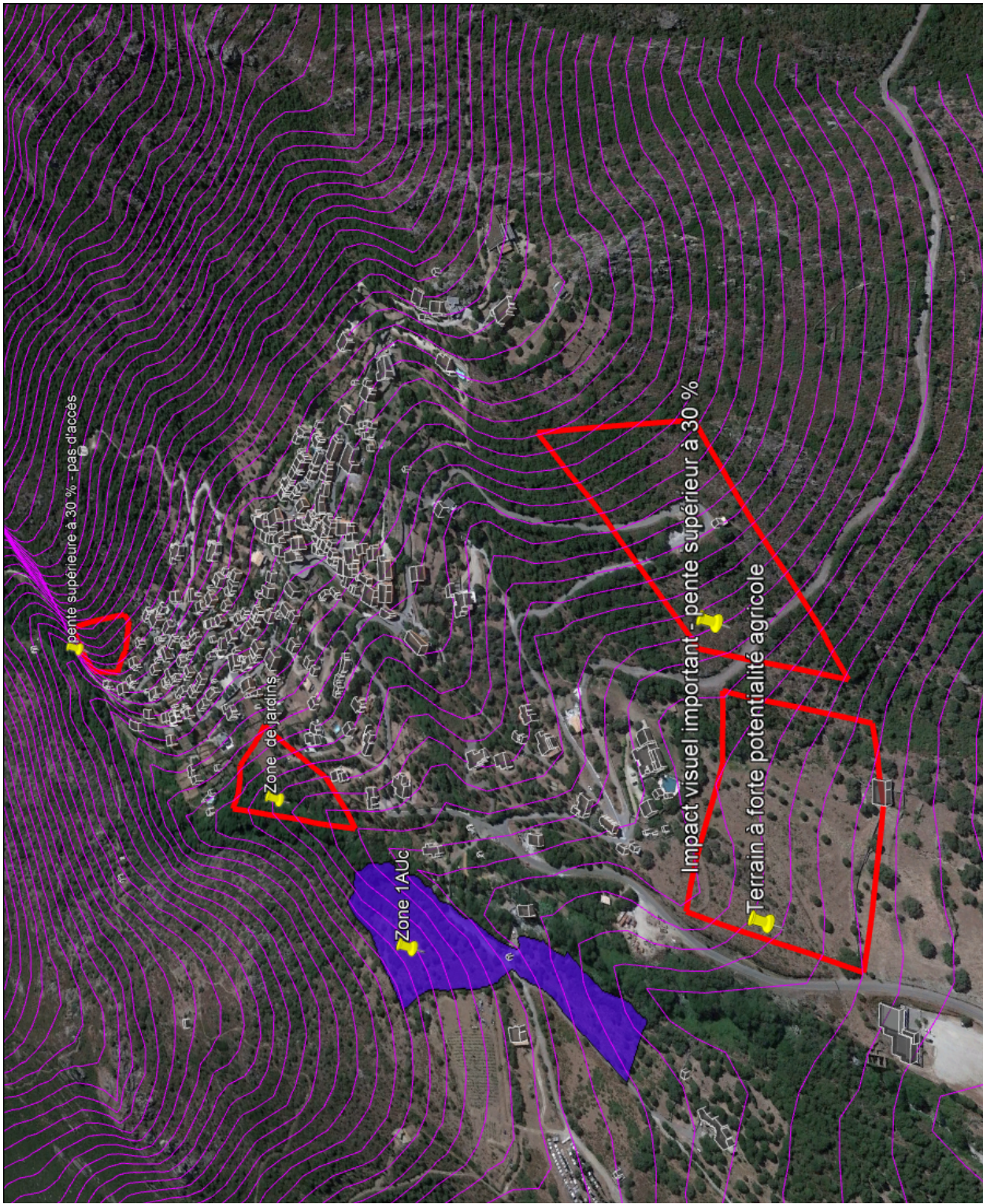
Il a été procédé à un examen des potentialités d'implantation répondant à ses prérequis

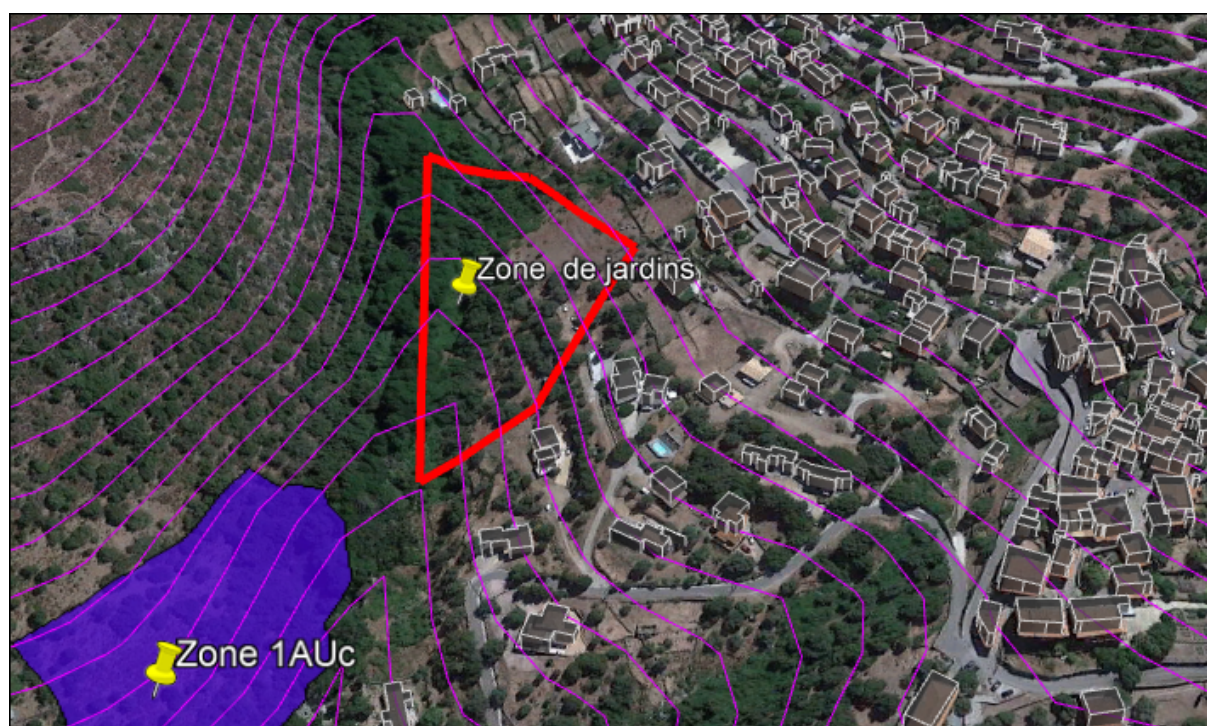
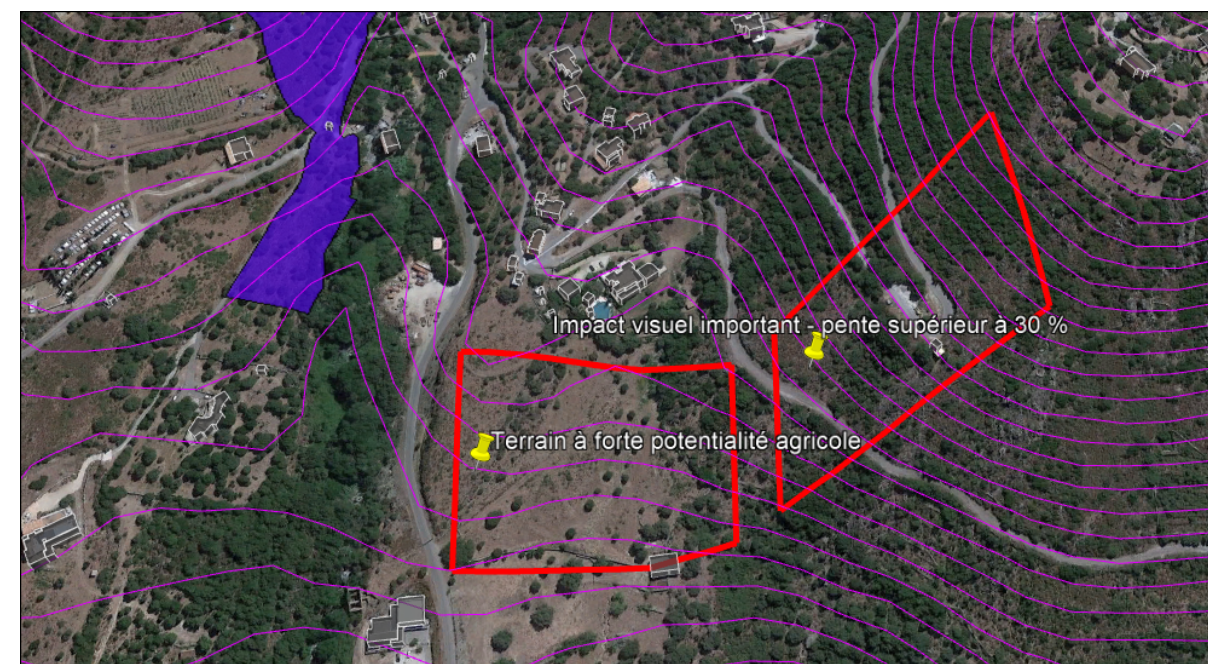
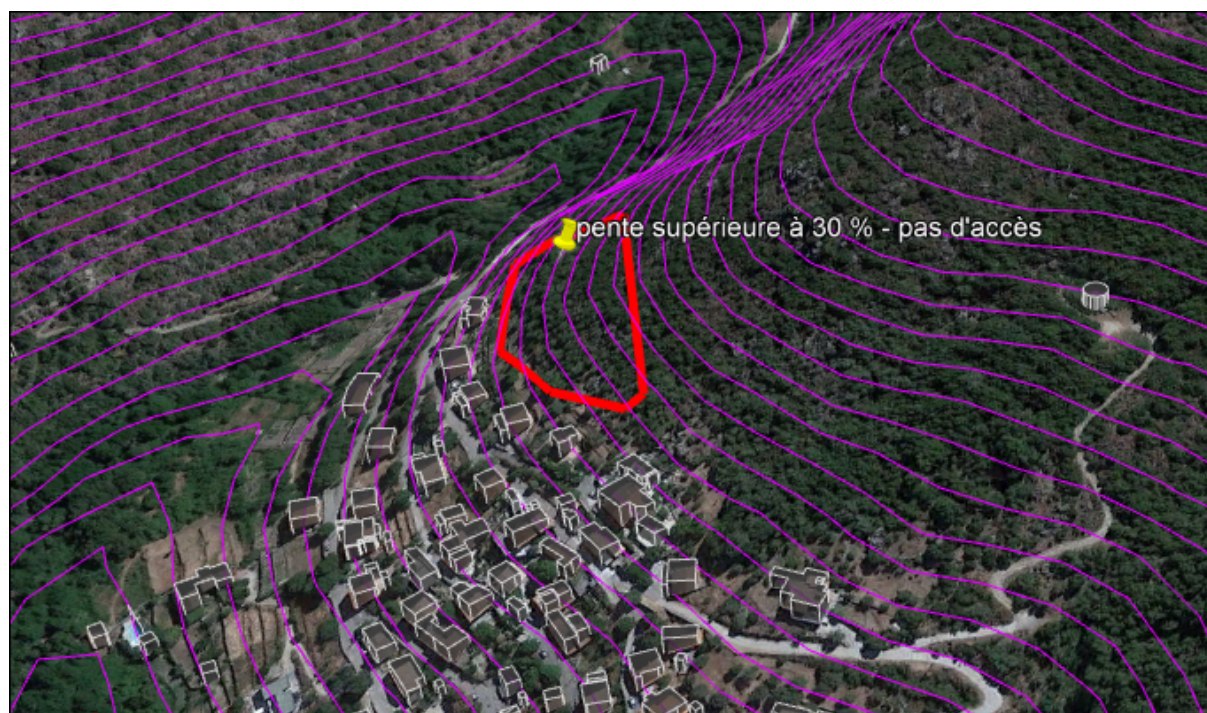
⇒ sur la visibilité depuis la RT Balanina



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.

Les différentes hypothèses étudiées sont répertoriées ci-après sous forme cartographique ; le seul espace présentant des caractéristiques suffisantes et non impactant pour le village se trouve sur le secteur de «A Chjalza».





Il faut également souligner le point suivant :

Il a été regardé les possibilités de densifier en cœur de village. Les parcelles 672/673 présentées ci-après auraient pu représenter une opportunité ;



Toutefois, il s'agit de terrains particulièrement importants dans la vie villageoise :

- pour la parcelle 673 en pente, afin de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions alentours. La volonté communale a été de privilégier un classement au titre des Espaces Paysagers à Protéger
- la parcelle 672 fait partie des rares possibilités de réaliser des places de stationnement au village.

Une réponse aux besoins de la démographie

La zone 1AUc de «A Chjalza» répond aux besoins suivants :

- **une rétention foncière importante avec une faible consommation foncière sur la carte communale actuelle** ; En effet, La carte Communale propose un foncier disponible de 9,98 hectares. 2.5 hectares ont été consommés sur la période avril 2011 / décembre 2019
- **un développement démographique constant (+ 20 habitants en 4 ans sur la période préalable à l’arrêt)**, En tenant compte de la taille des ménages actuelle (2,10) et estimée en 2030 (2,21), la commune aurait donc eu besoin d’environ 30 à 40 logements supplémentaires en 15 ans. Ce développement est confirmé par le dernier chiffre du recensement INSEE qui établit la population à 267 habitants. Ce chiffre actualisé est particulièrement important et ne fait que confirmer la tendance actuelle sur l’attractivité du territoire ;

« Il y a 267 habitants à Urtaca en 2020. Le nombre d'habitants pour 2020 est calculé à partir du taux d'évolution moyen annuel de 5.1% (2011-2016 source INSEE). La population d'Urtaca est donc en **hausse**. C'est une **population qui vieillit fortement** avec un indice de vieillissement de 1 personne de 65 ans ou plus pour 143.9 habitants de moins de 20 ans. » (source INSEE – 2020) ».

Il faut noter que le scénario retenu pour la croissance démographique était basé sur une population de 233 habitants (2014) avec une progression démographique de 2 % en moyenne. Sur la période 2014 – 2020, Urtaca a progressé de 34 habitants ; A noter que l’accroissement démographique est très marqué sur les années 2018 -2020

POP T1 - Population en historique depuis 1968									
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2007	2012	2017	
Population	220	198	178	155	172	195	187	230	
Densité moyenne (hab/km²)	7,0	6,3	5,7	5,0	5,5	6,2	6,0	7,4	

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Sur la base d’un taux de croissance démographique de 2 %, la population 2031 (période de 10 ans), comptée à partir du recensement de 2020 (267 habitants), sera de 329 habitants. Soit 62 habitants supplémentaires.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968							
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,5	-1,5	-1,7	1,2	1,6	-0,8	4,2
due au solde naturel en %	-0,7	-0,6	-1,1	-1,3	-0,1	0,6	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	-0,9	-0,6	2,5	1,7	-1,5	4,0
Taux de natalité (‰)	12,3	9,0	6,7	3,4	7,6	16,7	8,8
Taux de mortalité (‰)	19,1	15,0	17,9	16,4	8,9	10,4	6,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

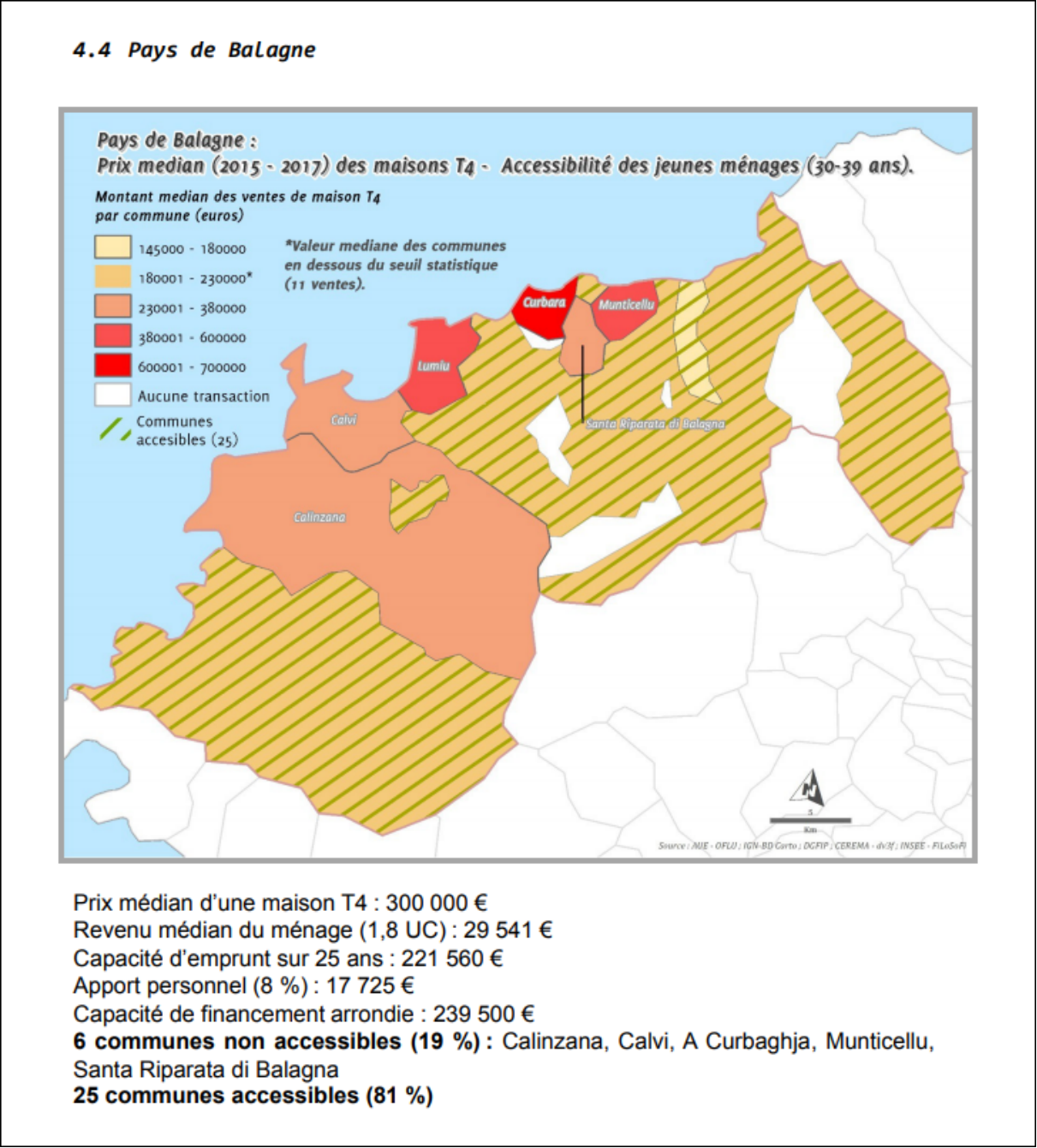
En complément, il est également nécessaire de préciser que la Commune a choisi un taux d’accroissement démographique inférieur de moitié à la période 2012-2017 (+ 4 %) qui, s’il se poursuivait sur la période 2021-2031, obligerait la Commune à accueillir 128 habitants supplémentaires.

- Par ailleurs, tout comme Lama, village voisin, l’atteinte des objectifs du PLU compose avec les caractéristiques territoriales propres de la commune et notamment avec sa morphologie urbaine villageoise fruit d’une histoire séculaire. A l’époque médiévale, les constructions se sont établies sur les hauteurs de la commune, dominant ainsi la plaine et se protégeant des éventuelles attaques. Par la suite, les constructions se sont greffées à l’enceinte existante, sur les flancs du piémont. La fin du XIXème siècle se caractérise par un développement en retrait de l’enceinte villageoise, sous la forme d’îlots. L’époque récente présente une urbanisation diffuse, le long des principaux axes de desserte. Dans l’ensemble, les constructions se concentrent toutefois sur les reliefs de la commune et rares sont celles qui se sont implantées dans la vallée de l’Ostriconi.
En ce sens, Urtaca, tout comme la commune voisine se démarque d’autres communes corses par le maintien de l’urbanisation à proximité du village historique.
Consciente que le cadre de vie exceptionnel de la commune est à l’origine de son attractivité, la municipalité entend poursuivre le développement urbain 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. Cela implique de proposer un quartier comprenant diverses formes d’habitats (intermédiaire et individuel) permettant de répondre aux différents besoins de la population d’Urtaca. 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 (hôtellerie par exemple) et sa morphologie urbaine et paysagère.
Ce nouveau quartier proposera une nouvelle polarité au niveau communal qui viendra compléter (et non concurrencer) la centralité principale du village.

Il s’agit d’un secteur stratégique dont le potentiel d’urbanisation répond aux objectifs d’appréhender l’habitat comme un pilier de développement futur et d’assurer une densification ciblée mais mesurée. Le site de projet de «A Chjalza» situé en contrebas du village d’Urtaca, dans la continuité du bâti existant. Ce projet vient donc s’implanter dans le prolongement du développement urbain de la commune au contact du secteur qui est composé d’habitations contemporaines.

- une difficulté pour les balanins face à la pression foncière sur le littoral
- le PLU d’Urtaca a été abondé, à son approbation, par le rapport N° 2019/E3/241 du 25 et 26 juillet 2019 de la CDC sur les marchés immobiliers et fonciers de Corse ;**

il y est notamment précisé que « Lorsque l'on analyse les ventes de maisons sur l'ensemble de la Corse, on observe une concentration en volume et en valeur sur une zone proche du littoral. En montant cumulé, la zone comprise entre 0 et 5 km de la mer concentre à elle seule 60 % des ventes en nombre et près de 80 % en valeur. C'est ce que montrent les deux diagrammes ci-dessous » « Par ailleurs, si l'on s'intéresse à la variation des prix en fonction de la distance à la mer, on observe une étonnante corrélation entre baisse des prix et éloignement à la mer. Les prix (qu'ils soient calculés en valeur ou ramenés au m2 bâti) diminuent avec une grande régularité avec la distance à la mer »

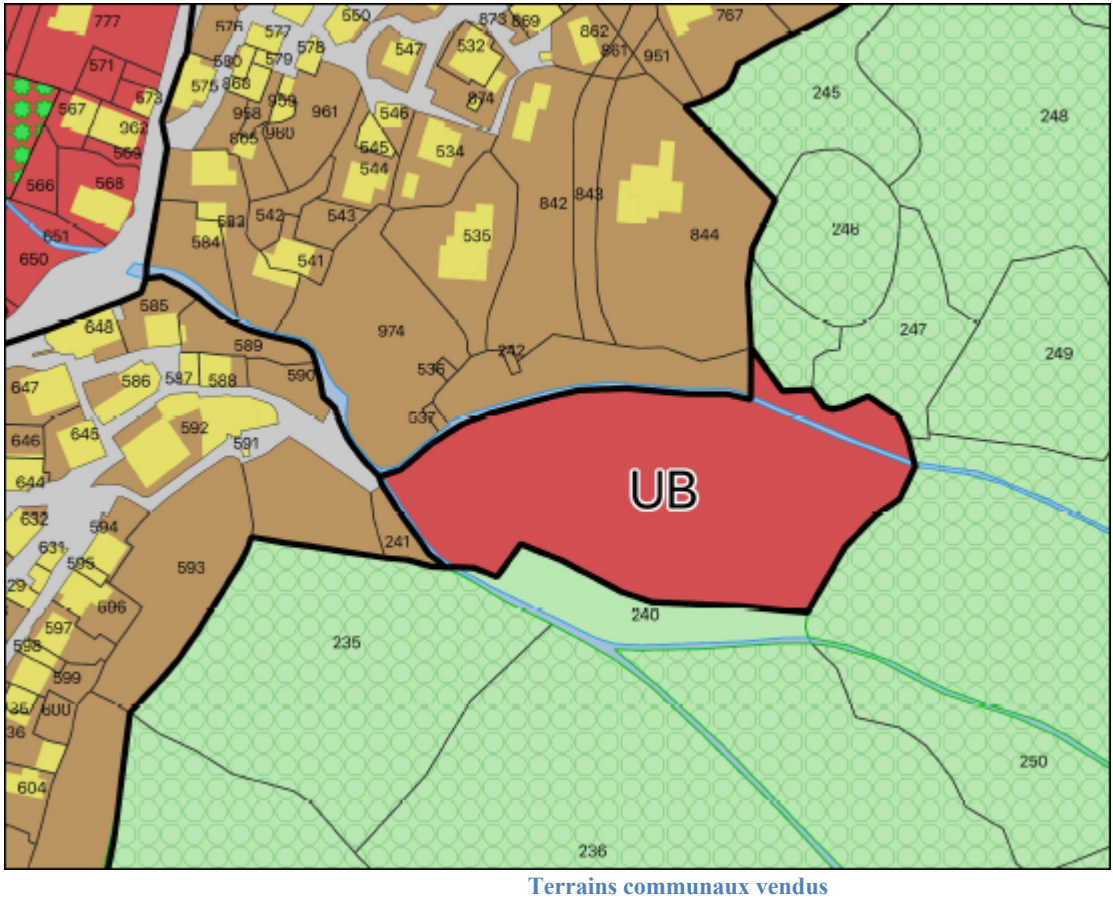


Sans pouvoir avancer à ce jour de bilan financier sur le secteur de «A Chjalza», l'opération vise à créer plusieurs logements communaux, en accession à la propriété en se rapprochant de cette méthodologie définie au rapport de la CDC.

- 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'approbation du PLU permettra de réduire très fortement le foncier disponible de la Carte communale (15.37 hectares en 2011) à 7.7 hectares en 2019 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

Précision complémentaire : A l'occasion d'une modification de sa carte communale, en 2015, la Commune a proposé 4 lots de terrain à la vente avec publicité : 12 dossiers de candidatures ont été déposés en mairie. 4 permis de construire ont été obtenus, 3 sont en œuvre à ce jour.

Le 4eme lot, en raison d'un désistement vient de faire l'objet d'une nouvelle publicité pour mise en vente.



Une consommation foncière raisonnée

⇒ Un taux de rétention foncière important

La carte Communale propose un foncier disponible de 9,98 hectares. 2,5 hectares ont été consommés sur la période avril 2011 / décembre 2019.

Le taux de rétention foncière s'établit à 75 % sur la période. Sur la période 2011-2018 la population a augmenté de 48 habitants. Sur la même période, 27 logements supplémentaires ont été occupés en résidence principale pour 18 permis de construire soit 2 permis de construire en moyenne par an.

Sur le PLU, la période sera de 10 ans avec une volonté de consommation foncière suffisante pour accueillir 70 habitants supplémentaires soit 40 logements (PADD).

Le foncier disponible issu du PLU porte sur 6,5 hectares dont 1,7 en zone AU. Sur une base de consommation de 1000 m² par logement, il sera nécessaire de consommer 4 hectares soit une consommation foncière de 60 % du foncier disponible pour une rétention de 40 % (rappel carte communale : 75 %)

Il est nécessaire de noter les éléments suivants :

- Sur les 4,8 hectares de foncier disponible dans le PLU, 3,8 hectares l'étaient déjà dans la Carte Communale et n'ont pas été mobilisés sur la période 2011 / 2019.
- le PLU propose 1,03 hectares en zone U qui n'était pas constructible dans la carte communale. Ce foncier pourrait être mobilisable assez rapidement.
- les autres 3,8 hectares sont constructibles depuis 2011 mais n'ont pas été mobilisés ;
- Si la zone 1AUC couvre bien une surface de 1,7 hectares, il est nécessaire de rappeler que plus de la moitié des emprises de la zone ne permettent pas d'implantation et devront être traitées sous forme de jardins (voir schéma ci-après)
- L'objectif de la Commune est de dynamiser la vie du village en jouant le rôle d'élément moteur par la Zone de «A CHJALZA»

⇒ Un levier pour limiter la consommation foncière :

La mobilisation de foncier compris dans l'espace bâti. Cette mobilisation peut se réaliser par des opérations de densification des parcelles déjà existantes, par du renouvellement urbain, ou par une construction sur les espaces libres, communément nommés « dents creuses ».

Les documents d'urbanisme définissent les espaces où les terrains sont constructibles.

Cependant, un certain nombre de terrains, idéalement placés et sans contraintes apparentes, ne sont pas construits plusieurs années après l'approbation du document d'urbanisme. En particulier, certaines parcelles n'ont pas fait l'objet de transactions récentes : ce sont donc des terrains « dormants », que le propriétaire ne souhaite ni vendre, ni transformer.

Ce phénomène est qualifié de « rétention foncière ». Au vu de leurs emplacements et de la qualité de l'aménagement possible sur ces parcelles, leur mobilisation permettrait de limiter l'étalement urbain, tout en permettant aux collectivités de répondre à leurs besoins en termes de construction de logements.

Le phénomène de rétention foncière est de causes multiples.

Parmi les raisons qui peuvent l'expliquer, 4 grandes catégories sont à prendre en considération :

- la maximisation du revenu : les propriétaires louent leurs terres, et en retirent un revenu régulier ce qui n'est pas le cas à Urtaca
- la maximisation du patrimoine : les propriétaires disposent de leurs terres comme d'un actif financier, qu'ils cherchent à faire fructifier. Le terrain est donc gardé en l'attente de plus-values, ce qui n'est pas le cas non plus à Urtaca;
- la maximisation de l'usage : le terrain est utilisé en tant que jardin ou espace de détente par les propriétaires, sans recherche d'une quelconque rentabilité
- la maximisation de la valeur symbolique : le terrain est gardé pour un héritage ou une transmission. Il a une valeur symbolique (terrain de la famille, etc.), dont le propriétaire n'accepte que peu de se défaire, et c'est la majorité des cas à Urtaca.

Certains terrains restent en indivis : exemple parcelle C 521 (1553 m²), C 520 (2539 m²), C 687 (6 co indivisaires – matrice cadastrale – 1693 m²)

Synthèse des besoins en foncier rapportés à la démographie

1. Le foncier immédiatement disponible au PLU est 6,5 hectares auquel, à court terme, il faut déduire 1,7 hectares (zone 1AUc de «A Chjalza») ainsi que 0,38 hectares m² (terrain communal non mobilisé), 0,57 hectares pour les terrains en indivis de plus de 6 co indivisaires, 0,04 hectares pour une construction déjà réalisée pendant la phase actuelle d'élaboration soit 3,91 hectares de foncier immédiatement mobilisable.
2. Sur les 6,5 hectares de foncier disponible :
 - ont été ajoutés 1,7 ha en zone 1AUc («A Chjalza») par rapport à la carte communale
 - 1,03 ha ont été ajoutés dans le PLU en zone U par rapport à la Carte Communale
 - **Et 3,77 hectares sont identiques à ceux de la Carte Communale qui connaît une rétention foncière de 75 %. Ainsi, il est possible que 2,82 hectares fassent l'objet de rétention foncière.**
3. «A Chjalza» produira 10 logements (1,7 hectares),
4. les zones U du PLU ajoutées par rapport à la Carte Communale produiraient également 10 logements (1,03 hectares),
5. En plus des points 3 et 4, le PLU devrait permettre de réaliser 20 logements (3,77 ha) or :
 - cette surface de 3.77 hectares correspond aux zones constructibles de la carte communale qui a fait l'objet d'une rétention existante de 75 % => ce sera un des enjeux du PLU de mobiliser les propriétaires de ces zones. C'est l'objectif de la dynamisation de la Commune par l'action de la Municipalité.
6. Certains terrains restent en indivis (de 4 à 6 indivisaires) : exemple parcelle C 521 (1553 m²), C 520 (2539 m²), C 687 (6 co indivisaires – matrice cadastrale – 1693 m²) qui seront très difficilement mobilisables.
7. Sur les besoins en foncier rapportés à la démographie

- a. **un développement démographique constant (+ 20 habitants en 4 ans sur la période préalable à l'arrêt)**, En tenant compte de la taille des ménages actuelle (2,10) et estimée en 2030 (2,21), la commune aurait donc eu besoin d'environ 30 à 40 logements supplémentaires en 15 ans. Ce développement est confirmé par le dernier chiffre du recensement INSEE qui établit la population à 267 habitants. Ce chiffre actualisé est particulièrement important et ne fait que confirmer la tendance actuelle sur l'attractivité du territoire ;
- b. le scénario retenu pour la croissance démographique était basé sur une population de 233 habitants (2014) avec une progression démographique de 2 % en moyenne. Sur la période 2014 – 2020, Urtaca a progressé de 34 habitants ; A noter que l'accroissement démographique est très marqué sur les années 2018 -2020
- c. Sur la base d'un taux de croissance démographique de 2 %, la population 2031 (période de 10 ans), comptée à partir du recensement de 2020 (267 habitants), sera de 329 habitants soit 62 habitants supplémentaires ayant besoin de 30 logements. La Commune aurait pu construire son PLU sur la base d'une progression démographique à 4 % qui correspond à la variation annuelle moyenne établie par l'INSEE (période 2012/ 2017) soit 128 habitants supplémentaires pour les 10 prochaines années avec une production nécessaire de 61 logements (rappel : 6,7 hectares de foncier disponible)

d. Mais un choix assumé pour une dynamique démographique

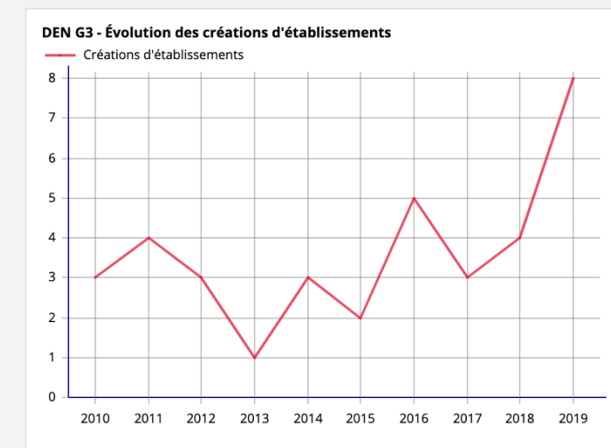
L'avis de l'État du 12 juin 2020 fait état d'une possibilité de justifications du foncier mobilisable par la prise en compte des besoins en matière de résidences secondaires.

En ce sens, considérant que la surcapacité reste limitée (10 logements en zone U au maximum), la prise en compte des éléments ci-dessus – notamment les besoins en matière de résidences secondaires et de constructions liées à des activités économiques – pourrait permettre de justifier la délimitation des zones U du village ainsi que, à terme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc. Toutefois cette zone devrait permettre 8 à 10 habitations supplémentaires et devra être délimitée dans la

En appliquant le ratio résidence principale de 44,8% / résidence secondaire de 53,1% et 2,1 % de logements vacants , en ce qui concerne le foncier mobilisable, sur 6,7 hectares 2,9 hectares pourraient être consommés pour la construction de résidence principale soit environ 30 logements. La Commune ne souhaite pas favoriser la résidence secondaire. Le foncier mobilisable est destiné pour l'essentiel aux personnes désireuses de s'installer de vivre à Urtaca.

Le tableau ci-après, extrait des données INSEE 2020 illustre d'ailleurs parfaitement l'attractivité du territoire qui se traduit dans son économie.

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2020.

Illustration par Extrait de Corse Matin du 21 janvier 2021 :

« Située à mi-chemin entre **Lisula** et **Ponte-Leccia**, la commune d'**Urtaca** attire, depuis plusieurs années, de nouveaux **habitants** séduits par son cadre de vie et sa situation géographique. Afin d'accentuer l'accès à la propriété et de dynamiser le village, la municipalité dispose de plusieurs projets structurants.

Parmi eux, la construction de **trois logements communaux**, ainsi que la réhabilitation d'un appartement au-dessus de la mairie. C'est en 2015 que le projet a débuté.

"Nous avons pris cette décision durant le premier mandat, explique Paul-Vincent Ferrandi, maire d'Urtaca. La réhabilitation de l'appartement a pris un peu de retard en raison de l'aménagement des combles qui a occupé la seconde tranche des travaux. Aujourd'hui, ce logement de 110 mètres carrés devrait être disponible dans le courant du mois de février à un loyer particulièrement attractif pour la région de Balagne." Avec un financement à hauteur de 80 % par la CdC et les services de l'État, le montant total de cette réhabilitation s'élève à 140 000 euros TTC.

Une habitation qui permettra d'accueillir une nouvelle famille dans le village. "Le but de ces constructions est d'apporter une réponse aux différentes demandes locales. À travers ce projet, nous souhaitons agrandir le parc locatif avec des prix encadrés. Aujourd'hui, il est important de pouvoir dynamiser notre village et d'accueillir de nouveaux habitants."

Depuis 2015, la population a nettement augmenté. Une estimation qui s'explique notamment par la transformation de structures touristiques en résidences principales. "Notre objectif est donc d'accompagner non seulement les demandes liées à la location mais également des propositions d'achats de terrains pour accéder à la propriété. En attendant la mise en place du PLU, nous avons concentré nos efforts sur la construction de logements communaux."

Situés dans le centre du village, trois nouveaux logements devraient être terminés à la fin de l'été 2021 pour un montant d'environ 650 000 euros. »

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 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Délimitation des espaces agricoles

Quelques précisions

- 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 microrégion :

- 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 MAINTENIR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE PROTEGER LES SITES D'EXPLOITATION	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
	Anticiper les cessations d'activité et rechercher des candidats à la reprise	Connaissance des exploitations agricoles du territoire communal ----- Communication
	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 MAINTENIR LE LIEN ENTRE AGRICULTEURS, ELUS ET POPULATION LOCALE	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
	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.

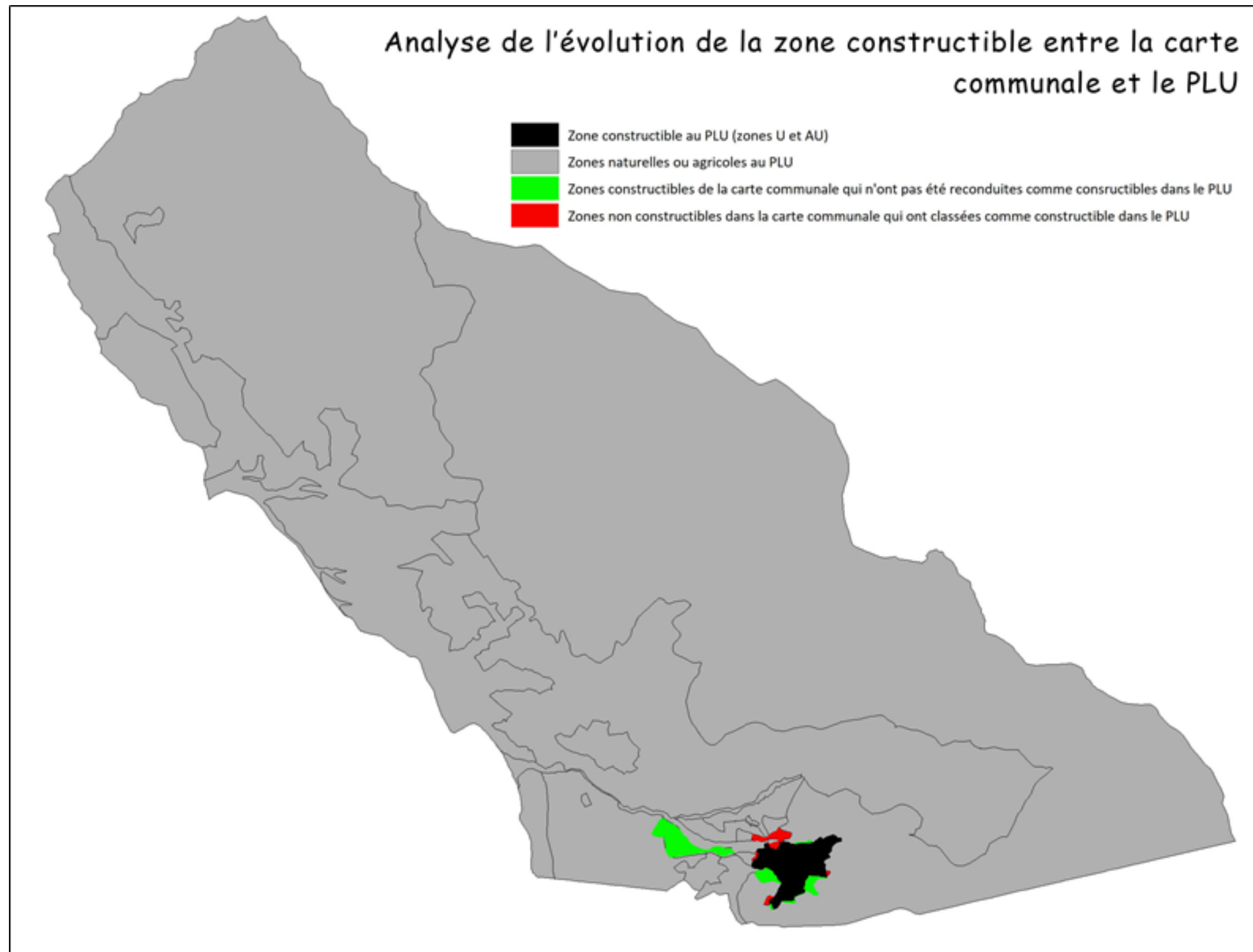
Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation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

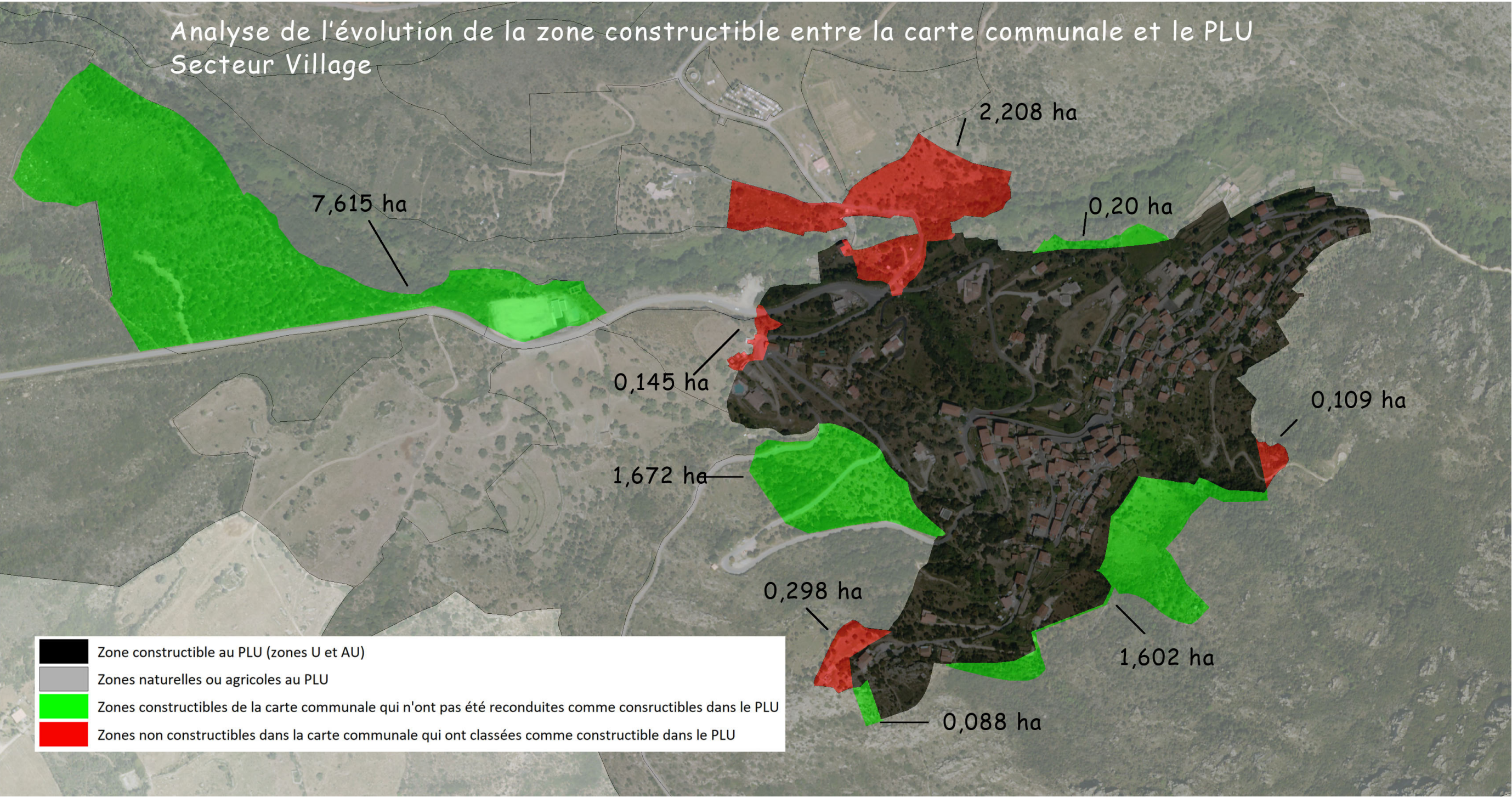
- préserver les vastes espaces naturels intègres
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives et de loisirs
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels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

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



Le PLU va consommer 2,76 ha de zone non constructible à la carte communale. Ces emprises (emprises rouges sur la carte) se divisent en 4 sous-secteurs. L'emprise la plus importante – au Nord du village – correspond à la zone 1AUC de «A Chjalza». Les 3 autres secteurs correspondent à l'intégration d'une poignée de parcelles.

Parmi ces 2,76 ha d'espace consommé en plus, 0,96 ha s'étendent sur des "Terres cultivables ou "Pastoral Verger" (source SODETEG). Les surfaces en jaune sur la carte ci-dessous comptabilisent les surfaces SODETEG impactées.

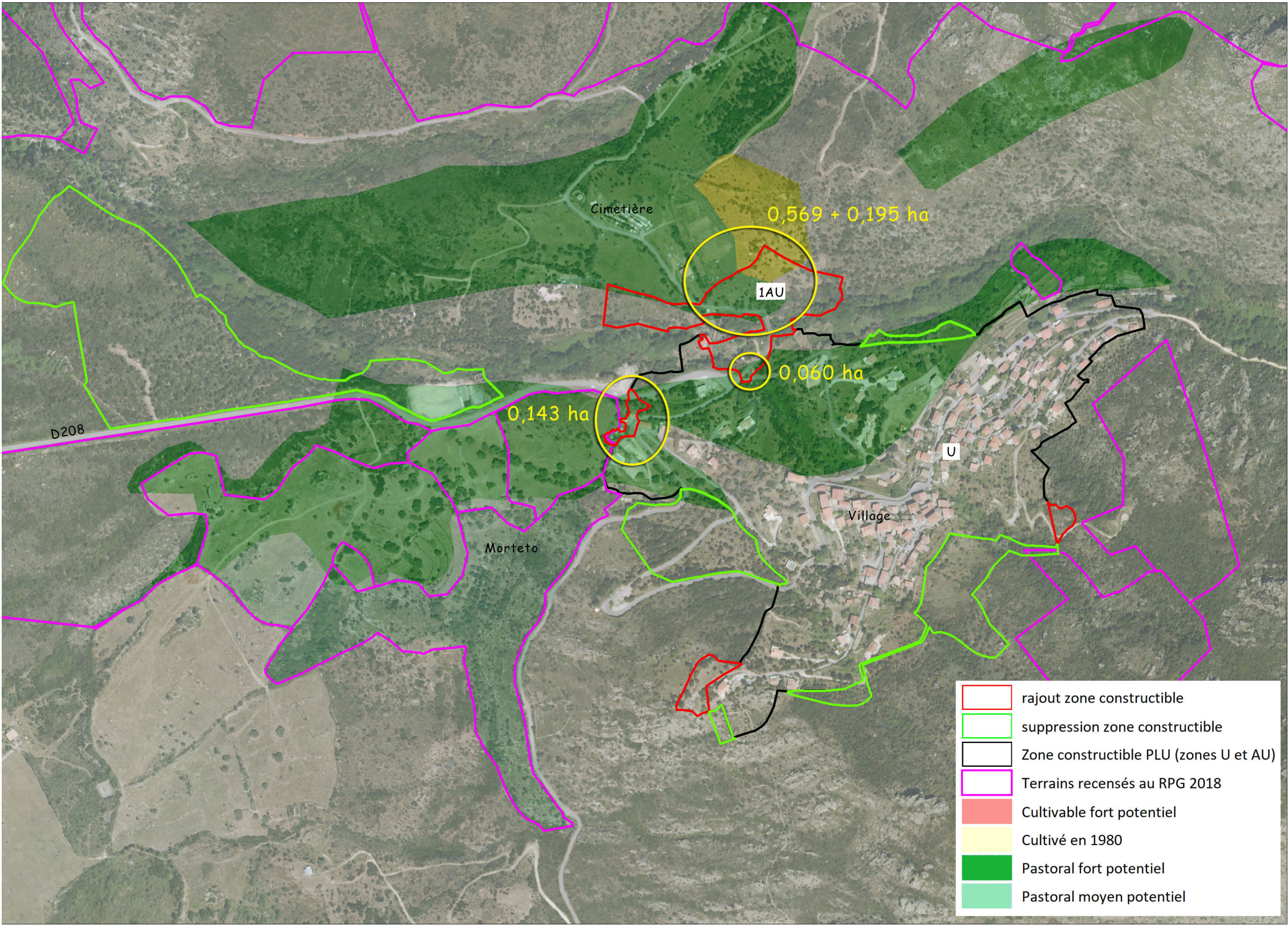


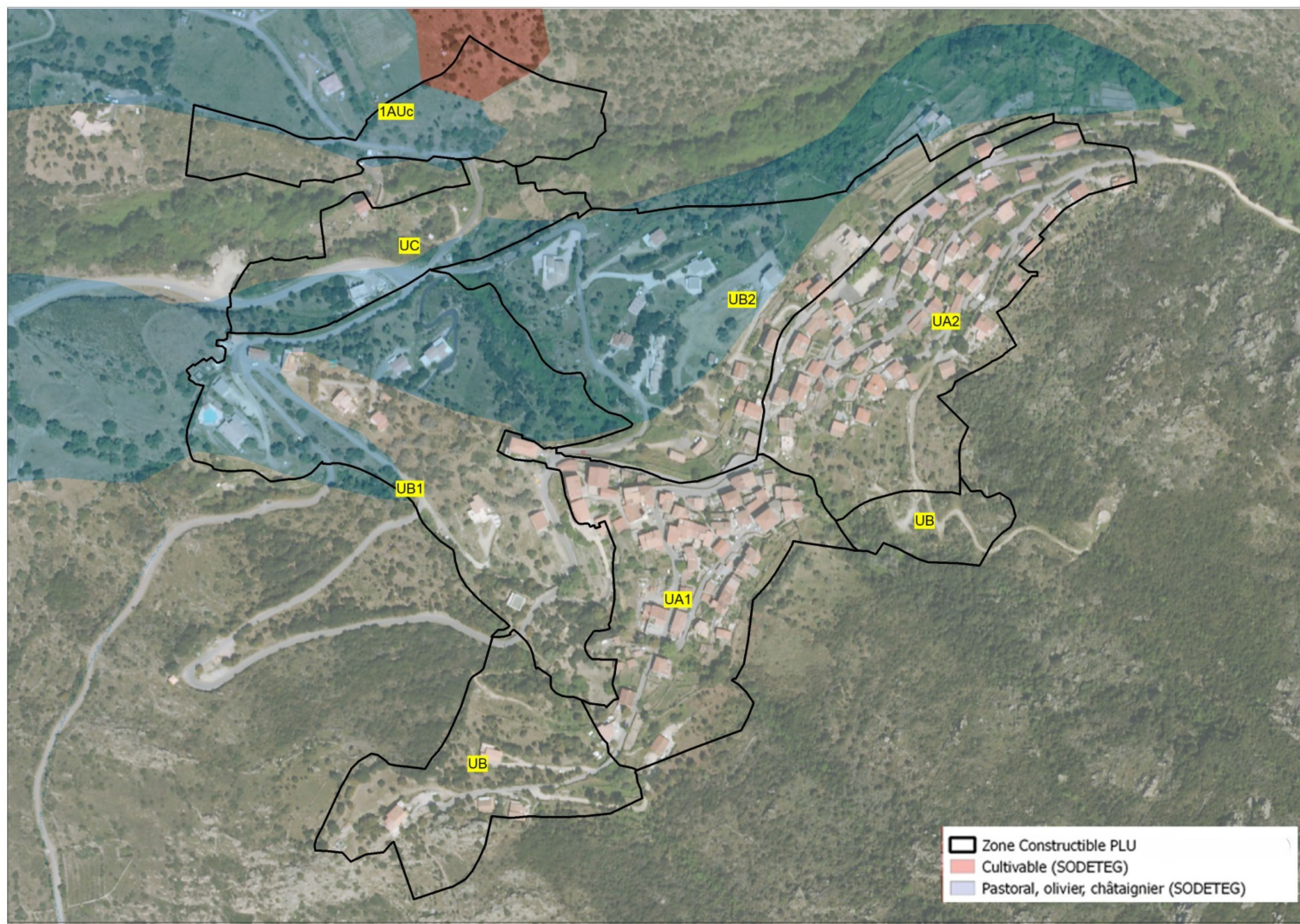
Espace consommé : 2,76 ha
Espace consommé SODETEG
(Terres cultivables ou Pastoral et
Verger) : 0,96 ha

Sur ces 0,96 ha d'espaces
consommés sur des terrains
SODETEG, 0,474 sont
artificialisés et 0,013 ha sont
couverts par un EBC

De ce fait, la surface restante qui
sera consommé est non
significative (0,473 ha).

La carte ci-contre montre l'emprise des
surfaces SODETEG (Terres cultivables et
pastorales) au regard de la zone
constructible du PLU.





Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

Sur les surfaces en restitutions ou extensions

Le tableau suivant permet de répertorier la totalité des espaces physiques agricoles, naturels ou forestiers potentiellement consommés (entre la carte communale et le PLU).

Ce tableau présente la consommation des espaces selon 2 données :

- Le zonage agrosylvopastoral de la Corse (SODETEG) en identifiant Terres cultivables et Pastoral Verger ;
- Le Recensement Parcellaire Général de 2018.

Ainsi, on observe :

- Une restitution de la zone constructible de la carte communale en faveur des espaces naturels et agricoles dans le PLU (11,17 ha restitués) mais une consommation de 2,76 ha
- une restitution de la consommation des espaces pastoraux (- 0,962 ha)
- une faible consommation des terres cultivables (à hauteur de 0,195 ha)
- une faible consommation des terres en Pastoral et Vergers à hauteur de 0,773 ha
- l'absence de restitution ou de consommation de terrains inscrits au RPG 2018

Pastoral et verger : P1, P2, P3, P4, PB1, PB2, PB3, PB4, OL2, OL3, OL6, OL7, OL9, CH2

Terres cultivables : CP1, CP2, CP3, CP4, CPB1, CPB2, CPB3, j, v, C, V

Zone constructible PLU		Terres cultivables (TC)			Pastoral et Verger		
En -	En +	En -	En +	Surface déjà artificialisée	En -	En +	Surface déjà artificialisée
11,17 ha	2,76 ha	0 ha	0,195 ha	0 ha	0,962 ha	0,773 ha	0,347 ha

	Espaces consommés (En +)	Partie ou totalité de la zone au RPG 2018	Surfaces dans Terres Cultivables ou Pastoral et Verger	Surfaces artificialisées (bâti, voirie)	Permis accordés avant arrêt PLU	Surface couverte par un EBC dans le PLU	Espaces consommés effectifs	Justification projet PLU et compensation
Commune Urtaca	2,76 ha	non	0,195 + 0,773 soit 0,968 ha soit 34,7% des espaces consommés en +	0 ha dans Terres cultivables et 0,347 ha dans Pastoral	0 ha	0,013 ha	0,621 ha	La zone constructible du PLU gagnée sur de la zone non constructible à la carte communale va consommer 0,621 ha de terres cultivables ou Pastoral et Verger. Cette consommation inférieure à 1 ha est non significative et ne justifie pas la mise en œuvre d'une compensation.

Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

	Terres cultivables					Pastoral et verger					RPG 2018	
	cultivable fort potentiel	cultivable potentiel moyen	cultive en 1980	total cultivable	dont bâti	espaces pastoraux		châtaigneraie, oliveraie	total	dont bâti	total	dont bâti
						espaces pastoraux fort potentiel	espaces pastoraux potentiel moyen					
En surface (ha)	1,78	0	163,59	165,37	0,26 ha	99,12	291,47	0	390,59	1,18 ha	1453.45	0,36
					30 bâtis					130 bâtis		63 bâtis
code SODETEG	CP1-2	CP3-4	C,V,J,v			P1-2	P3-4	OL, CH				
	CPB1-2	CPB3-4				PB1,2	PB3-4					

Sur 165,37 ha de terres cultivables identifiées par la carte SODETEG sur la commune, un terrain se situe dans la zone constructible du PLU. Ainsi le PLU consomme 0,19 ha de terres cultivables (soit 0,1% des terres cultivables de la commune). La carte communale n'en consommait pas. Rappelons que l'on entend par zone constructible du PLU, les zones U et AU. En l'occurrence les 0,19 ha concernent la zone AU du PLU.

Sur 390,59 ha d'espaces en "Pastoral et Verger" identifiées par la carte SODETEG sur la commune, 6,72 ha se situent dans la zone constructible du PLU (soit 1,7% des terres « Pastoral et Verger » de la commune). Il s'agit exclusivement des espaces pastoraux à fort potentiel.

Sur les 1453,45 ha de terrains recensés au RPG 2018, aucun ne se situe dans la zone constructible du PLU.

Si l'on compare avec la carte communale, le PLU consomme 0,77 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel mais en restitue autant : 0,96 ha.

La part des surfaces bâties au sein des Terres cultivables, Pastoral et Verger de la SODETEG et des parcelles recensées au RPG 2018 est très faible : entre 0,02% et 0,3%.

Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

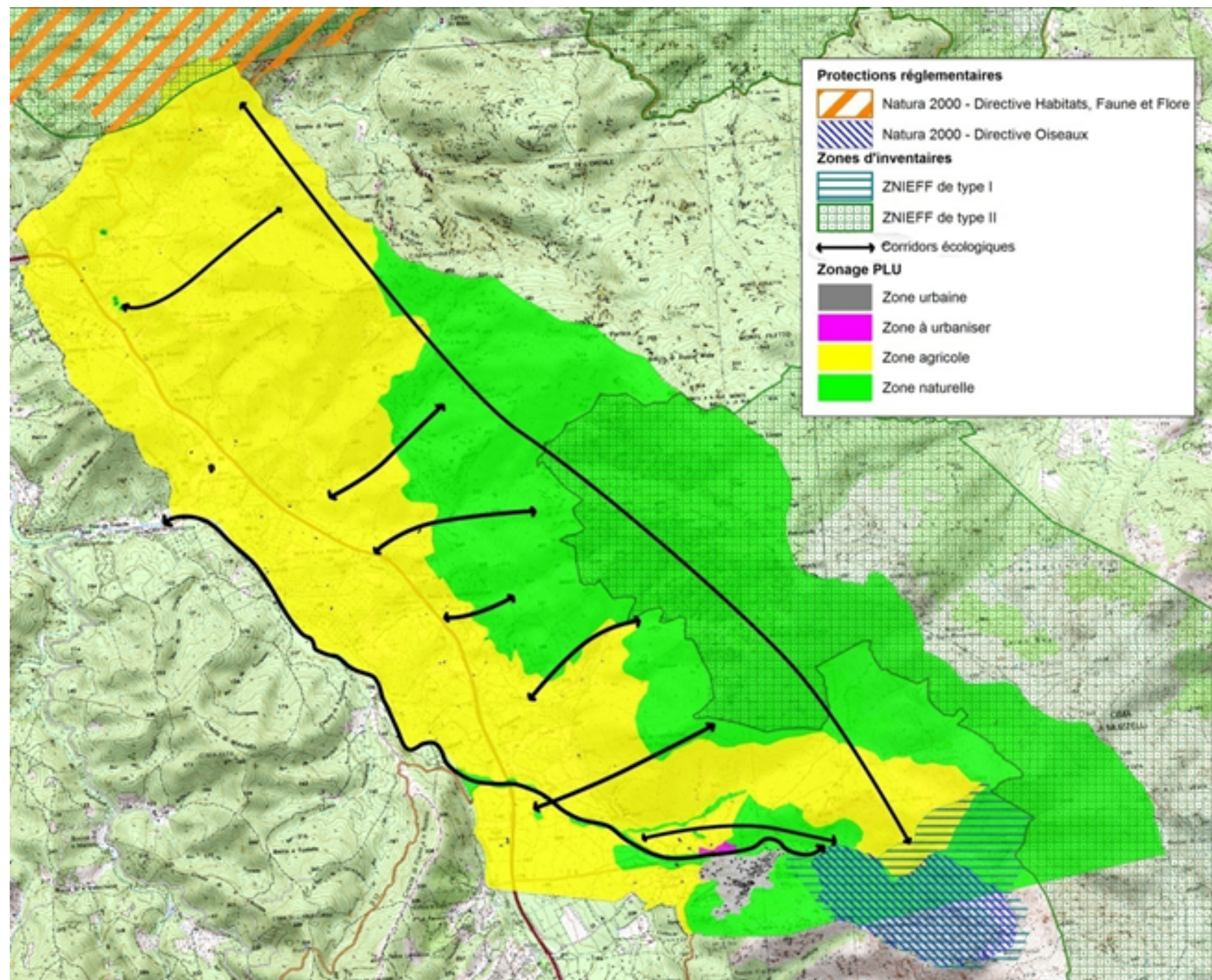
Les espaces naturels concernés par une zone de protection ou d'inventaire peuvent être soumis à de fortes pressions. Pour assurer la préservation des habitats et des espèces à l'origine de la désignation de ces zones, le PLU a classé ces zones en zones inconstructibles (N ou A).

Ainsi, le site Natura 2000 « Chênaies et Pinèdes de Corse » et les deux ZNIEFF de type I et II sont protégés par un classement en zone naturelle voire agricole.

La zone agricole sur les versants a un impact bénéfique pour certains rapaces qui affectionnent les milieux ouverts. Ces milieux ouverts constituent une zone de nourrissage pour les rapaces notamment l'Aigle Royal, les chauves-souris et certains insectes. Rappelons que la présence de l'Aigle Royal a été confirmée sur la commune (source : fiche INPN du site Natura 2000 Chênaies et pinèdes de Corse) et que le maintien de l'activité pastorale en montagne fait partie des enjeux de conservation de l'espèce.

La protection des grands espaces forestiers et des ripisylves au travers d'un classement en zone naturelle voire en EBC concourt à la protection de l'habitat de la Sitelle Corse et l'Autour des Palombes.

En conclusion, aucun espace naturel de portée réglementaire n'a été consommé dans le PLU.



BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

En guise de conclusion, le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pourra être mis perspective par les éléments chiffrés suivants et en répondant aux questions :

1/Au vu des projections démographiques, économiques et de logements ainsi que de la capacité de foncier à densifier, la surface à ouvrir à l'urbanisation répond-elle à un objectif de modération de la consommation de l'espace ?

- la surface communale : 3126 hectares
 - la surface de foncier consommé sur les 10 dernières années ou depuis la révision du document d'urbanisme : 2,5 hectares
 - la prévision démographique escomptée : + 70 habitants
 - la prévision de logements et de bâtiments et surfaces à vocation économique escomptée :
 - la surface de foncier à densifier : 6.3 hectares
 - les surfaces des zones U et AU dont l'extension nouvelle : 1 zone 1AUc de 1,7 hectares

2/Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers

La surface agricole utile communale en 2010 est de 135 ha. Les terrains recensés au RPG 2018 s'étendent sur 1453,45 ha. Aucun terrain recensé au RPG 2018 n'a été consommé dans le PLU.

La zone agricole du PLU couvre 1617,3 ha. La surface des ESA du PLU est de 369 ha (classés en zone As) est en compatibilité avec la surface des ESA identifiée au PADDUC (300 ha).

La zone naturelle du PLU couvre 1483,3 ha.

La zone constructible du PLU (U et AU) s'étend sur 23 ha dont 19,11 ha identifiés sur le zonage SODETEG (toutes zones confondues). Parmi ces 19,11 ha, 6,918 ha correspondent – selon la dénomination SODETEG - à un terrain cultivé en 1980 et des espaces pastoraux.

Au sein des 19,11 ha, 5,29 ha correspondent à du foncier disponible soit 27,6%. Le reste (72.4%) correspond aux parcelles déjà bâties, à la voirie, aux EBC ou emplacements réservés.

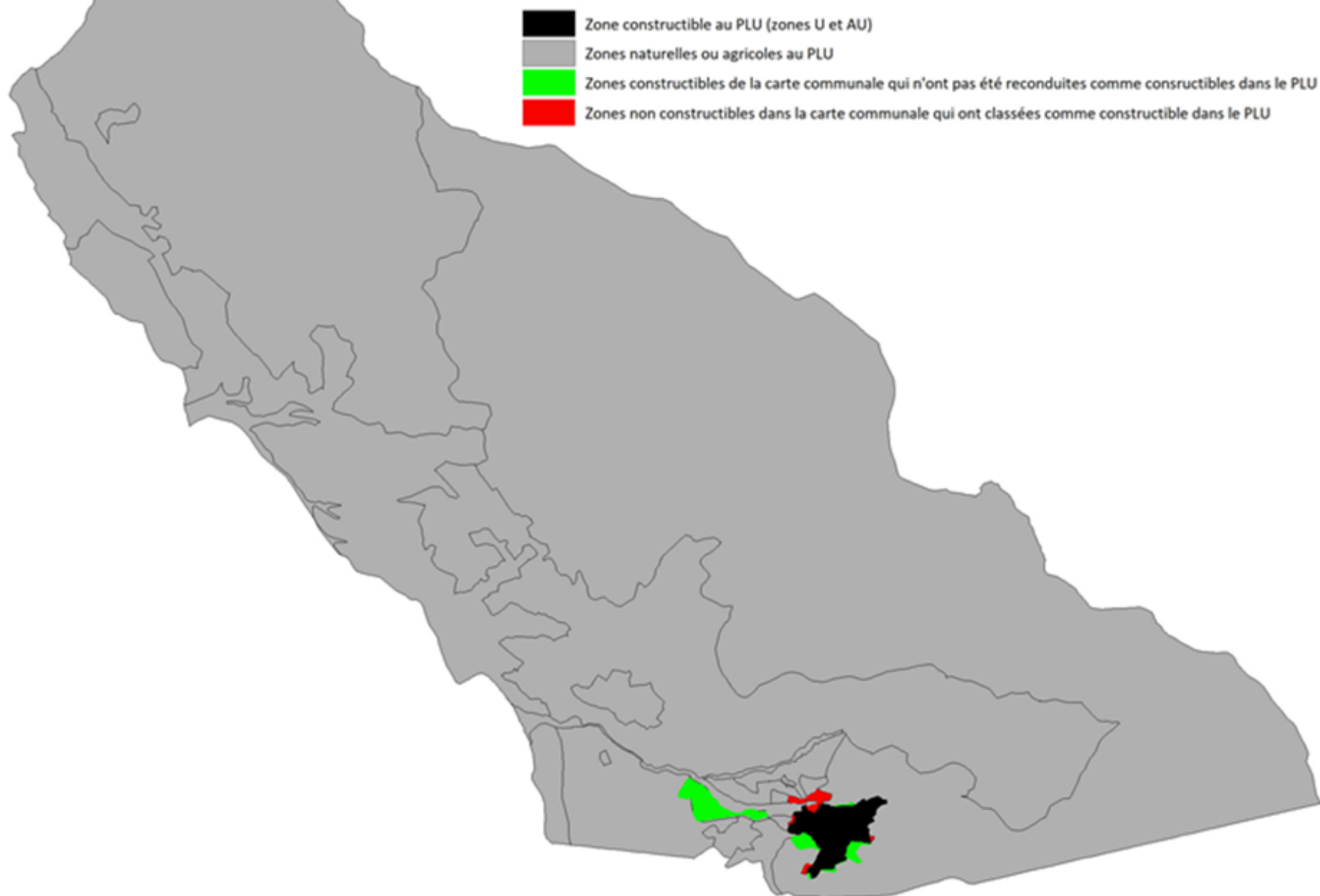
Le PLU reste vertueux en faveur des zones SODETEG, puisqu'il a permis la restitution de 3,185 ha de zones SODETEG (toutes zones confondues) dont 0,962 ha d'espace pastoral à fort potentiel.

En revanche, le PLU consomme (en plus par rapport à la zone constructible de la carte communale) 2,464 ha de zones SODETEG (toutes zones confondues) dont 0,773 ha d'espace pastoral à fort potentiel et 0,195 ha de terres cultivées en 1980 soit un total de 0,968 ha de terres cultivables ou pastorales. A cette consommation brute il convient de retirer les espaces déjà artificialisés (bâtis et voirie), ainsi la consommation nette est de 0,621 ha ce qui est non significatif.

<i>Thème</i>	<i>Sous-thèmes</i>	<i>Indicateurs actuels</i>	<i>Indicateurs d'évolution (éléments de prospective)</i>	<i>Sources</i>	<i>Produire commentaires éventuels</i>
Population	Population	234 habitants en 2019 (source PLU) 233 habitants en 2016 (source INSEE) taux de variation annuel moyen de la population de 2011 à 2016 : + 5,1% (source INSEE) densité de population : 7,5 hab/km² (source INSEE)	nb d'habitants à N+10 (calculé à partir d'un taux annuel moyen d'une période de référence) : 300 habitants nb d'habitants à N+10 projeté par la commune dans son projet de DU	RP-INSEE	300 habitants dans 10 ans
Forme urbaine Ou Partie Actuellement Urbanisée	Forme urbaine 1 (agglomération, village, hameau, groupe d'habitations traditionnelles...)	Qualification au vu des grilles du PADDUC et surface en ha : village Densité de bâti/ha :	Densité de bâti à N+10	PADDUC DU	
	Forme urbaine 2	Qualification et surface en ha Densité de bâti/ha	Densité de bâti à N+10	PADDUC DU	
	Forme urbaine ...	Qualification et surface en ha Densité de bâti/ha	Densité de bâti à N+10	PADDUC DU	
Foncier à densifier		Surface de foncier disponible à la densification et à la mutation de l'ensemble des espaces bâtis	Estimation de la production de logements sur ce foncier à densifier	DU	
Constructions et logements	Permis de construire	- nombre de permis de construire accordés selon leur destination (habitations, services, exploitations agricoles, commerces, entreprises, autres) par an et sur les 5 dernières années - surface au plancher (en ha) selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années - permis accordés ou en cours et impact sur les ENAF (rajout suite à PV de janvier 2019)	nombre de permis de construire prévus à N+ 10 : 35	mairie	35 permis de construire sur 10 ans
	Logements	- nombre de logements selon leur type (individuel pur, groupé, collectif, résidence) et mode d'occupation (RP/RS) par an et sur les 5 dernières années - Part de logements 1°, 2nd et vacants sur les 10 dernières années	- nombre de logements supplémentaires estimés dans le projet de PLU : 35 logements - surface estimée pour les nouveaux logements (marge de 10% pour les VRD +marge de 10% pour les espaces publics) : 3.5 hectares	Commune/ SITADEL INSEE	
	Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision	- Surface consommée en ha par type d'espace (agricole, naturel et forestier) - Surface moyenne consommée par an au vu de la période étudiée	Objectif de modération de la consommation de l'espace global et par/an	DU (SODETEG, IFN, données PADDUC)	
Agriculture	SAU	SAU 2000 : 580 ha SAU 2010 : 135 ha Taux de variation de la SAU : -76,72% 2010 : 44 ha Cheptel 49 ha cultures permanentes Pour les surfaces toujours en herbe, les données sont soumises au secret statistique		RGA 2000-2010	La SAU a fortement baissé entre 2000 et 2010. Les parts des surfaces dédiées à l'élevage, aux cultures et aux surfaces toujours en herbe sont quasi égales.
		surface des îlots déclarés sur le territoire communal : 1453,45 ha (source : RPG 2018)		SIGC PAC : RPG de la dernière campagne	

	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	surface agricole communale : répartition du territoire communal reconnu d'usage agricole RPG 2018 : 1453,45 ha SAU 2010 : 135 ha ESA du PADDUC : 298 ha	Surfaces décrites dans le document graphique : ESA du PLU : Zone A indicé « s » : 369 ha Zone A du PLU : 1617.3 en ha	disponible (ASP/MAAF) PAC SAA PADDUC	
	Exploitants	nb d'exploitants en 2000 : 13 nb d'exploitants en 2010 : 7 taux de variation de l'effectif exploitant : -46%		RGA 2000-2010	La SAU a fortement baissé entre 2000 et 2010. Le nombre d'exploitations a lui aussi diminué mais plus modérément.
	Orientations des exploitations	Fruits et autres cultures		SAA	
	AOC et IGP	1 AOC Vin de Corse Terres en AOC Vin de Corse : 404,07 ha		INAO	
	Équipements structurants	réseaux d'irrigation équipés et projets achevés	réseaux d'irrigation en projet, à l'étude	CTC/mission SIG	DOCOBAS en cours + lancement de la REUST
Espaces naturels et forestiers		Espaces naturels sylvicoles et pastoraux : 46,87 ha selon le PADDUC	Zone N : 1483,3 ha (soit 47% de la superficie communale) Surfaces d'espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux du PADDUC classées en zone U ou AU au PLU : 0,45 ha en zone A au PLU : 46,42 ha en zone N au PLU : 0 ha	PADDUC	
Développement économique	Projets agricoles	- nb de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (état des lieux) - surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années	- nb de projets d'installation agricole - nb de projets de construction agricole (logement, bâtiment d'exploitation) et localisation cartographique - nb de projets de changements de destination de bâti en zone agricole et localisation (cartographie)	SITADEL Éléments de diagnostic agricole	DOCOBAS en cours
	Autres projets économiques (commercial et industriel, touristique etc.)	•surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années	nb et types de projets et surfaces estimées à la consommation	SITADEL Éléments de diagnostic agricole	
Projets d'équipement d'intérêt général			- nb de projets - surface estimée de consommation	DU	réalisation de la zone de «A Chjalza» (1,7 hectares), REUST, 3 espaces de stationnement dans le village

Analyse de l'évolution de la zone constructible entre la carte communale et le PLU



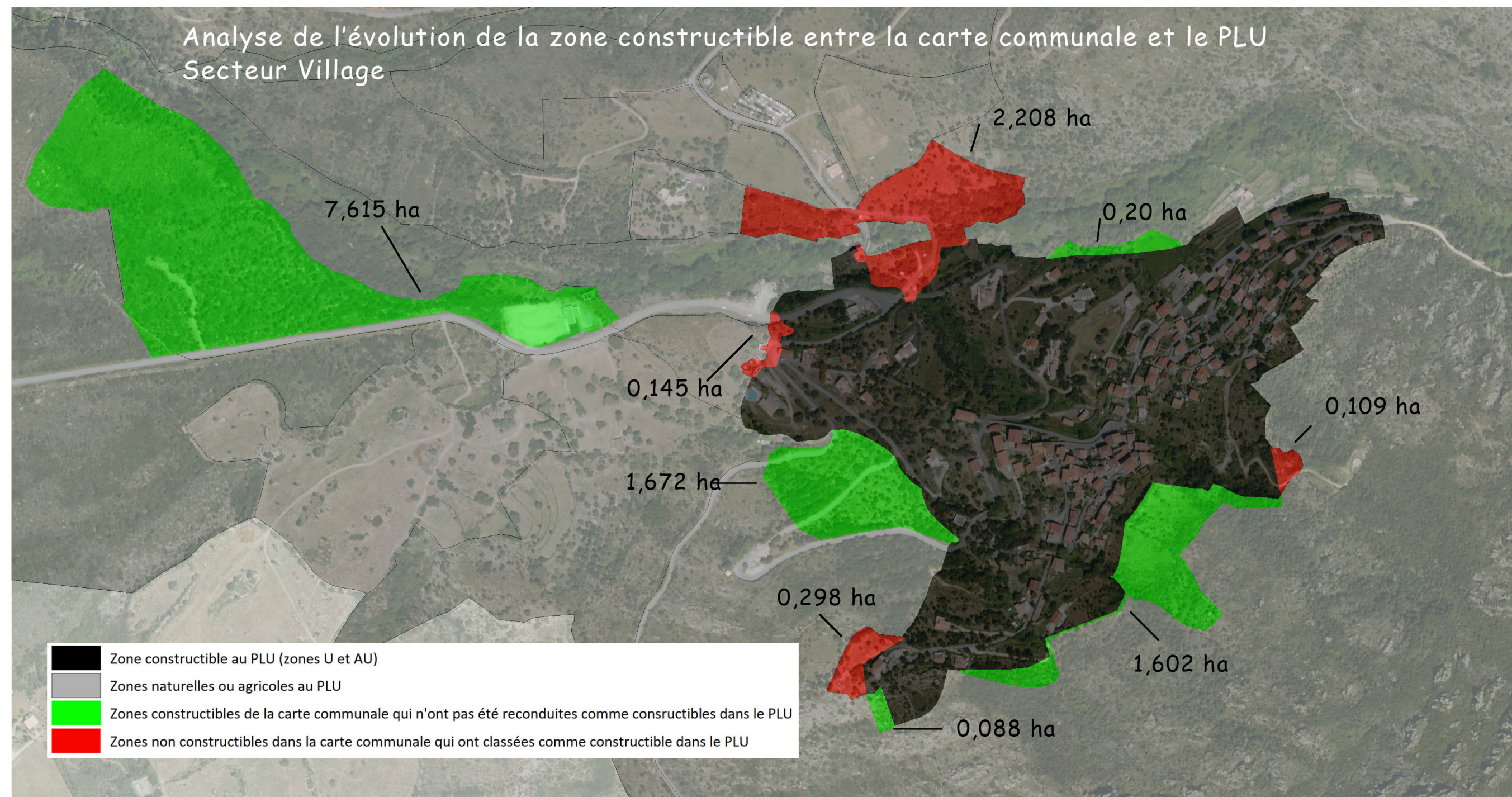
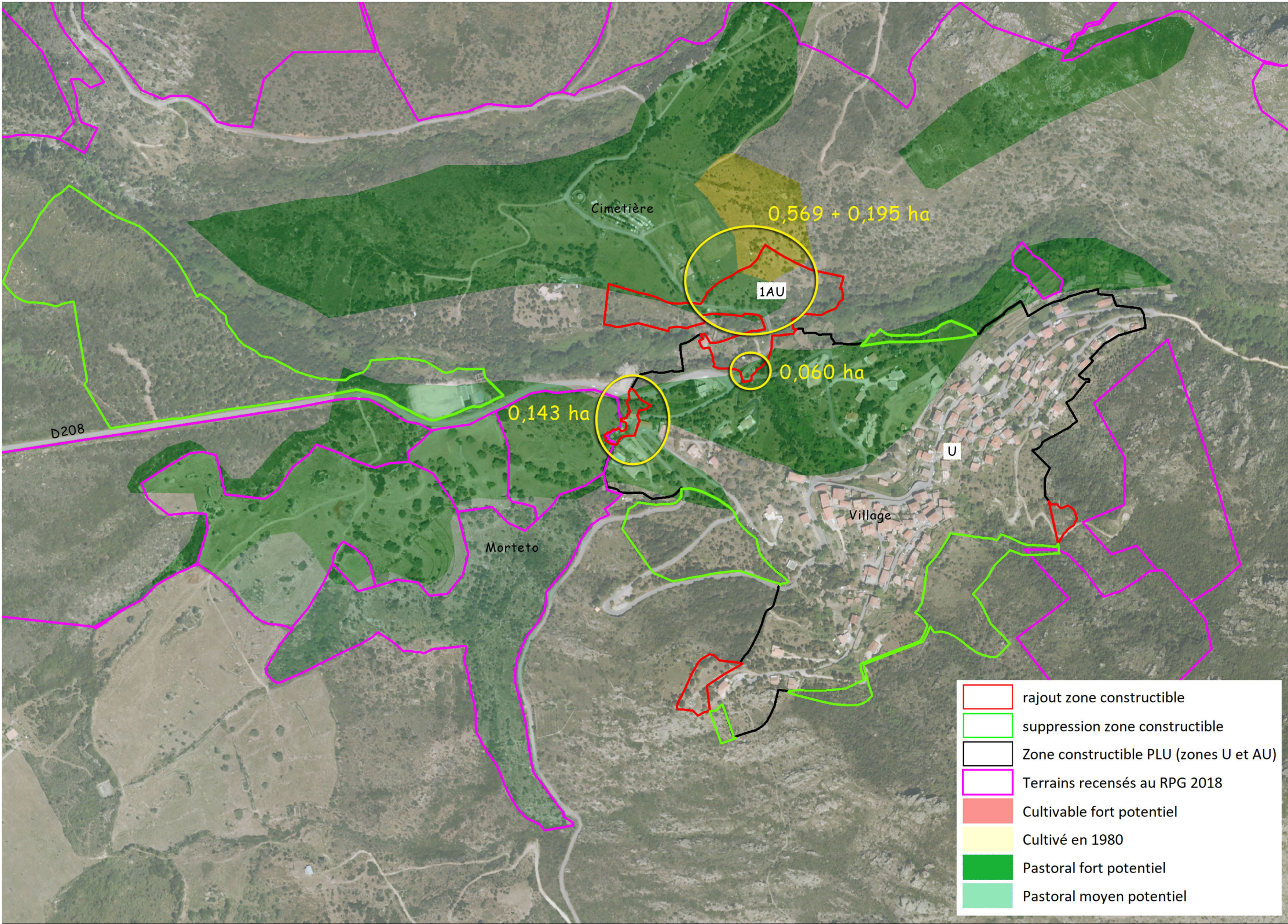


Illustration : réduction de la consommation des espaces SODETEG



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).

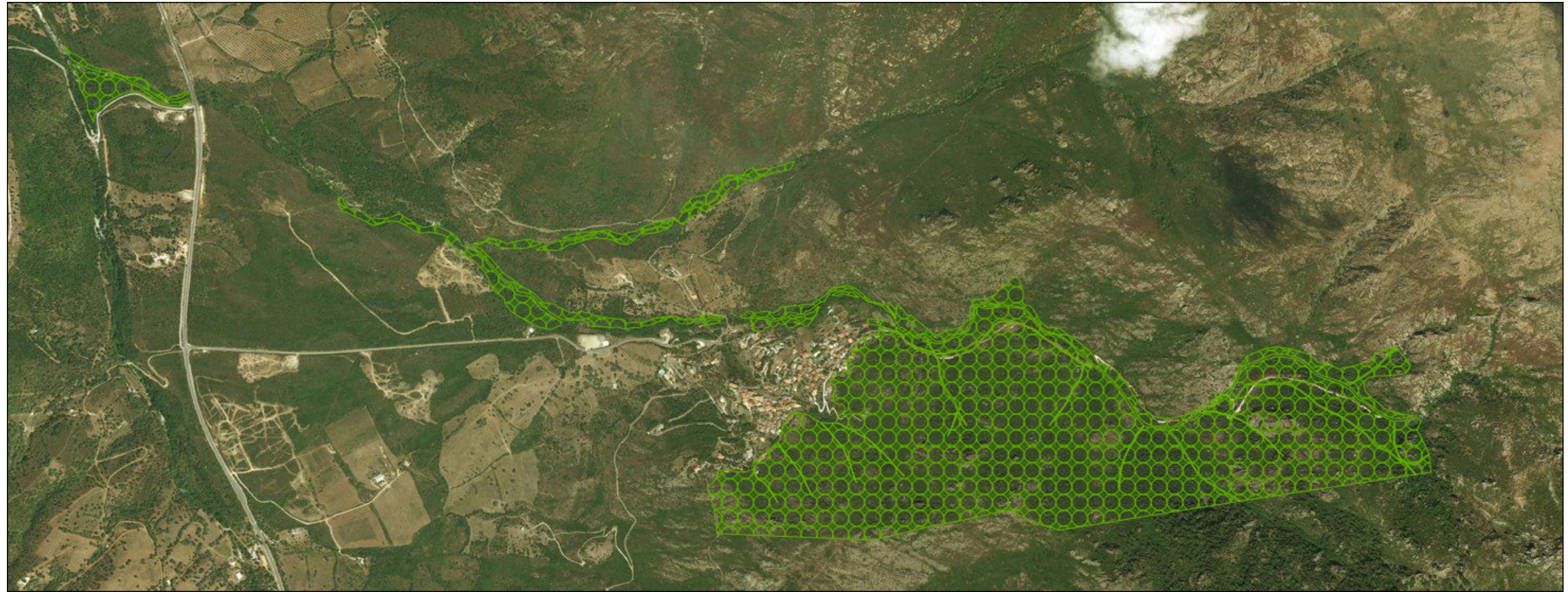
Urtaca, en tant que commune non littorale, n'a pas fait l'objet d'une délimitation des espaces proches du rivage.

Les espaces boisés significatifs

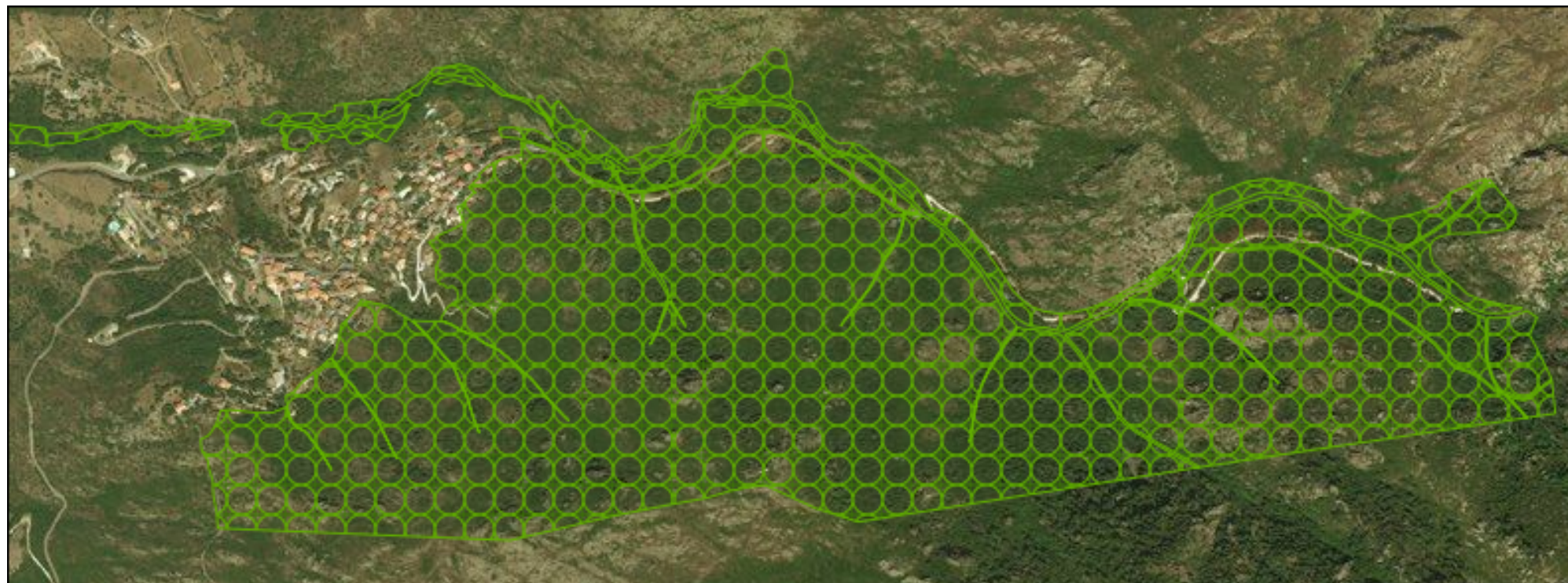
Le PLU peuvent classer en espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer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

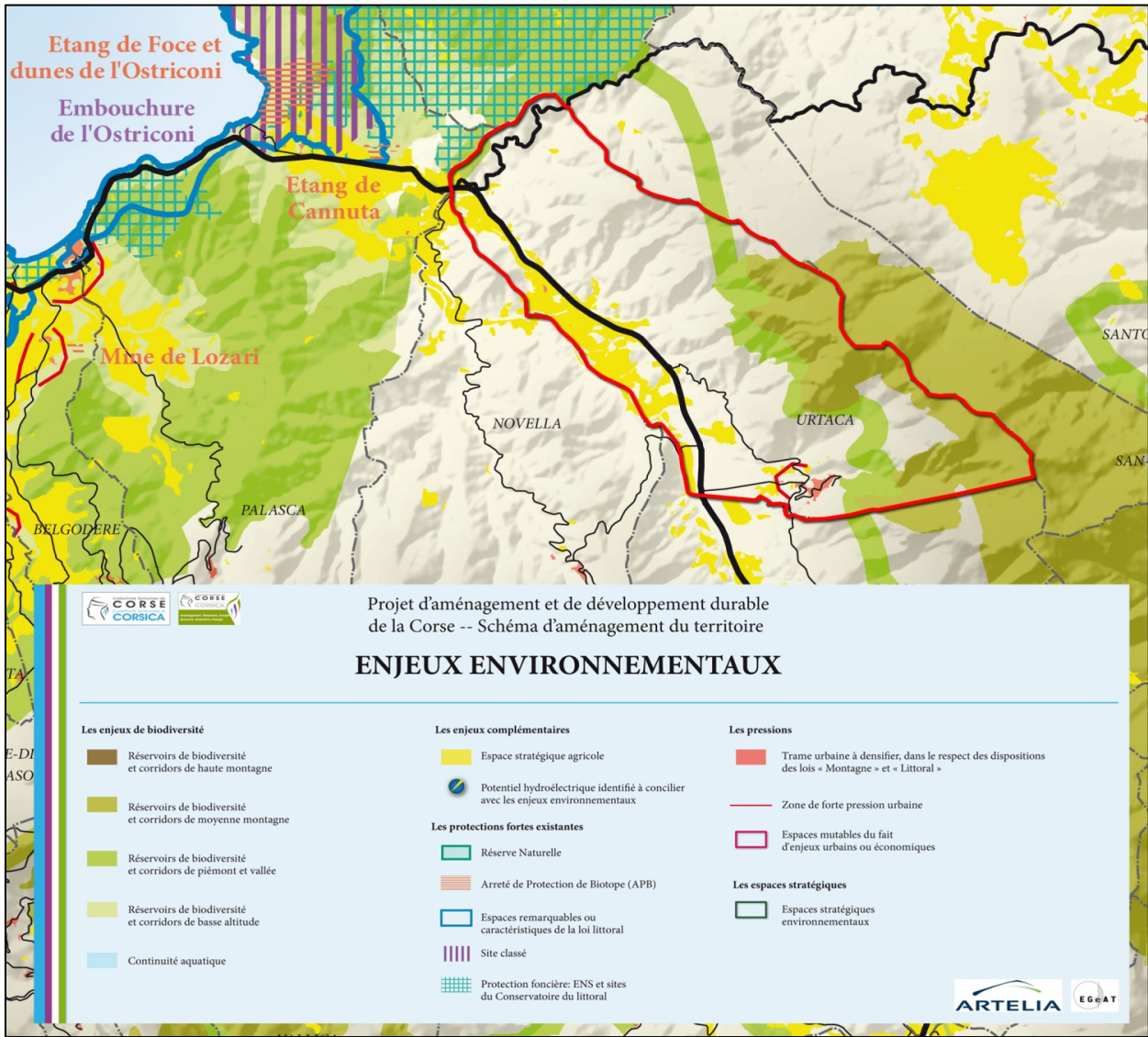


Espaces Boisés Classés

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

L’élaboration du PLU a été réalisée en compatibilité avec les orientations générales du PADDUC. Le PADDUC préconise notamment la préservation des espaces agricoles (ESA), des espaces remarquables ou caractéristiques du Littoral (ERC) et la préservation des espaces stratégiques environnementaux (ESE).

Les ESA

Le PADDUC chiffre une surface de 300 ha d’ESA (soit 9,5% de la superficie communale). Comme le stipule le PADDUC, il appartient au PLU de délimiter les ESA à son échelle et de les inclure dans les zones naturelles ou agricoles. Aussi, ce sont exactement 369 ha d’espaces stratégiques agricoles qui ont été classés au PLU : ils sont notés en zone As ou Asi.

Représentée essentiellement par les surfaces pastorales, l’agriculture, telle que pratiquée sur la commune, s’étend sur 1453,45 au RPG 2018.

Partant du principe que le PLU délimite 369 ha soit la surface requise, les objectifs de protection des espaces stratégiques agricoles au PADDUC sont atteints dans le PLU.

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).

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 RPG 2018.

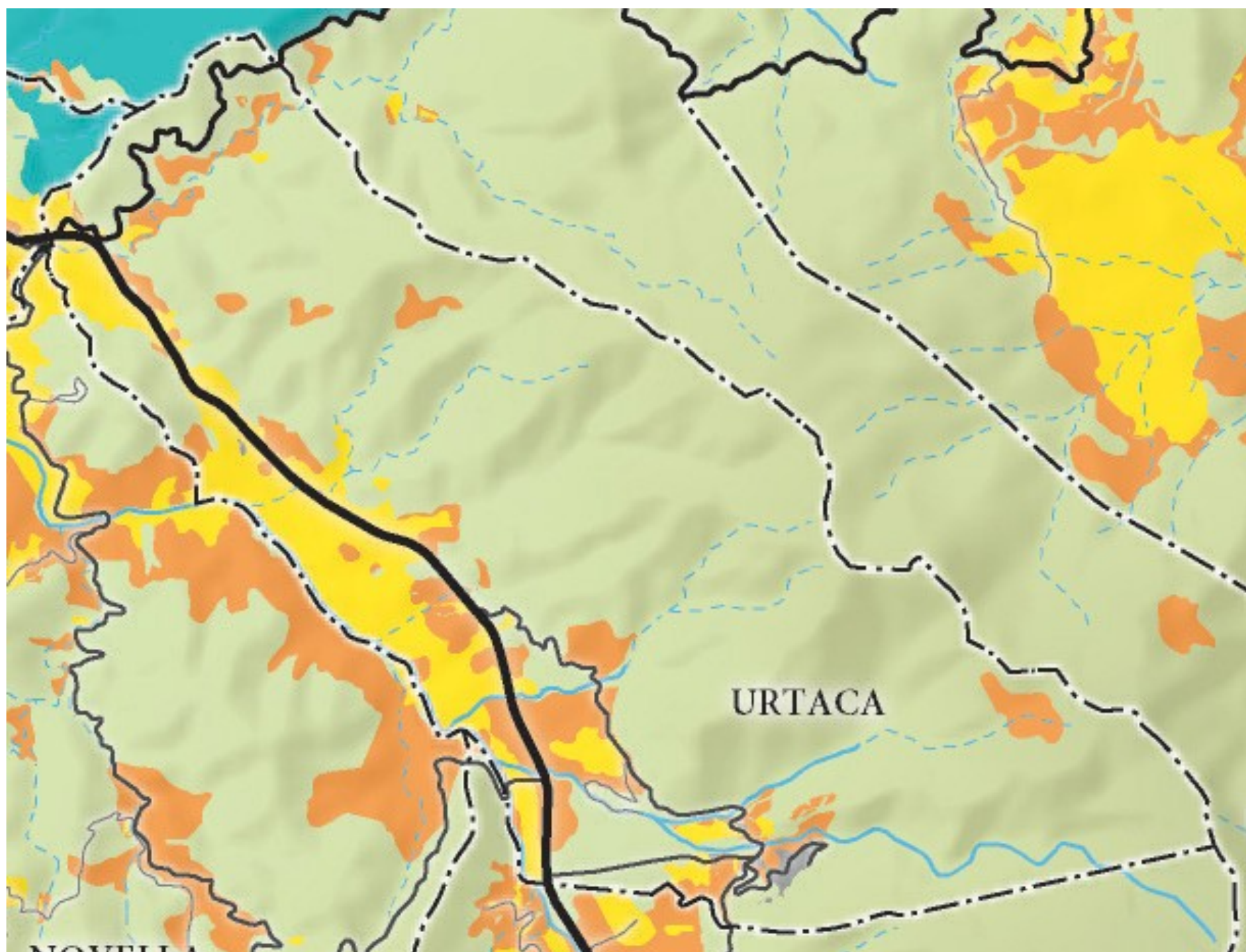
Les ERC

La commune d’Urtaca ne compte pas d’espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

Les ESE

La commune d’Urtaca ne compte pas d’espaces stratégique environnemental.

Extrait PADDUC ci-après

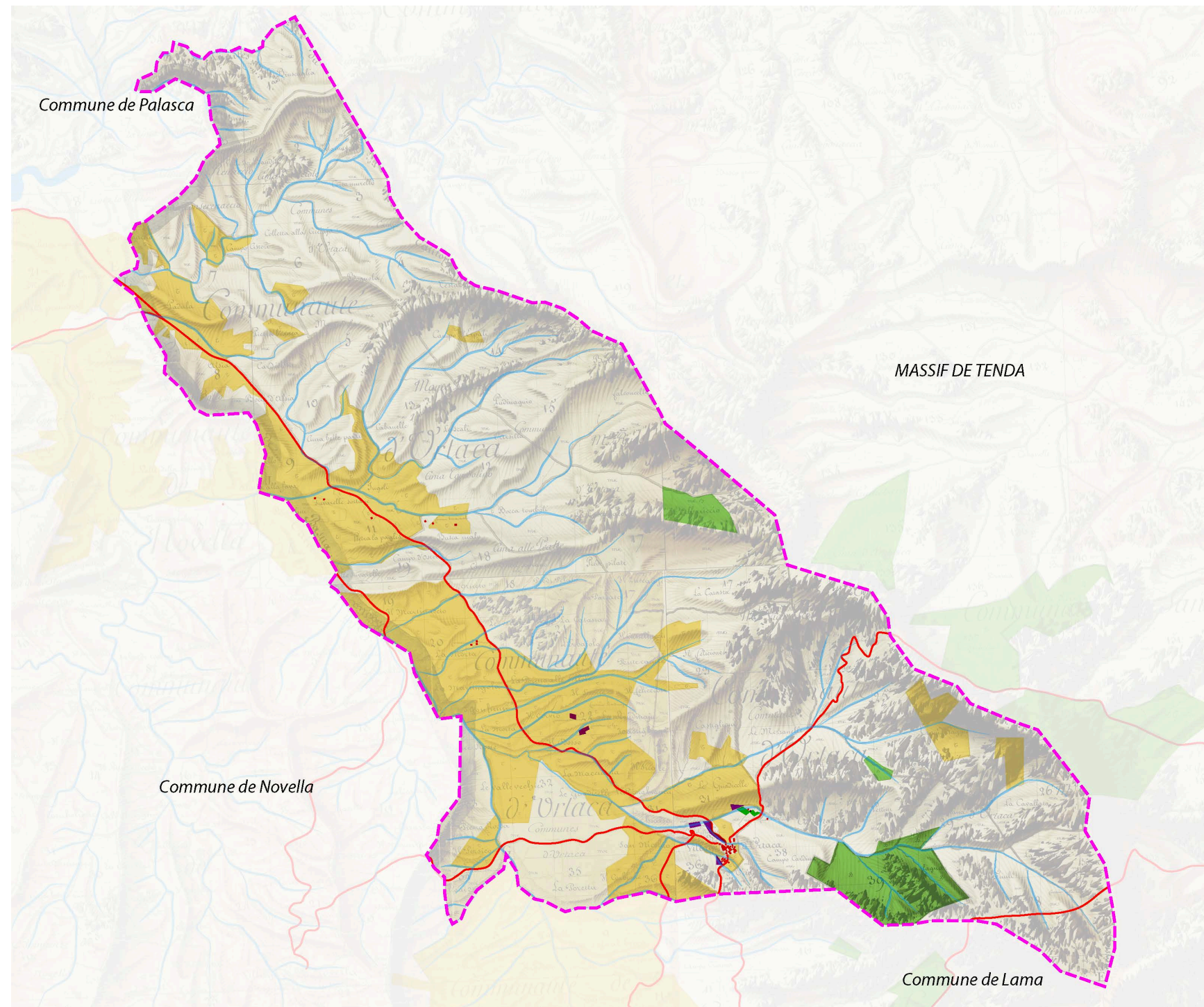


- **identification des périmètres de culture**
- **Intégration du registre parcellaire graphique (RPG)**
- **Exploitation de la carte SODETEG**

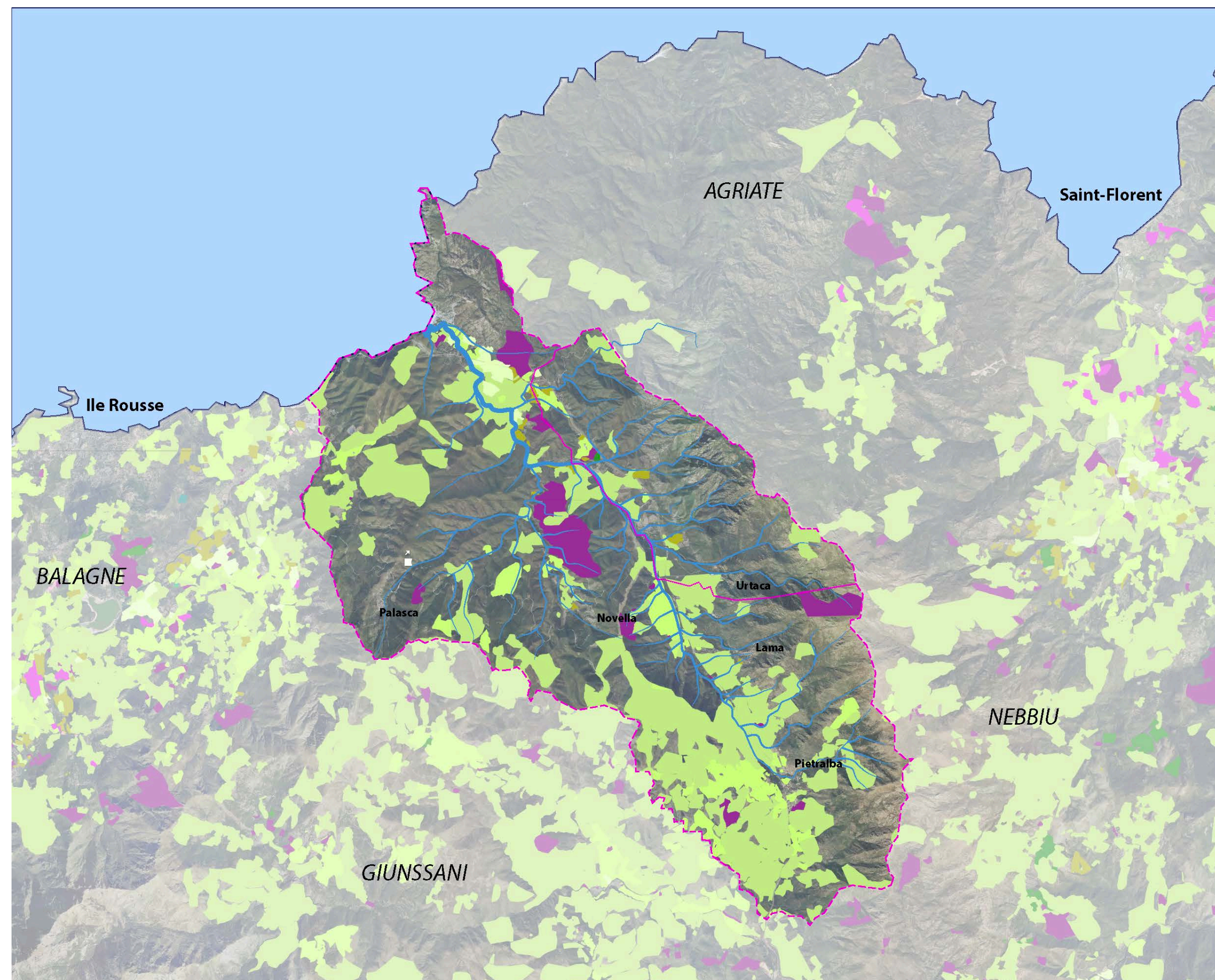
Une méthodologie de la délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles (celle du PADDUC)

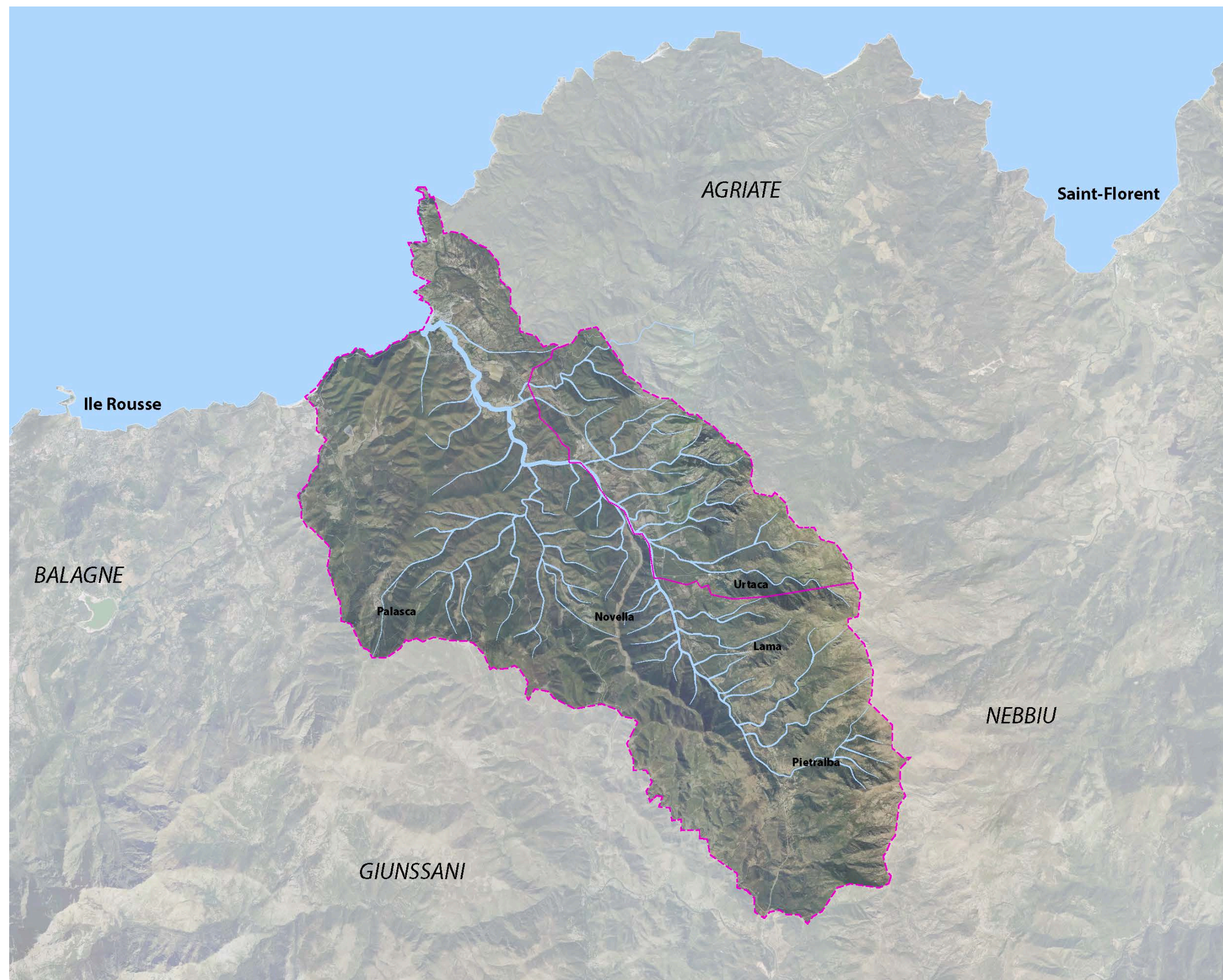
- **identification des pentes afin d'isoler les terrains ayant une pente inférieure à 15 %**
- **report des ESA identifiés par le PADDUC (avant annulation de la Carte par le Tribunal administratif de Bastia) et de ceux projetés tels que notifiés par la Collectivité Territoriale de Corse par courrier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

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



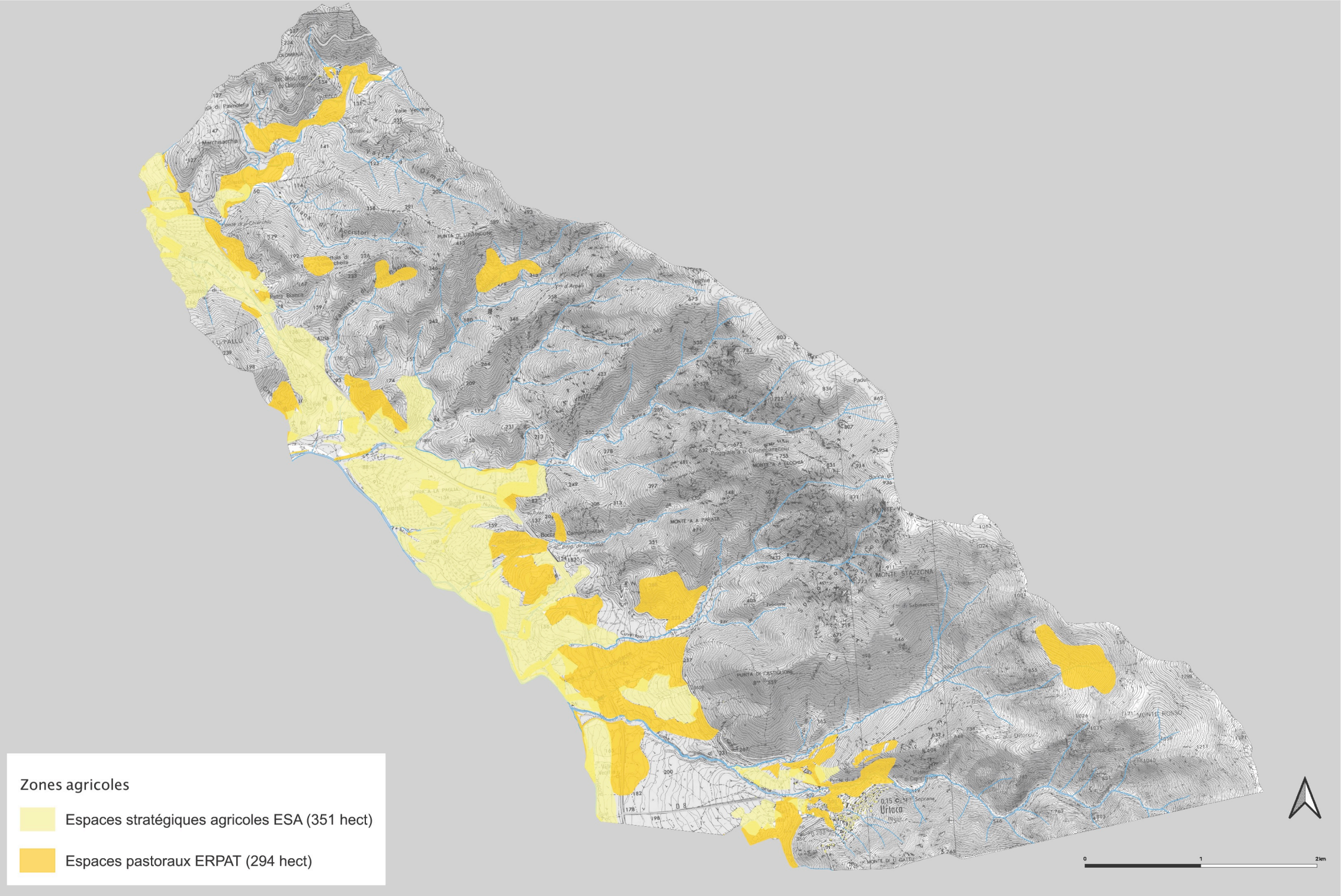
Plan Terrier





Géographie du territoire (cours d'eau)

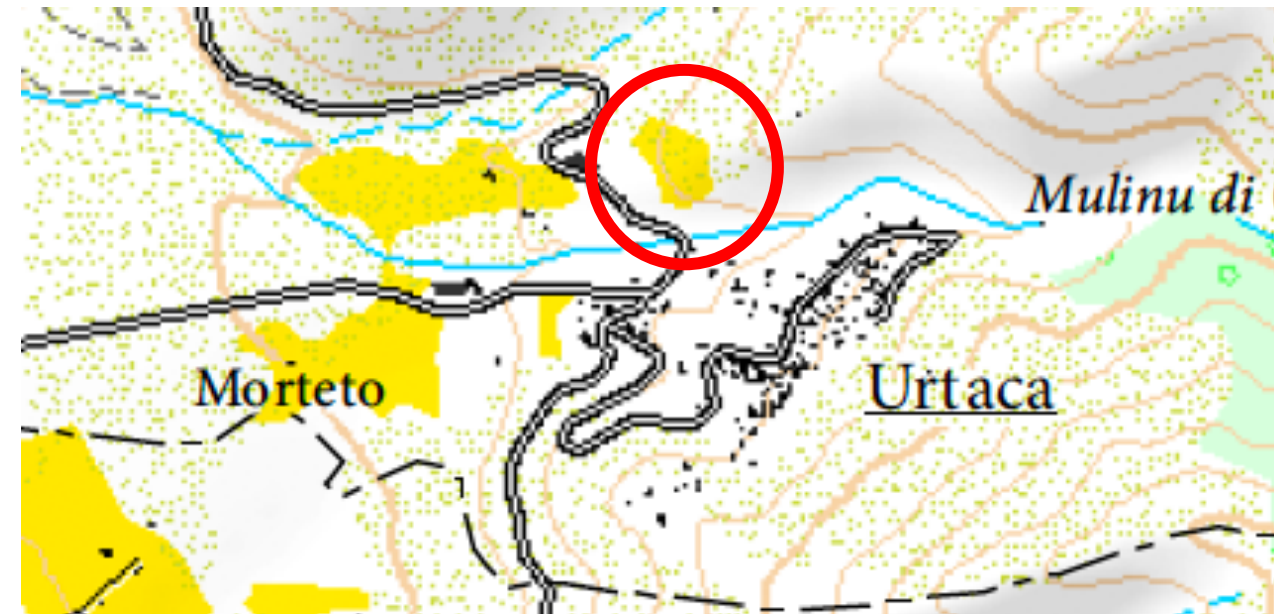
LOCALISATION DES ESA ET ERPAT



Une précision utile

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 «A Chjalza» 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



Secteur de «A Chjalza»

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 369 hectares de terres répondant aux critères du PADDUC soit 69 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.

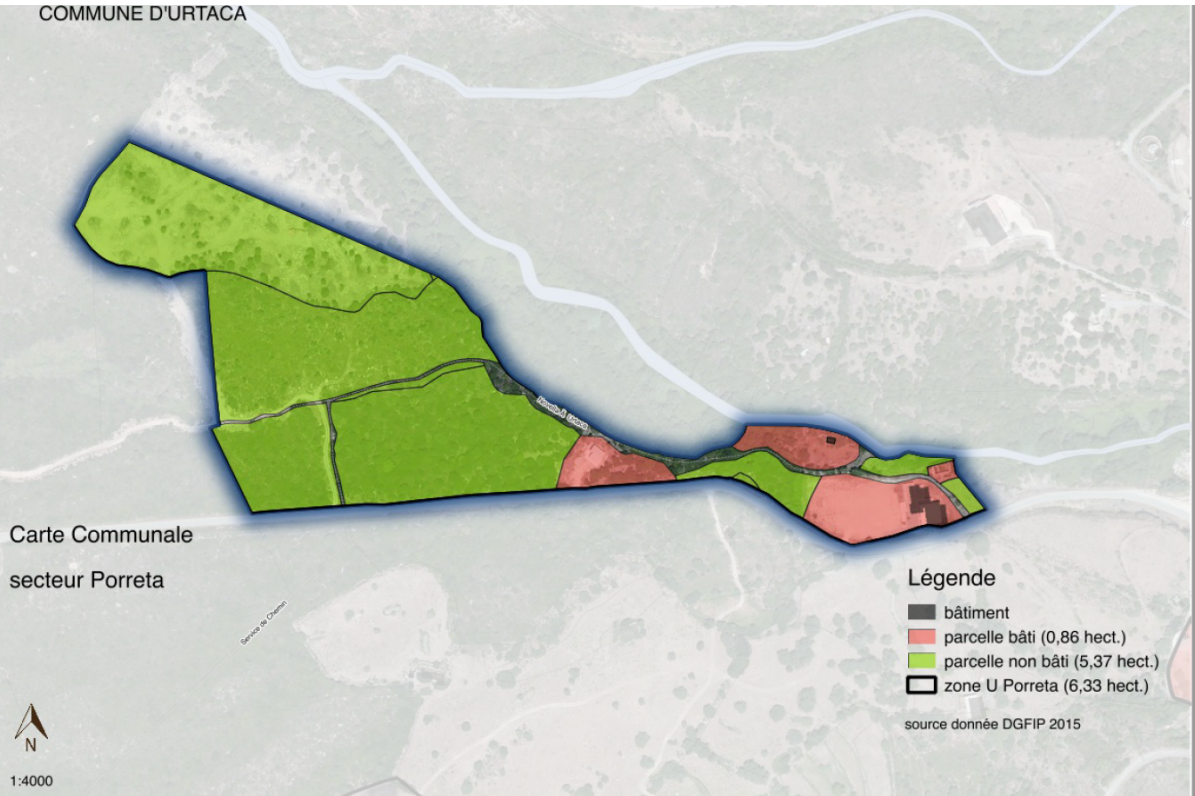
Il est, également, particulièrement important de retracer, ici, les évolutions du projet de zonage tout en considérant les éléments suivants :

- 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

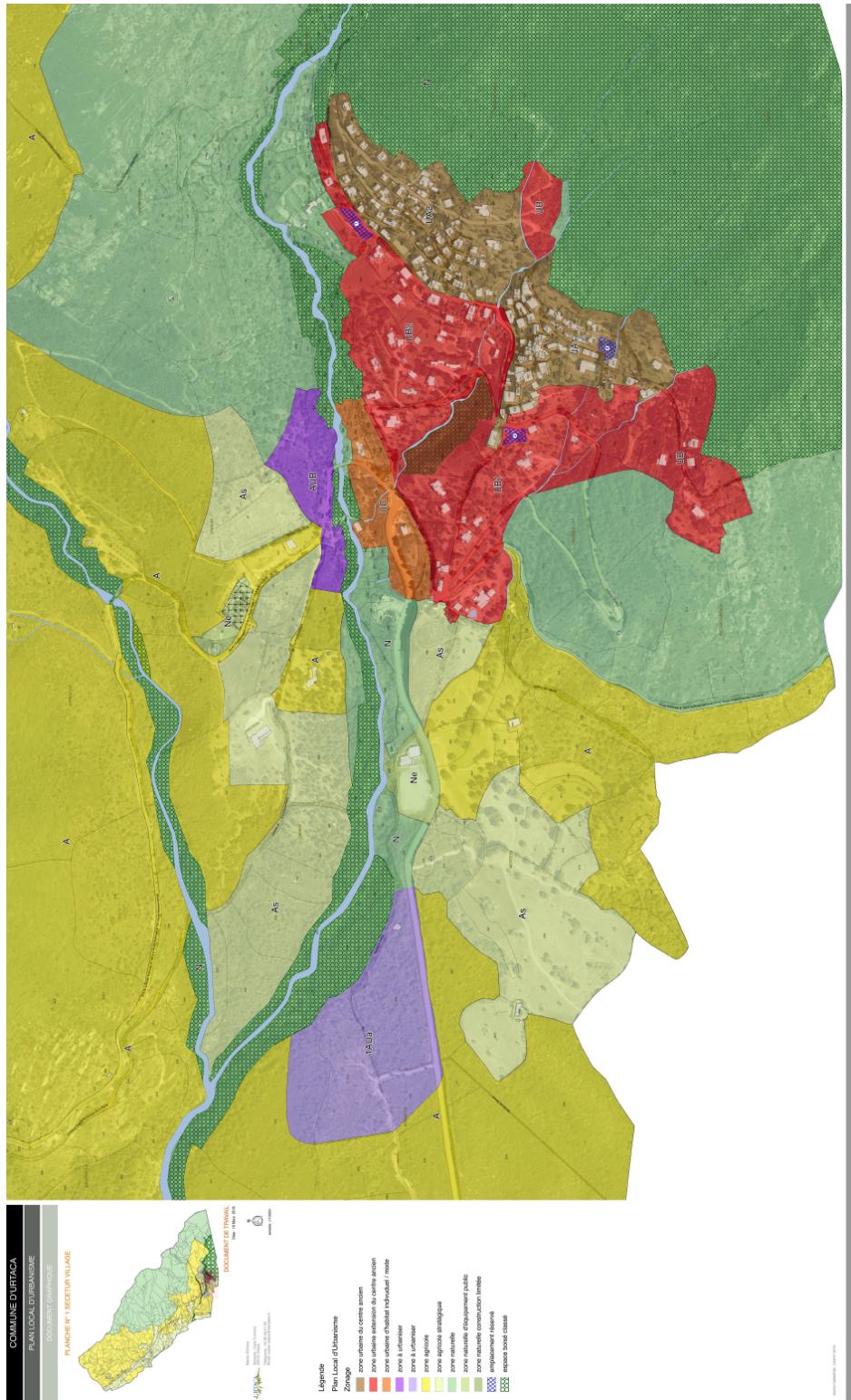
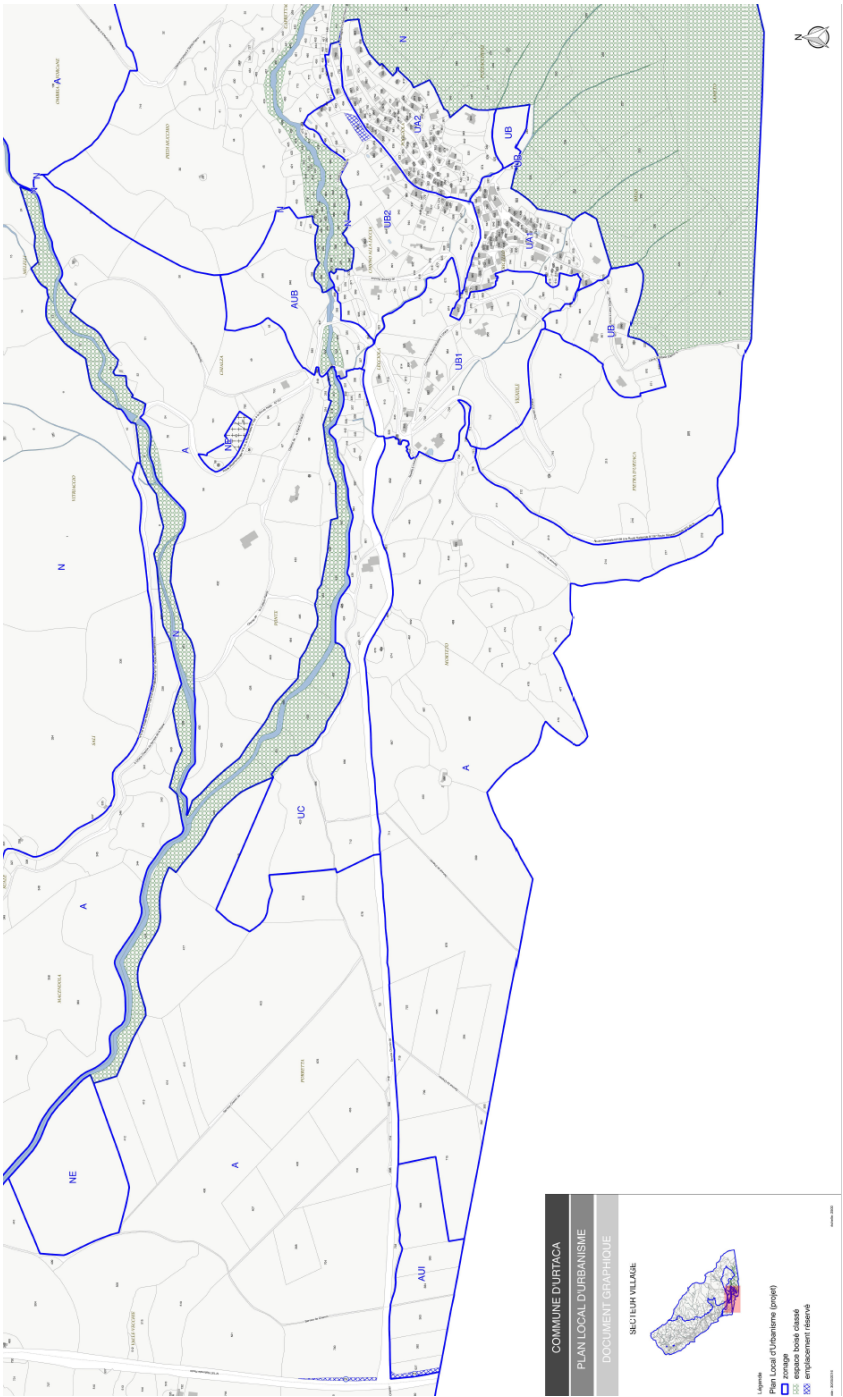
Cette évolution s’apprécie par rapport au zonage de la carte communale appelée ici (15,37 hectares de foncier disponible en 2011)



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

Le projet de zonage de PLU d’avril 2016

Il comportait une zone AU_i 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 «A CHJALZA» et reprenait la quasi-totalité du périmètre de la carte communale.

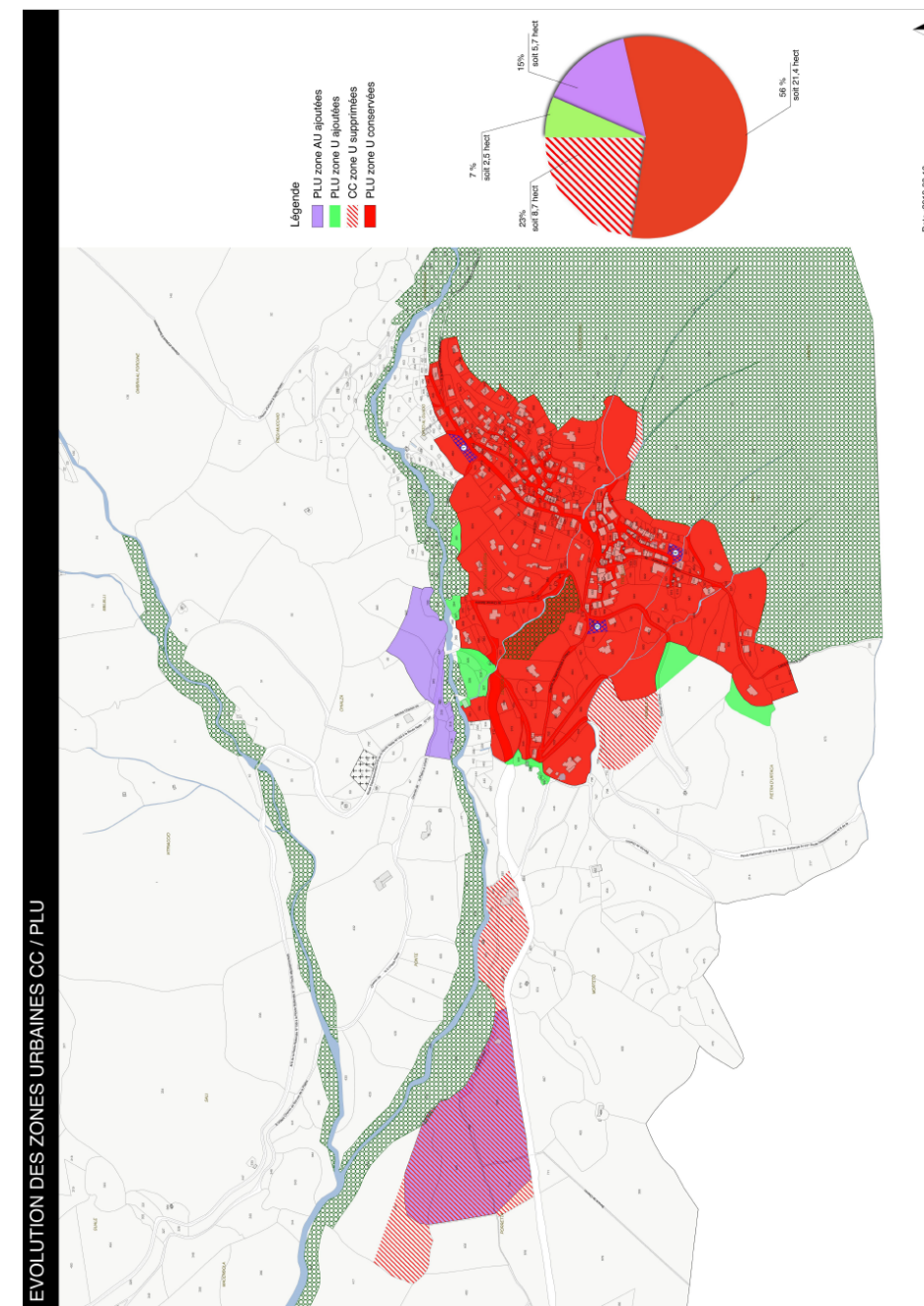
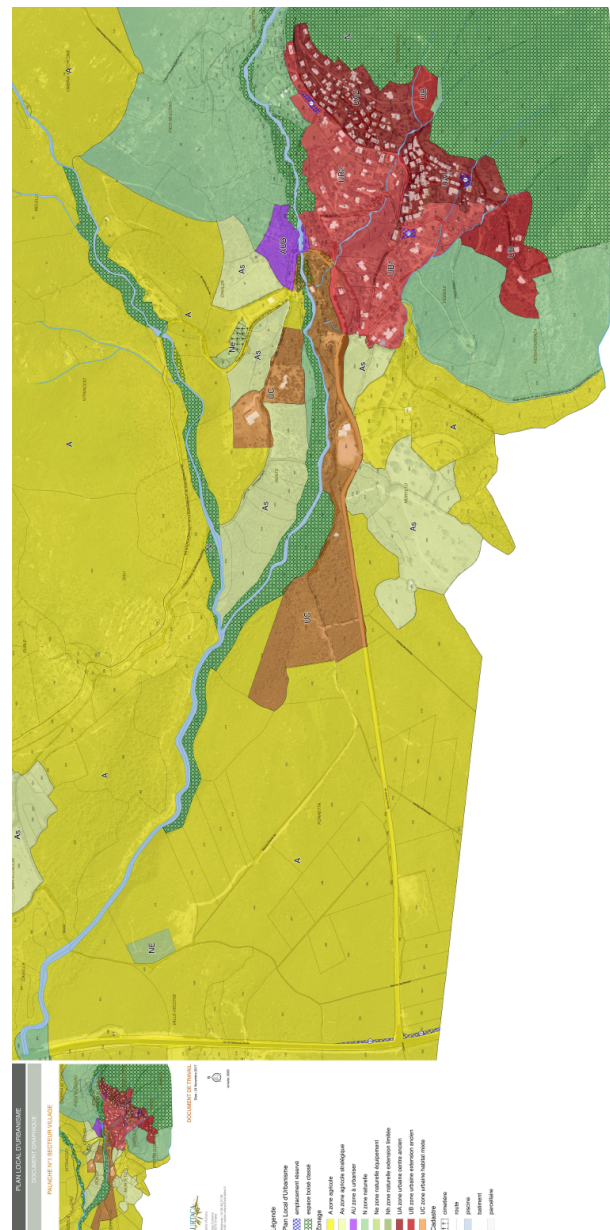


En mai 2018, une nouvelle proposition de zonage est établie:

- 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

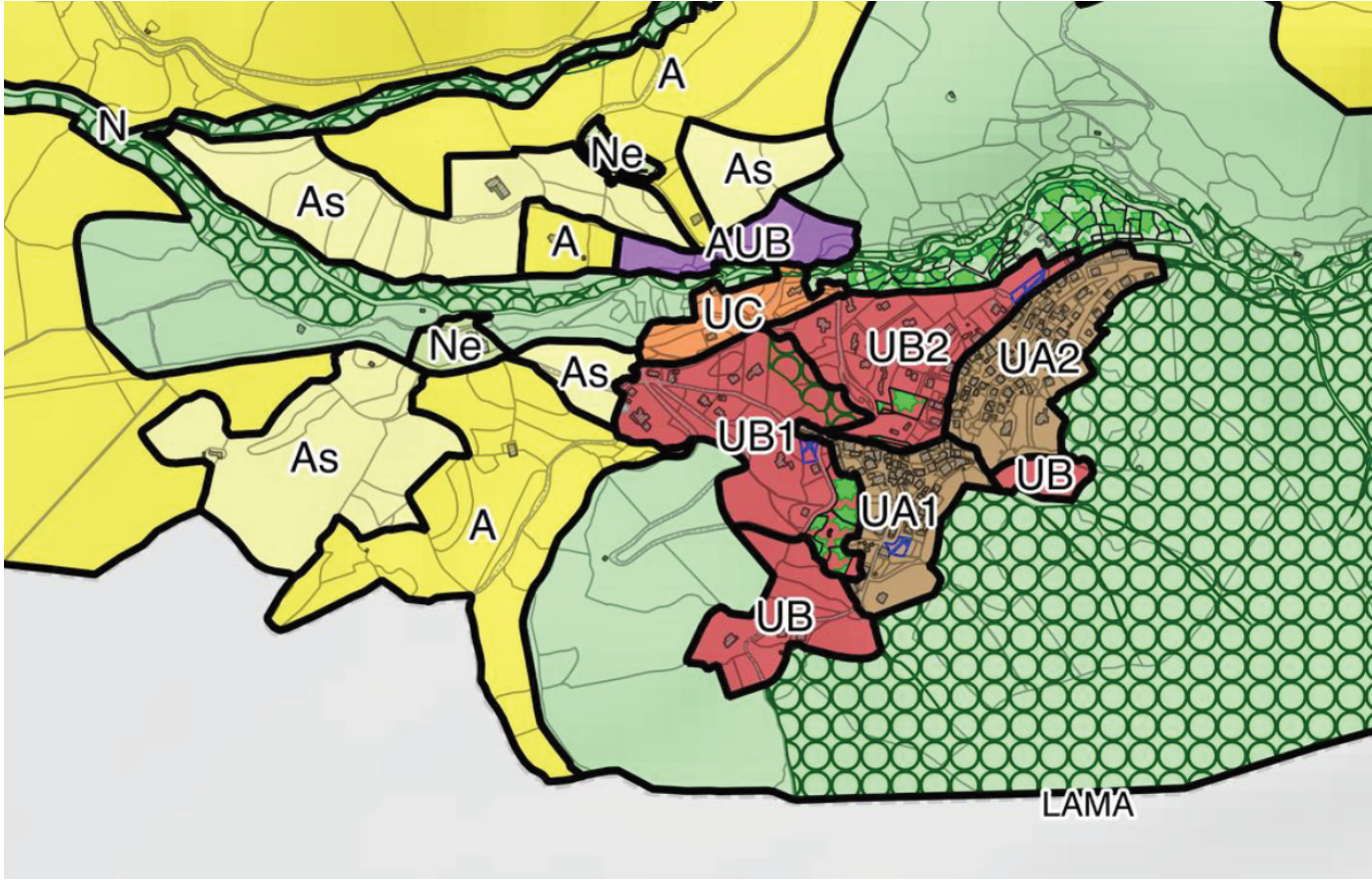
Le projet de mars 2018

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.



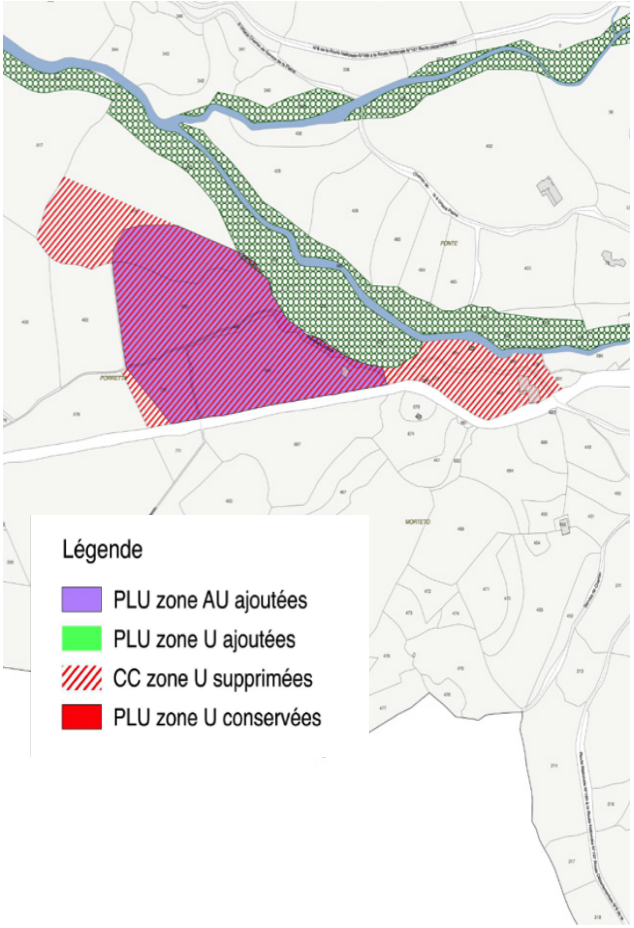
Le projet de juin 2018

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

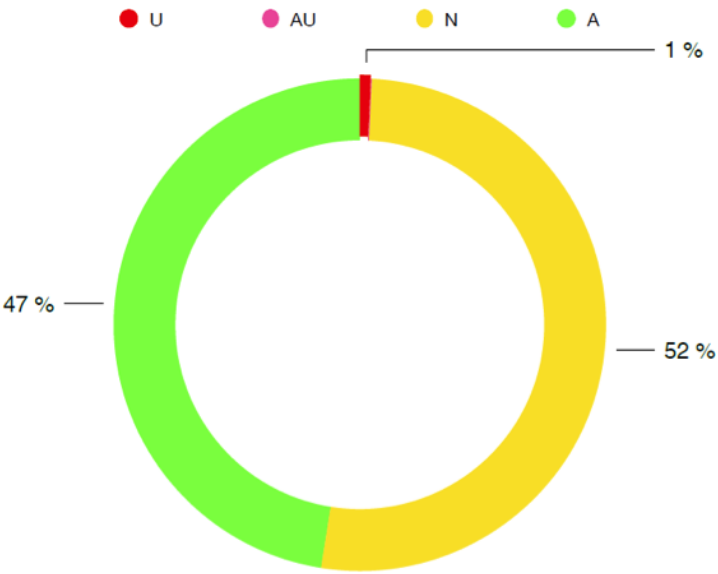
Il est à noter que les zones urbaine et à urbaniser ne représentent que 0.8% du territoire communal.

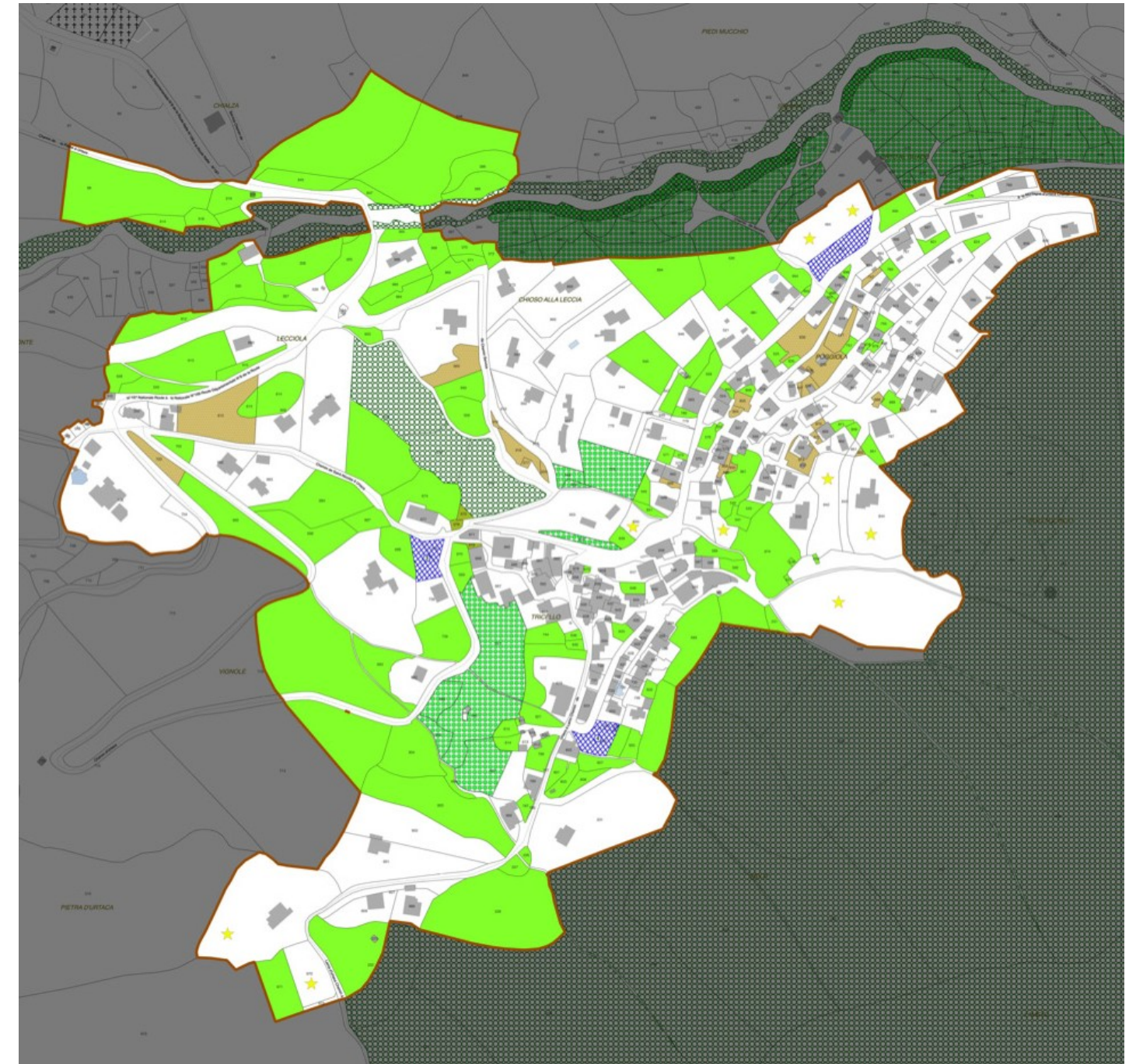
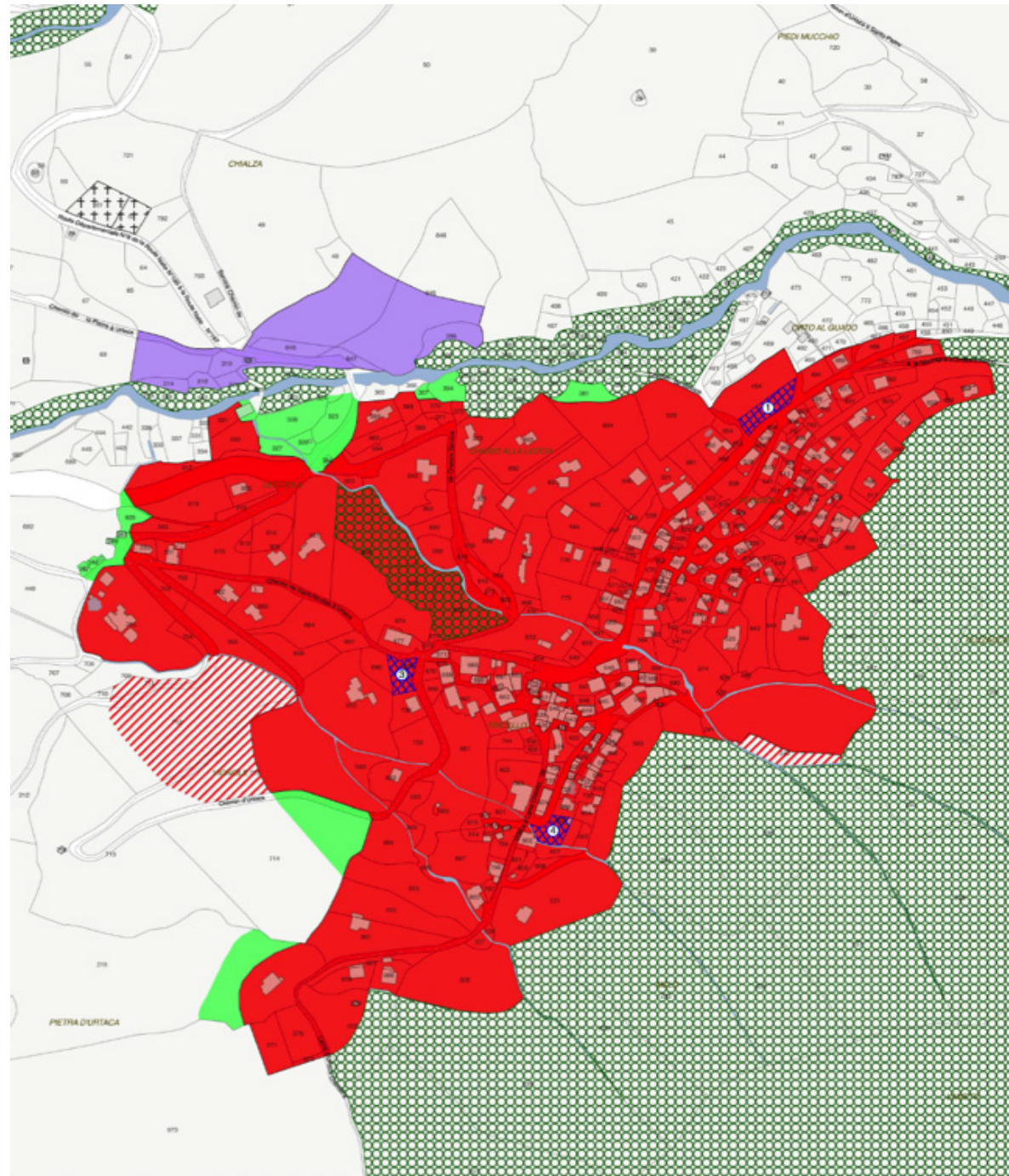


FONCIER DISPONIBLE			
Type	Zone	Surface hect	%
AU	1AUc	1,5	19%
U	UA1	0,8	10%
U	UA2	0,5	6%
U	UB	1,4	18%
U	UB1	1,7	22%
U	UB2	0,9	12%
U	UC	1	13%
Total		7,8	100,00%

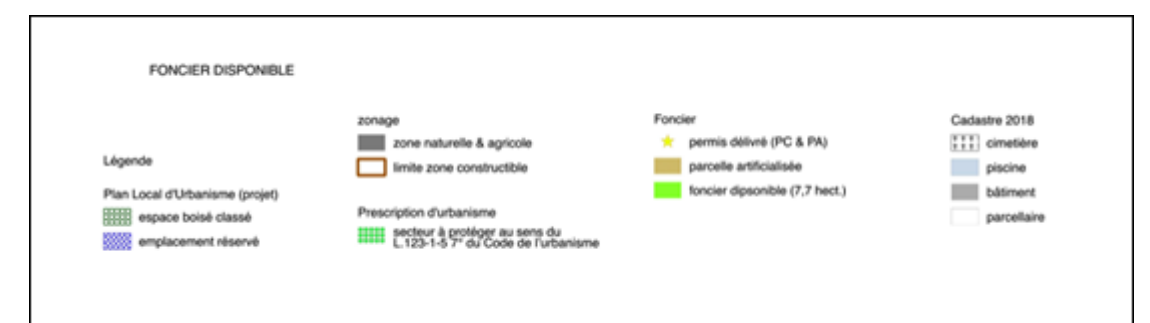
Il est également nécessaire de préciser les éléments suivants :

- 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 termes de foncier disponible ont une surface totale de 6.3 hectares.





foncier disponible



Le projet de zonage de janvier 2019

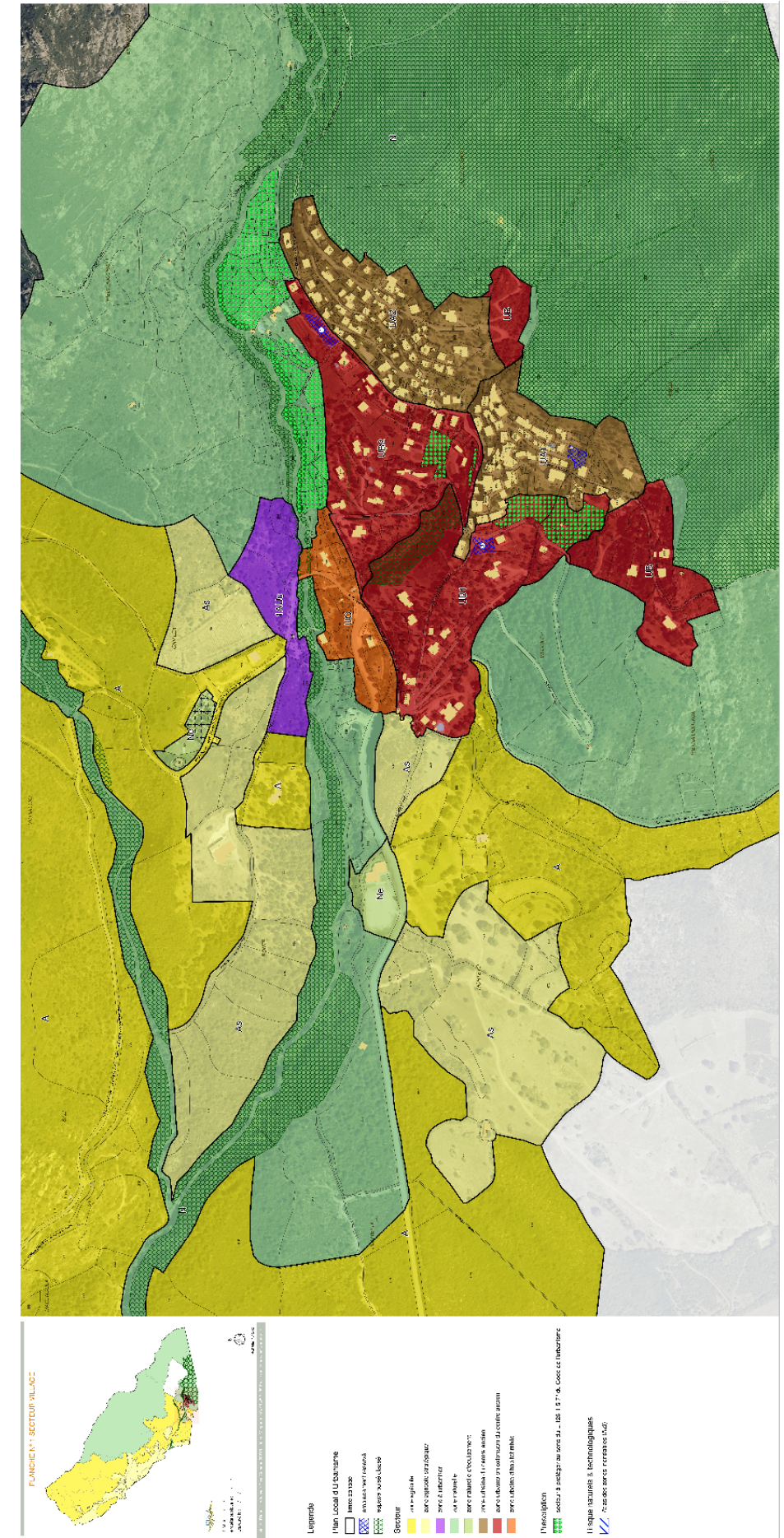
Afin de réduire la consommation foncière, le projet de zonage a encore été revu début 2019;

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'accèsion 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.





Légende

Plan Local d'Urbanisme

- limite zonage
- emplacement réservé
- espace boisé classé

Prescription

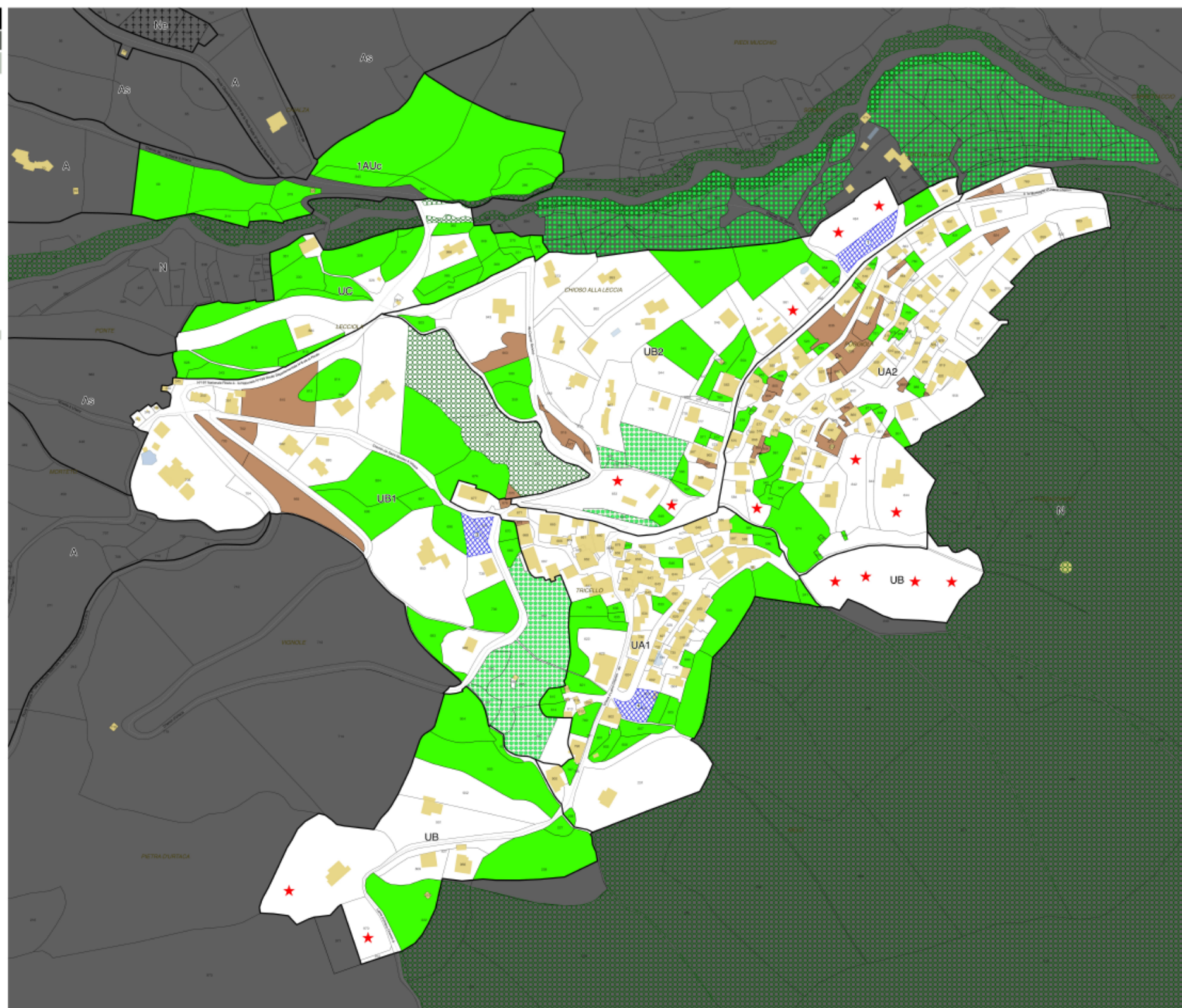
- secteur à protéger au sens du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Risque naturels & technologiques

- Atlas des zones inondables (AZI)

Foncier

- permis délivré
- foncier disponible (6,5 hect.)
- parcelle artificialisée



**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 «A Chjalza» 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 SURFACES			
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 représente 99,3 % (arrondi) du territoire communal
- le cumul des zones urbaines représentent 0.8 % de la surface communale

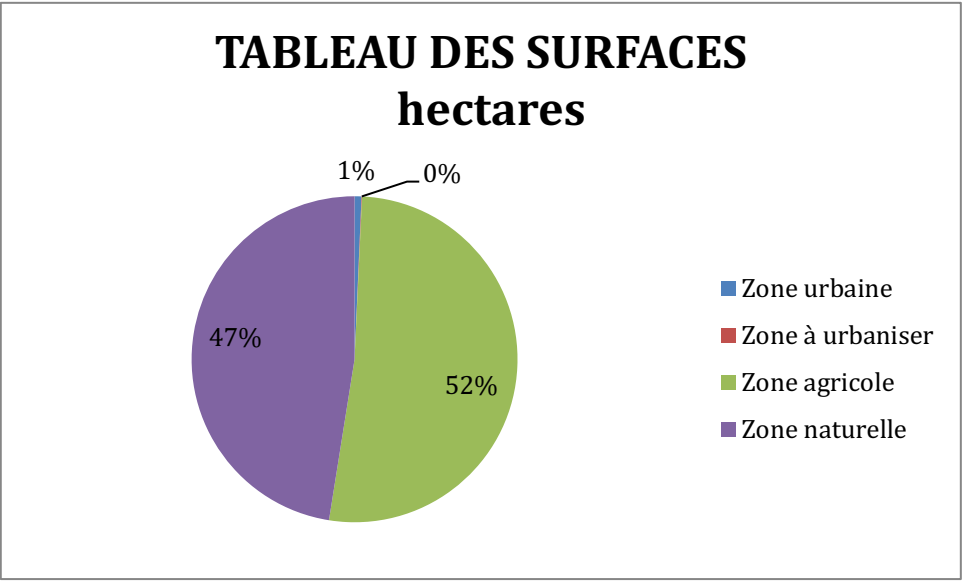


Tableau de surface Plan Local d’Urbanisme d’Urtaca					
Secteur	Type	Zone	Surface m2	Surface hect.	%
zone urbaine	U	UC	16 295	1,6	0,1%
zone urbaine	U	UB2	45 547	4,6	0,1%
zone urbaine	U	UB1	52 385	5,2	0,2%
zone urbaine	U	UB	28 560	2,9	0,1%
zone urbaine	U	UA2	39 742	4,0	0,1%
zone urbaine	U	UA1	30 601	3,1	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 ;

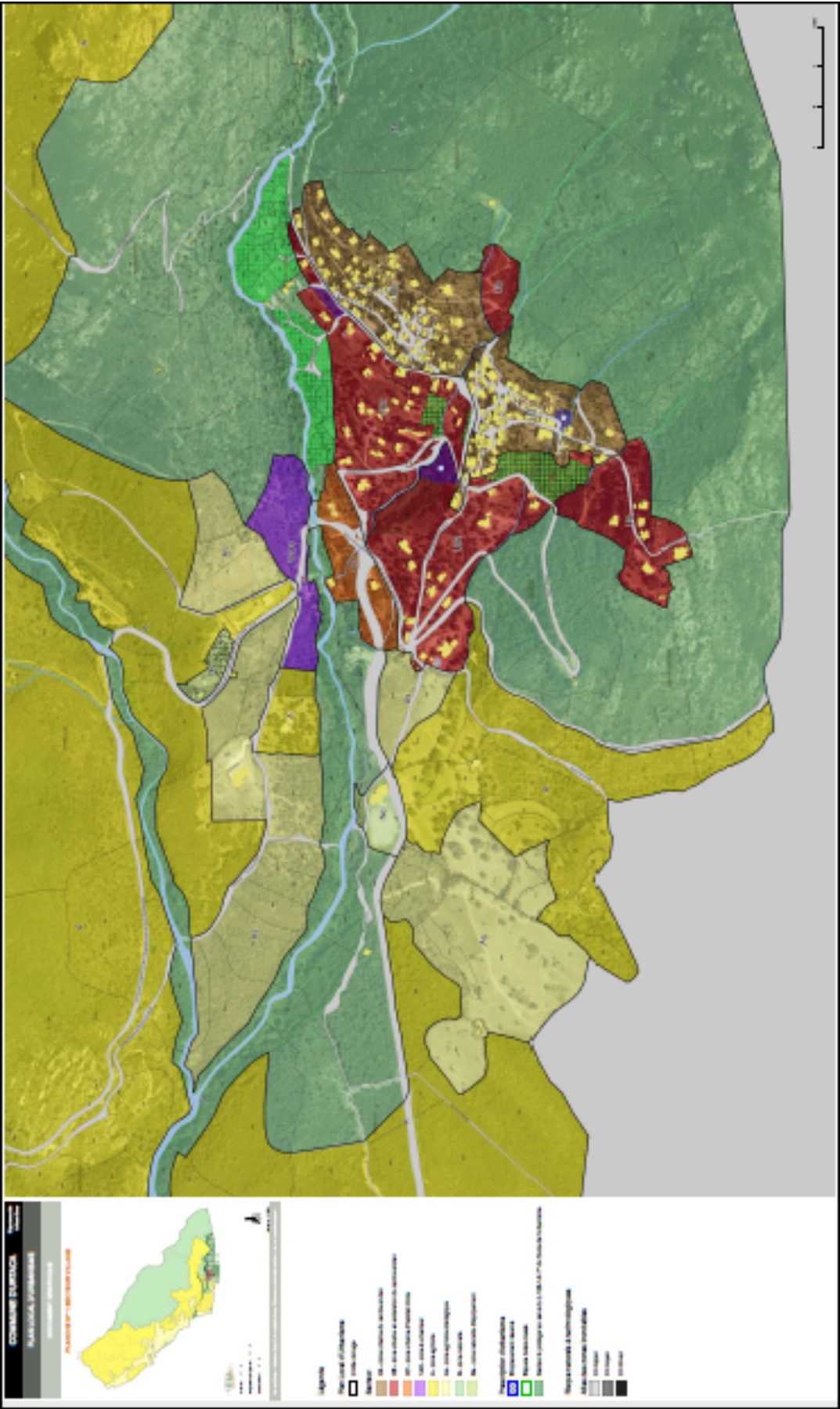
Considérant que la zone 1AUC ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'à la desserte en réseaux, le foncier immédiatement disponible est donc de 6.3 hectares – la zone 1AUC (1.7 hectares) soit 4.5 hectares.

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 :

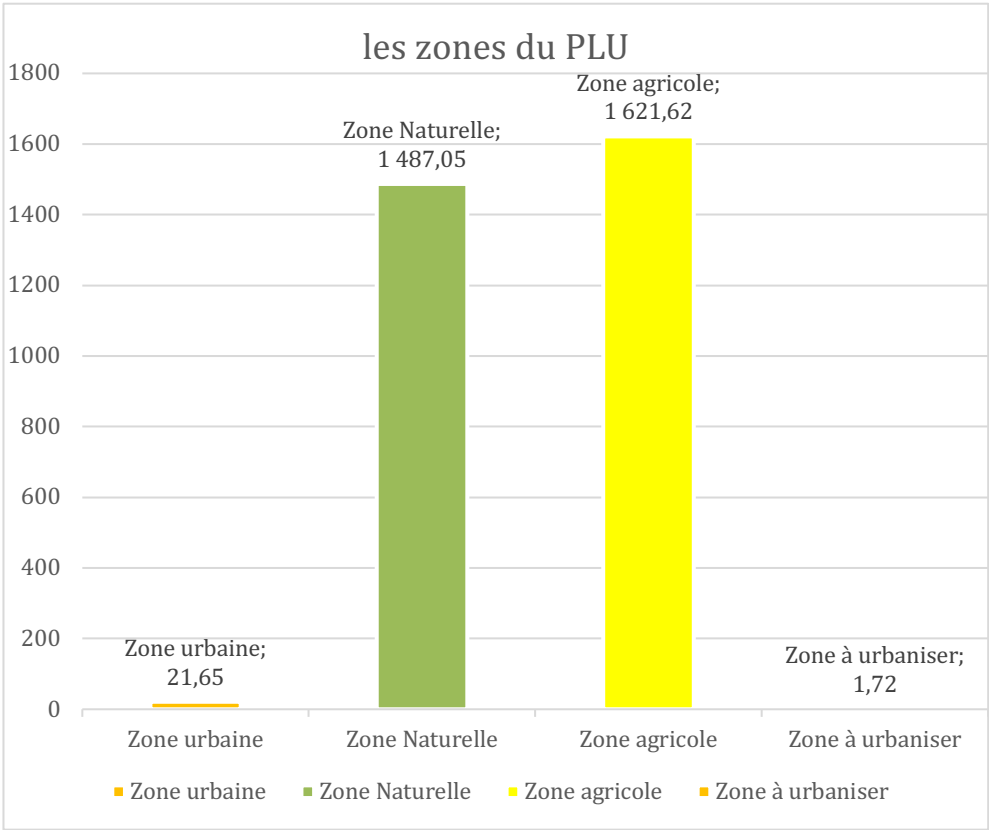
- les parcelles délimitées en vert à la carte ci-dessus sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale. Elles constituent toutes une unité foncière initiale.
- 8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne.
- la Station d'Epuration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



LE ZONAGE DU PLU APPROUVE (12 juin 2021)

Après présentation du dossier d’OAP de «A Chjalza» en Conseil des Sites, puis des avis des Personnes Publiques Associées et des conclusions de l’enquête publique, La Commune se propose toujours, à l’échelle de son PLU, d’accueillir 70 habitants supplémentaires sur les 10 prochaines années.

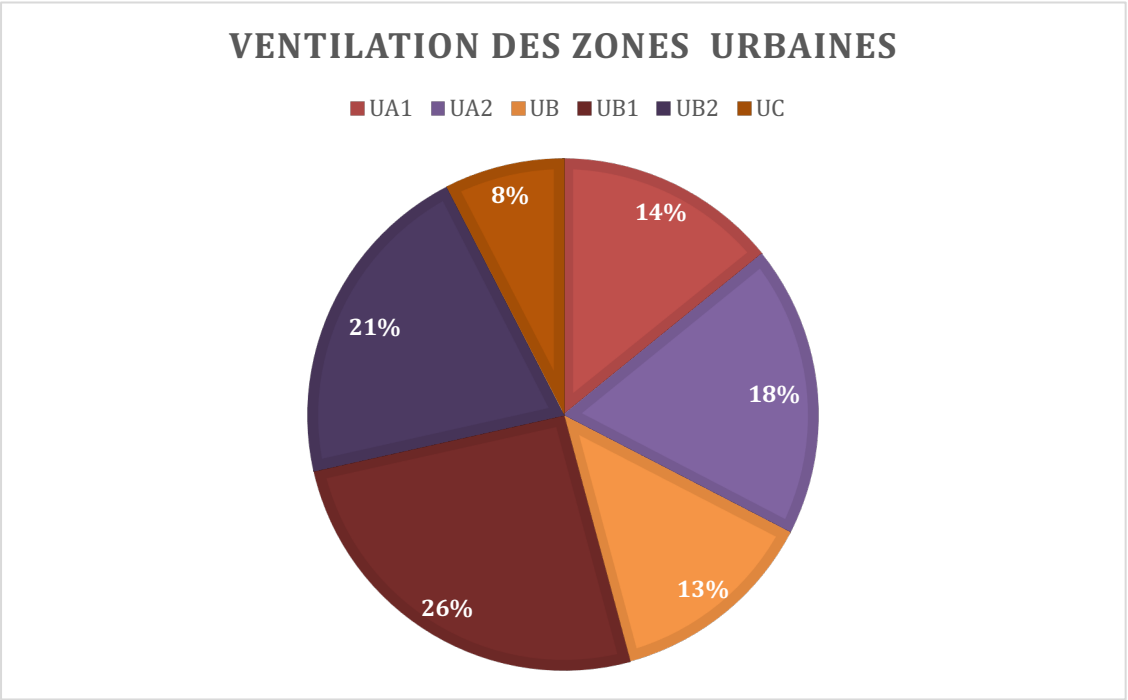
les zones du PLU	Surface en hectares	%
Zone urbaine	21,65	1%
Zone Naturelle	1 487,05	47%
Zone agricole	1 621,62	52%
Zone à urbaniser	1,72	0%
total	3132,04	100%



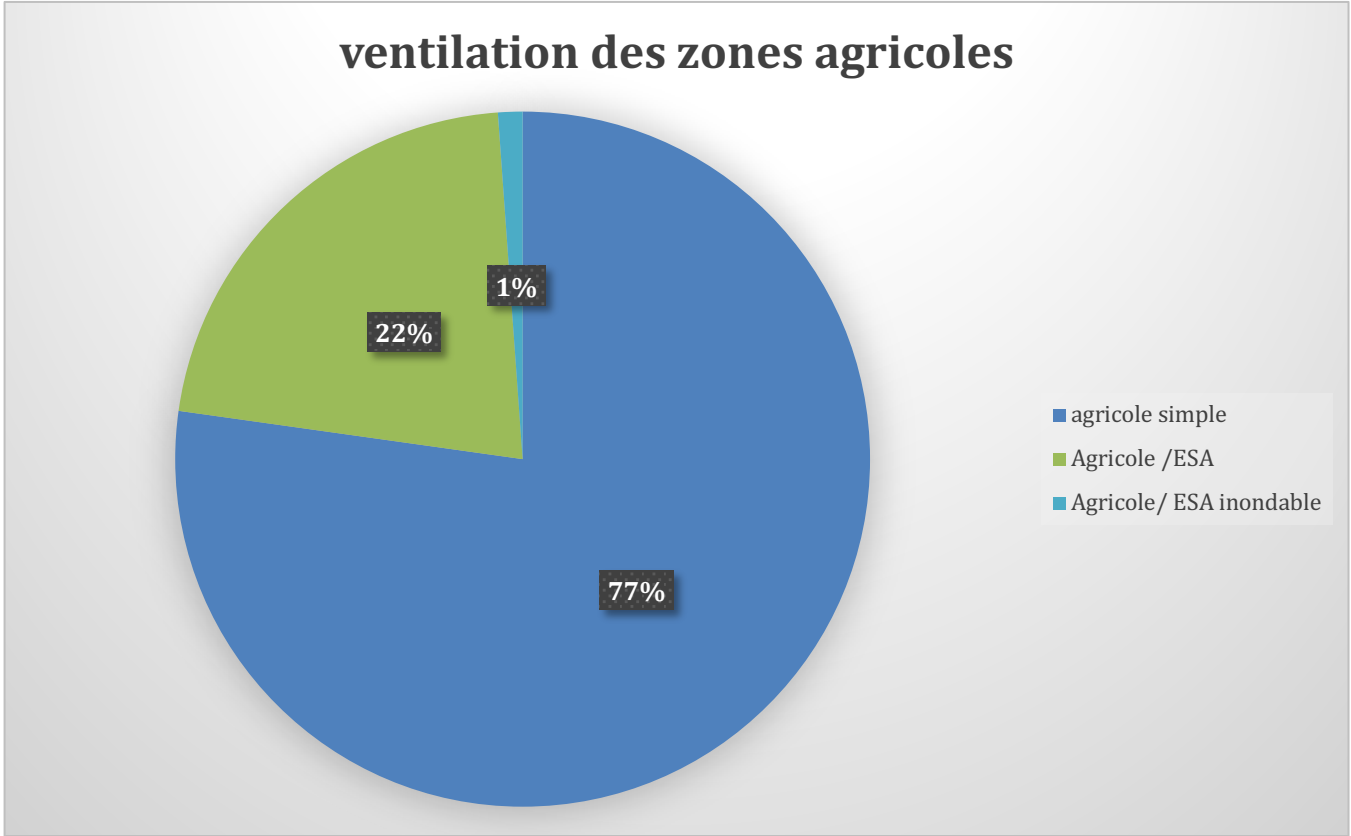
Secteurs			Surface		
Zone	Type	Libelle	Surface (m2)	Surface (ha.)	Total ha
Zone urbaine	U	UA1	30 685	3,07	21,65
	U	UA2	39 851	3,99	
	U	UB	28 638	2,86	
	U	UB2	45 428	4,54	
	U	UC	16 339	1,63	
Zone à urbaniser	UB	UB1	55 607	5,56	
	AU	1AUc	17 188	1,72	
Zone agricole	A	A	12 522 145	1 252,21	1 621,62
	A	As	3 509 676	350,97	
	A	Asi	184 353	18,44	
Zone naturelle	N	N	14 854 181	1 485,42	1 487,05
	N	Ne	16 287	1,63	
Total			31 320 379,24	3 132,04	3 132,04

Les zones urbaines, après enquête publique, ont augmenté de 0,35 hectares afin d’intégrer les avis favorables du Commissaire Enquêteur, la zone 1AUc n’a pas été modifiée. La zone agricole a été augmentée de 4 hectares, et la zone naturelle également. A noter que le travail d’actualisation des fichiers SIG de la Commune a modifié la surface totale des parcelles par rapport au PLU arrêté en 2019. Les équilibres du PLU arrêté n’ont toutefois pas été modifiés.

Ventilation des zones urbaines		surface en hectares		%
UA1		Village	3,07	14%
UA2		Village	3,99	18%
UB			2,86	13%
UB1			5,56	26%
UB2			4,54	21%
UC			1,63	8%
		TOTAL	21,65	100%



Ventilation des zones agricoles			surface en hectares	%
A		agricole simple	1 252,21	77%
AS		Agricole /ESA	350,97	22%
Asi		Agricole/ ESA inondable	18,44	1%
		total	1 621,62	100%



PLU

Département de la Haute-Corse
COMMUNE D'URTACA

PLAN LOCAL D'URBANISME

FONCIER DISPONIBLE



Planche n°01 - Secteur village

Maire d'Urtaca
Cristina Currenchi
2021/01/01
Tél : 04 95 48 21 39
Courriel : mairie-urtaca@wanadoo.fr

Enquête publique le : ...
Arrêté le : ...
Approbation le : ...
Modification n° : ...

Echelle 1:1000

Plan local d'urbanisme

Document d'urbanisme

AU - Limite zone à urbaniser
U - Limite zone urbaine
Autre

Prescriptions d'urbanisme

Espace boisé classé à protéger ou à ordier
Emplacement réservé
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger
Limitations de la constructibilité
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Foncier

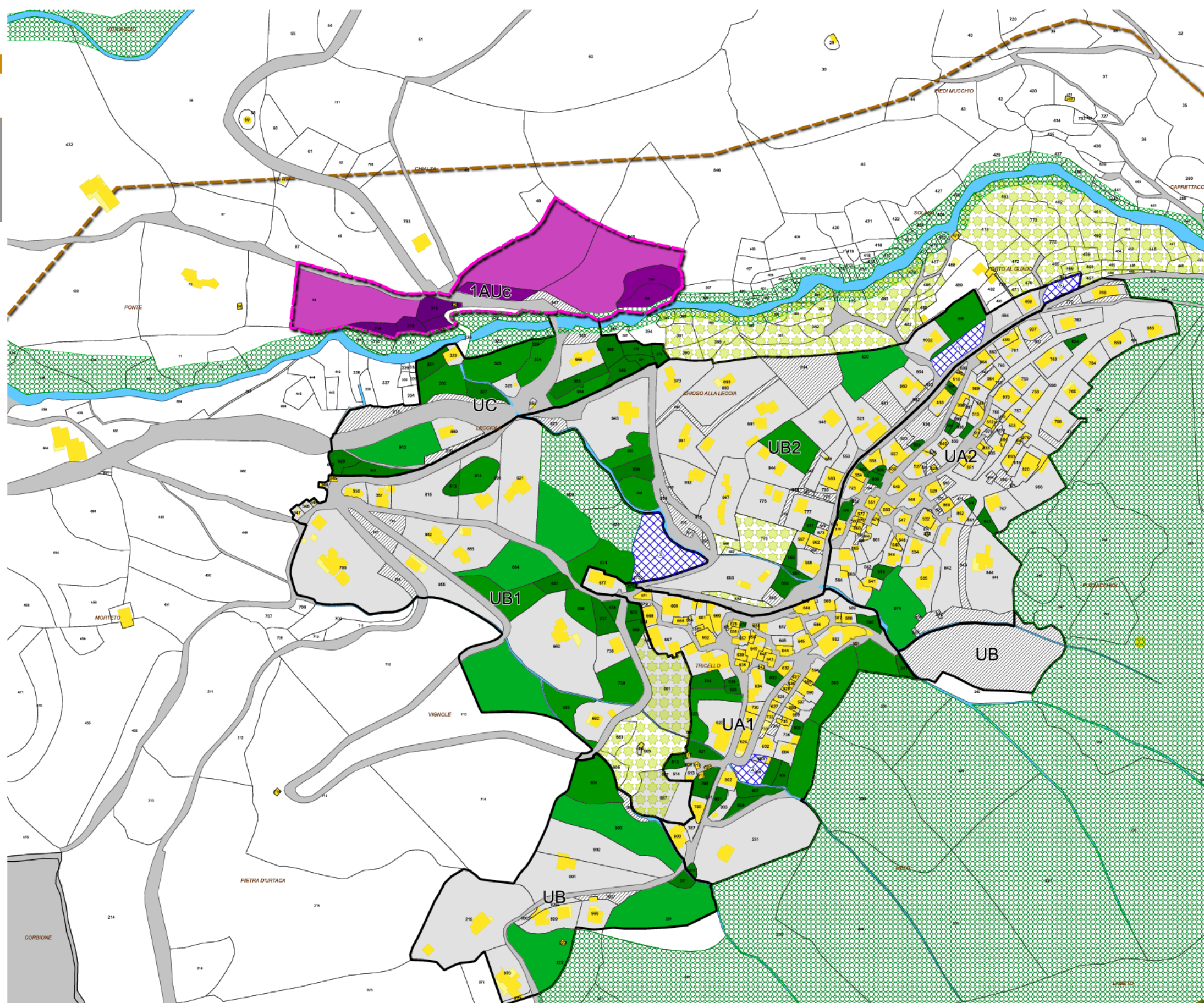
Parcelle artificialisée

Foncier disponible - Zone à urbaniser (1,48 ha)

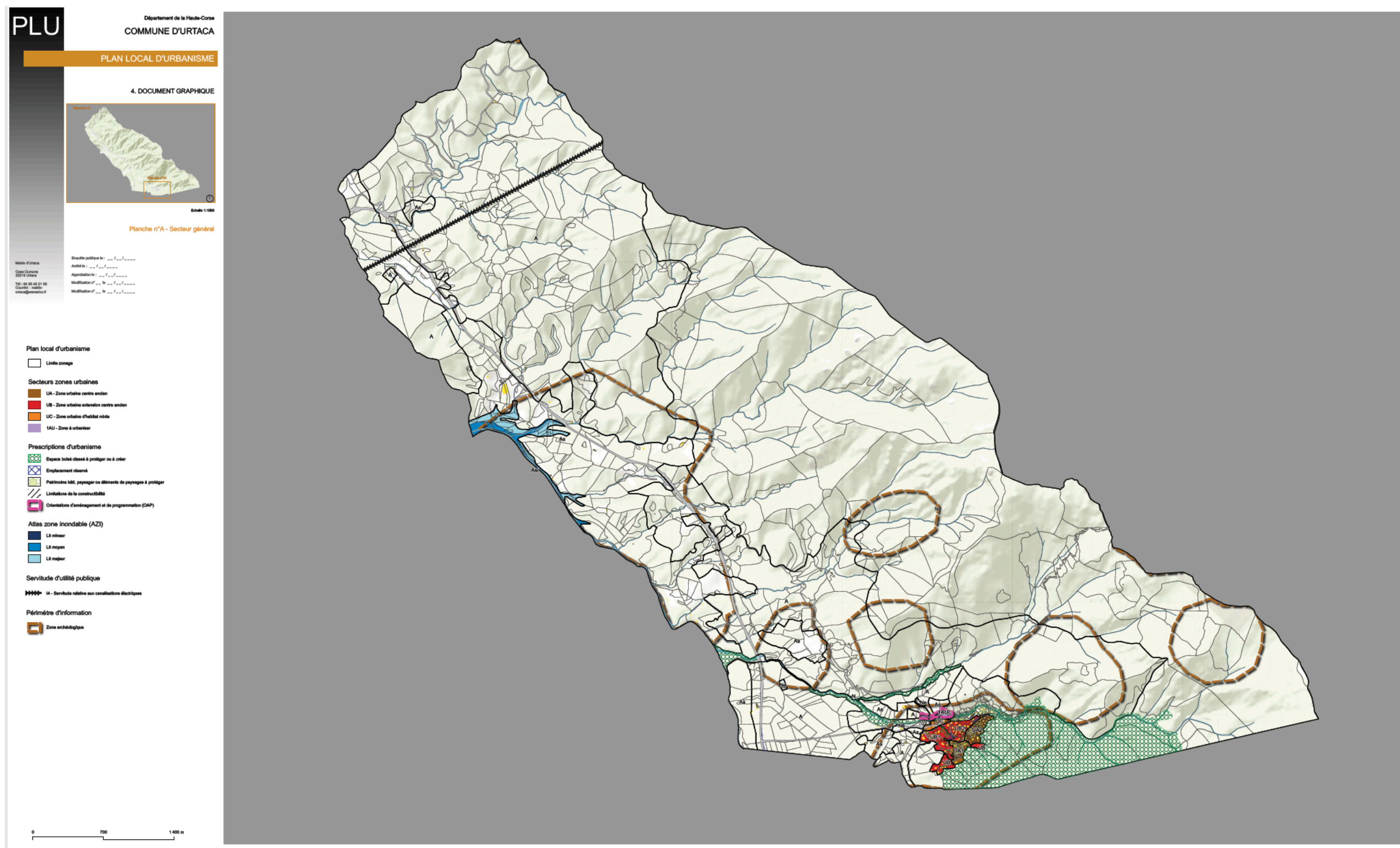
Inférieur à 500 m
de 501 à 1 500 m
de 1 501 à 3 000 m
de 3 001 à 5 000 m
de 5 001 à 10 000 m
supérieur à 1 hect.

Foncier disponible - Zone urbaine (4,67 ha)

Inférieur à 500 m
de 501 à 1 500 m
de 1 501 à 3 000 m
de 3 001 à 5 000 m
de 5 001 à 10 000 m
supérieur à 1 hect.



0 70 140 m



PLU

Département de la Haute-Corse
COMMUNE D'URTACA

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. DOCUMENT GRAPHIQUE



Echelle 1:1000

Planchette n°01 - Secteur village

Maire d'Urtaca
Cass. Commune
2019/10/10
Tél. : 04 94 40 01 30
Courriel : mairie-
urtaca@wanadoo.fr

Enquête publique N°1 : ...
Arrêté N°1 : ...
Approbation N°1 : ...
Modification N°1 : ...
Modification N°2 : ...

Plan local d'urbanisme



Secteurs zones urbaines



UA - Zone urbaine centre ancien



UB - Zone urbaine extension centre ancien



UC - Zone urbaine d'habitat récent



1AU - Zone à urbaniser



Prescriptions d'urbanisme



Espace boisé classé à protéger ou à créer



Emplacement réservé



Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger



Limitations de la constructibilité



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Atlas zone inondable (AZI)



LI mineur



LI moyen



LI majeur



Servitude d'utilité publique



LI - Servitude relative aux installations électriques



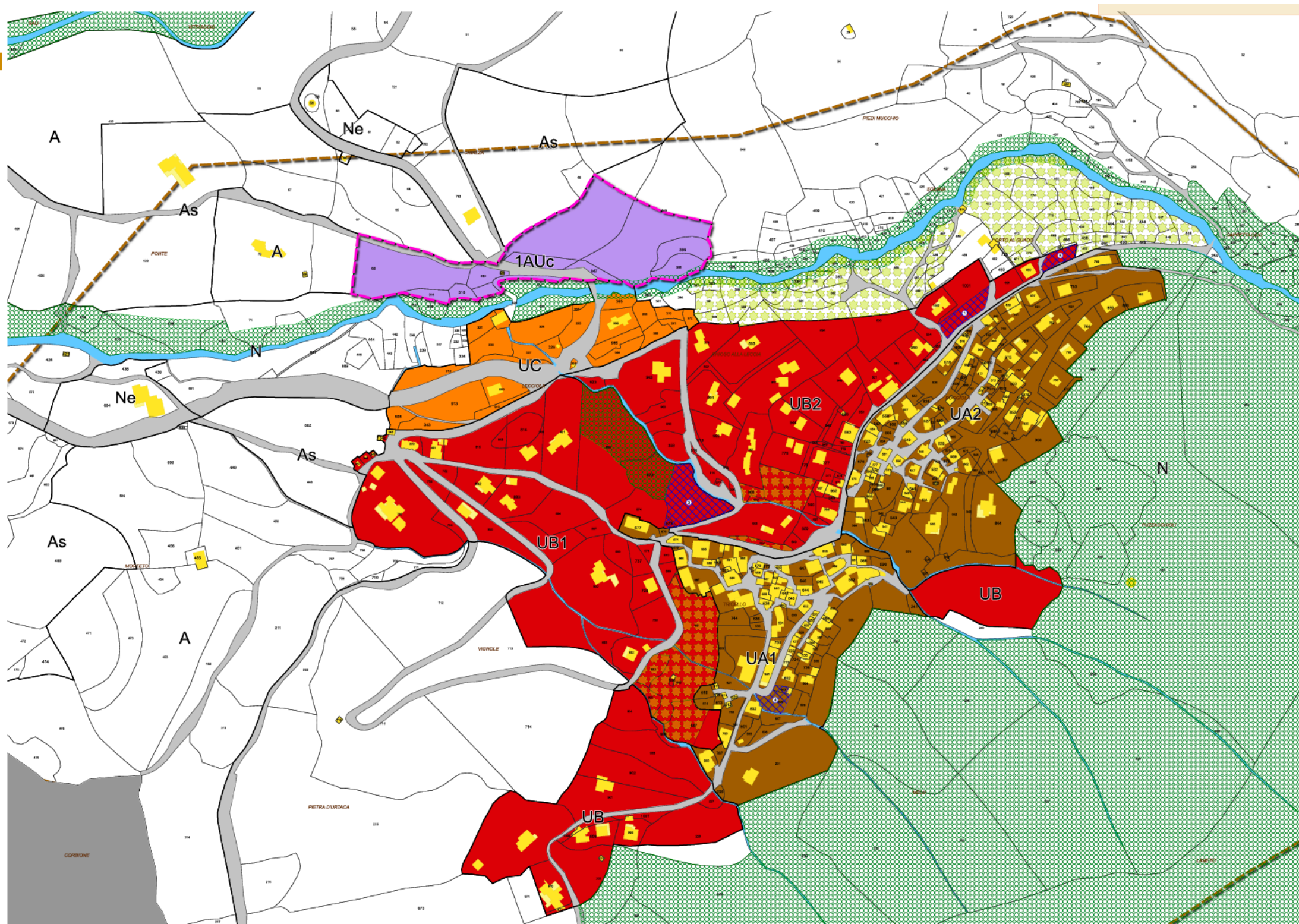
Périmètre d'information



Zone archéologique



0 70 140 m



	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 «A Chjalza» 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 «A Chjalza»	Atteint
	3. permettre un développement urbain	3. raccorder le secteur de «A Chjalza» 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 œuvre 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 «A Chjalza»), 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 œuvre	Différé
	3. Création d’une zone mixte A «A Chjalza»	3. Le secteur de «A Chjalza» 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

