



Orientation d'Aménagement particulière

Création de la Zone 1aUC de Chiaiza
Commune d'Urtaca

Contexte de l'étude

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

Généralités

URTACA , situation de la commune en Corse et en Balagne	
Une position géographique très favorable	8
Réseaux et déplacements	10
La commune dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse	12
PADD de la commune d'Urtaca (PLU en cours)	14
Démographie	16
Economie	18
Agriculture	20
Analyse environnementale	22
Paysage et pentes	24
Analyse historique et morphologique de la commune	26
Trame de déplacement	34
Patrimoine	36
Equipements	42

Zone 1AUC de Chialza

Identification du secteur d'étude	48
Justification de la zone 1AUC de Chialza	50
Mise en regard de la capacité d'accueil de la zone 1AUC de Chialza avec le foncier disponible	53
Des autorisations de construire peu nombreuses	56
Un tissu économique faible	58
Eléments cartographiques de synthèse	59
Foncier disponible	62
Orientation d'Aménagement et de Programmation	64
Proposition de règlement pour la zone 1AUC de Chialza	66

Sommaire



Généralités

URTACA , situation de la commune en Corse et en Balagne Une position géographique très favorable.

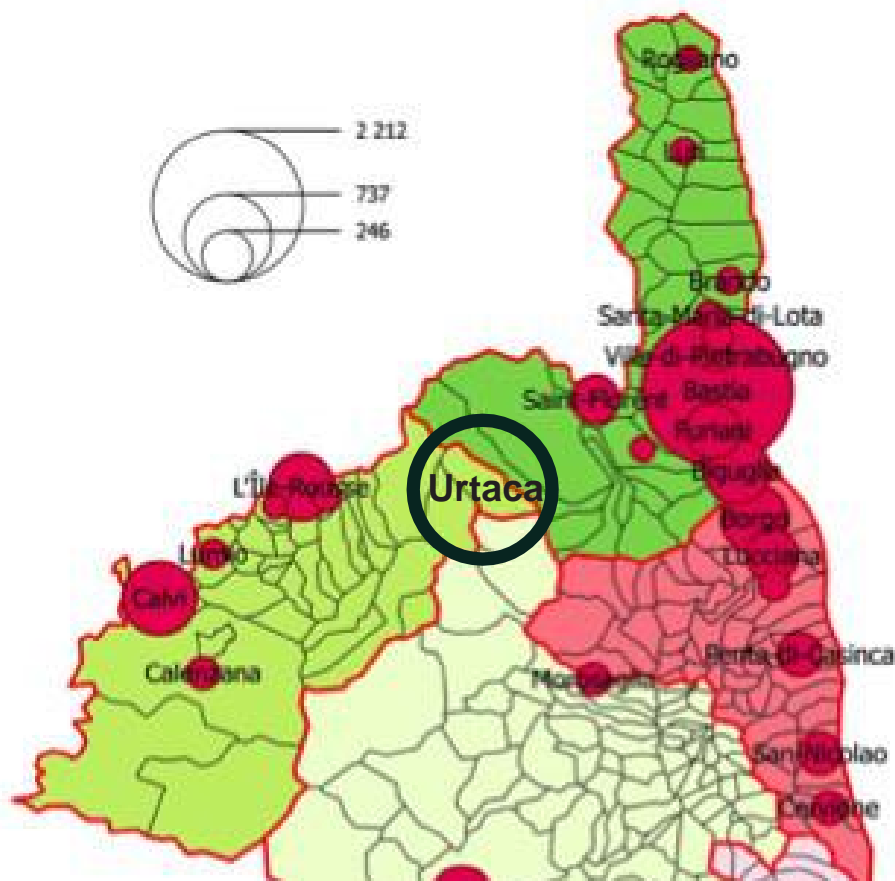
Une commune en trait-d'union entre plusieurs bassins de vie, accessible facilement et rapidement, située entre le littoral balainin et le cortenais.

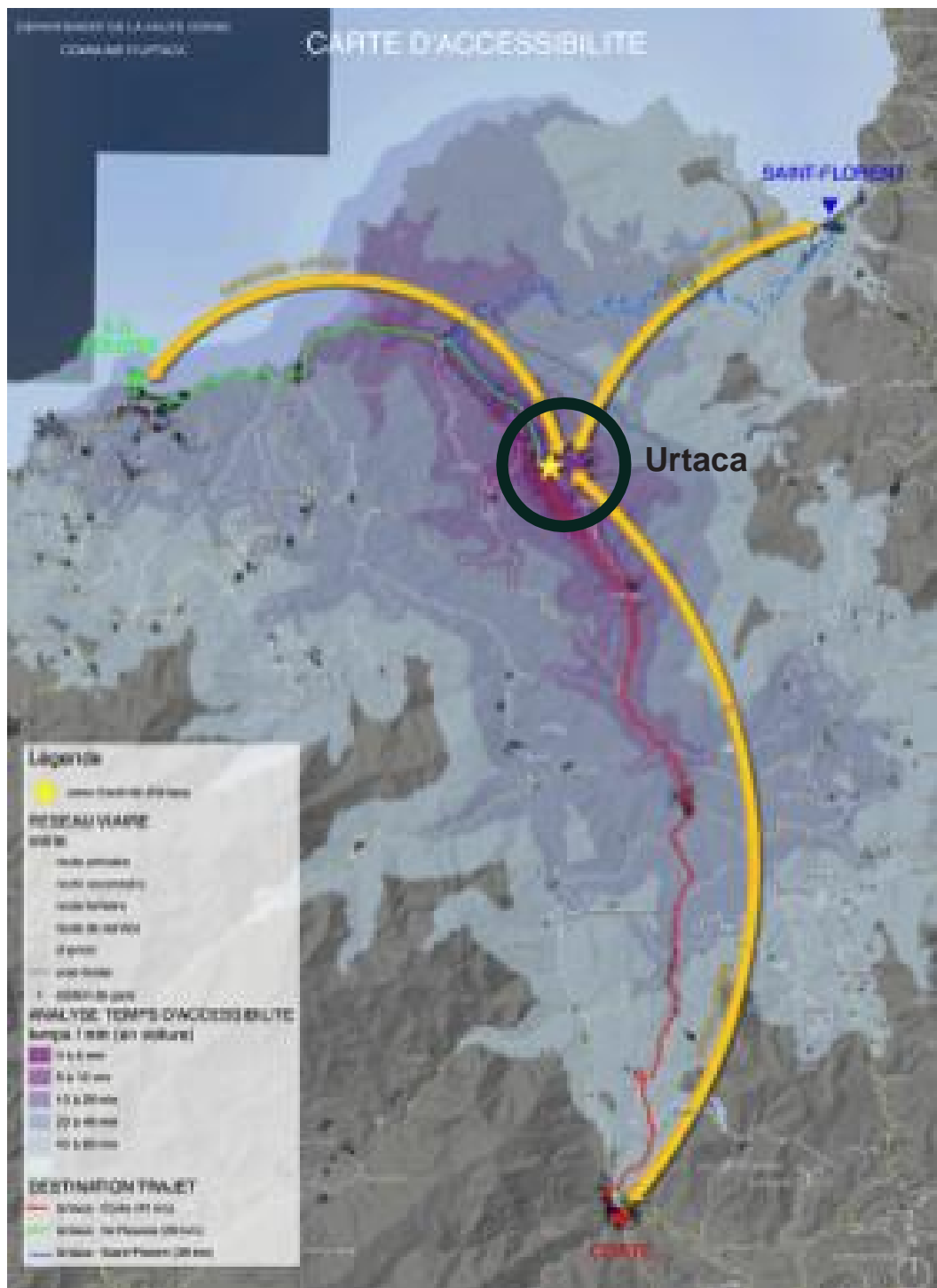
Rappel de définition du bassin de vie, selon l'INSEE :

« Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. C'est dans ces contours que s'organise une grande partie du quotidien des habitants. Il est animé par un pôle de service qui lui donne son nom. Chaque bassin de vie est construit autour d'un pôle de service qui dispose au moins de la moitié des équipements de la gamme intermédiaire, comme les supermarchés, les collèges et les postes de police ou de gendarmerie. La quasi totalité des bassins de vie héberge par ailleurs tous les types d'équipement de proximité comme les commerces de proximité, les écoles ou encore les professionnels de la médecine de premier secours. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines: services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, sport, loisirs et culture, transports. »

Nombre d'équipements par commune (>50 équipements)

□ Limite de bassin de vie





Située en entrée de la Balagne, la Commune d’Urtaca jouit d’une situation géographique privilégiée.

A moins de 20 mn de Ponte Leccia (1160 habitants) , à l’intersection des communes d’E Cinque Pieve (3106 habitants), à moins de 25 mn d’Ile Rousse (2774 habitants) , la Commune est à l’intersection des bassins de vie structurant la région (presque 7000 habitants à moins de 25mn).

Elle se situe même à moins de 30 mn de Corte.



Urtaca dans la Communauté de Communes d'Ile-Rousse Balagne et dans le Pays de Balagne.

Réseaux et déplacements

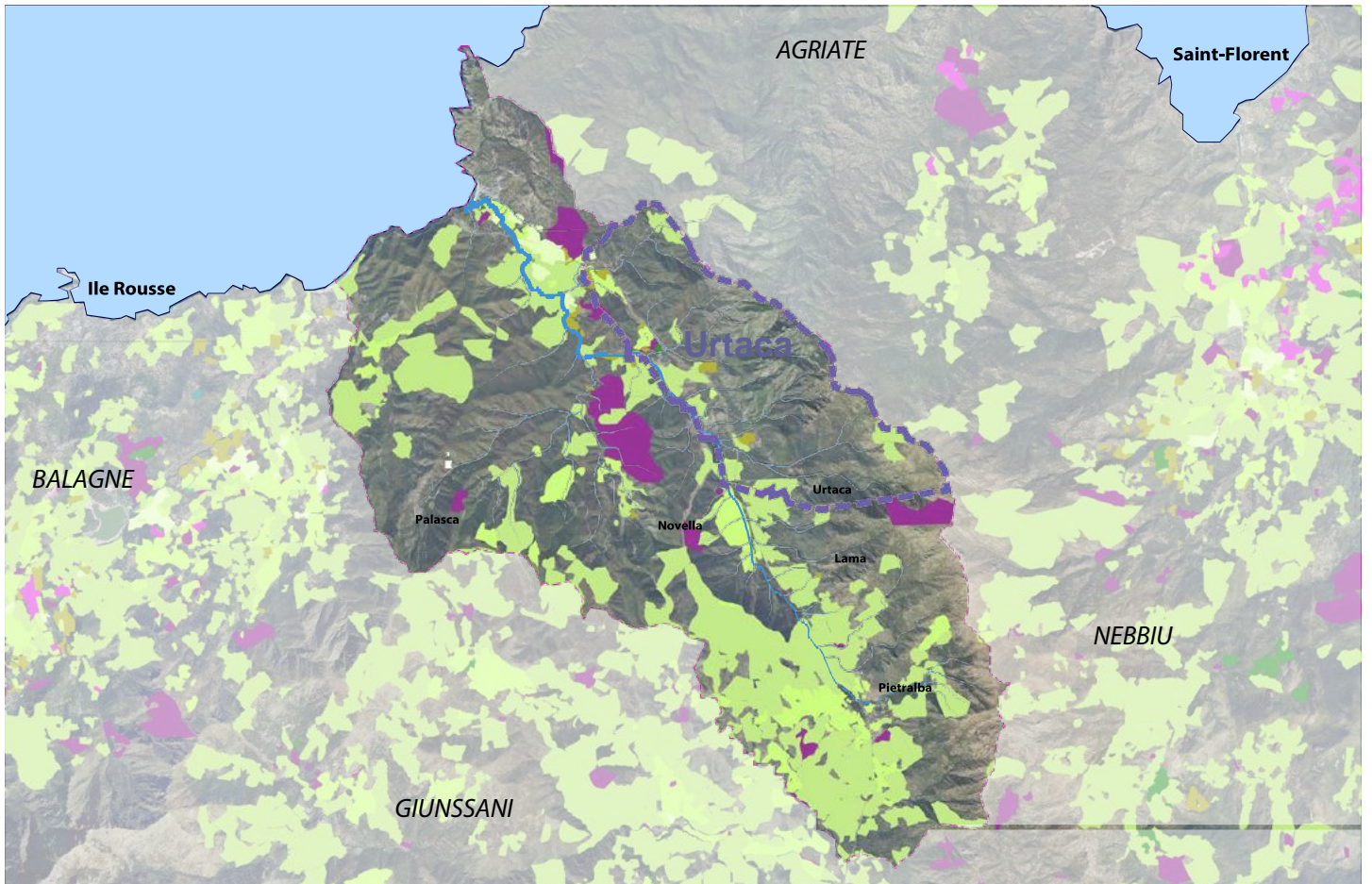
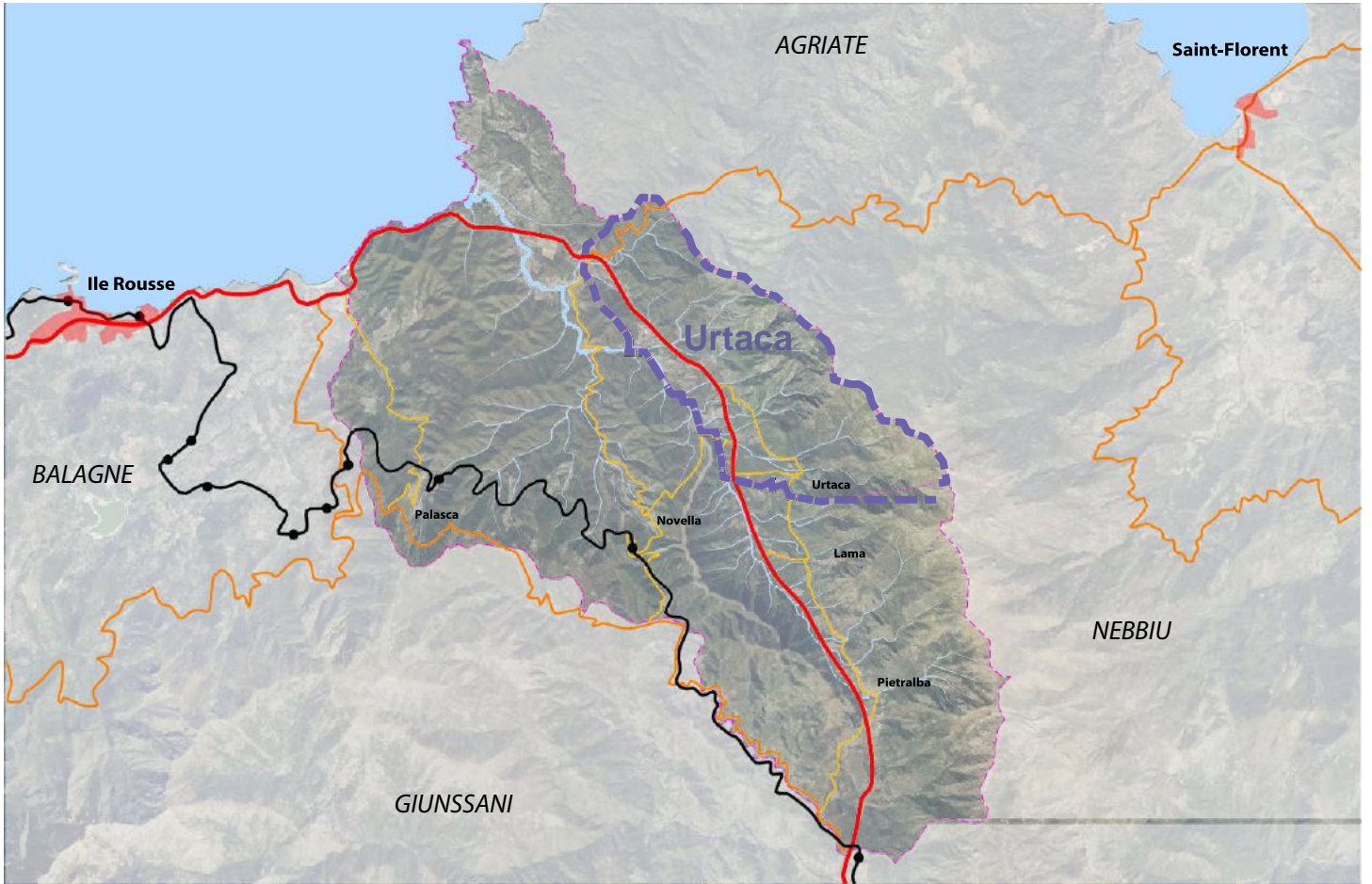
La commune est traversée par la Route Territoriale 30, communément appelé « Balanina ». Cet axe routier relie Ponte-Leccia à Calvi, en traversant la ville d'Ile Rousse.

Nota : c'est le pôle d'Ile Rousse qui apparaît plus précisément comme catalyseur des déplacements domicile-travail, pour une moyenne de 10 habitants (la commune comptabilisant 186 habitants).

Les déplacements s'effectuent essentiellement en véhicule individuel, la commune ne bénéficiant d'aucune alternative réelle en terme de mobilité. Néanmoins, il existe un service de ramassage scolaire, permettant la mobilité des élèves de la maternelle au lycée entre Urtaca et Pietralba et Urtaca et Ile Rousse. Ce service est assuré par le département de Haute Corse et la communauté de commune des Cinque Pieve.

Les gares ferroviaires les plus proches sont celle de Pietralba, sur la commune de Castifao (12km, soient 14min) et celle Novella (8,6km, soient 15min).

Le port de commerce le plus proche est celui d'Ile Rousse, qui dessert les ports de Nice, Toulon, Marseille et Livourne. L'aéroport le plus proche est celui de Calvi-Sainte-Catherine.



La commune dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Corse

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

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

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

- Protégeant les terres cultivables agricoles ou équipés ou en projet d'irrigation
- Maintenant les espaces pastoraux complémentaires du capital agricole productif et favoriser leur désenclavement
- Gérant durablement les espaces naturels et forestiers.

Par ailleurs, parmi les enjeux issus du PADDUC, la commune se distingue également dans les enjeux environnementaux, notamment par la présence :

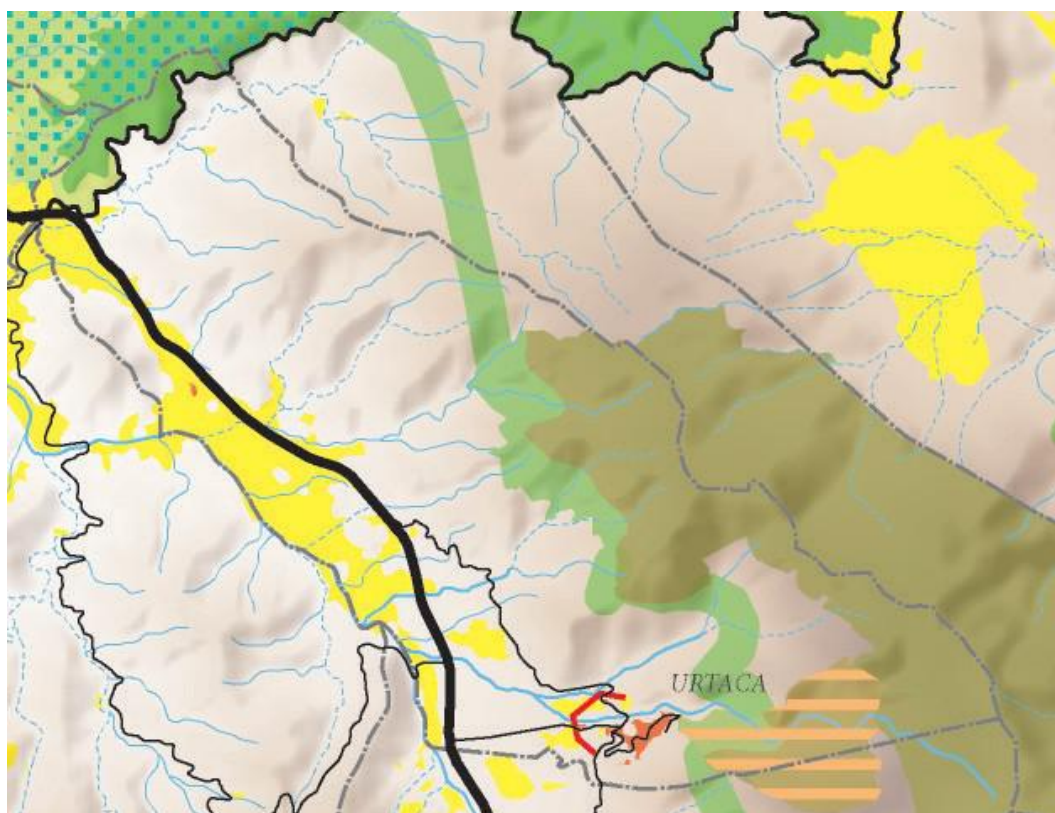
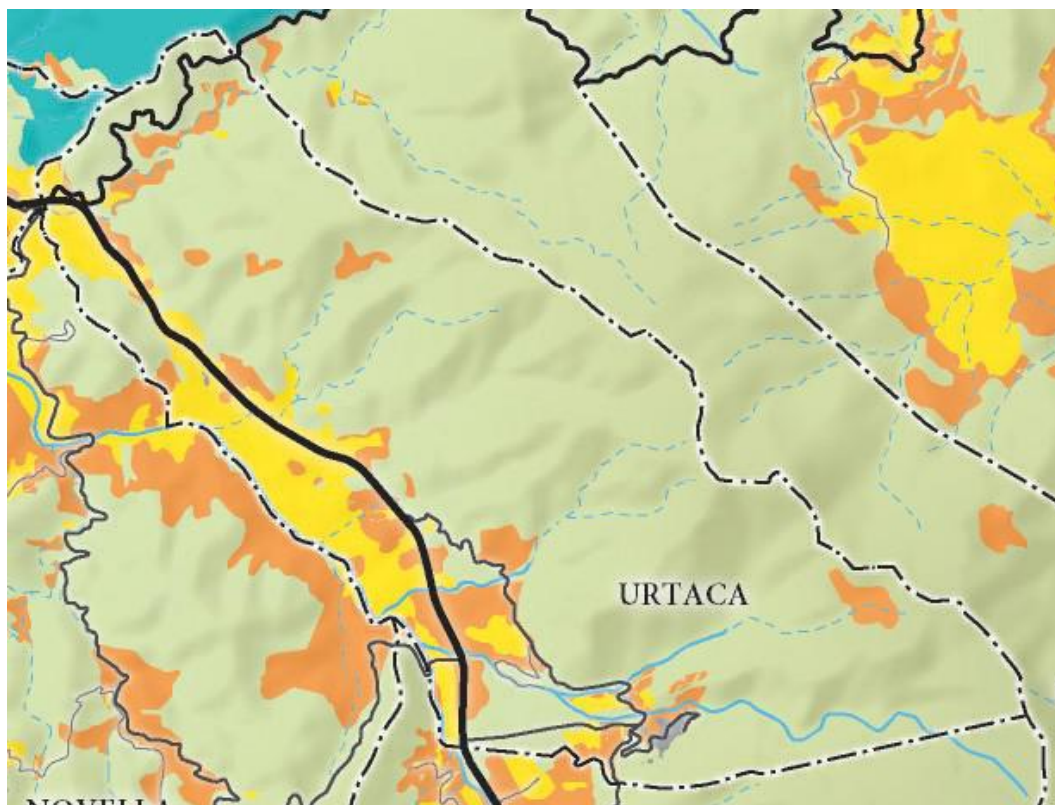
- d'un corridor de biodiversité de «piémont», traversant la vallée de l'Ostriconi depuis les Agriates vers le Cortenais,
- un réservoir de biodiversité et corridor écologique de moyenne montagne qui fait la partie amont d'Urtaca, en lien avec les commune de Lama et de Pietralba (entre autres),
- une Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique, partagée avec la commune de Lama.

Les enjeux de biodiversité sont définis par la Trame Verte et Bleue. Son objectif principal est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

Plus spécifiquement, il s'agit de :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats et prendre en compte le déplacement des espèces dans le contexte du changement climatique ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- atteindre le bon état des eaux et préserver les zones humides ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces sauvages
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Notons qu'une pression des zones urbaines en aval du village a été identifiée sur la cartographie du PADDUC, pression exercée sur des espaces stratégiques agricoles.

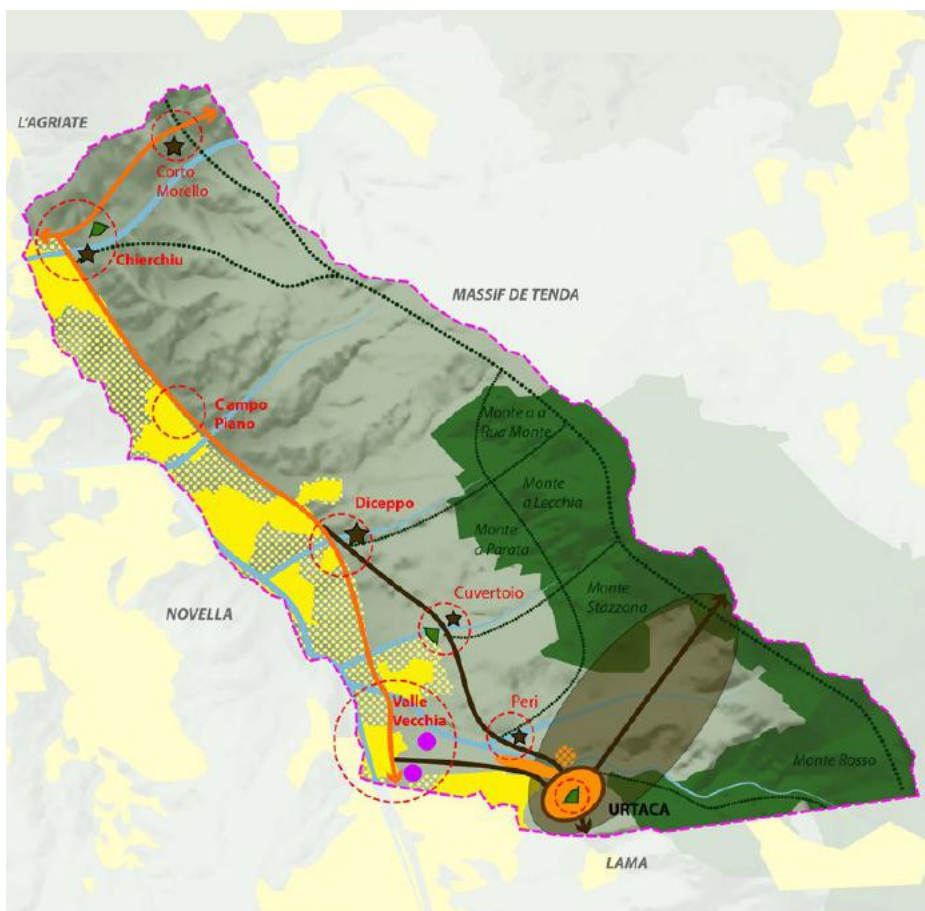


Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

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

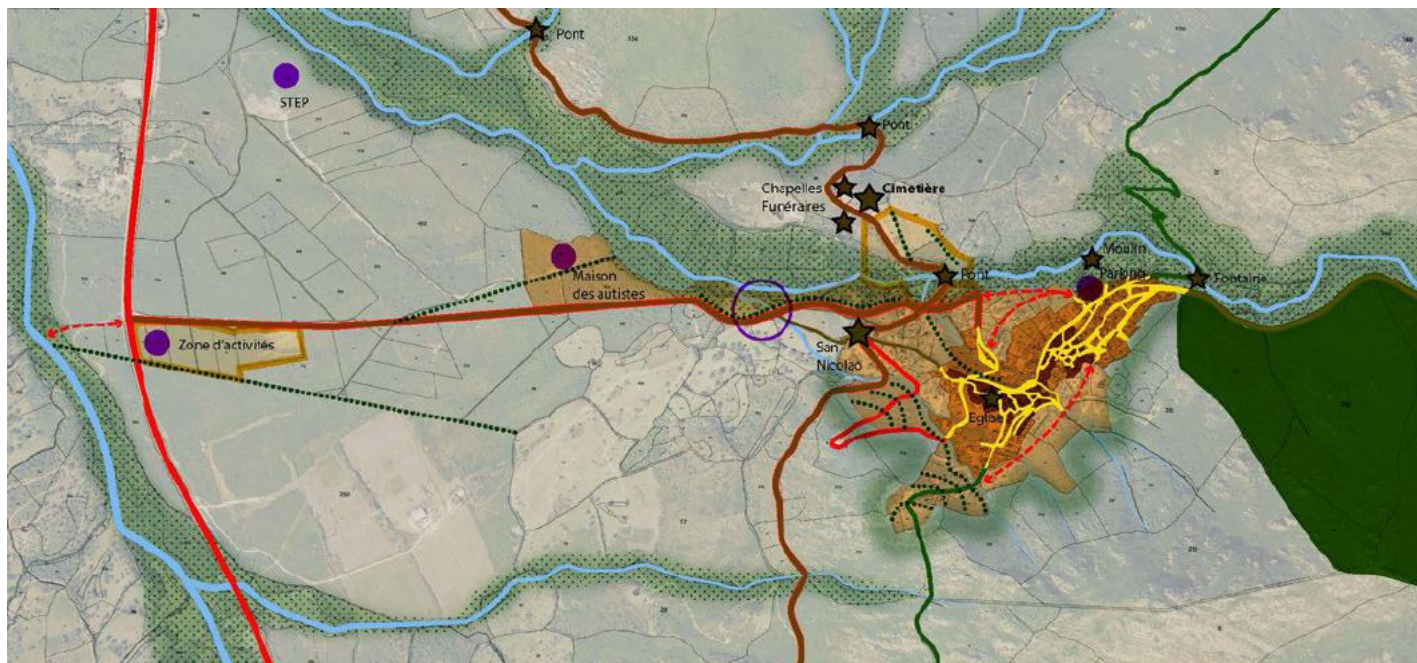
Parmi les principaux enjeux évoqués, la commune soutient les objectifs de :

- poursuivre l'extension du réseau d'assainissement afin de raccorder la totalité du village et de ses extensions,
- atteindre à l'horizon des années 2025 une population de 300 habitants en maintenant un rythme régulier et adapté de croissance d'environ 20 à 30 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'Ostricori.
- 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.



Orientations C

Densifier l'existant et limiter l'étalement urbain

- En secteur dense
- Agir sur l'habitat dégradé et insalubre
- Encourager le renouvellement énergétique des logements
- Densification des dents creuses
- Densification lente dans les secteurs les moins urbanisés
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation
- Bande de gestion de 50 mètres entre les espaces urbains et les espaces naturels

- Valoriser les anciens tracés historiques reliant les villages
- Créer de nouvelles voies de dessertes en continuité de l'espace public et en cohérence avec le relief
- Développer de nouveaux itinéraires pédestres et équestre
- Valoriser le patrimoine bâti remarquable
- Valoriser les alignements d'arbres comme mise en valeur du paysage et du relief
- Préserver la végétation alluviale et valoriser les cours d'eau
- Valoriser les espaces naturels remarquables et développer un tourisme de découverte des paysages de l'Ustriconi

Orientations D

Étendre et compléter les espaces de centralités

- Valoriser l'artisanat et les savoir-faire locaux au centre du village.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et la périphérie jardinée autour du centre historique.
- Requalifier les espaces publics
- Créer de nouveaux équipements et sécuriser leur accès

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

Démographie

En 2014, la population d'Urtaca était de 215 habitants (source INSEE). Elle est de 223 habitants en 2015, 231 en 2018 et serait estimée à 236 en 2019 (source Ville - DATA - Site Web).

En effet, on observe un accroissement constant de la population depuis la fin des années 1990 à la suite d'une baisse significative depuis les années 1960. Cette augmentation est due notamment à l'installation de populations au vue de l'attrait des prix du foncier dans cette partie de la région de Balagne. La densité moyenne d'habitants par km² tend à augmenter et évoluer depuis le début des années 1990, ce qui au regard de l'évolution de la population est cohérent.

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

La part des moins de 20 ans est sensiblement inférieure à la moyenne nationale et les plus de 75 ans représentent 10 % de la population contre 9 % pour la France. Urtaca ne fait pas exception à cette règle avec une population de 65 ans et plus très au delà de la moyenne nationale.

« Près d'un tiers des ménages vit seuls, la part des familles monoparentales progresse et 64 % des ménages n'excèdent pas deux personnes. Résultat : l'an dernier, la France ne comptait plus que 2,37 personnes en moyenne par ménage, contre 2,39 personnes deux ans auparavant et 2,51 personnes en 1999. » extrait du journal Les échos.

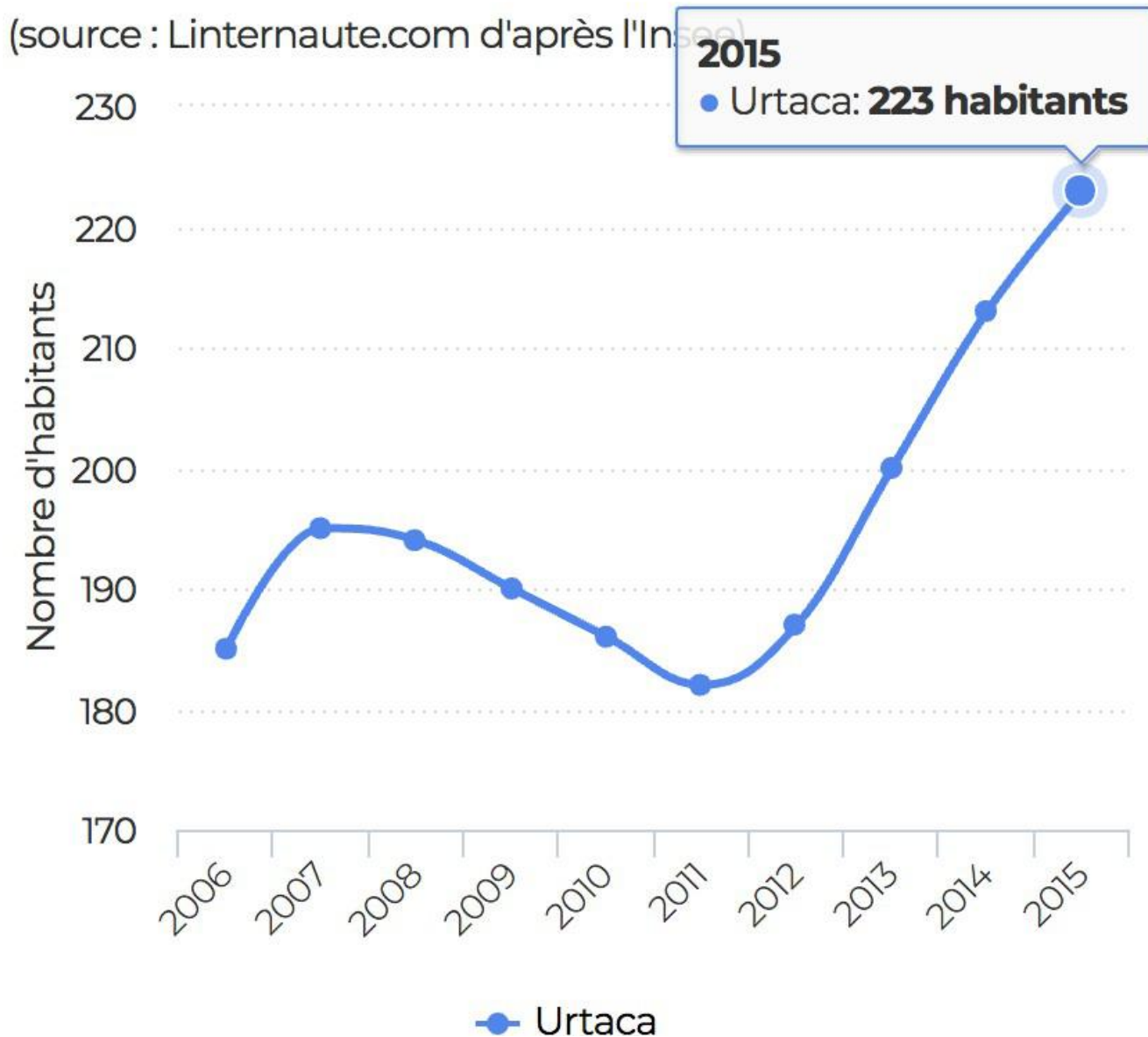
Le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,7 à 2,1 entre la fin des années 1960 et 2010. Plusieurs facteurs influencent cette évolution : la structure par âge de la population, l'évolution de la fécondité et les modes de formation des couples.

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

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

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

Nombre d'habitants à Urtaca



Economie

L'emploi

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

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

L'entreprenariat

Urtaca compte 17 entreprises.

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

Les établissements

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

Les établissements actifs sont représentés majoritairement par des TPE (de 0 à 9 salariés, avec une part importante d'établissements sans salarié).

C'est le secteur du commerce, des transports et des services qui est le plus représenté, suivi par les secteurs de la construction, de l'industrie et de l'agriculture.

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

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

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

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

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	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
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	3	10,0	3	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	6,7	0	2	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

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

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

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

Champ : activités marchandes hors agriculture.

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

Agriculture

Les espaces agricoles ont une fonction économique et sociale et en outre une fonction environnementale en matière de paysages, de coupures d'urbanisation, de prévention des risques naturels et de préservation de la biodiversité.

A ce titre, ils jouent un rôle important tant en Balagne que sur le territoire de la commune d'Urtaca. Ils doivent être identifiés, maintenus dans leur ensemble afin d'assurer une continuité fonctionnelle. Il convient de rechercher la continuité des communications, de la maintenir, de la rétablir.

Le principe, dans ces espaces, est de n'autoriser que les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité agricole.

Au dernier recensement agricole, la population agricole corse comptait 5000 personnes (source Agreste) représentant une force de travail de 4 040 UTA. Une baisse de 14% avait été constatée. Le nombre des chefs d'exploitation et co-exploitants atteints 3000 personnes avec, toutefois, une baisse des effectifs de 30%.

Pour comparaison, le nombre d'exploitations, sur la même période, a baissé de 24 % en Italie, 36 % en Allemagne et 26 % sur le reste du territoire métropolitain. La surface moyenne actuelle des exploitations, en Corse, est de 60 hectares.

Donnée nationale :

Les exploitants agricoles représentaient 47 % de la population active en 1957 et n'en représentent plus que 1,5% (alors que le tourisme emploie 14% de la population locale).

En Balagne, les activités plus strictement agritouristiques (accueil hébergement) sont peu développées : officiellement, seuls 4% des exploitants les pratiquent (données RGA 2000).

Elles permettent néanmoins d'augmenter le revenu agricole. Toutefois, compte tenu de leur statut agricole (avantageux en matière d'imposition), l'activité touristique ne doit pas dépasser 50% du revenu agricole.

La Balagne est un territoire rural touristique dont les restes du riche passé agropastoral sont réappropriés et réhabilités comme support de développement local. Les exploitants agricoles, en tant qu'artisans du terroir, sont au cœur de ce processus de patrimonialisation et peuvent espérer tirer profit de sa revalorisation culturelle et économique : alors qu'ils subissent la pression foncière, la demande touristique de terroir apparaît comme étant une opportunité de maintien pour l'agriculture de Balagne.

L'activité d'accueil-hébergement rapporte environ deux fois le revenu agricole.

La vente directe via l'activité de ferme auberge est largement mieux valorisée par les touristes, qui consomment simultanément le produit du terroir, même s'il n'est pas labellisé, et le service rendu (le kilo de veau de 8 mois -poids carcasse- est vendu entre 4,5 € et 6 € à l'association de producteurs-éleveurs de Balagne, le broutard (15 mois) est valorisé 50 €/kg à la ferme-auberge.

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 :

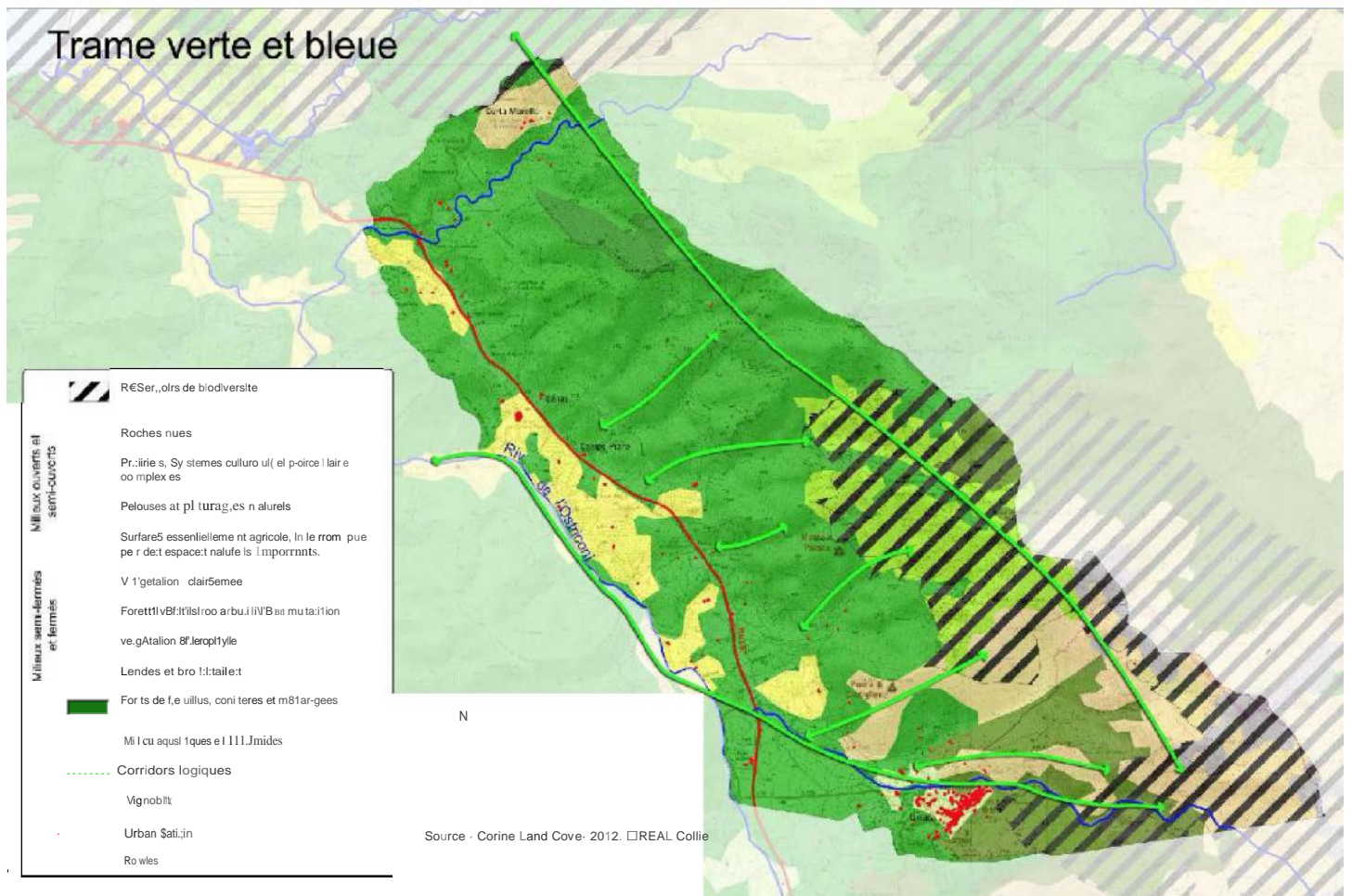
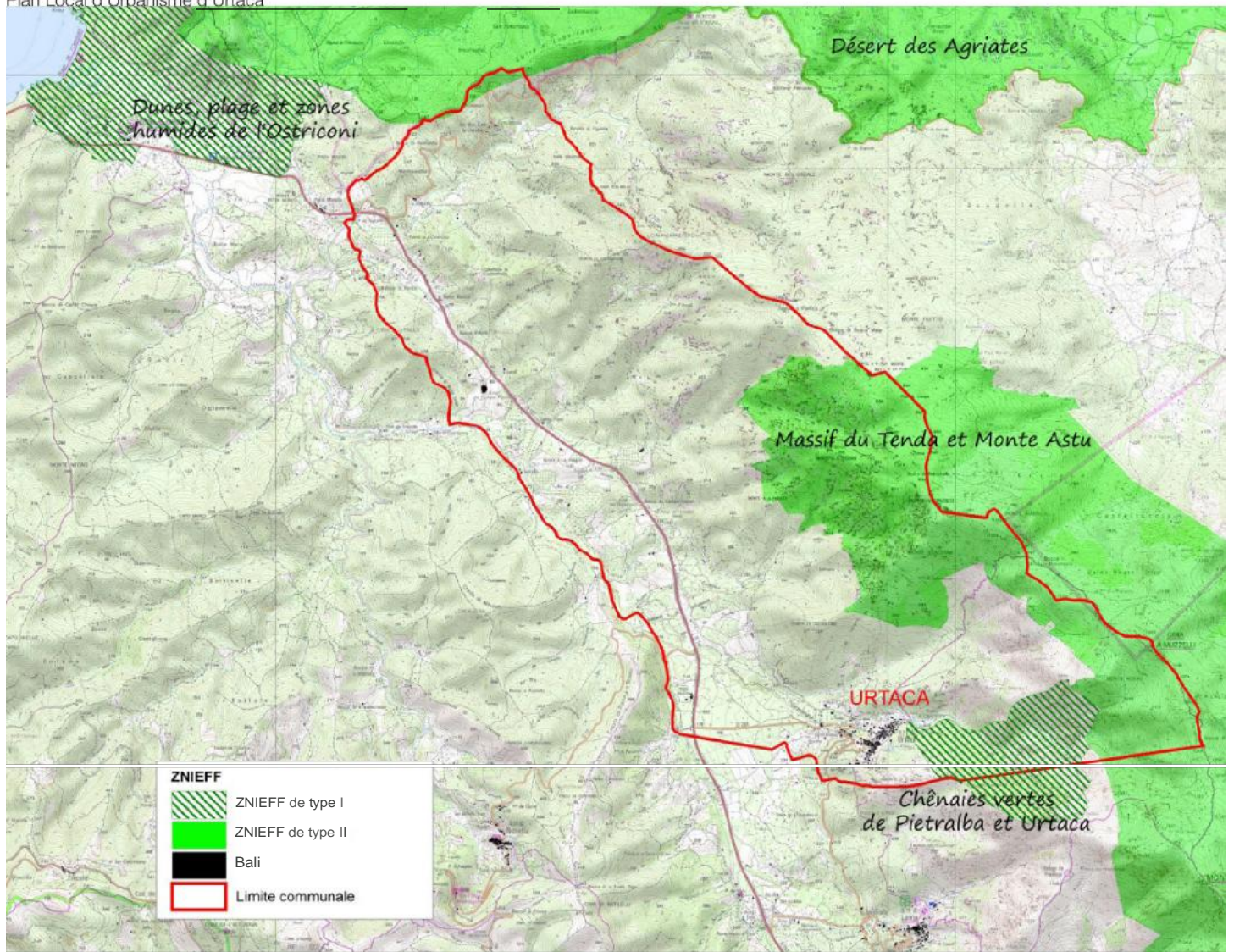
- la hausse des prix des terres et des bâtiments agricoles du fait de la spéculation foncière.
- les difficultés liées à l'augmentation des périodes de sécheresse (la Balagne fait partie des régions les moins boisées de Corse) Avec un taux de boisement d'environ 6%, elle subit les conséquences écologiques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



Registre Parcellaire Graphique 2013, source : géoportail.

La commune concentre ses espaces agricoles déclarés en fond de vallée. Une majorité d'espace dédiée aux estives. Les exploitations d'oliviers se développent à proximité immédiate avec la Balanina.





Analyse environnementale

Servitudes environnementales

la ZNIEFF I - Chênaies vertes de Pietralba et d'Urtaca

la ZNIEFF II - Massif du Tenda et Monte Astu

Les périmètres à statuts environnementaux couvrent un quart de la superficie communale et se localisent sur les hauteurs de la commune.

Trame verte et bleue

Les réservoirs de biodiversité de la commune correspondent au site Natura 2000 et aux ZNIEFF de type II. Ces périmètres environnementaux, qui se recoupent, s'étendent sur des espaces forestiers.

Le territoire ne compte pas véritablement de barrières urbaines susceptibles d'altérer les continuités écologiques : la RD197 qui traverse la commune reste une barrière encore franchissable et l'urbanisation reste concentrée autour du village historique.

Le territoire est constitué de divers milieux dont la fonctionnalité écologique varie en fonction de la structure et la composition de l'habitat.

L'analyse des composantes locales fait ressortir 3 entités écologiques composant le territoire d'Urtaca :

- la sous-trame « Milieux ouverts et semi-ouverts » : parcelles agricoles (cultures, pâturages) avec conservation d'un maillage bocager (haies, arbres isolés, bosquets), prairies, pelouses, rochers
- la sous-trame « Milieux semi-fermés et fermés » : maquis boisé, yeuseraies
- la sous-trame « Milieux humides et aquatiques » composant la trame bleue communale.

La richesse biologique sur Urtaca est liée à la présence des espaces forestiers accueillant des espèces d'oiseaux remarquables : Autour des Palombes, Sittelle de Corse et l'Aigle royal. Les pâtures, au contact de ces espaces forestiers, sont aussi favorables à l'Aigle royal (accès à la ressource trophique).

Les continuités écologiques sur la commune sont fluides. Le principal corridor écologique le long de la ligne de crête du Massif de la Tenda est à préserver. Les vallons perpendiculaires à la ligne de crête forment aussi des micro-corridors écologiques à préserver tout comme le réseau de haies bocagères en plaine. Ce maillage forestier assure une continuité selon un axe Ouest-Est.

Paysages et pentes

Le paysage d'Urtaca se développe en trois niveaux : la plaine, le paysage intermédiaires et le paysage de montagne.

La plaine de l'Ostriconi

La plaine est irriguée par l'Ostriconi, ce qui lui confère des caractéristiques paysagères particulières. La végétation et l'agriculture y est remarquable car profitant de la richesse de la plaine alluviale.

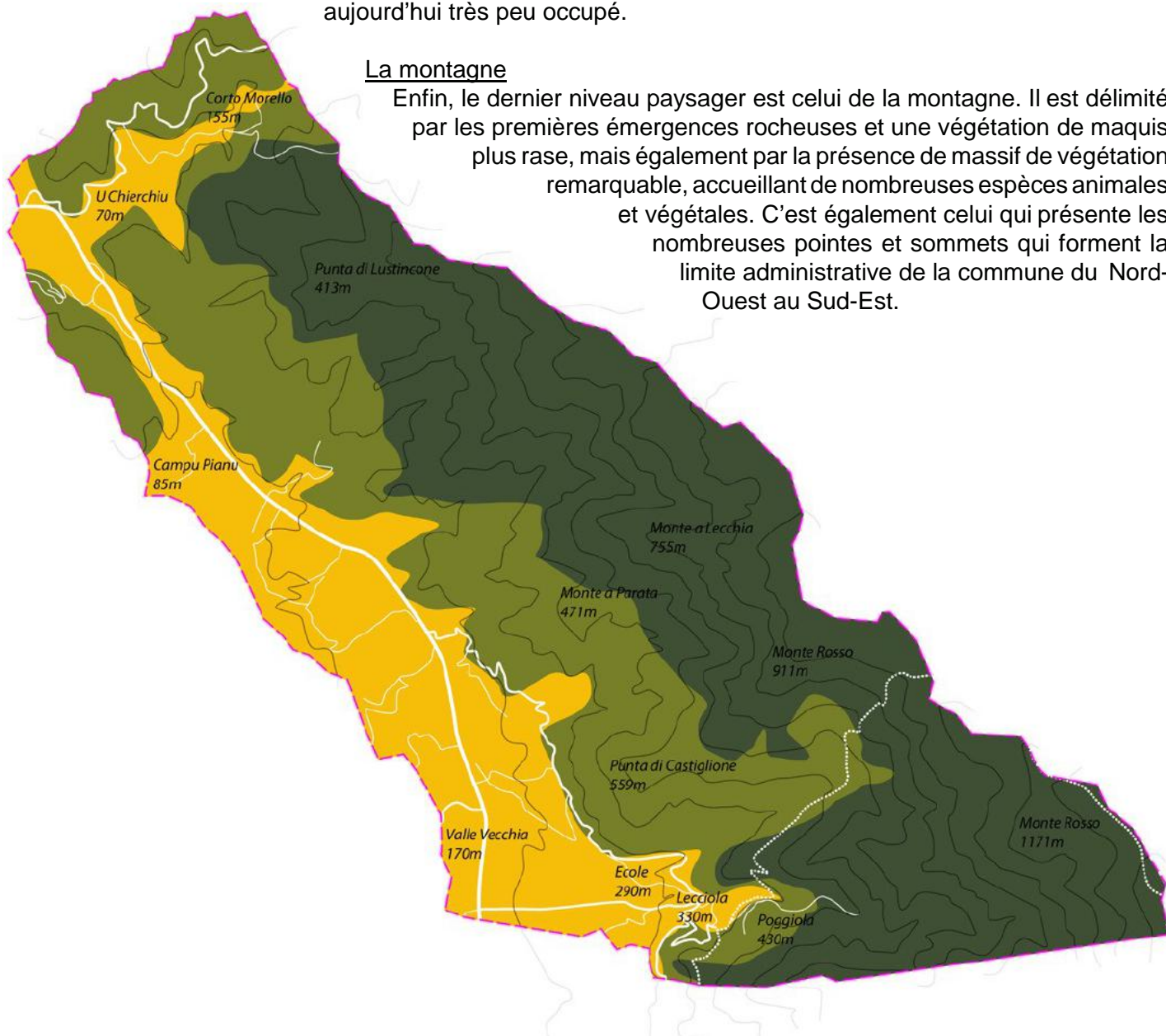
C'est l'Ostriconi lui-même qui défini les limites de la commune dans sa partie aval.

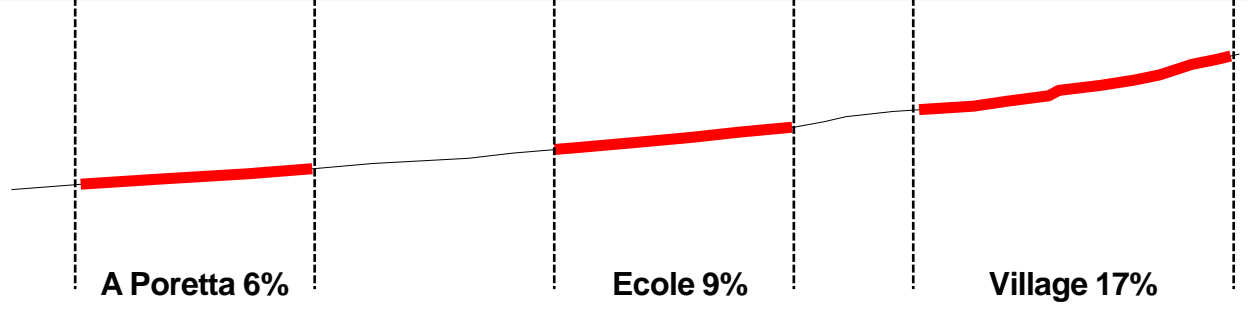
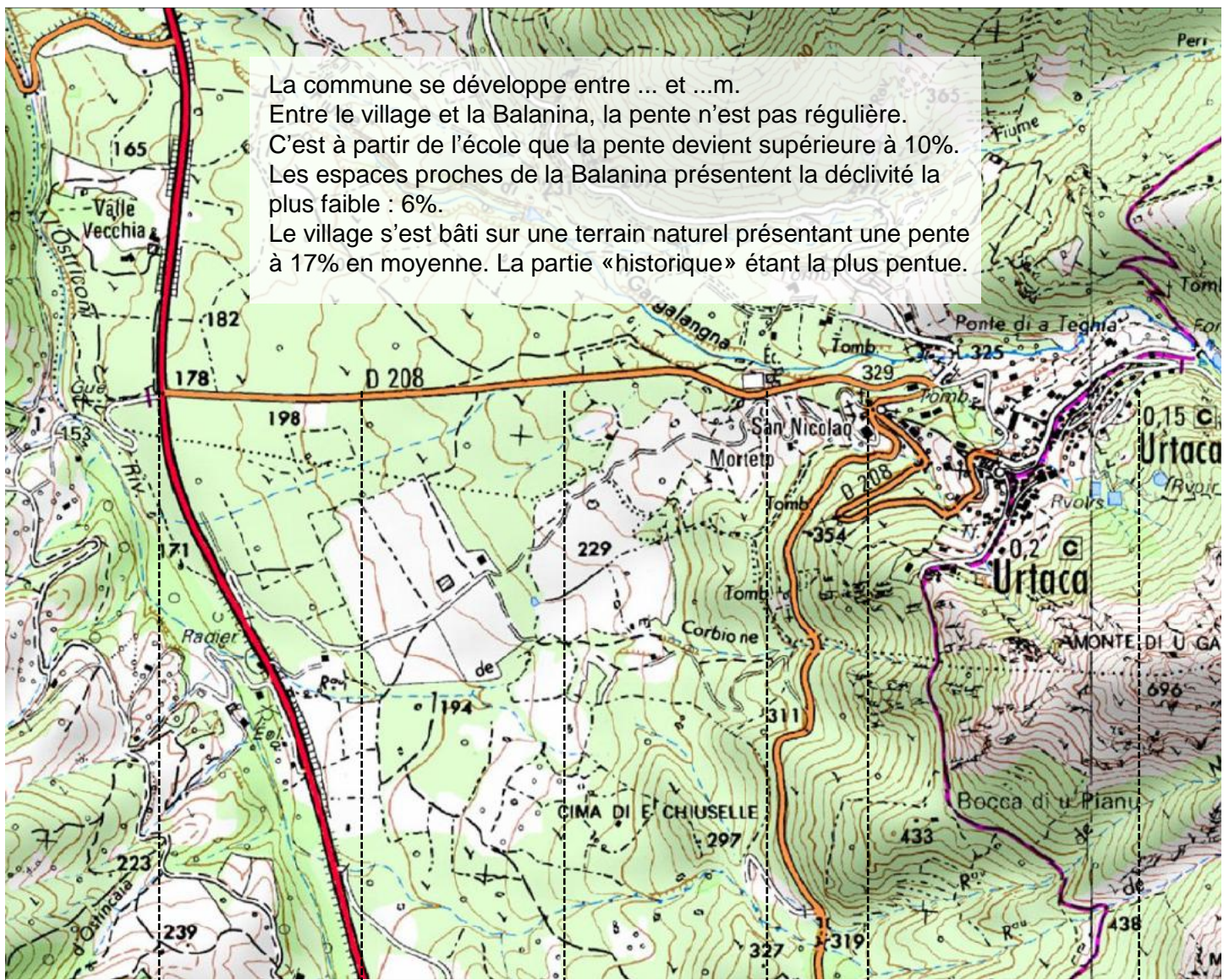
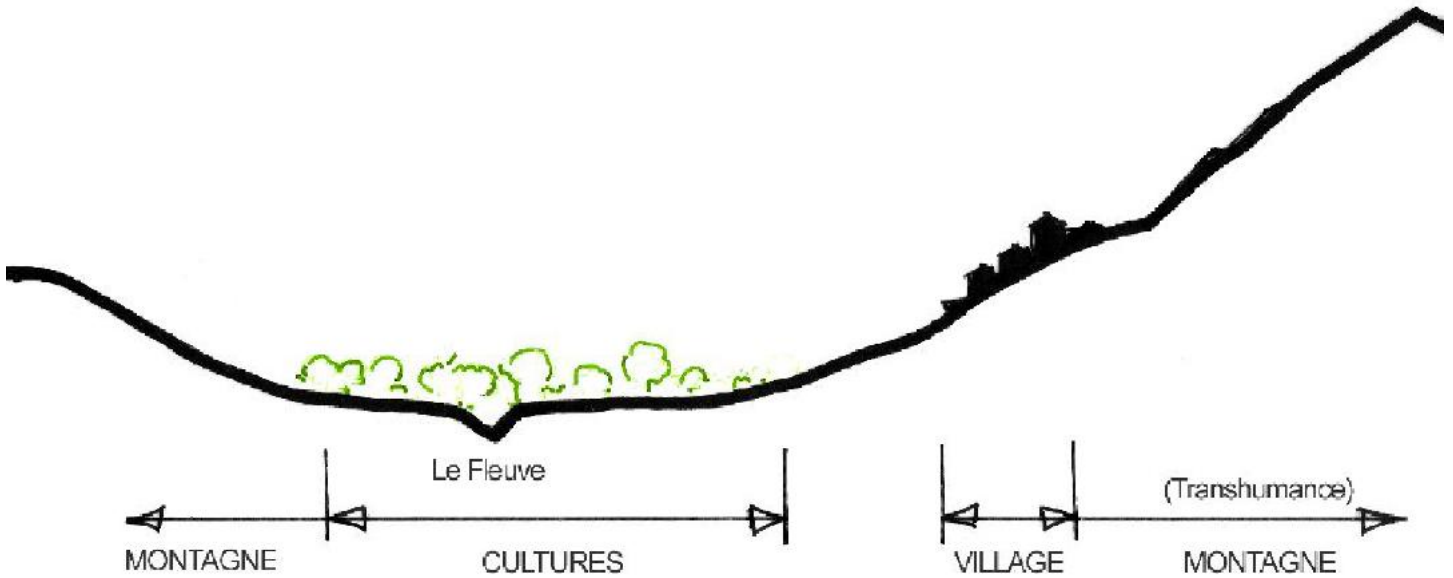
Le paysage de piémont

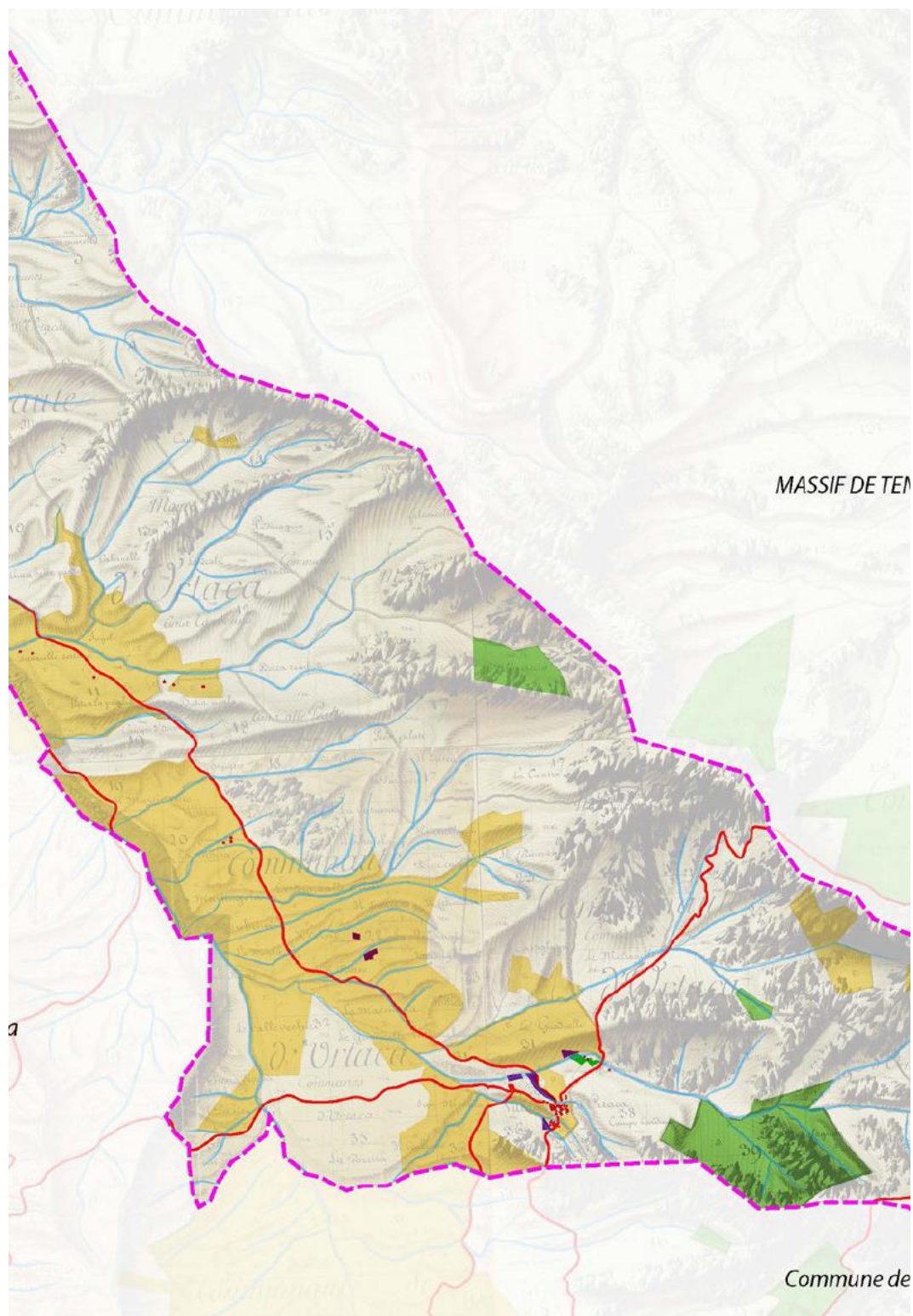
Le paysage intermédiaire est un paysage de maquis moyen à mature. Il est aujourd'hui très peu occupé.

La montagne

Enfin, le dernier niveau paysager est celui de la montagne. Il est délimité par les premières émergences rocheuses et une végétation de maquis plus rase, mais également par la présence de massif de végétation remarquable, accueillant de nombreuses espèces animales et végétales. C'est également celui qui présente les nombreuses pointes et sommets qui forment la limite administrative de la commune du Nord-Ouest au Sud-Est.







Analyse de l'occupation du sol d'après le Plan Terrier (1793). Historiquement, c'est dans le fond de vallée que l'agriculture se développe (en jaune sur le plan). Le plan Terrier localise les «terres labourables» qui étaient dédiées aux cultures céréalières. Quelques plantations de vignes sont visibles à proximité du village. Les espaces boisés ponctuent les hauteurs de la commune



Analyse de l'occupation du sol d'après le cadastre napoléonien (1860).
 Les oliviers se développent au 19es, sous formes de massifs (en gris-vert sur le plan). Les points rouges met en valeur un développement du bâti rural le long de la vallée de l'Ostriconi.

Analyse morphologique du village

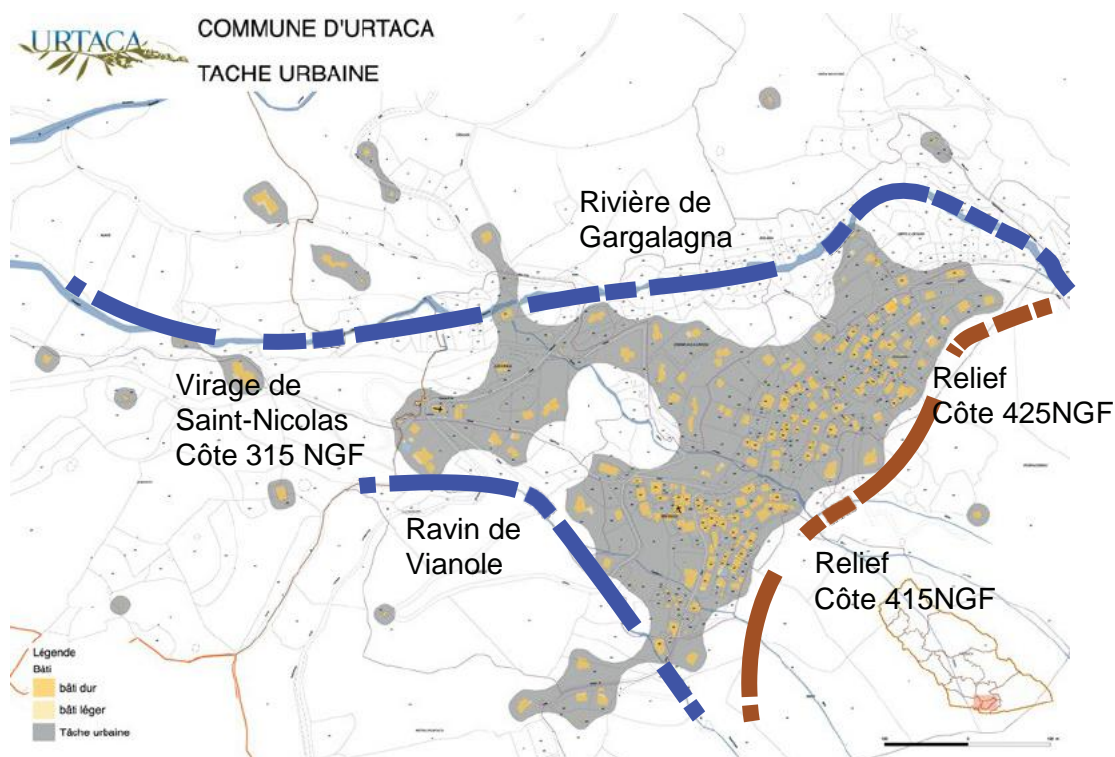
Les espaces urbains se développent du village historique aux périphéries contemporaines à l'Ouest du village, en suivant l'axe de communication principal du village.

Des limites physiques qui caractérisent la forme urbaine d'Urtaca

La forme urbaine du village est délimitée au Nord par la présence d'un l'affluent de l'Ostriconi (rivière de Gargalagna) et au Sud par le ravin de Vianole (avant Petra d'Urtaca).

A l'Ouest, la tache urbaine s'arrête à Saint-Nicolas, sur la ligne formée par les chapelles funéraires. La dernière construction de la tache urbaine du village s'implante en amont de la ligne altimétrique 314NGF.

A l'Est, le village est contraint par le relief. La dernière construction de la tache urbaine s'implante en aval des lignes altimétriques 425NGF (Poggiola) et 415NGF (Tricetto).





Vue depuis la route de Lama (limite Saint-Nicolas)



Vue depuis le chemin du réservoir (limite relief côte 425NGF)



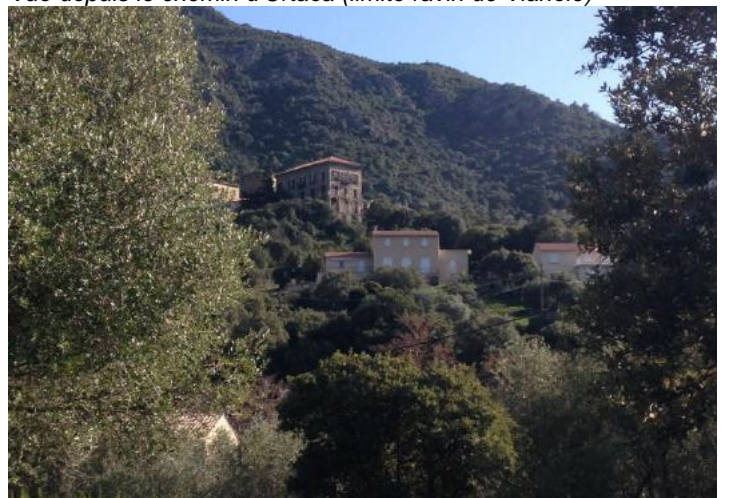
Vue depuis la route du village (limite Saint-Nicolas)



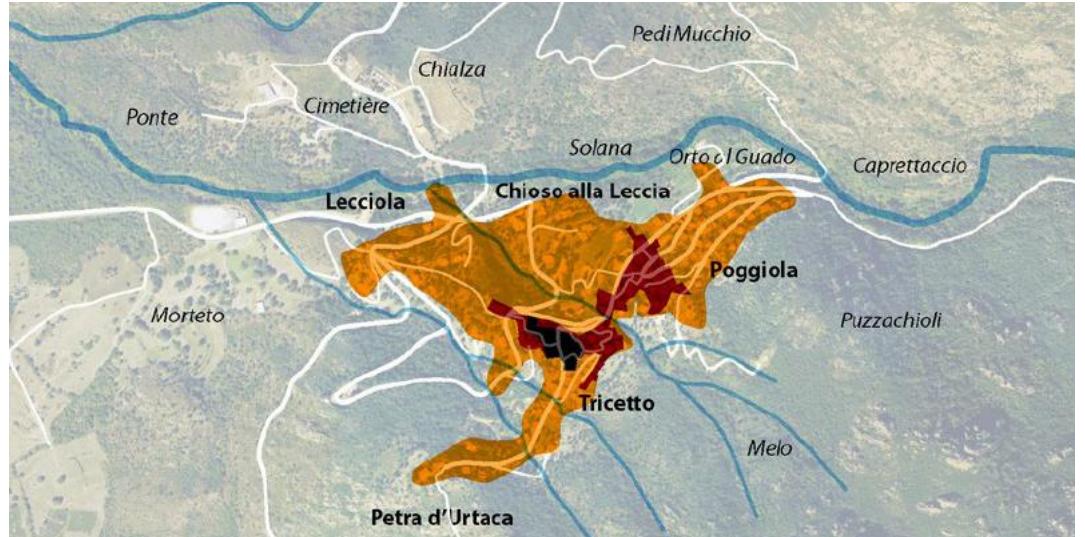
Courbes de niveaux (carte IGN)



Vue depuis le chemin d'Urtaca (limite ravin de Vianole)



Vue depuis le chemin de la plaine d'Urtaca (limite Gargalagna)



Histoire du développement urbain de la commune

La commune d'Urtaca se développe principalement à partir de son village et hameau historique.

Les années modernes et contemporaines ont vu s'étendre la tache urbaine principalement en continuité du village.

La carte-ci dessus fait état de trois évolutions urbaines.

La première en noir est le coeur du village médiéval : Tricetto, qui est la première formation urbaine d'Urtaca.

La seconde en rouge est l'état de la tache urbaine d'après le cadastre napoléonien. Nous notons que le coeur médiéval s'est étendu et qu'un hameau -Poggiola- est apparu au Nord du site historique de Tricetto. La présence du guadellu (cours d'eau) marque un pincement et distingue nettement les deux principales taches urbaines de Tricetto et Poggiola.

Enfin, la dernière enveloppe urbaine (d'après la carte IGN), révèle une extension particulièrement importante se développant le long des voies de communication et s'orientant vers des espaces présentant une topographie plus favorable.

Typologie des espaces bâtis dans le village

1. Le village historique de Tricetto

Le bâti s'implante sur un plan de fondation offert par la géologie du site (affleurement rocheux), les terres exploitables agricoles étant économisées au maximum.

L'espace public est particulièrement étroit et presque exclusivement piéton.

La topographie du site génère des pentes et des typologies d'espace public en pas d'ânes ou en escaliers.

Le typologie bâtie est de type maçonnerie traditionnelle en pierres locales, généralement non enduite.

Les volumes bâtis sont uniques et mitoyens, la hauteur du bâti est comprise entre un RDC et un R+3. Les toitures sont à deux versants en tuiles canal.

Les jardins sont encadrés d'un clos maçonné.

Fonctions du secteur : services de proximité, habitat, espaces publics remarquables.

2. Périphérie des casone et palazzi et hameau historique de Poggiola

Le bâti s'implante en continuité de la ligne de crête du village, mais également à flanc de montagne, parallèlement aux courbes de niveau.

L'espace public est plus généreux et offre espaces de stationnement et voies carrossables, ainsi que des parcours piétons.

La typologie du bâti est de type construction isolée.

La hauteur varie en fonction des palazzi ou casone (R+3) ou du hameau historique de Poggiola qui compte un prédominance des R+1 et R+2.

Les toitures sont à deux ou quatre pentes en tuiles canal.

Les façades sont généralement enduites, néanmoins, les casone et palazzi peuvent présenter des façades qui ne le sont pas.

Les jardins sont un traits d'union entre les espaces bâtis et généralement visibles depuis l'espace public.

Fonctions du secteur : commerce de proximité, espaces publics, stationnement, espaces publics remarquables.

3. Les périphéries bâties du village

Le développement du village vers Petra d'Urtaca, au Sud, Lecciola et au Chioso della Leccia, au Nord-Ouest présente une typologie bâtie de type isolée dont la hauteur dépasse rarement le R+1.

Les volumes peuvent être complexes

Les toitures sont à deux et quatre pentes ou en toiture-terrasse.

L'espace public est presque exclusivement tourné sur sa fonction de transit.

Les espaces de stationnement sont généralement gérés individuellement à la parcelle.

La fonction du secteur est exclusivement tournée vers l'habitat. Néanmoins, notons que ponctuellement à l'entrée Ouest de la zone urbaine par la route du village et à la sortie de Tricetto vers Petra d'Urtaca, sont implantés un espace de stockage d'engins de chantier et une biscuiterie.





La trame de déplacement

La commune comprend plusieurs logiques de déplacement. La première est une logique de transit : c'est la Balanina (RT30, qui traverse la commune du Nord au Sud), qui relie le cortenais à la Balagne. C'est également l'entrée (ou la sortie selon comment on se place) de la route de l'Agriate à Saint-Florent. La commune est donc une porte entrée de Balagne pour le Nebbiu et le Cortenais.



En second lieu, la commune comprend une logique de desserte du village depuis la Balanina : c'est la route du village (départementale 208) mais également depuis la commune de Lama (route historique des villages Urtaca-Lama-Pietralba, actuelle départementale 8).

La qualité d'accès à la commune est marquée par une rupture nette à partir du croisement du cimetière. En effet, la réduction du gabarit de la chaussée et les nombreux lacets qui révèlent la topographie accidentée du site villageois interroge la question de la sécurité de l'espace public.



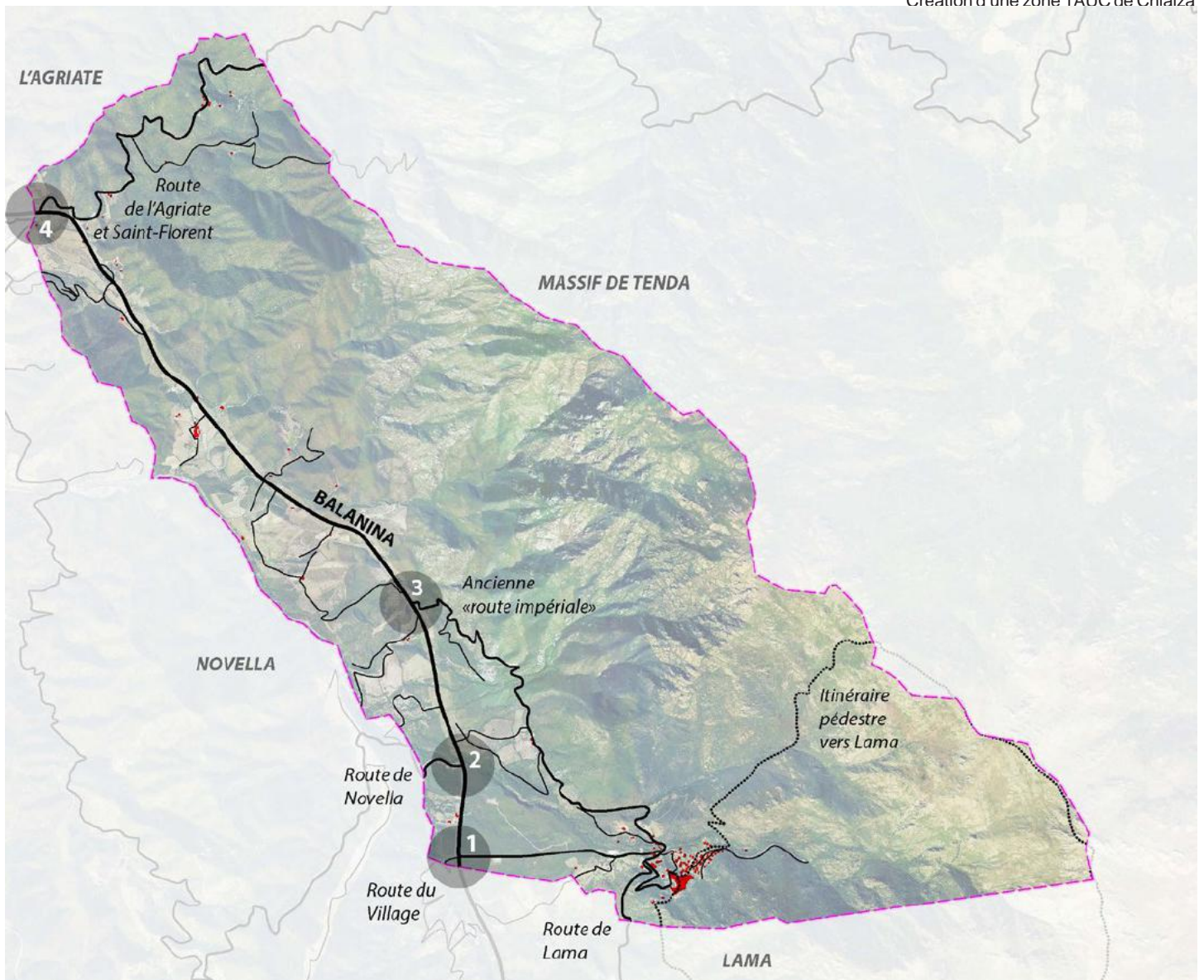
Pour y pallier, la commune a décidé d'aménager une aire de stationnement à Poggiola. Cet espace bénéficie d'une disponibilité foncière plus généreuse qu'en centre ancien et la distance qui sépare cette nouvelle aire de stationnement au centre ancien a su s'affranchir de la contrainte topographique, en minimisant la dénivelée entre les deux sites.

La commune comprend également plusieurs rues et ruelles étroites et/ou tortueuses qui desservent les différents quartiers du village. L'espace public «historique» est caractérisé par de nombreuses sentes piétonnes qui apporte une qualité à l'espace public villageois.

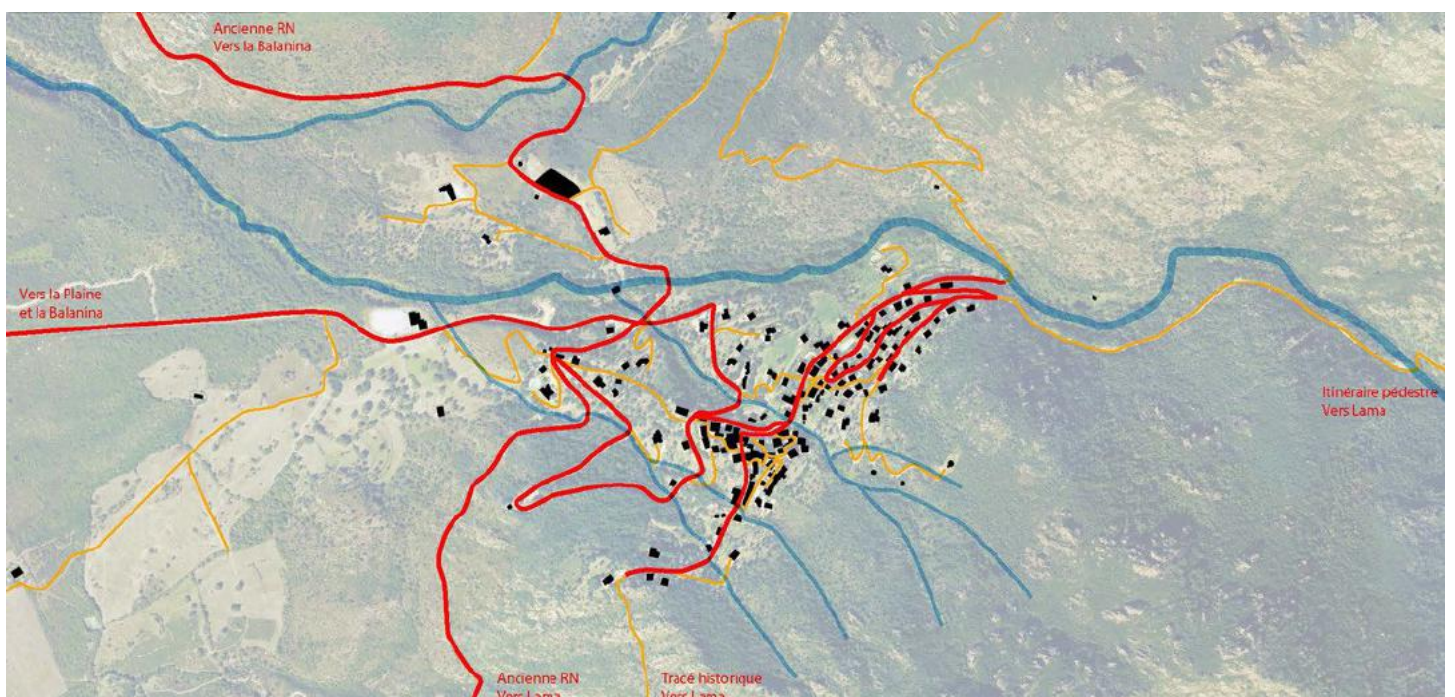
De haut en bas : mauvais état de la route du village à Lama, étroitesse de la route du réservoir et lacet à Poggiola.



De gauche à droite, la Balanina, véritable coupure du territoire répondant à une seule logique de transit automobile, une sente piétonne de Tricetto et la voie réduite du pont du cimetière d'Urtaca.



La Balanina, trame principale de déplacement qui suit une logique de transit et d'évitement de l'ensemble des villages de l'Ostriconi. On compte quatre croisements principaux sur la commune d'Urtaca : deux desservant le village, un desservant la route de Novella et le dernier la route de l'Agriate-St-Florent



La trame de déplacement est particulièrement contrainte par la topographie du site sur lequel se situe le village d'Urtaca. La route présente de nombreux lacets et une chaussée réduite, quelque fois de mauvaise qualité ne facilitant pas la desserte de la zone du village.

Qualité patrimoniale du village et de ses abords

Objets inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques

L'église paroissiale Notre-Dame-de l'Annonciation comporte un harmonium de marque Alexandre & Fils daté de la seconde moitié du 19e siècle, classé Monument Historique au titre d'objet par arrêté du 15 février 2010.

Architecture remarquable

Bien qu'il n'existe aucun autre monument historique classé ou inscrit à l'inventaire national, il convient de s'attendre à ce que l'église paroissiale Notre-Dame-de l'Annonciation, qui abrite l'harmonium classé monument historique, soit protégée à son tour.

Cette église est attribuée au XVIIe siècle (années 1640). Elle est composée d'une nef et d'une façade surmontée d'un fronton triangulaire.

Bien qu'elle ne bénéficie d'aucune protection particulière, l'église est prise en référence dans le recueil de Nicolas Mattei « Le baroque religieux Corse » (ed. Albiana).

Parmi les autres architectures patrimoniales remarquables, on peut citer la chapelle San Nicolao, en entrée aval du village, qui était encore l'église paroissiale, en 1646, lors de la visite de Mgr Marliani (Moracchini-Mazel 1967, p. 235). Elle est aujourd'hui entièrement crépie mais on reconnaît par son plan un bâtiment de style roman. Elle est constituée d'une nef unique (environ 12 mètres par 7 mètres) terminée à l'Est par une abside voûtée en cul-de-four.



Cette chapelle est indissociable des chapelles funéraires qui lui font face. Par ailleurs, le patrimoine funéraire d'Urtaca est également à prendre en considération côté cimetière, avec la présence de plusieurs chapelles privées intéressantes.



Les casone, dont le plus intéressant est bien celui qui se détache du hameau de Tricetto, entre le village médiéval et Saint-Nicolas, sont également des éléments bâtis qu'il s'agirait de préserver et de mettre en valeur.

Enfin, plus généralement, il conviendrait de prendre pour référence l'ensemble des bâtiments lisibles sur le cadastre népoléonien et de leur garantir un cadre de préservation et de mise en valeur minimal.



Paysages remarquables

La qualité patrimonial d'un site ne se fait pas seulement à la lecture du cadre bâti. Le cadre non bâti fait le parvis du cadre architectural. Aussi, il convient de lui garantir une pérennité similaire.

Plusieurs sites ont été identifiés sur la commune d'Urtaca.

Le premier, et le plus remarquable se trouve à l'entrée de la commune. Un site en terrasses plantés de quelques vergers présente un foncier disponible qu'il est inenvisageable de voir se densifier demain, car il est simultanément le témoin d'une histoire rurale qui doit accompagner le projet de développement agricole désirée à l'échelle communale et régionale, mais il est également un point de vue remarquable qu'il conviendra de maintenir.



Jardin remarquable à l'entrée du village Sud, ouvrant des vues sur le village historique de Tricetto.

D'autre part, le village comprend un site de jardins remarquables au Nord-Est, dans le quartier de l'Ortu a u Mulinu. L'ensemble des aménagements qui composent les jardins en terrasses et leur dispositifs d'irrigation doit être également préservé dans son ensemble.



Jardins historiques en terrasses de l'Ortu a u Guadu

Réseau d'irrigation des jardins en pierres

Le site de Batolaccio, au Sud de la route du village, comprend un ensemble agricole qui compte un ancien logis ou paillier avec plusieurs aménagements traditionnels des abords en murets de pierres sèches qu'il s'agit de préserver.



Aménagements de terrains agricoles à Batolaccio : murets et murs de soutènement en pierres sèches, bâtiment agricole historique en co-visibilité avec la vallée de l'Ostriconi.

Enfin, en aval de Saint-Nicolas, entre l'école d'Urtaca et l'ancienne église, d'autres aménagements traditionnels en pierres sèches locales dessinent l'ancien tracé historique qui menait au village et l'ancienne organisation agricole du secteur. Le site bénéficie également d'un paysage ouvert qui cadre une des vues les plus remarquables sur le village d'Urtaca depuis la route du village. Comme pour les autres sites évoqués, il est inconcevable de densifier ce secteur pour la double raison de protection d'aménagements ruraux historiques et de préservation des vues sur le village.



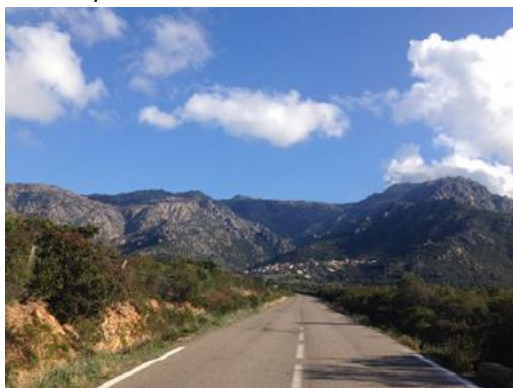
Aménagements de terrains agricoles en aval du village : murets et murs de soutènement en pierres sèches, bâtiment agricole historique, en co-visibilité avec le village (à gauche non visible sur la photo).

Points de vue remarquables

Urtaca compte plusieurs points de vue remarquables depuis le village sur le paysage de l'Ostriconi et depuis l'extérieur du village sur la silhouette bâtie d'Urtaca. Ces perspectives sont à préserver.



Vues depuis le chemin d'Urtaca sur Saint-Nicolas et sur Tricetto



Vues depuis la route du village depuis Poretta et depuis l'école d'Urtaca sur le village.



Vue panoramique sur le village depuis le cimetière



Les voies en balcon sur le paysage bénéficient de nombreuses «fenêtres» sur le paysage. Ci-dessus, vue depuis l'entrée Sud du village et depuis Poggiola sur la vallée de l'Ostriconi et vue sur le village d'Urtaca depuis Petra d'Urtaca.

les équipements de la commune et leurs potentialités de rayonnement

Le village, lieu d'habitat, de commerces et de services.

Le village comprend les équipements publics structurants à son échelle : la Mairie et la Poste.

Il existe également des commerces qui assurent encore une vie de village : le bar de la place, la boulangerie (biscuiterie di U Canale) et l'épicerie. Notons que l'activité du bar est actuellement saisonnier.

Le secteur du village compte également une activité de réparation automobile. Des activités en lien avec le BTP se sont également développées dans le village ou à proximité immédiate.

Plusieurs associations d'intérêt sportif, patrimonial, religieux, de santé ou de loisirs créatifs sont également présentes sur le périmètre communal.



Mairie d'Urtaca en coeur de village historique du Tricetto



Biscuiterie di U Canale sur la route de Petra d'Urtaca

La périphérie villageoise et ses équipements.

L'école d'Urtaca fait partie du regroupement pédagogique intercommunal de l'Ostriconi qui compte deux écoles (dont l'une est à Pietralba). Celle d'Urtaca accueille les enfants des villages de Lama, Novella, Pietralba et Urtaca.

L'école de Pietralba accueille les enfants de la maternelle au CE1 et l'école d'Urtaca accueille les enfants du niveau CE2, CM1 et CM2.

Cet équipement se situe au piémont des reliefs remarquables de la commune, à mi-parcours entre l'axe structurant de la Balanina et le village.

C'est un équipement qui est excentré du village, isolé de la vie villageoise.

La commune a également pour projet d'accueillir création d'une Maison des Autistes qui sera localisée à proximité de l'école existante (sur le site A Poretta prévu sur la carte communale).



Ecole d'Urtaca

Le stationnement

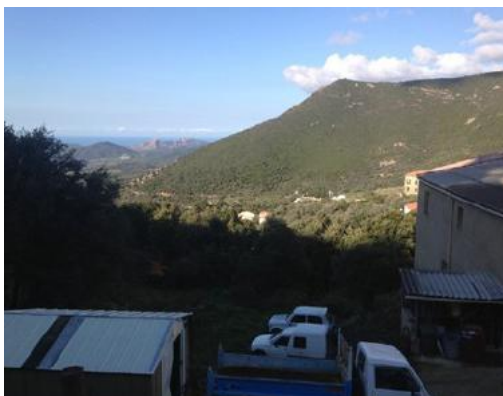
Néanmoins, cette qualité piétonne ne doit pas être mise en avant sans rappeler que le village, comme de nombreuses communes, souffre d'un manque de stationnement au coeur du village historique, principalement à cause de l'étroitesse des espaces publics existants, d'un manque de foncier disponible dans les parties les plus denses du village -qui sont aussi les parties équipées- mais également à cause de la mauvaise accessibilité au village.

Les deux principaux espaces publics d'Urtaca (place de l'Eglise à Tricetto et de Poggiola) s'encombrent régulièrement d'un stationnement anarchique. En coeur 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.



Stationnement sauvage sur la place de l'église et le long de la chaussée à Poggiola.

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.




Stationnement d'utilitaires et d'engins de chantier en périphérie immédiate et co-visibilité avec des éléments remarquables du paysage de l'Ostriconi et d'Urtaca



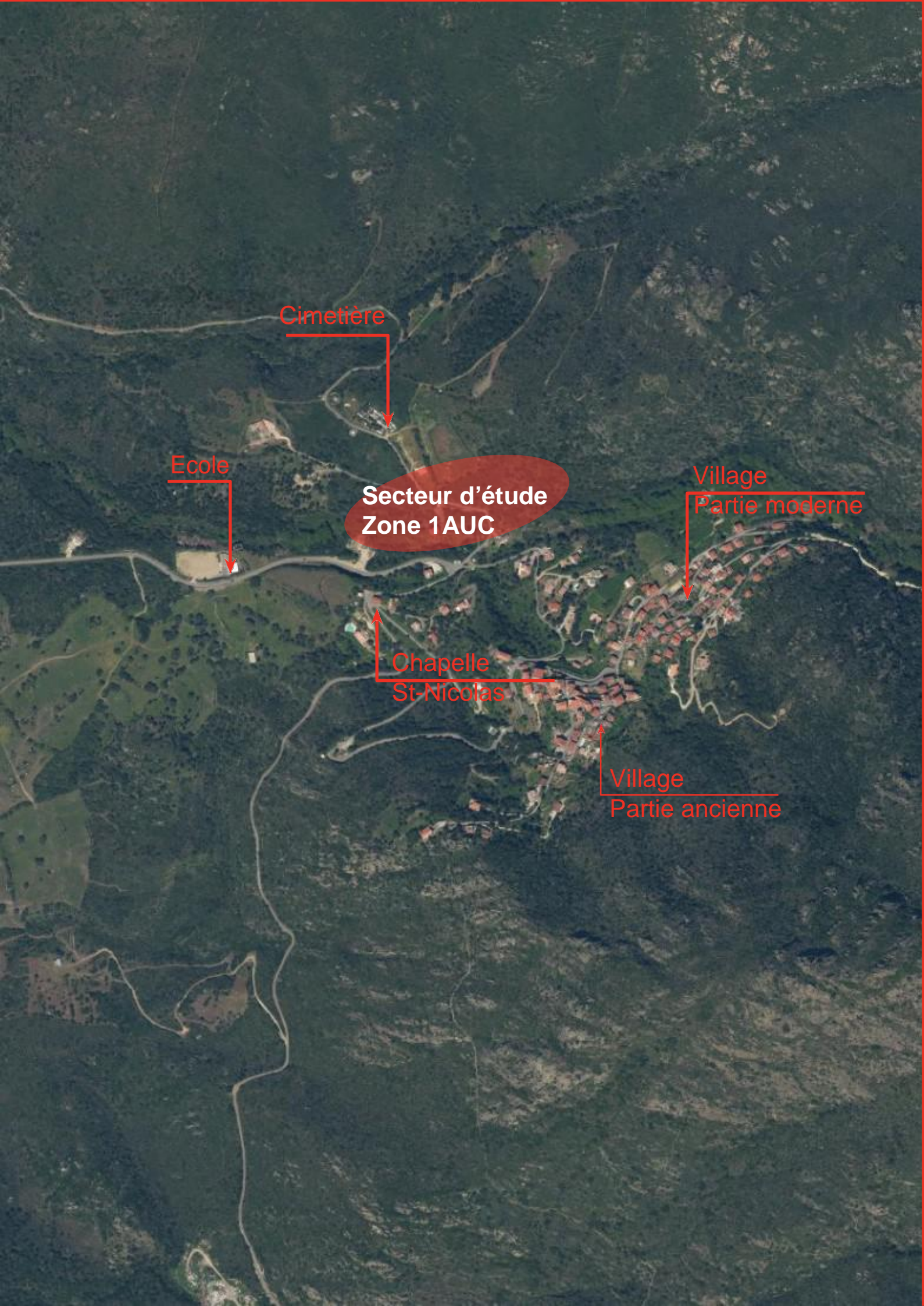


Zone 1AUC de Chialza

An aerial photograph showing a road network in a rural, forested area. A main road runs vertically through the center. A horizontal road crosses it. To the right of the horizontal road, there is a large, light-colored area that appears to be a gravel pit or quarry. The surrounding landscape is a mix of green fields and dense forest.

Entrée sur la route du
village depuis la Balanina

Exploitation de gravats



Cimetière

Ecole

**Secteur d'étude
Zone 1AUC**

Village

Partie moderne

Chapelle
St-Nicolas

Village

Partie ancienne

Justifications de la Zone 1AUC de Chialza

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

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

Ainsi, en 2015 une station de traitement des eaux usées (STEP 650 eh et extension du réseau, 883 000 euros HT) a été construite.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le projet de la Commune

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

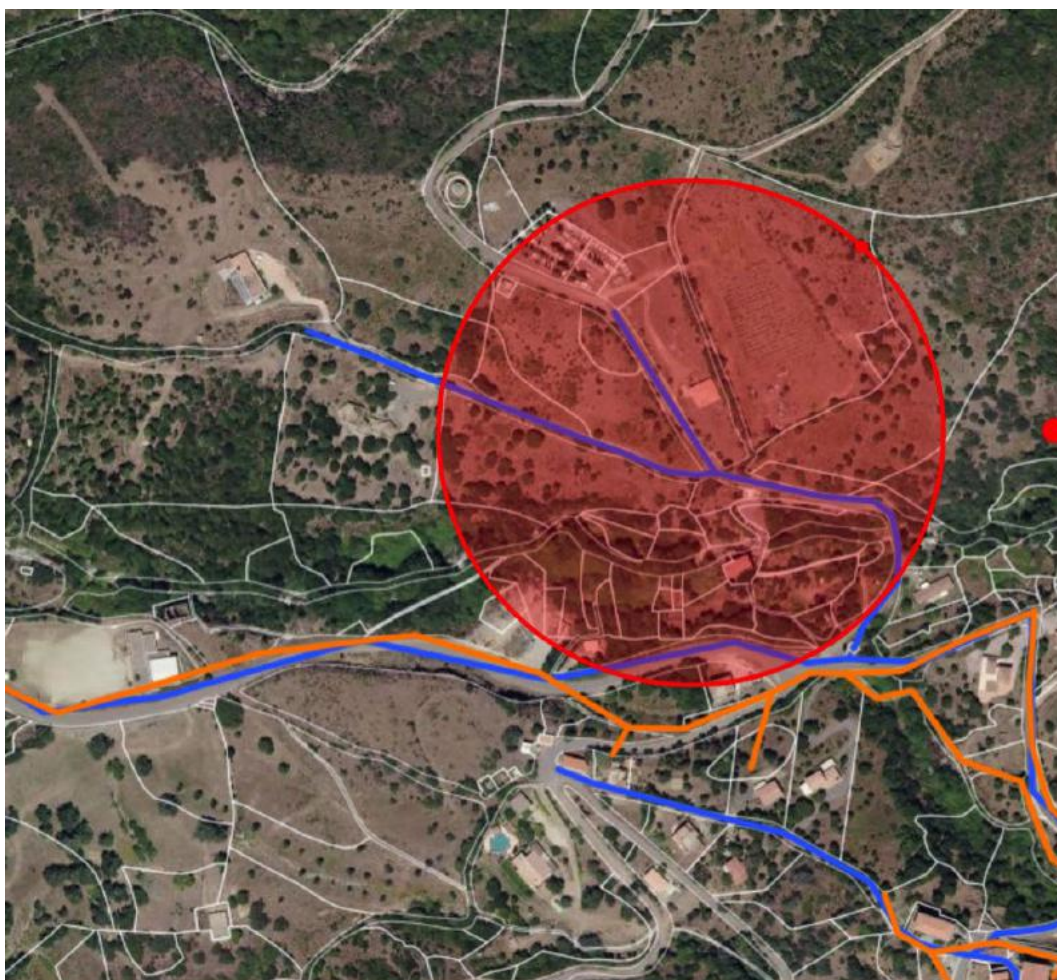
Un dispositif réglementaire adapté

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie de la zone existent des réseaux suffisants (compte tenu, par exemple de la capacité de la station de traitement pour un réseau d'assainissement, de l'alimentation en eau potable, ...), la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone. Si les réseaux n'existent pas encore (ou si leur capacité est insuffisante) à la périphérie de la zone AU, celle-ci demeurera fermée à l'urbanisation, dans l'attente de son équipement et pourra être ouverte lors d'une procédure de révision du PLU ou d'une simple modification.



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

Situation des terrains concernés

Au regard des réseaux

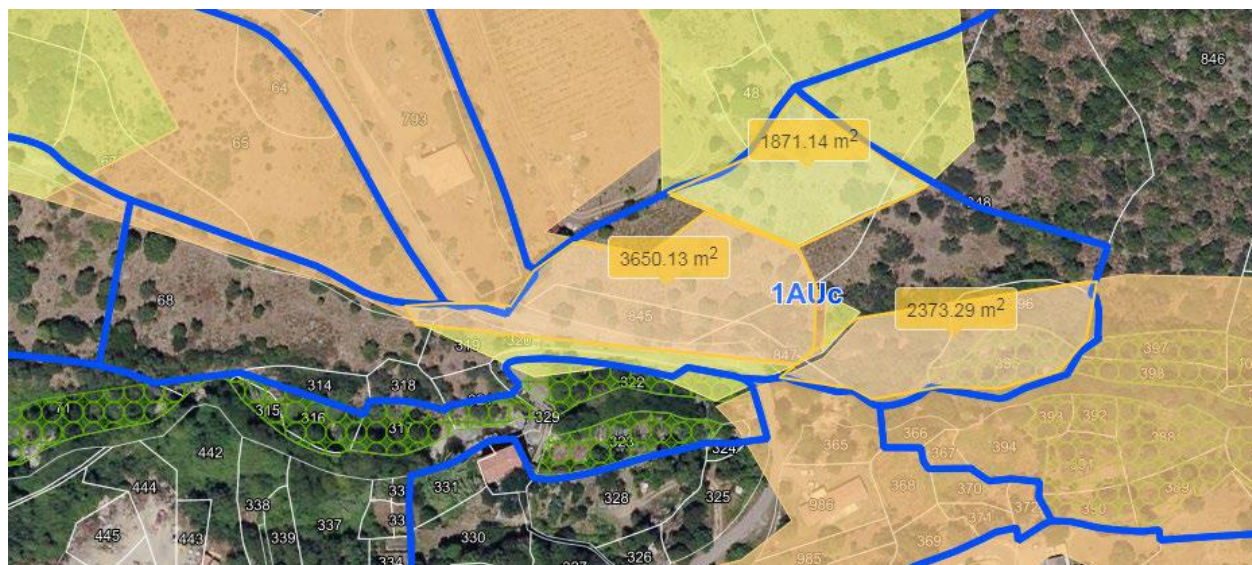
Les terrains sont desservis en eau potable mais non en assainissement collectif. Ainsi que cité précédemment, la Commune vient de réaliser une station d'épuration pour 650 équivalents usagers (rappel de la population annuelle : 232 habitants). La condition d'ouverture à l'urbanisation sera donc le raccordement au réseau collectif d'assainissement (170 mètres environ).

Au regard de la protection des terres agricoles

il est important, ici, de souligner que la Commune a initié une démarche d'élaboration d'un DOCOBAS. Afin d'améliorer la pertinence de la politique agricole à mettre en oeuvre, il lui est apparu préférable d'associer les communes voisines de la Vallée de L'Ostriconi : Lama et Pietralba. Ce DOCOBAS est actuellement en cours d'élaboration.

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

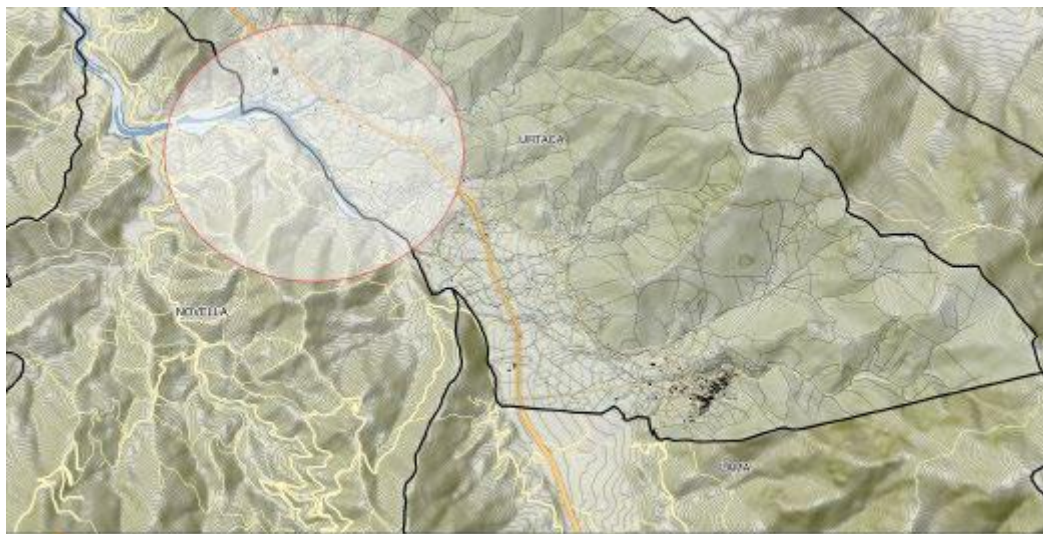
Après report des critères du PADDUC servant à délimiter les ESA et les ERPAT, il apparaît un impact de 1871 m² sur les ESA, et 5020 m² sur les ERPAT;



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

Au regard des risques naturels

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



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

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme « Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan »

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

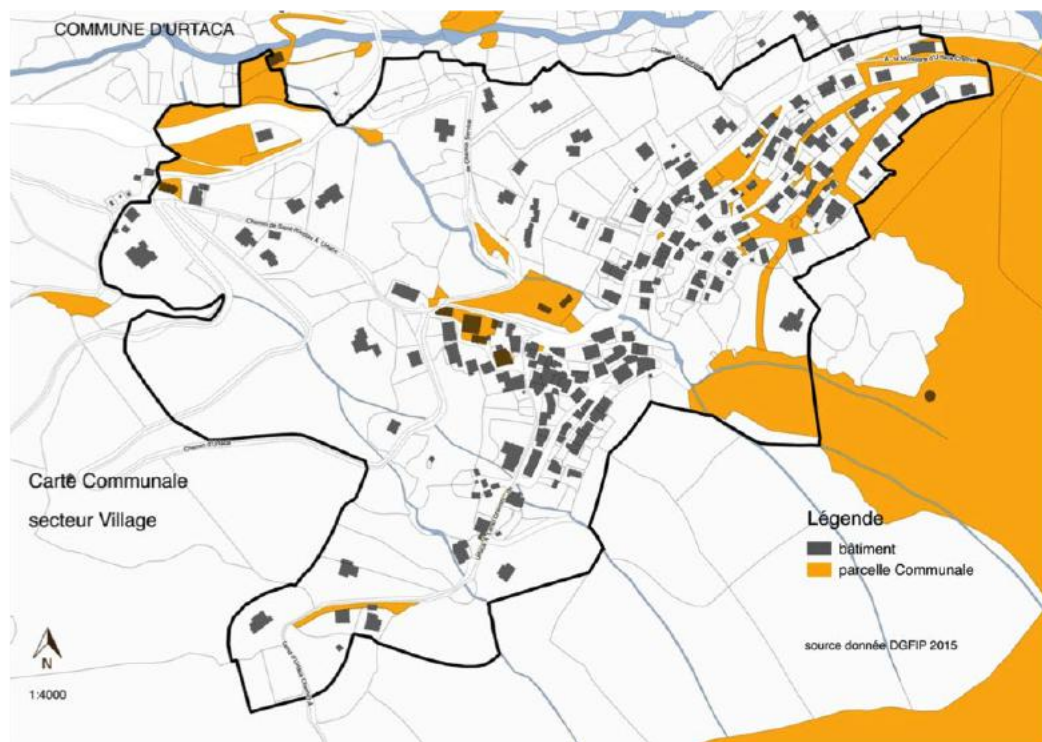
Mise en regard de la capacité d'accueil de la zone 1AUC avec le foncier disponible résiduel

LA CARTE COMMUNALE

La carte communale d'Urtaca a été approuvée le mars 2011.

La commune a une superficie de 3126 hectares et la Carte Communale classe 28,86 hectares en zone U et 3090 en zone N.

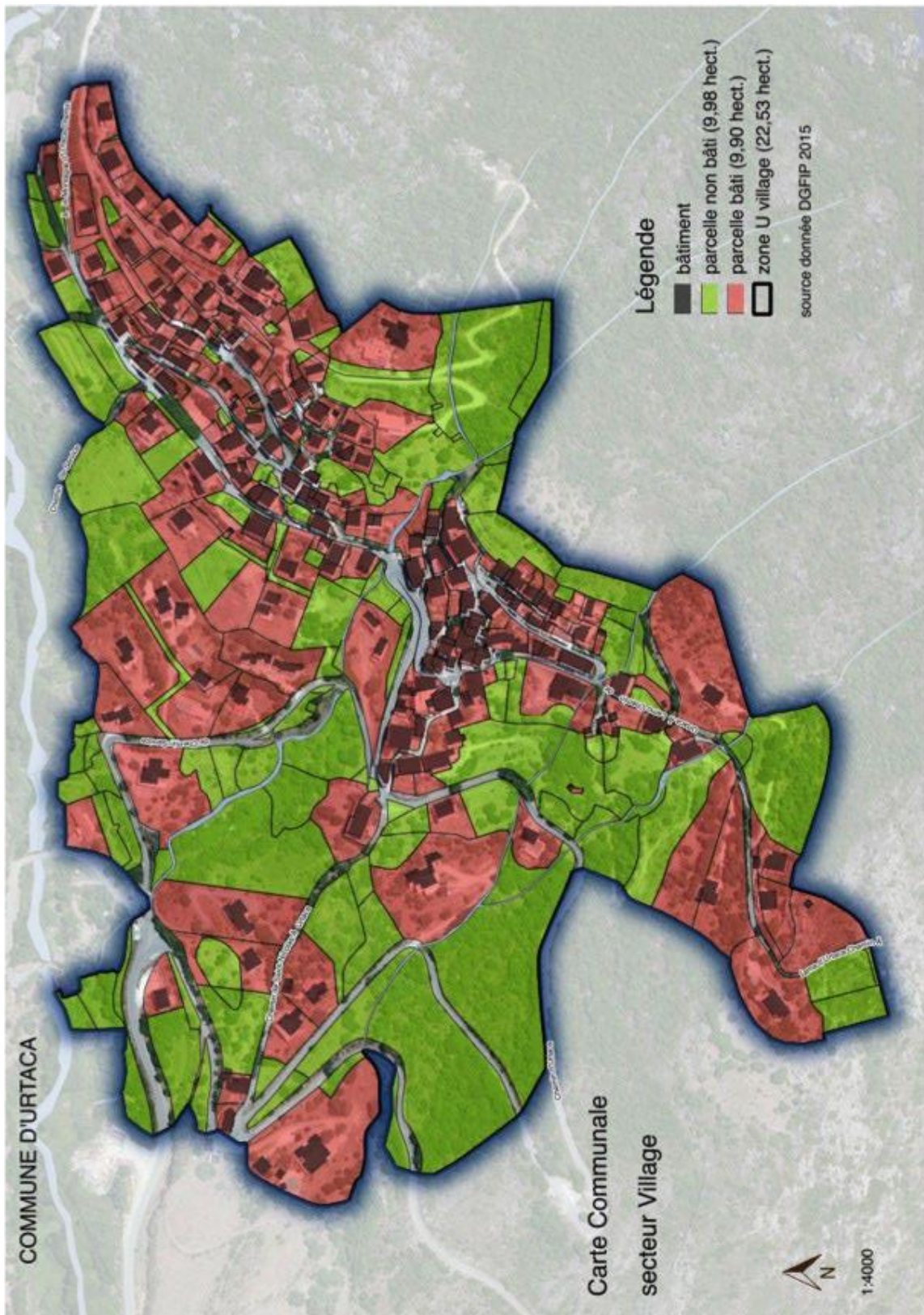
Ce découpage et cette répartition du zonage suivent sensiblement l'évolution des demandes de permis de construire en 2007 et 2015 concernant notamment des parcelles situées sur les limites du secteur village.



On peut également noter que le foncier proprement communal a été relativement peu mobilisé. Il présente toutefois des opportunités relativement limitées.

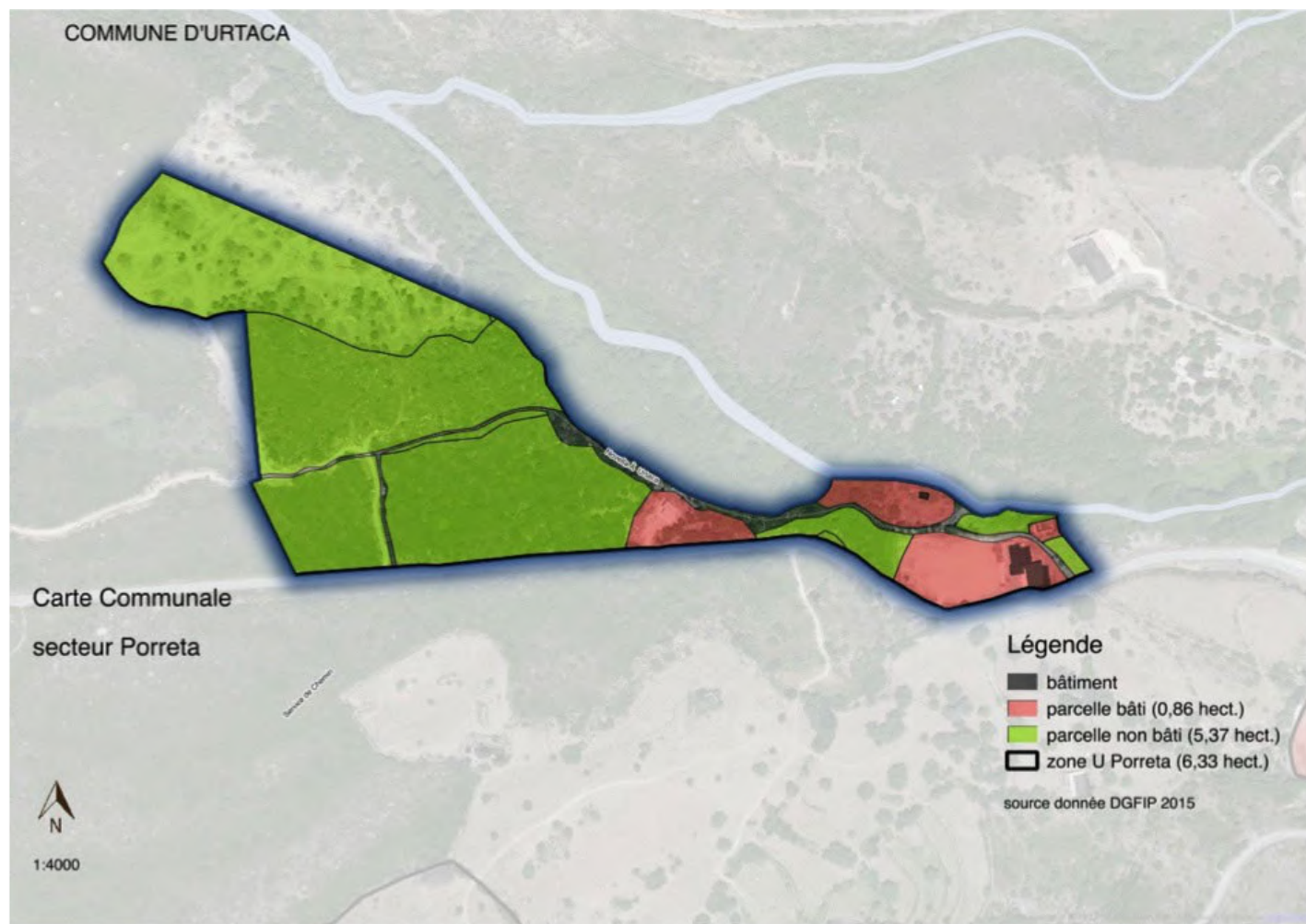
D'autre part, le secteur village de la carte communale possède autant de surfaces non bâties que de surface bâties. Il faut y voir un phénomène lié à la structure foncière des propriétés où l'acte de construction vient impacter des entités foncières importantes.

Cette organisation diluée de la répartition des constructions suppose ainsi une politique de densification à mettre en place par le biais du document d'urbanisme. La Carte Communale a néanmoins relativement bien fonctionné, en ce sens, et surtout a permis de contenir l'urbanisation dans la périphérie immédiate du noyau villageois.

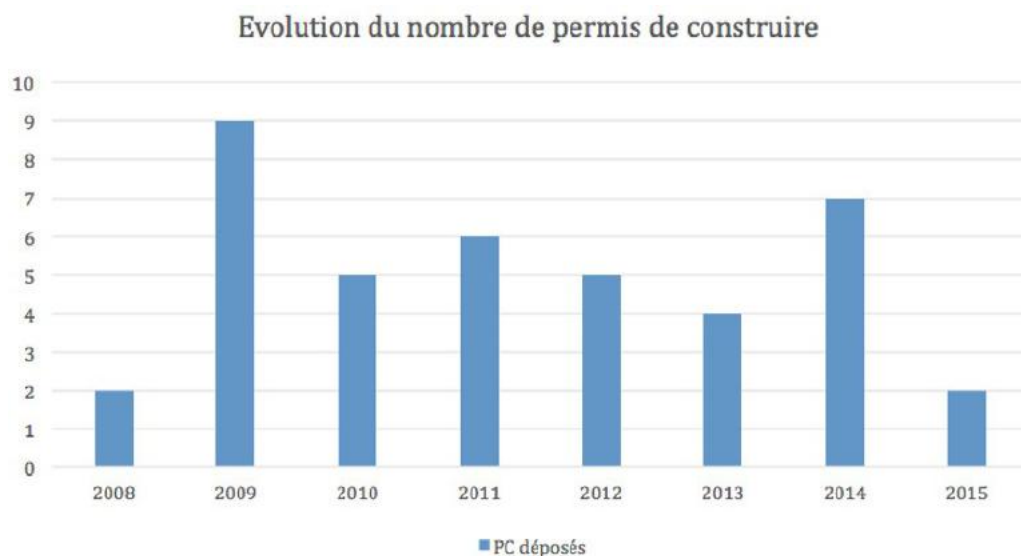


Le secteur Poretta, également en zone U, et isolé du reste du village présente également de larges surfaces non bâties dans lesquelles peut s'étendre l'urbanisation le long des voies de communication. Il convient ici, de préciser que l'importance du secteur constructible de Poretta résulte du projet de création d'une maison de l'autisme.

Ce secteur constructible de 6.33 hectares, à la Carte Communale approuvée, ne sera pas reconduit dans le PLU à venir. Si le projet de maison de l'autisme venait à se concrétiser, la Commune envisagerait alors une révision de son PLU.



Des autorisations de construire peu nombreuses



Le nombre de demandes de permis de construire est relativement stable avec une moyenne de 5 par an. On note toutefois une augmentation significative en 2009 et 2014 et inversement une baisse sensible en 2008 et 2015. Depuis 2015, la Commune compte de 2 à 4 permis de construire en moyenne.

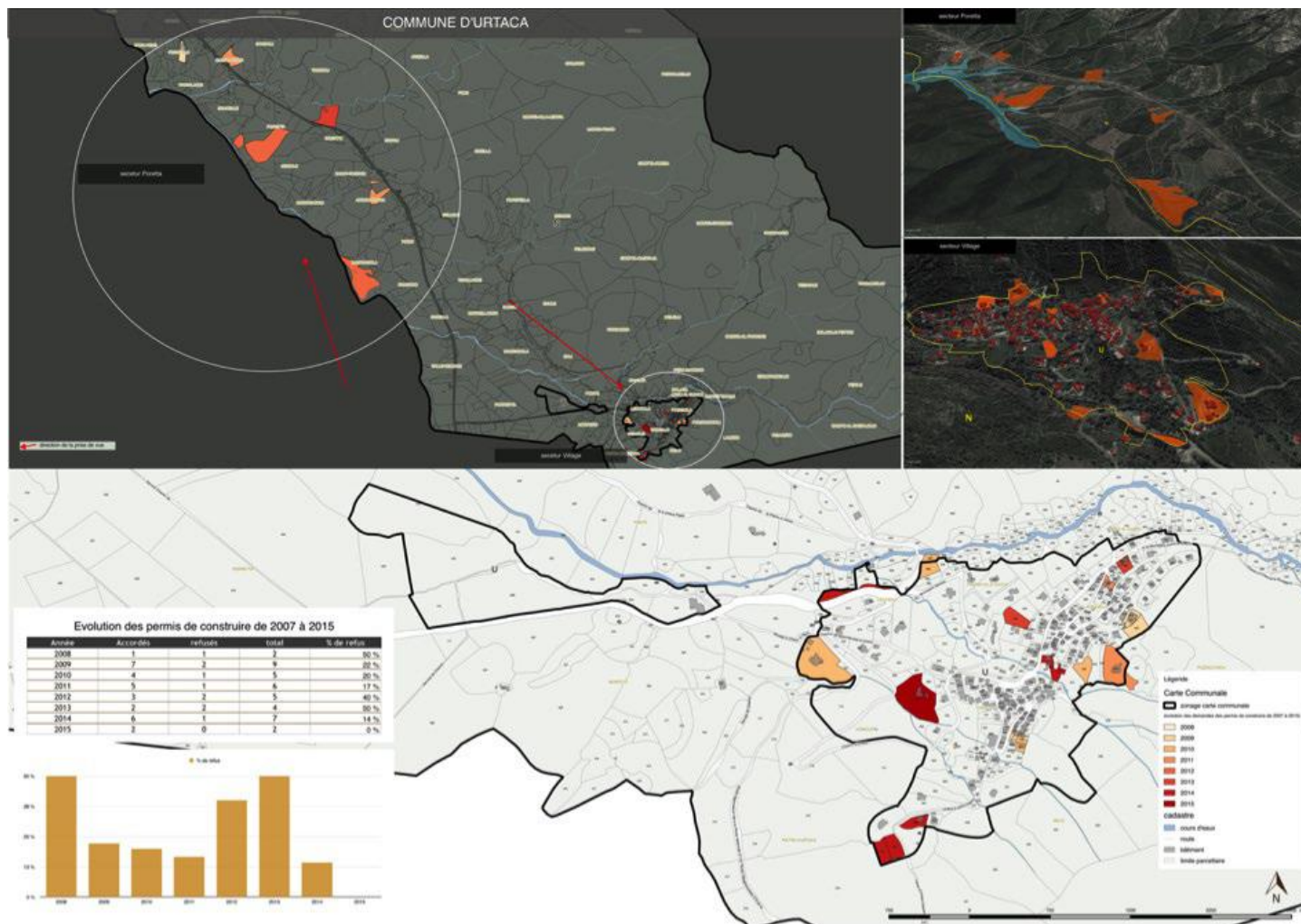
A l'examen des autres communes de Corse, Urtaca a subi, un relatif phénomène de stagnation lié à la crise économique. Dans le même temps, les centres urbains proches ont développé une offre importante (Bassin du grand Bastia et Centre Corse) sans augmentation significative de population.

Un taux de refus particulièrement important surtout à partir de l'année 2007.

Il faut y voir les conséquences de l'absence de document de planification, l'application du Règlement National d'Urbanisme.

Il convient de pondérer toutefois ce taux de refus car, à l'examen des dossiers de permis de construire, il s'avère que certaines demandes sont présentées plusieurs fois (peut-être du à un déficit en service de proximité pour expliquer les règles d'urbanisme).

L'approbation prochaine du PLU aura pour salutaire conséquence de fixer une règle stabilisée et compréhensible.



Mais une augmentation de la population annuelle sur la période 2012 – 2018 qui signifie que les habitants se réapproprient un habitat déjà existant.

Un tissu économique faible

La commune d'Urtaca présente un niveau de services et d'activités relativement faible avec une mairie, une poste et quelques commerces.

SERVICE PUBLIC	SANTE :	HOTELS-RESTAURANTS-CAFES :
<ul style="list-style-type: none"> - La POSTE (Village), - Mairie 		<ul style="list-style-type: none"> - Bar de la Place
EPICERIES-SUPERETTES-COMMERCES ALIMENTATION	TOURISME	COMMERCES
<ul style="list-style-type: none"> - MARTELLI Annonciade (village) - MOLLI Antoine (village) 	<ul style="list-style-type: none"> - ERNAGHJU BOUYRI.S (route territoriale) 	<ul style="list-style-type: none"> -
SOCIETES-ENTREPRISES	EXPLOITATIONS AGRICOLES	ASSOCIATIONS CULTURELLES ET SPORTIVES
	<ul style="list-style-type: none"> - BONAVITA BLASINI Pierre (oliveraie) 	<ul style="list-style-type: none"> -

Globalement, le tissu économique est relativement peu pourvu, ce qui s'explique par la situation assez isolée du village.

la présence d'un hôtel permettrait de renforcer l'activité économique du village et de créer quelques emplois.

Éléments 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 paraît également nécessaire de préciser, en termes de surface, l'impact de la zone 1AUC.

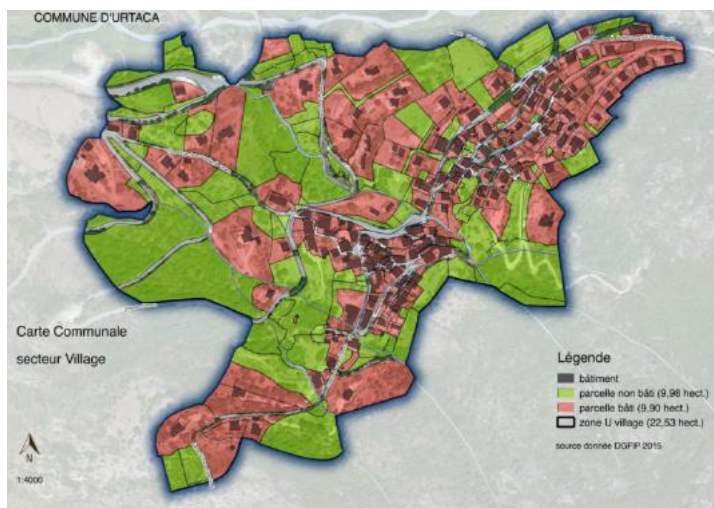
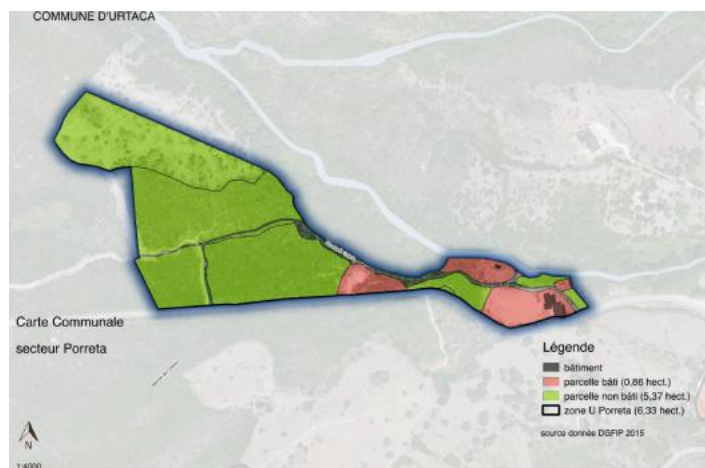
Il est, également, particulièrement important de retracer, ici, les évolutions du projet de zonage tout en considérant les éléments suivants :

- 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.

Afin d'assurer la meilleure compréhension du projet de zone 1UAC, il convient de présenter l'historique des propositions de zonage pour apprécier l'effort de la Commune

L'évolution du zonage du projet de PLU

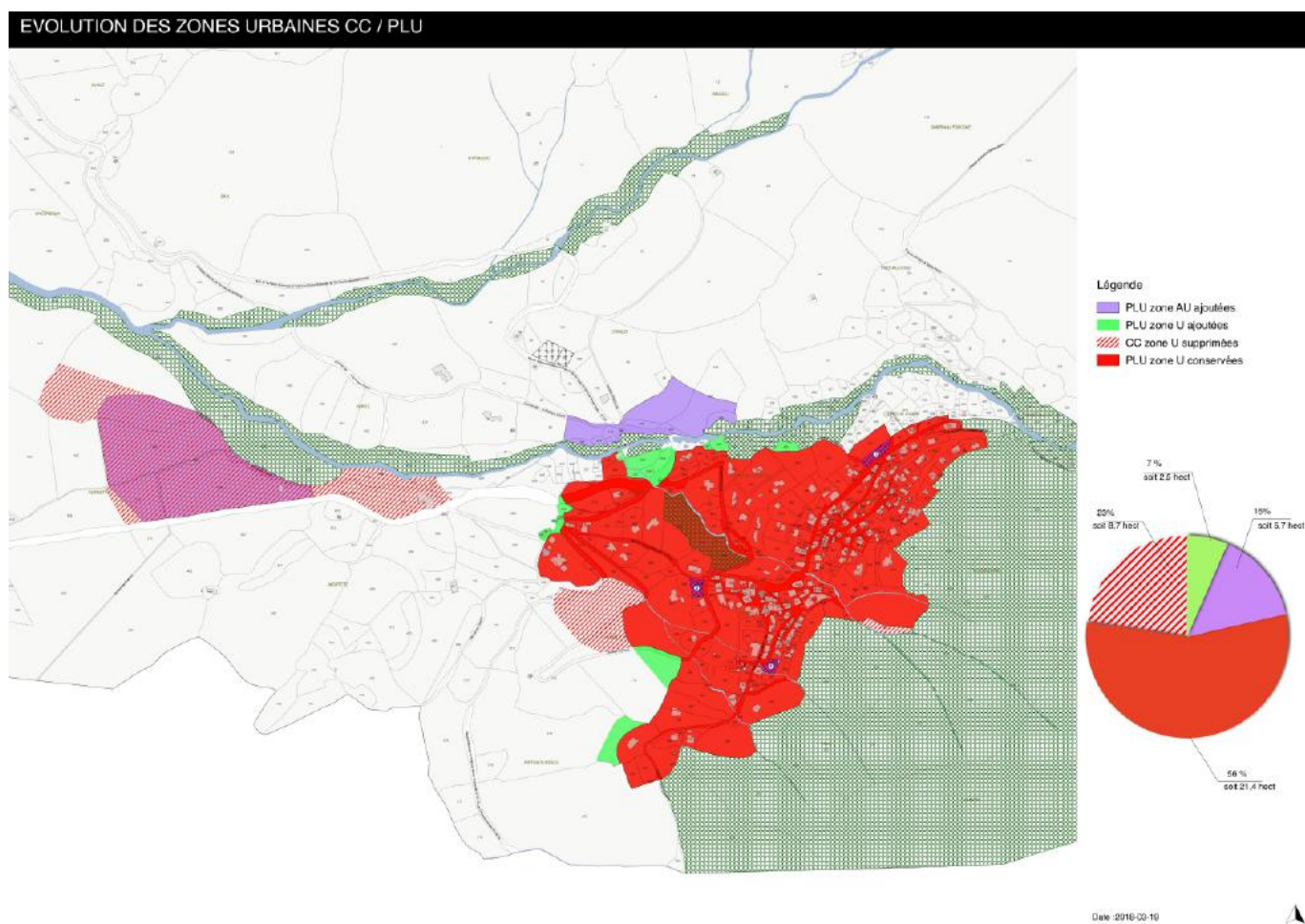
Cette évolution s'apprécie par rapport au zonage de la carte communale rappelée ici (15,37 hectares de foncier disponible en 2011)



Le projet de mai 2018

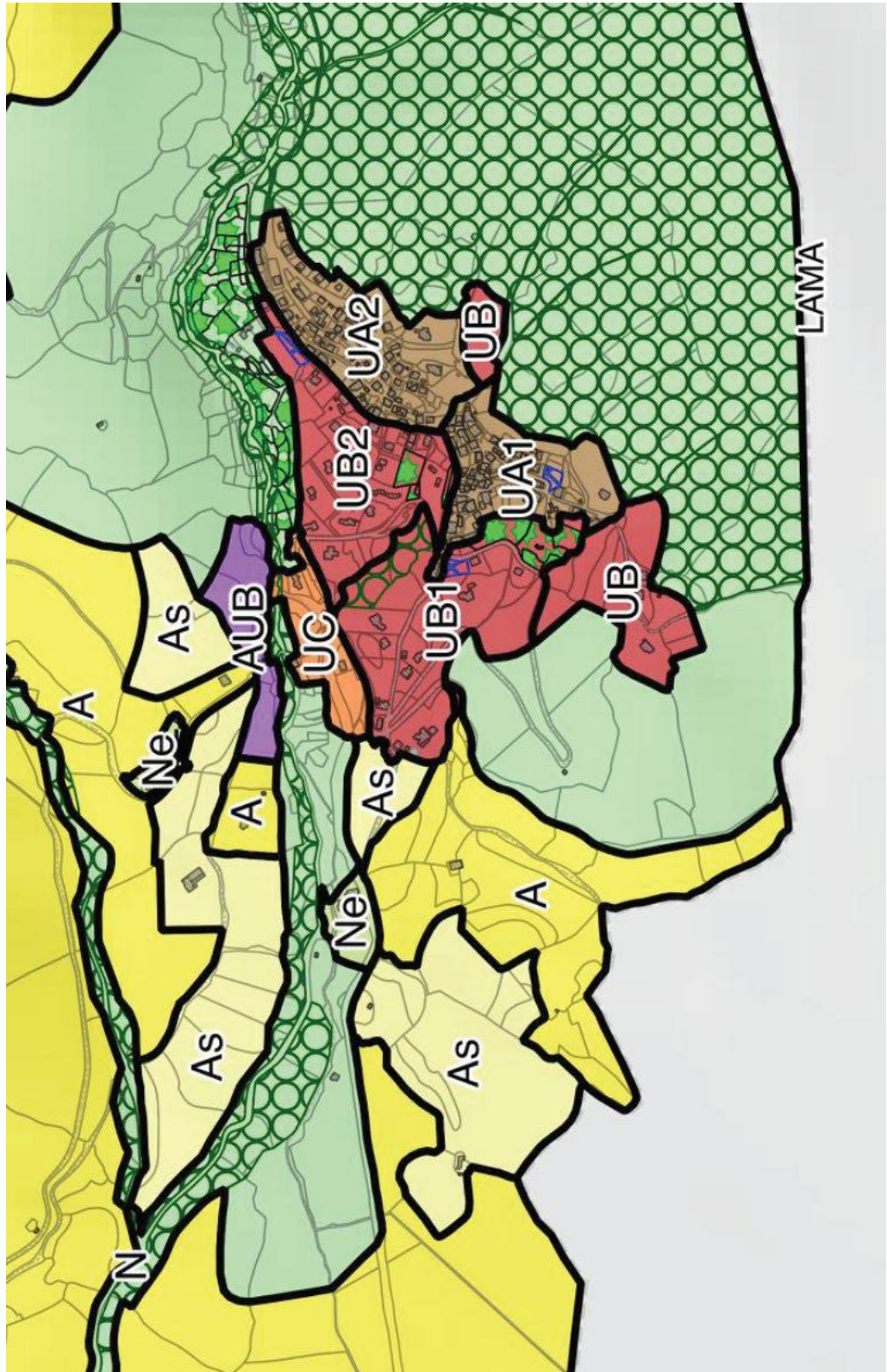
En mai 2018, une nouvelle proposition de zonage est établie:

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



Le projet de juin 2018

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

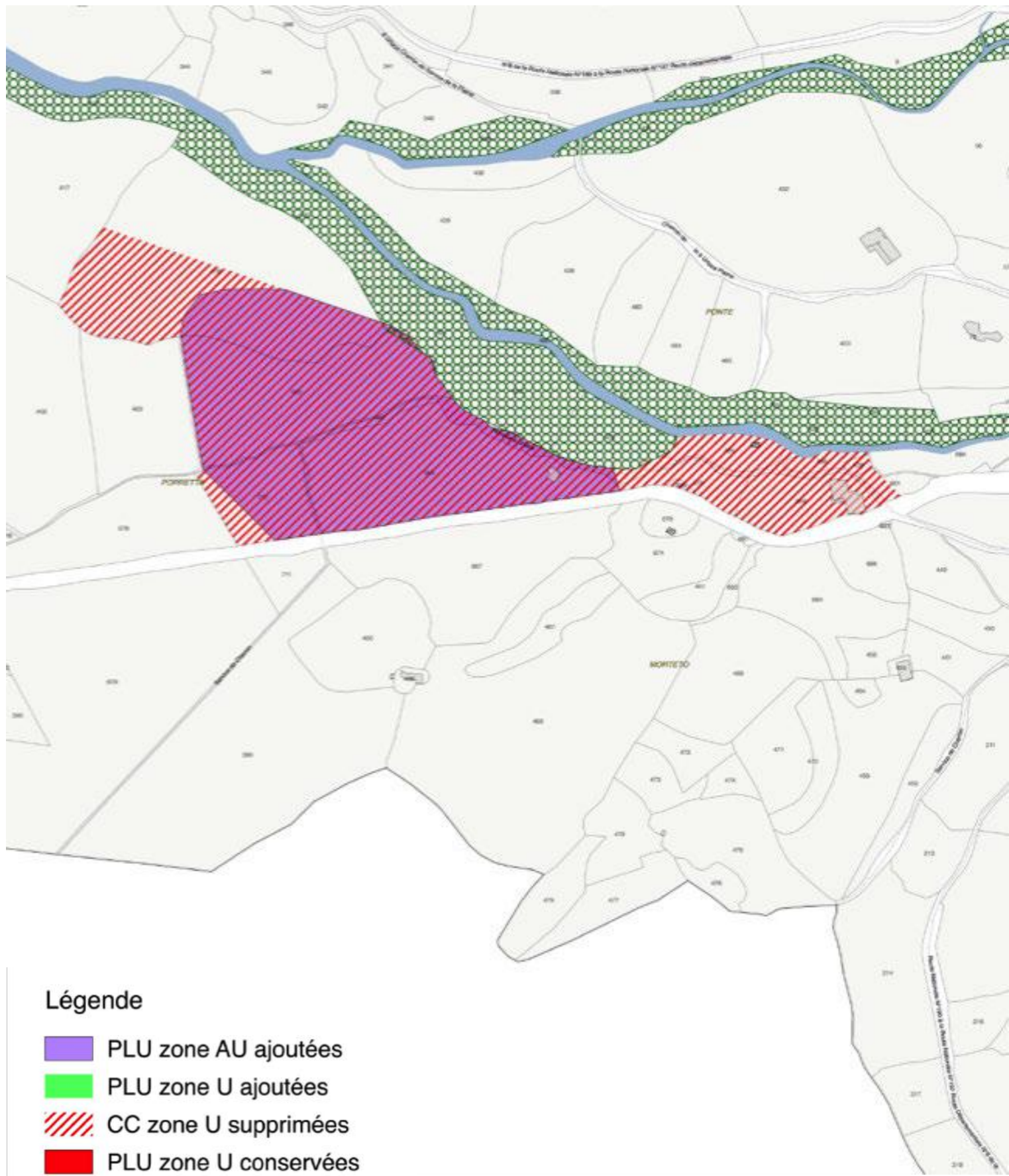


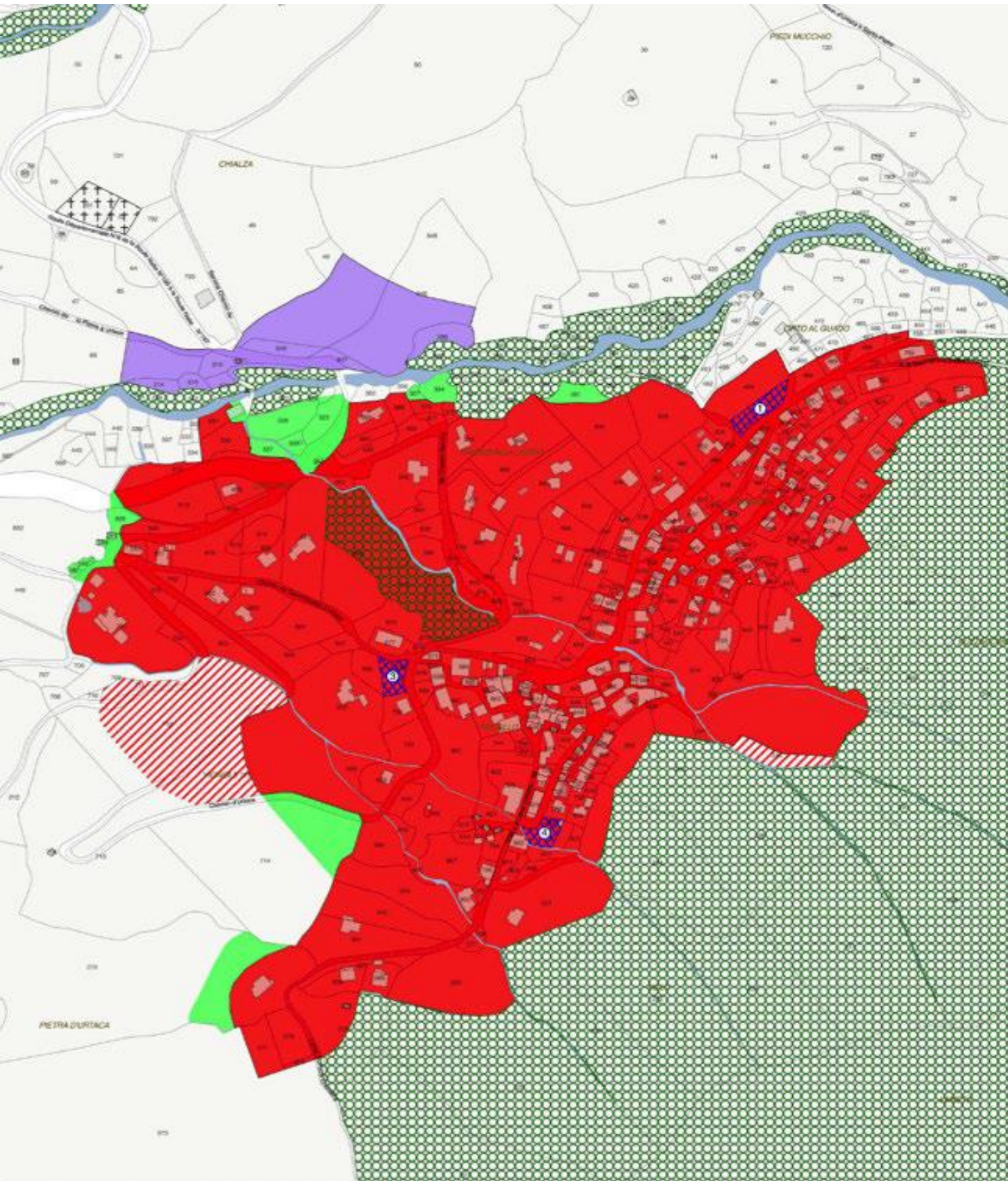
Le projet de décembre 2018

TABLEAU DES SURFACE			
Zone	Type	Surface hect	%
Zone urbaine	U	22,3	0,7%
Zone à urbaniser	AU	1,7	0,1%
Zone agricole	A	1616,4	51,7%
Zone naturelle	N	1483,3	47,5%
Total		3123,7	100,0%

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





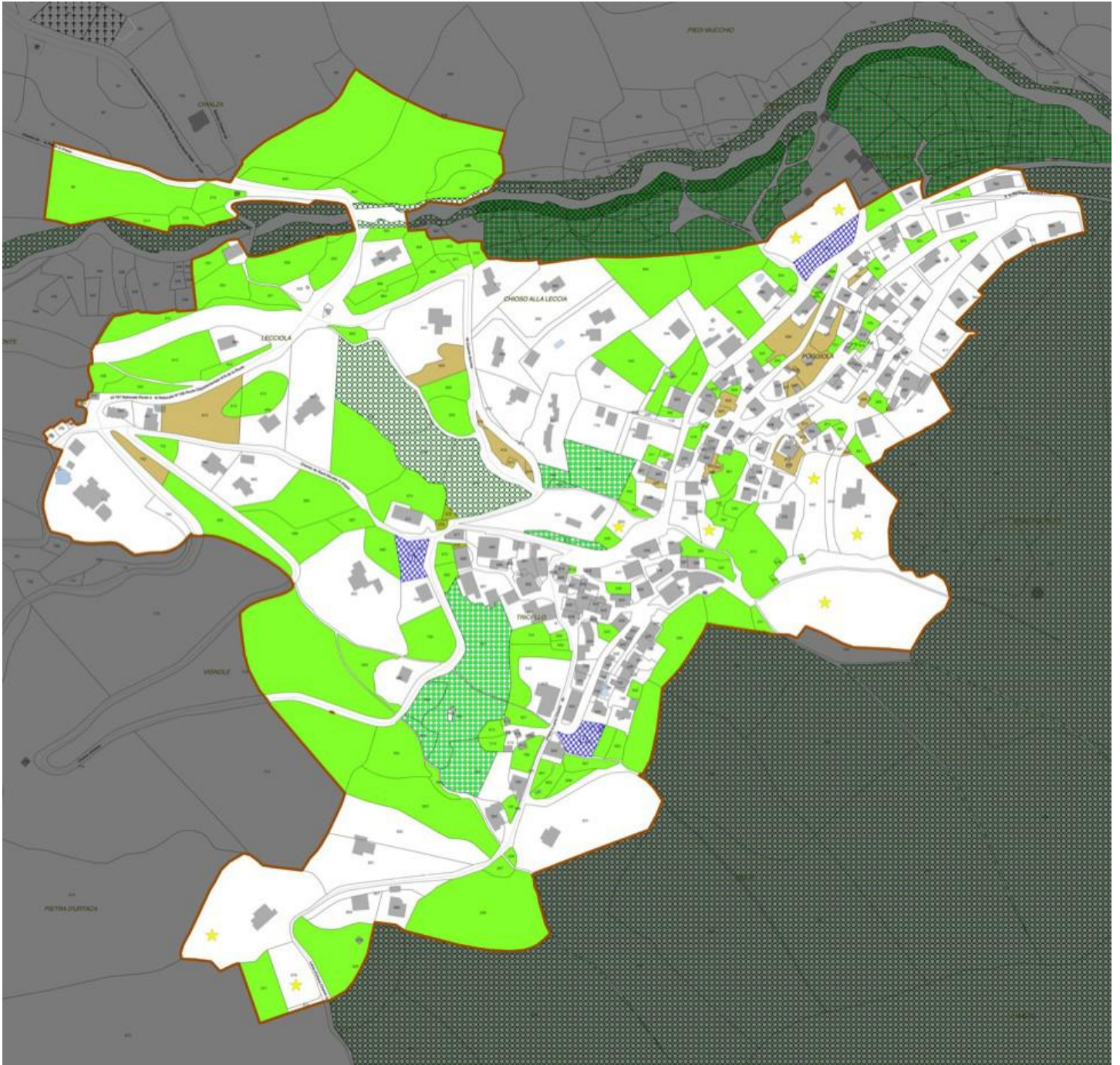


Il est également nécessaire de préciser les éléments suivants :

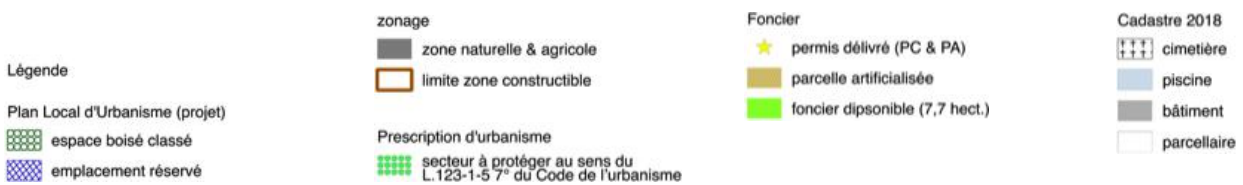
- le foncier disponible a été identifié et s'établit à 7,7 hectares.
- la seule zone 1AUC représente une surface de 1.5 hectares soit 19 % du foncier disponible au projet de PLU
- les autres zones U, en terme de foncier disponible ont une surface totale de 6.3 hectares.

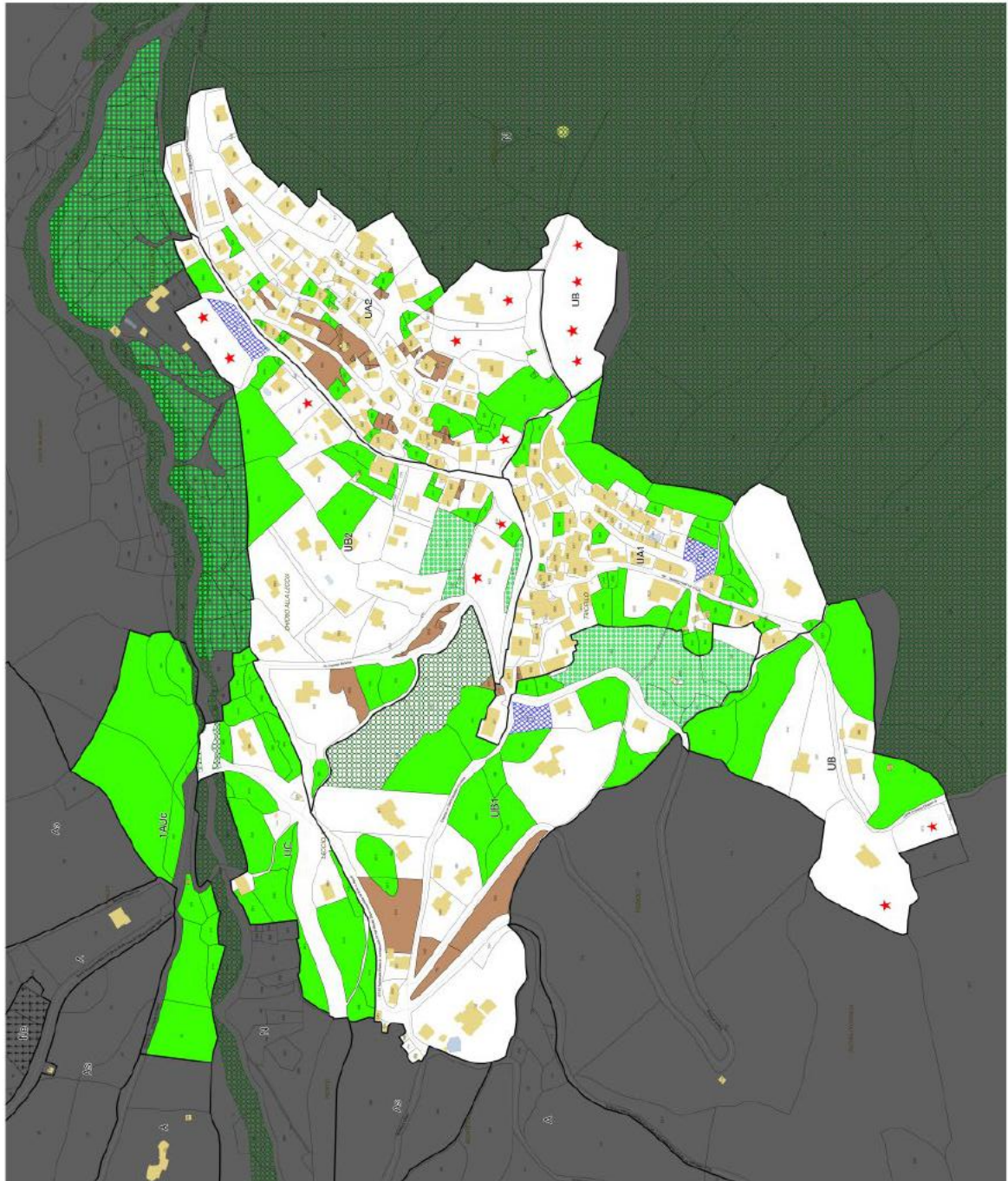
FONCIER DISPONIBLE

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%



FONCIER DISPONIBLE





COMMUNE D'URTACA
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT D'APPUI N°1
PLANNING N°1 - SECTEURS VILLAGE

www.commune-urtaca.ch
 11000 Urtaca
 020 30 30 30
 020 30 30 30

échelle 1:1000

- Légende**
- Plan Local d'Urbanisme**
- ▭ limite zone
 - ▨ emménagement réservé
 - ▤ espace public classé
- Prescription**
- ▨ terrain à protéger au sens de l'art. 103-4.6.7° du Code de l'urbanisme
- Équipement culturel & technique**
- ▨ Aire de jeux récréatives (AR)
- Foncier**
- ★ zone déclassée
 - ★ terrain agricole (0,6 hect.)
 - ▨ parcelle cadastrale

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

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

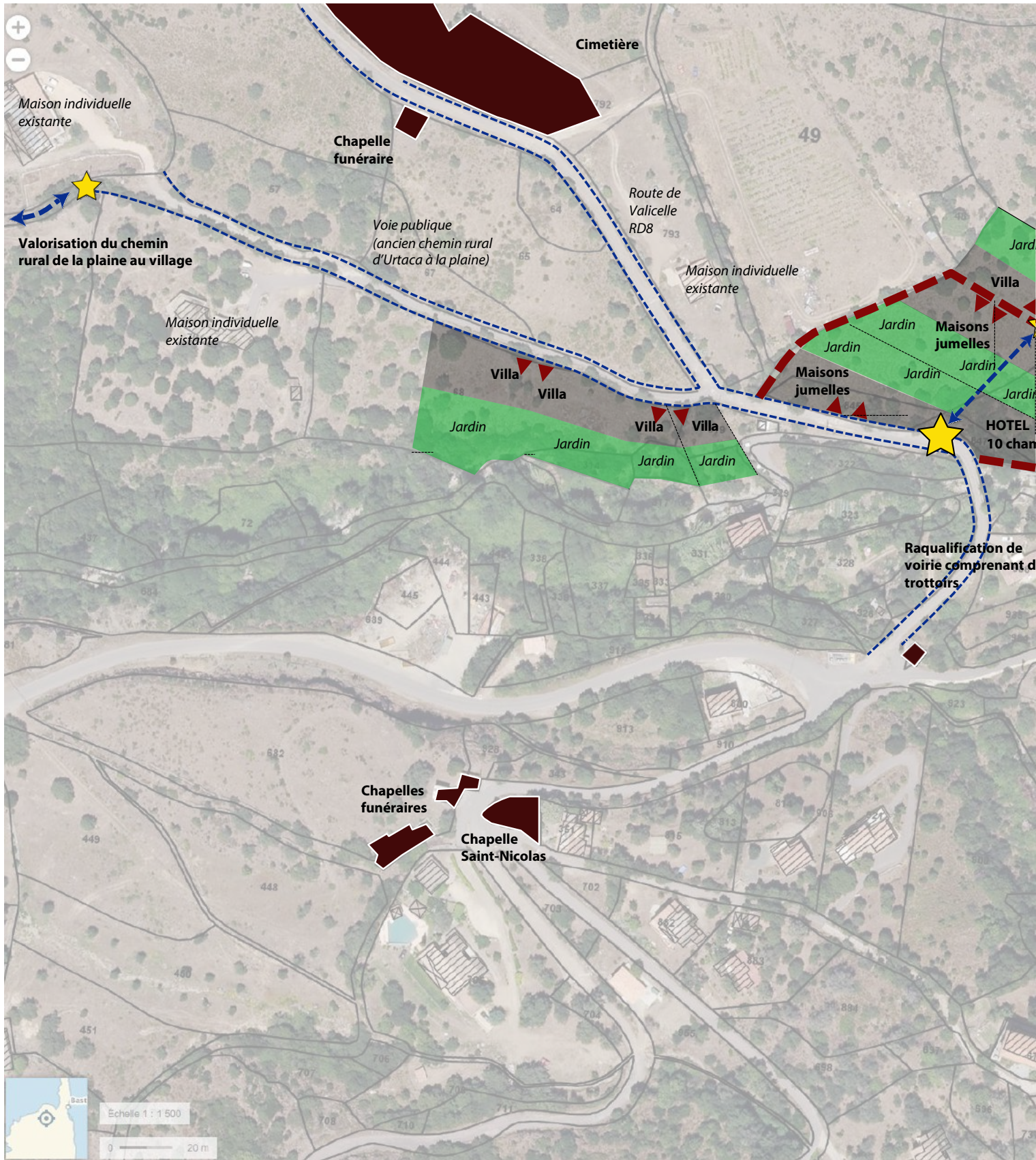
Les zones UB1 et UB2 ont été réduites de 1.1 hectares au total et le foncier disponible s'établit à 6.5 hectares.




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

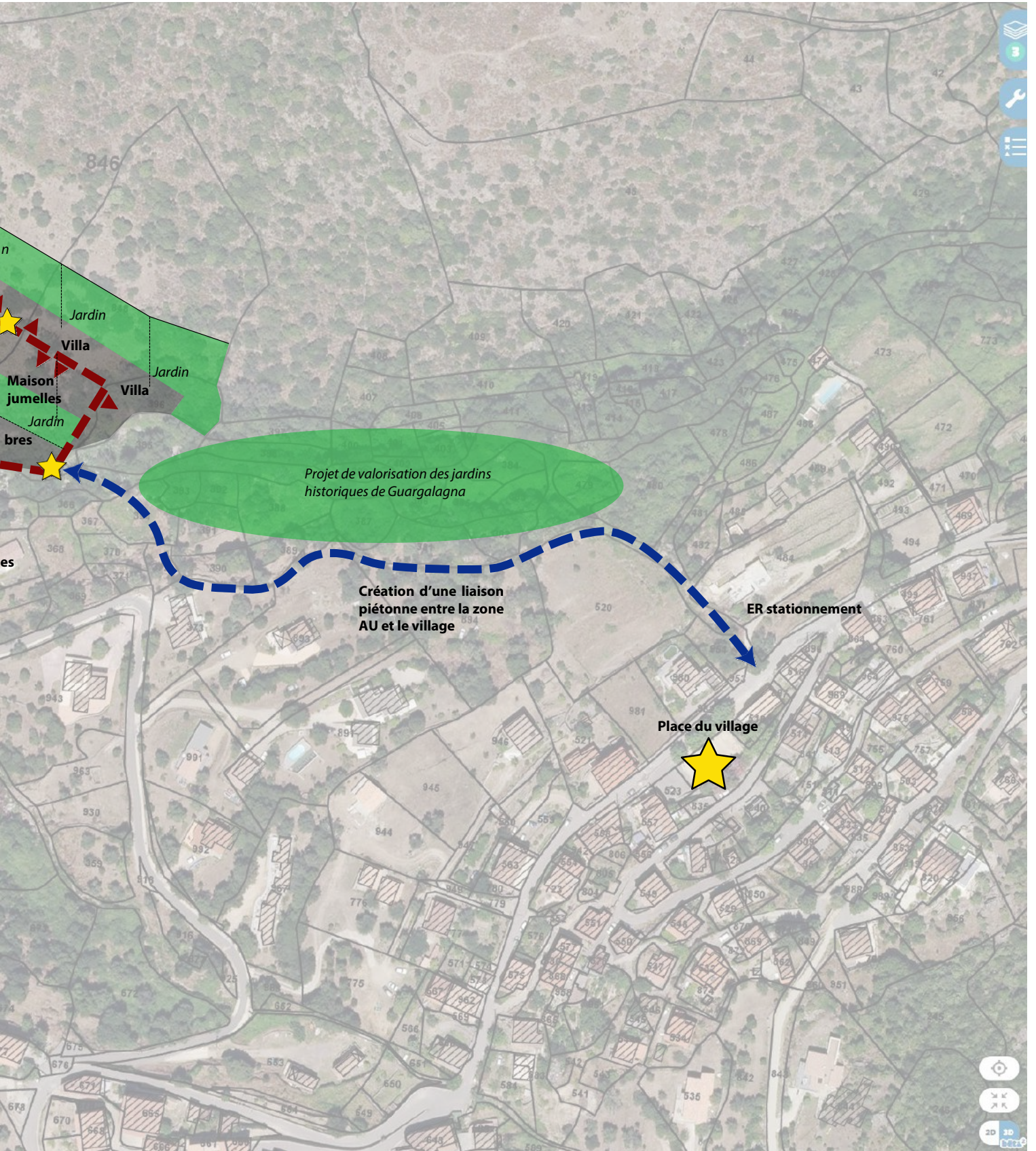
- la zone 1AUc représente 1.7 hectares et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à la condition d'une desserte en réseaux, sur la base d'un projet communal d'accession à la propriété
- les parcelles délimitées en vert à la carte ci-dessus sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale. Elles constituent toutes une unité foncière initiale.
- 8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne.






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

LE SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



-  Espace laissé libre de toute construction et valorisant la végétation et les paysages naturels
-  Zone d'implantation du bâti
-  Architectures remarquables



-  Voie de desserte à créer
-  Voie piétonne à créer
-  Amélioration de la voie et des espaces dédiés au piétons
-  Principe d'accès aux propriétés
-  Création ou mise en valeur d'un espace public

Proposition de règlement de zone 1AUC

La zone de «Chialza» est une zone à urbaniser (1AUC), dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à son raccordement adéquat avec les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement,
- à l'amélioration des conditions d'accès routiers,
- à l'établissement d'un plan d'aménagement d'ensemble, construit de manière concerté entre tous les propriétaires de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. Le stationnement isolé de caravanes
5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts
6. Les dépôts en plein air
7. Les installations et constructions à usage d'activités industrielles.
8. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

ARTICLE 1AUC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à conditions

1. Sont autorisés les équipements publics ou collectifs d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
2. Sont autorisés les ouvrages techniques publics ou collectifs, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone ou d'assurer le service public.
3. Sont autorisés, à la condition que soient réalisés les équipements et ouvrages nécessaires à la viabilité des constructions concernées dans le cadre d'une opération d'ensemble :
 - 3.1. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service, d'activité hôtelière et para-hôtelière, d'activité économique compatible avec la fonction résidentielle, d'équipement public ou collectif de superstructure.
 - 3.2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation d'une construction autorisée au titre de l'article AUC.2-3.1.

3.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

3.4. Les installations et ouvrages techniques en faveur des économies d'énergie, à la condition d'être convenablement intégrés à la volumétrie et à l'architecture des constructions (à ce titre, tout type d'équipement solaire en console sur toiture ou au sol sans structure de camouflage -murets de pierre sèches- est à proscrire)

SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC3 : ACCES ET VOIRIE

1. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être en nombre limité, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

3. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

4. Les voies en impasses sont proscrites

5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères, la desserte par les transports collectifs...

6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La chaussée ne pourra être inférieure à 6 m,

Des trottoirs de 1,5m minimum seront à prévoir de manière bilatérale.

7. Les voies doivent présenter une unité de traitement sur l'ensemble du site. Les coloris et matériaux retenus pour le traitement des voies respecteront les couleurs et matériaux locaux,

Fortement recommandé pour les voies :

- dans le cadre de l'emploi d'un bitume : préférer les couleurs ocres
- préférer une différence de traitement de sol pour les trottoirs (ciment/béton coloré et brossé, ricciate, stabilisé...)

Les chemins piétons sont indiqués sur le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUc par des traits bleus en pointillés.

8. Les chemins piétons doivent présenter une continuité dans le traitement des surfaces mis en oeuvre sur les places et les rues du village ancien d'Urtaca (usage de la pierre locale en dallage, en ricciate...) et prévoir des aménagements paysagers appartenant à la commune (murets-jardinières, treilles de vigne, alignements d'arbres...).

La mise en oeuvre de la pierre locale peut être appropriée pour le traitement d'un égout, d'un trottoir...

9. Le revêtement de sol sera nécessairement perméable pour l'ensemble des cheminements piétons.

Sont interdits :

- les revêtements extérieurs en modules préfabriqués (dalles auto-bloquantes)
- les revêtements extérieurs d'imitation
- la pose de la pierre en opus incertum

ARTICLE 1AUC4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, tant du point de vue qualitatif que quantitatif. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux

de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter après opération les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à dix mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de cinq mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et la passage des engins d'entretien

2.2 Eaux usées :

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2 - Eaux usées industrielles :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires. Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone et fibre optique :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Lorsque les constructions nouvelles comportent plus de deux logements, les installations extérieures de réception, en particulier les antennes et paraboles des télécommunications, devront être collectives.

ARTICLE 1AUC5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUC6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 12 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,

2 - Les constructions (immeubles) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 9 mètres par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile,

ARTICLE 1AUC7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions (immeubles) doivent être édifiées sur une ou deux limites séparatives ou se placer en retrait de ces limites en respectant un espace libre égal ou supérieur à 3 mètres, sans toutefois dépasser 6 mètres.

2. Les bassins des piscines et les bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- pour des opérations ou installations d'intérêt public lorsque des raisons techniques l'imposent.

- pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles...)

ARTICLE 1AUC8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUC9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AUC10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (en partie haute de la parcelle dans le cas d'une déclivité), avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. La hauteur maximale des constructions est un R+2 et 11 mètres.

ARTICLE 1AUC11 ASPECT EXTERIEUR

En raison du caractère sensible de cette zone, toute construction de quelque nature que ce soit peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Cette exigence est appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

1. Généralités

Sont proscrits :

- les couleurs vives en façades,
- les enduits écrasés,
- tout élément de modénature de type « pastiche » (fausses pierres de parements, fausses dalles, balustres et sculptures moulées et préfabriquées, fausses colonnes, génoises en tuiles...),
- les volumes architecturaux complexes,
- les tuiles flammées et rouge vif,
- les toitures quatre pentes (en dehors de celles déjà existantes sur les palazzi ou casone),
- les constructions présentant une toiture dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 30%,
- les chalets préfabriqués,
- les débords de toitures importants sur les murs gouttereaux et les murs pignons,
- les assemblages à mi-bois aux angles,
- les volets à contreventement en écharpe,
- les bardages bois à lames de largeur régulière.

2. Aménagements extérieurs

2.1 Murs de soutènement

2.1.1 Les terrains seront aménagés en terrasses

2.1.2 Les terrasses ne pourront dépasser plus de 3 mètres de hauteur afin de limiter l'impact visuel de l'excavation ou du remblais sur le paysage environnant.

2.1.3 Une étude structure sera attendue pour les murs de soutènement dépassant 1,5m de hauteur.

2.1.4 Les murs de soutènements présenteront une épaisseur visible minimale de 40cm minimum et comprendront les dispositifs nécessaires au drainage des eaux de pluie.

2.1.5 Sont admis les murs en pierres sèches, en moellons, en pierre de taille, en briques, en béton banché planchettes teinté dans la masse.

Sont proscrits :

- les murs de soutènement en béton

2.2 Jardins

Les jardins seront plantés d'essences endémiques ou de vergers.

2.3 Terrasses

Elles sont admises.

Il conviendra de préférer les terrasses dallées, pavées ou sur plot afin de préserver une capacité maximale d'absorption des eaux de pluie sur la partie de la parcelle non bâtie.

2.4 Treilles, auvents et abris de jardin

2.4.1 Les treilles, auvents et abris de jardin sont admis à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet d'ensemble architectural et paysager et reprennent le vocabulaire de matériaux et de mise en œuvre inhérent au style de la construction à laquelle il se rattache.

2.4.2 En cas d'ajout saillant sur l'existant, ne pourra être admis qu'un auvent par volume bâti.

2.4.3 Les abris de jardin sont limité à une unité par parcelle.

2.5 Traitement des limites parcellaires

2.5.1 Les clôtures

Elles seront formées de préférence par des murs et/ou du végétal et/ou de la

ferronnerie.

Les clôtures maçonnées sont en pierres locales. Leur épaisseur visible est supérieur ou égale à 40cm.

Les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles sont limitées à 1,8 m de haut pour les murs maçonnés.

Sont proscrits :

- les grillages de type industriels et toute clôture plastifiée sont à proscrire.
- les murs chaperonnés par des tuiles,
- les murs à redents,
- les tubes horizontaux,
- les fils barbelés et grillage simple torsion.

En limite de zone naturelle et agricole, les limites parcellaires pourront être formalisées par de simples piquets de bois ronds reliés entre eux par un fil galvanisé.

2.5.2 Les portails

Ils seront traités de façon simple et non ostentatoire.

Ils sont en fer forgé ou en bois. Les barreaux sont verticaux. Ils peuvent comprendre une imposte en matériaux plein sur la partie inférieure.

Les piliers maçonnés, lorsqu'ils existent présente une hauteur supérieure ou égale à la clôture à laquelle ils se rattachent.

Sont proscrits :

- les portails en PVC blanc

3. Immeuble

3.1 Principe d'implantation du bâti sur la parcelle

3.1.1 Les bâtiments s'implantent sur les zones grises indiquées au plan d'OAP de la zone AUC.

3.1.2 les constructions doivent s'inscrire dans la pente, les faitages des toitures doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Dans le cadre de toiture-terrasse, le volume bâti doit orienter son long-pan (mur le plus long) parallèlement aux courbes de niveaux.

3.2 volume bâti principal

3.2.1 Sur l'ensemble du secteur, on fera prévaloir une architecture de volumes simples, les étages supérieurs maintiendront la surface bâtie au sol. Les nouvelles constructions et les modifications de volumes devront se conformer à ces types de volumes.

3.2.2 La modification et l'extension du bâti existant

3.2.2.1 Les modifications de façade devront respecter les proportions des ouvertures, la modénature générale de la façade, son rythme et son ordonnancement.

3.2.2.2 Dans le cadre d'une extension.

La partie nouvelle doit obéir aux mêmes règles que les constructions neuves. Toutefois, le problème est plus complexe, car il convient en même temps de mettre en valeur l'existant et garder une cohérence à l'ensemble.

Quelques principes simples peuvent être dégagés :

- regrouper les nouveaux besoins (pièces supplémentaires, nouveaux accès, terrasses, etc) plutôt que de les éparpiller sur le volume initial.*
- réutiliser les éléments architecturaux de la construction initiale dans l'extension : proportion des baies, hauteurs d'étage, type de toiture.*
- la réalisation d'un volume séparé permettra souvent de résoudre les problèmes de raccord avec l'existant : enduit de façade, raccords de toiture, raccords des planchers d'étage.*

3.2.2.3 Les surélévations des constructions existantes sont autorisées, dans le respect des règles de hauteur maximale décrites plus haut.

La toiture, les nouvelles fenêtres ou éléments architecturaux d'accompagnement doivent suivre, s'il y a lieu, les règles communes.

La surélévation devra s'accompagner d'une amélioration de l'aspect du bâti initial : réfection de l'enduit sur l'ensemble des façades de l'immeuble...

3.2.2.4 Les extensions verticales et horizontales devront répondre au respect du gabarit du volume initial. Ainsi, la surélévation devra respecter l'aplomb des façades et ne présenter aucun retrait ou saillie. L'extension horizontale devra inscrire une de ses façades dans la continuité de la façade principale du bâtiment.

3.2.3 Volumes bâtis annexes

Les terrasses, balcon, loggias, escaliers extérieurs et perron sont admis à condition de s'inscrire dans un projet d'ensemble et présenter une unité architecturale.

3.3 Les toitures

3.3.1 Les toitures sont à deux versants, de forme simples en tuiles canal.

3.3.2 Leur pente est équivalente à la pente des constructions existantes : elle ne pourra être inférieure à 8% et supérieure à 30%.

3.3.3 Les versants seront de préférence à pentes symétriques. Les toitures à une seule pente seront réservées aux volumes annexes.

3.3.4 les toitures quatre pentes sont admises sous condition de

respecter une hauteur minimale de bâti équivalente à 3 niveaux (R+2) et une longueur d'édifice d'au moins 12 mètres et s'apparenter à un casone.

3.3.5 Les toitures terrasses sont autorisées sur les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 1 niveau (RDC) et 5 mètres.

Elles seront recouvertes soit de dalles de pierres locales (pose en bord à bord, de préférence), soit de carreaux de terre-cuite (on optera pour une pose droite), soit de briques pleines, soit de béton de chaux, soit être végétalisées.

Elles ne pourront excéder 100m² de surface.

Les acrotères seront traités avec soin et s'inscriront dans le même traitement que la terrasse et/ou la façade.

Ils ne présenteront aucune saillie ou retrait par rapport à l'aplomb des façades et seront d'une hauteur de 0,15m maximum.

Sont proscrits en toiture terrasse :

- les film d'étanchéité laissés visibles depuis l'espace public
- le concassé de pierre ou de béton

3.3.6 L'ensemble des édicules maçonnés et autres équipements spécifiques (moteurs de climatisation, moteur et gainage de ventilation, antennes et paraboles...) en toiture doivent être dûment organisés et camouflés en toiture et composer avec les lignes et les matériaux de l'architecture d'ensemble.

3.4 Débords de toiture et corniches

Un simple débord de toiture (court) est préférable.

Le débord de toiture, lorsqu'il est en PST, présentera une tuile de courant.

Les génoises sont à proscrire pour l'ensemble de la zone.

3.5 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales seront implantées dans les angles du bâti ou sur la limite mitoyenne.

Elles seront en zinc (plus ponctuellement en cuivre d'aspect patiné) et les exutoires seront en fonte.

3.6 Ouvertures en façade

3.6.1 Les ouvertures des étages courants sont plus hautes que larges. Le rez-de-chaussée et l'étage des combles pourront admettre des ouvertures plus libres.

3.6.2 En dehors des murs pignons et formant mitoyenneté, les façades aveugles sont interdites.

3.6.3 Hormis les ouvertures du RDC de la construction qui peut admettre des linteaux plein cintre ou surbaissés, les linteaux des étages courants

3.6.4 Les appuis des fenêtres

Lorsqu'ils existent, ils sont peu épais et peu saillants.
Ils sont de préférence en carreaux de terre cuite ou en pierre locale.

3.7 Menuiseries extérieures

Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en acier.
Elles peuvent être peintes dans la palette de couleur locale (se référer à la végétation et à la géologie, couleur de la terre et de la pierre locale).

Sont prosrites :

- les menuiseries en PVC blanc

3.7.1 Fenêtres

Elles sont en bois lazurées ou peintes. Elles peuvent admettre un usage mixte de matériaux bois et acier ou aluminium.

Les vitrages des baies et fenêtres sont en vitrage clair.

Sont interdits :

- les vitrages réfléchissants
- les vitrages colorés (sauf édifice à caractère religieux et tympans des portes).

3.7.2 Volets

Ils sont persiennés ou à claire-voie.
Ils peuvent présenter un galadage.

Sont proscrits :

- les volets roulants
- le scellement des volets sur cadre

3.7.2 Portes d'entrées

Elles sont plus haute que larges.
Elles sont en bois lazurées ou peintes ou en aluminium thermolaquées.
Elles peuvent être vitrées et reprennent les caractéristiques des fenêtres dans ce cas.

3.8 Garde-corps

Les garde-corps sont en fer-forgé ou métalliques à barreaux droits section ronde ou carrée en fer-forgé, couverts d'un fer plat en main courante.
Leur teinte se coordonne à l'ensemble des menuiseries ou sera brune, de préférence.

Sont interdits :

- Les garde-corps composés de balustres
- Les garde-corps vitrés ou en plexiglas

3.8 Matériaux de façade

3.8.1 Les enduits

Sont interdits :

- les enduits projetés écrasés
- les enduits plastifiés (RPE)
- les enduits ciment industriel

Sont autorisés :

- les enduits à la chaux teintés dans la masse
- les ciments naturels
- les badigeons

Dans le cadre des façades entièrement enduites, l'enduit est taloché fin.

L'enduit pourra être appliqué « à pierre-vue », laissant apparaître la pierre sous l'enduit par brosse dans le cadre de construction en pierres locales.

La couleur des enduits doit être fidèle aux couleurs de la pierre et de la terre locale afin d'obtenir une unité avec le paysage bâti et naturel environnant.

La nature, la mise en œuvre et la couleur d'un enduit doit être identique pour l'ensemble des façades d'un bâtiment.

Cette règle est stricte pour les constructions isolées.

Elle pourra être relative sur conseil avisé de l'architecte des bâtiments de France pour les façades présentant une façade sur rue et une façade sur jardin par exemple.

3.8.2 La pierre

La pierre utilisée sera obligatoirement d'origine locale : granit gris-brun ou pierre schisteuse.

L'appareillage sera soigné selon les exemples ci-contre.

Si la pierre est utilisée en habillage d'un mur maçonné, elle aura une épaisseur minimale de 30 cm.

Les joints des murs en pierre seront soit bourrés avec des éclats de pierres, soit remplis au mortier de chaux. Dans ce dernier cas, le mortier ne sera pas en surépaisseur de la pierre.

Sont interdits :

- les joints tracés au fer
- les joints peints
- les faux joints.

Sont interdits :

- les parements métalliques (bardages, cassettes, etc.)
- le béton brut ou lazuré
- les mur-rideaux : châssis vitrés comprenant plusieurs étages.
- les imitations de matériaux

4. Equipements annexes

4.1 Antennes, Paraboles

Les solutions collectives sont favorisées.

Tous les équipements de réception sont implantés de façon à ce qu'ils soient les plus discrets

possible depuis la voie publique:

- couleur similaire à la toiture ou à la façade selon leur implantation
- dimensions minimales
- emplacement invisible depuis l'espace public

4.2 Climatiseurs

Les centrales d'air et les unités extérieures des climatiseurs sont autorisées à condition qu'ils soient intégrés à la construction.

Ces équipements seront placés en priorité sur les balcons ou terrasse ou en niche en façade. La niche devra être refermée par une grille légère de même facture que les garde-corps de la maison.

Sont interdits :

- les éléments saillants
- les éléments visibles en toiture ou en façade.

5. Bâtiments publics

Dans le cas particulier des bâtiments publics, des adaptations au présent règlement sont possibles afin de répondre aux contraintes fonctionnelles et programmatiques auxquelles ils sont soumis.

Ces adaptations devront être motivées au cas par cas, sur avis d'un architecte qualifié dans le patrimoine.

ARTICLE 1AUC12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré en dehors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1 Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

2.1.2 Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, la norme est fixée à une place de stationnement par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1 Construction à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services :
1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves).

2.2.2 Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé : 1 place pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.

2.2.3 Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

2.2.4 Dispositions paysagères et urbaines attendues
Les aires de stationnement doivent s'apparenter à de véritables espaces publics et présenter une continuité dans les matériaux mis en oeuvre sur les places et les rues du village ancien d'Urtaca.
Elles doivent bénéficier d'un plan d'aménagement paysager qui prévoit des plantations et un mobilier appartenant à la commune (murs de pierres sèches, treilles de vigne, alignements d'arbres, noues paysagères, murets formant banquettes...)

Elles doivent prévoir un revêtement extérieur dont la teinte et le ou les matériaux d'emploi seront fidèles au contexte paysager dans laquelle elles s'inscrivent.

Sont recommandés :

- le stabilisé
- les solutions prévoyant un emploi de matériaux mixte, dont l'emploi de la pierre locale
- les dalles alvéolaires enherbées
- l'emploi de concassé de matériaux locaux (granitique ou schisteux) stabilisé sur revêtement alvéolaire

Sont interdits :

- les revêtements extérieurs en modules préfabriqués
- les revêtements extérieurs d'imitation
- la pose de la pierre en opus incertum
- les revêtements imperméables
- les bitumes noirs, de couleurs trop vives (rouge par exemple qui est malheureusement souvent employé...) ou de teinte trop claire.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les aires de stationnement ne pourront comprendre qu'une minéralisation des espaces utiles : au place de stationnement, à l'accès au stationnement et aux espaces de circulations automobiles et aux cheminements piétons-vélos.

ARTICLE 1AUC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale.

2. Pour toute opération comportant plus de 5 logements, il devra être réalisé un espace libre collectif, indépendant des aires de stationnement et de circulation. Les constructions seront organisées préférentiellement autour de cet espace, dont la surface ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain.

3. Les voies doivent être végétalisées par des arbres de haute tige.

4. Les ripisylves des cours d'eau seront maintenues et les talwegs ne seront pas remblayés. Les haies de limite de parcelles seront maintenues, les plantations composées d'essence locale et les plantes envahissantes interdites.

5. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Section III - Possibilité d'occupation des sols

ARTICLE 1AUC 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 1AUC15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Performances énergétiques

1.1 Constructions

1.1.1 Les constructions nouvelles d'habitation à vocation secondaire devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure de 20% par rapport à la RT 2012.

1.1.2 Les équipements publics devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive.

1.1.3 Les nouvelles constructions devront présenter une part de leur consommation énergétique sur des sources renouvelables à hauteur de 20% de la production totale de l'énergie consommée par le logement.

1.2. Emploi de matériaux renouvelables dans la construction

L'emploi de matériaux bio-sourcé (bois, pierres, pisé...) représentera au minimum 1/3 de la surface bâtie.

1.3. Petit éolien

Il est admis sous condition d'une étude paysagère appréciant l'intégration du dispositif au contexte paysager et architectural.

Les couleurs de parements vives ou trop claires sont à bannir.

Le brun sera préférés.

1.4. Captage solaire de la construction et panneaux thermiques et photovoltaïques

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des logements traversants, l'orientation nord-sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

Ils sont admis en façade et en toiture des constructions. Leur disposition sera étudiée avec soin afin de les intégrer parfaitement à l'architecture.

Un soin sera également à apporter à l'intégration des câbles, onduleurs, raccordements et des tuyaux, siphons. Ces éléments annexes ne doivent avoir d'impact visuel ni sur la construction, ni sur son environnement.

Sont proscrit :

- les ballon d'eau chaude solaire en toiture
- les capteurs solaire en consoles sur façade et toiture.

2. Performance environnementales

2.1 50% de la superficie des terrains doit être végétalisée.

Les aires de stationnement végétalisée entre en compte dans ce coefficient d'espace vert, ainsi que les toitures végétalisées.

2.2 Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs

SYNTHESE ET INTEGRATION PAYSAGERE

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**

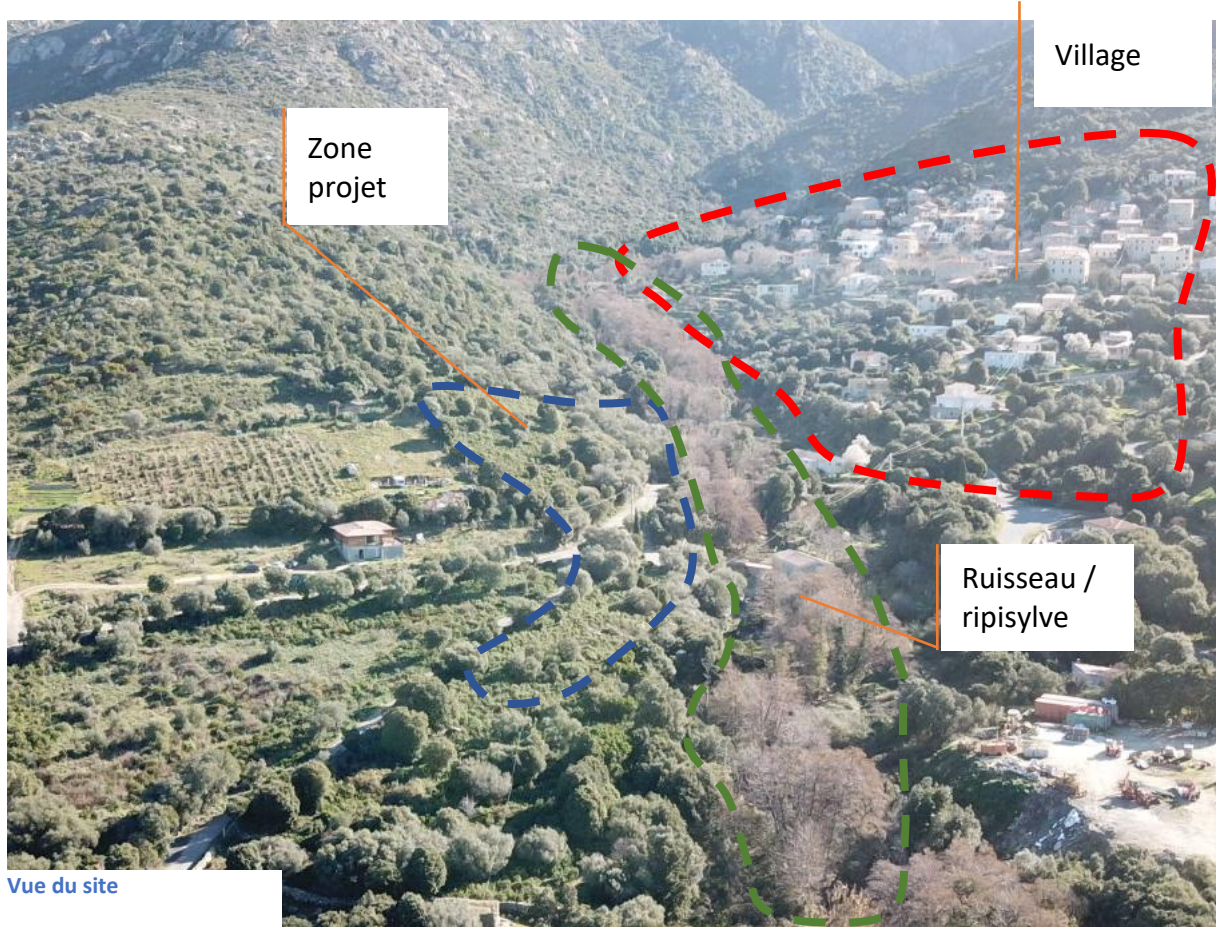
Rappel des motivations

- **une rétention foncière importante avec une faible consommation foncière sur la carte communale actuelle**
 - **un développement démographique constant (+ 20 habitants en 4 ans)**, 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.
 - 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
 - en 2015 une station de traitement des eaux usées (STEP 650 EQ/H pour une population de 234 habitants annuels et extension du réseau, 883 000 euros HT) a été construite.
 - 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 1.5 hectares pour la zone 1AUc
 - la zone 1AUc représente 1.7 hectares et ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à la condition d'une desserte en réseaux, sur la base d'un projet communal d'accession à la propriété
 - les parcelles délimitées en vert à la carte de la page 71 du rapport initial sont, à l'exception de la zone 1AUc, quasiment toutes en zone constructible à la carte communale (8 parcelles distinctes totalisent plus de 2000 m² de surface en moyenne).
-



vue générale





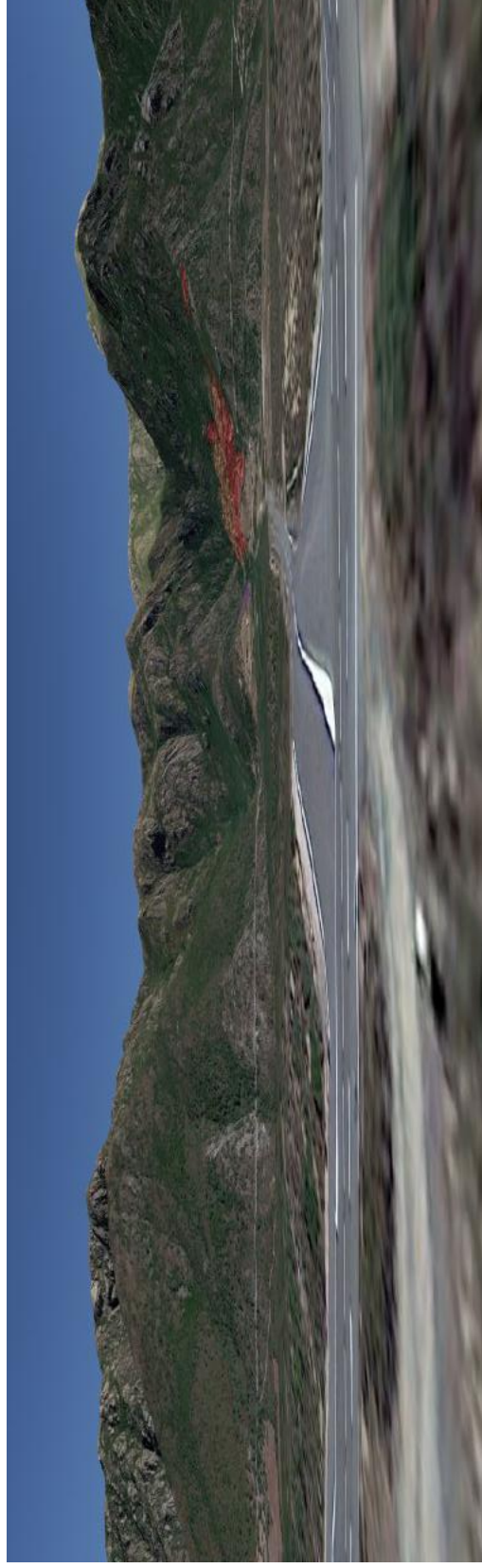
Vue du site

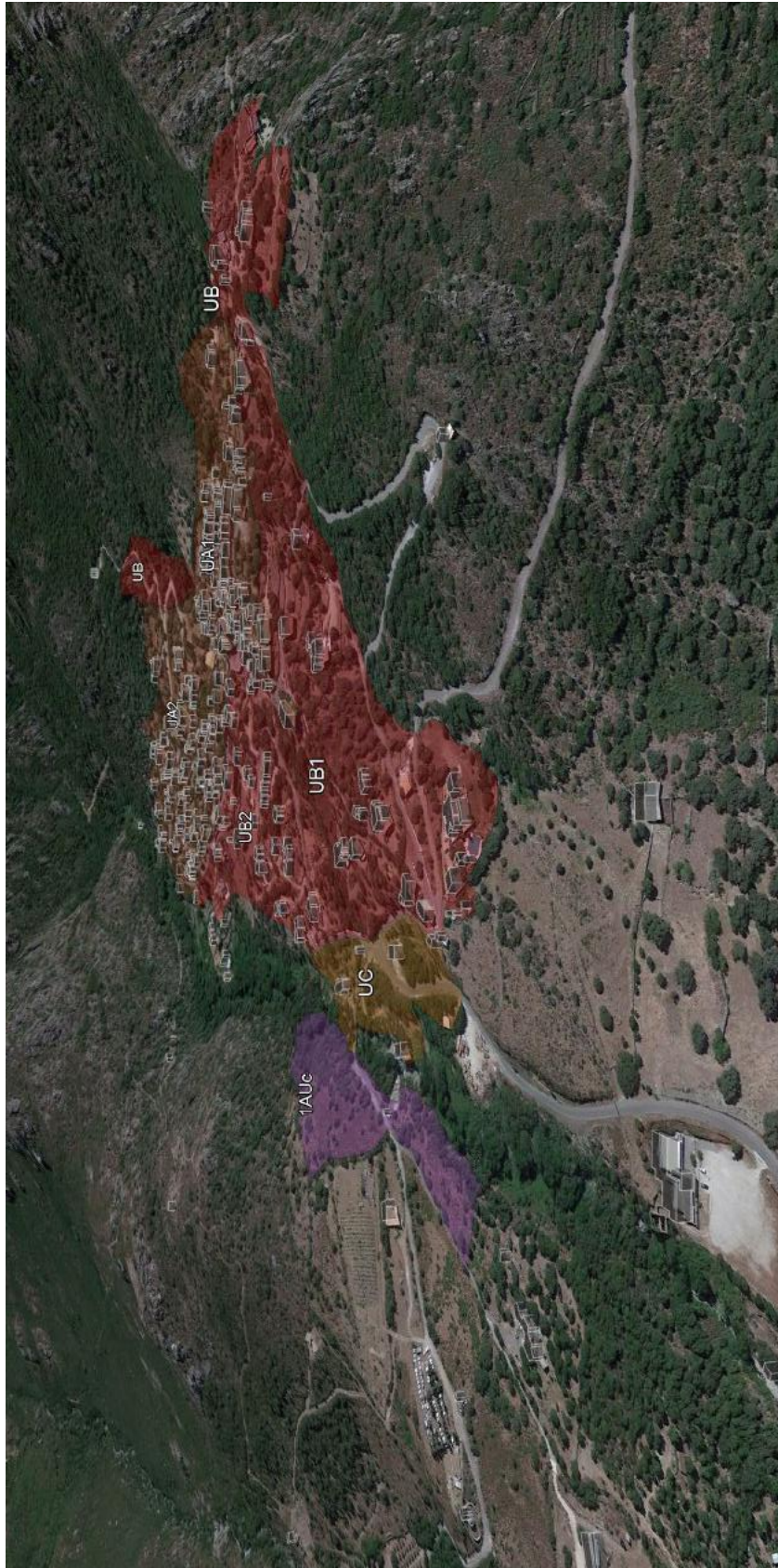




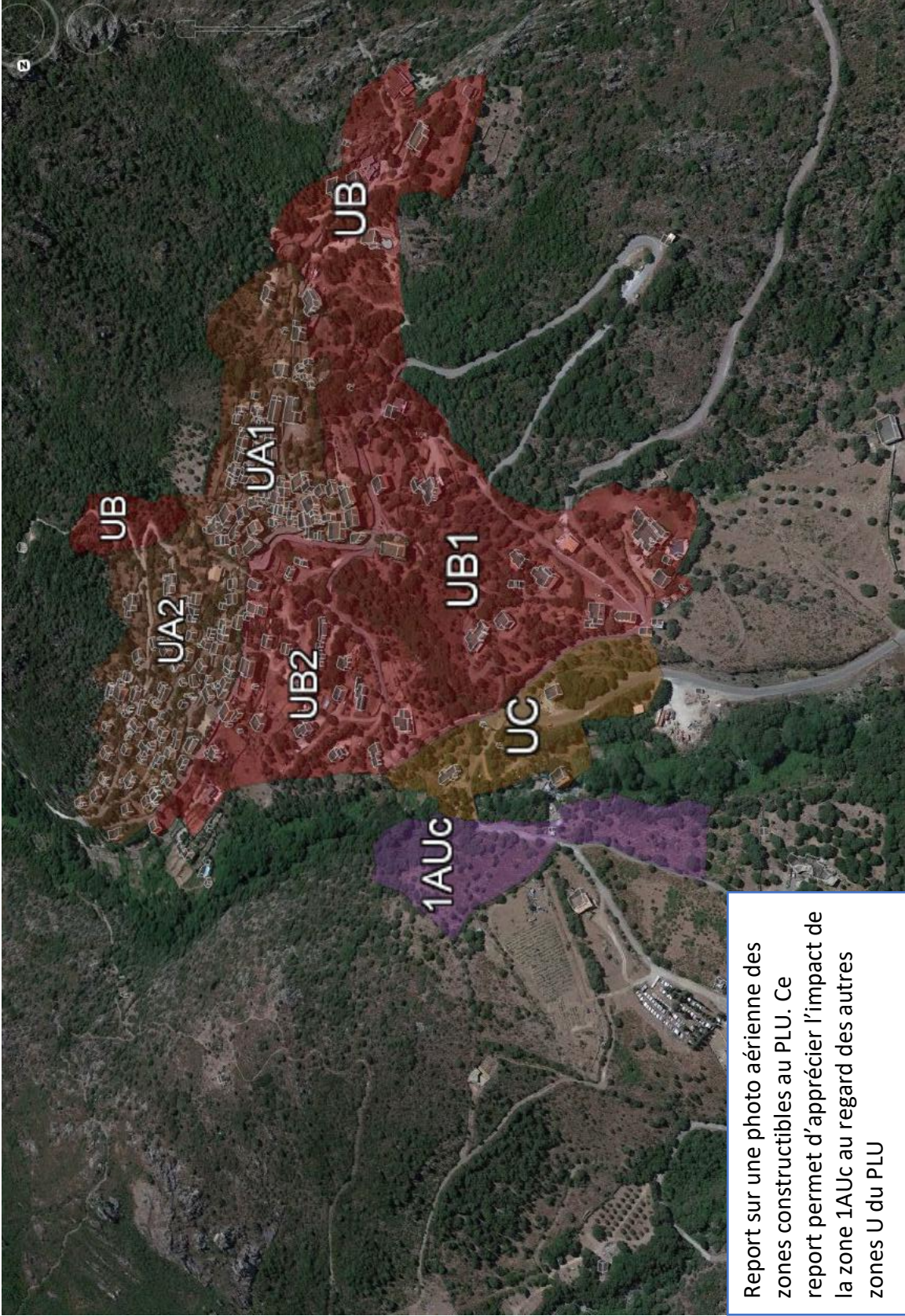
- Distance entre la zone « projet de Chialza » et la mairie :
200 mètres
- continuité par la Route Départementale
- Terrain desservi en eau potable
- topographie orientée vers le village

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



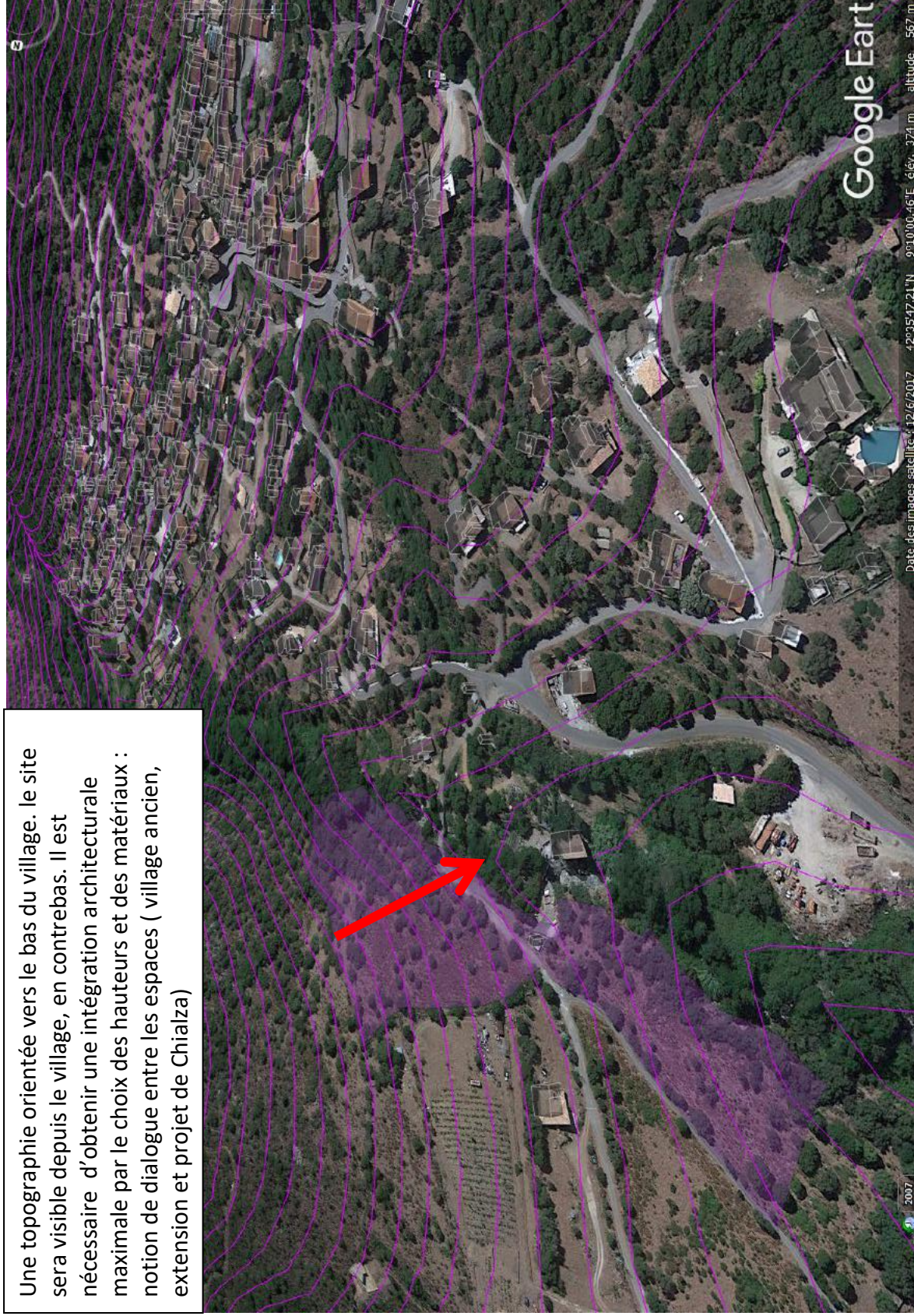


Vue lointaine des zones U



Report sur une photo aérienne des zones constructibles au PLU. Ce report permet d'apprécier l'impact de la zone 1AUC au regard des autres zones U du PLU

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





Zoom sur la topographie





vue du site depuis le village



L'intégration architecturale par le règlement

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

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

L'espace public est presque exclusivement tourné sur sa fonction de transit. Les espaces de stationnement sont généralement gérés individuellement à la parcelle.

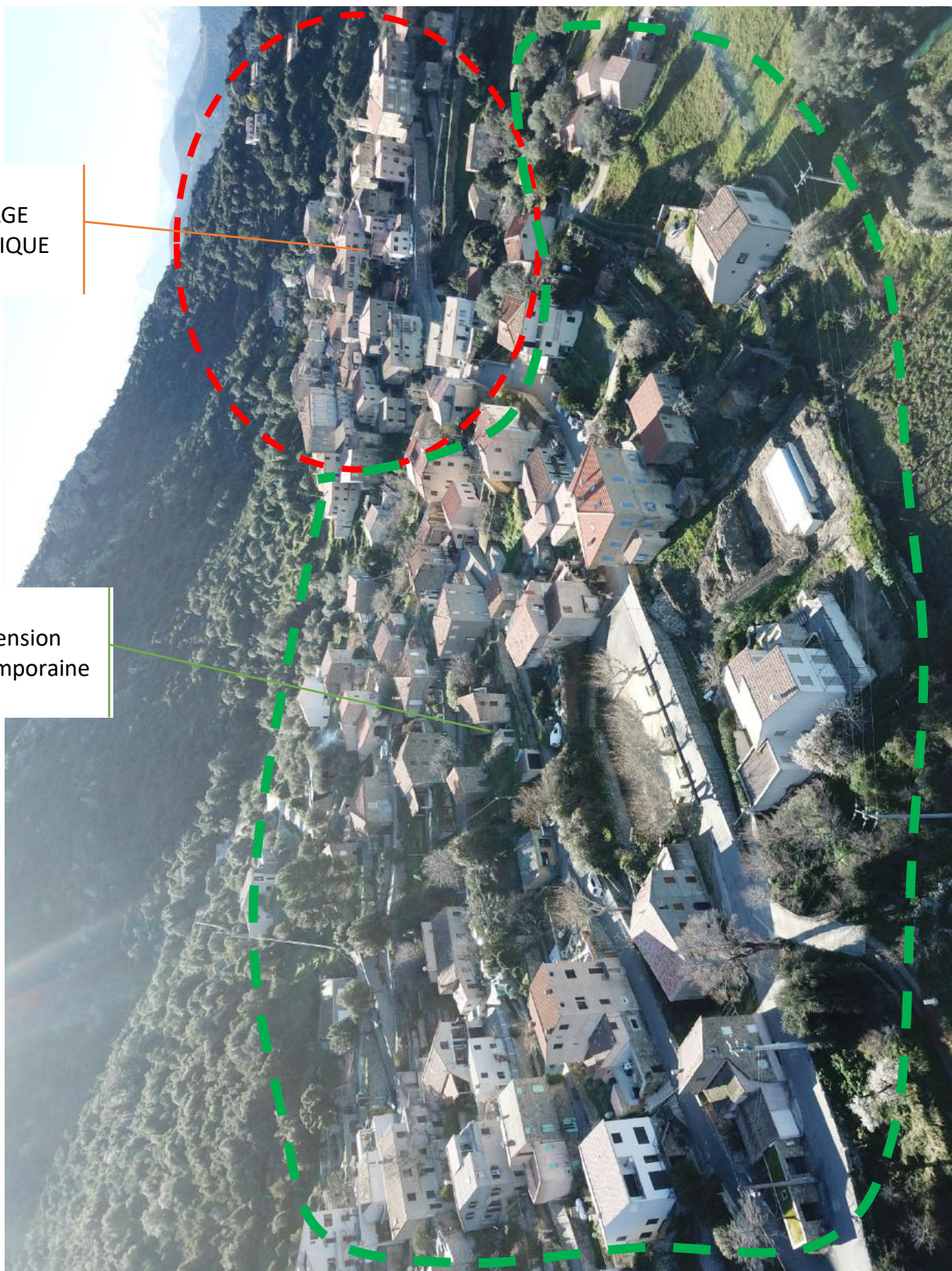
Il est proposé de mettre en place une zone 1AUc dont le règlement est fortement directif et à même de garantir l'intégration architecturale des bâtis à développer qui seront amenés à « dialoguer » avec le village.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ARTICLES		
Articles		
Art 3 : accès et voirie	<ul style="list-style-type: none">• traitement des chemins piétons• emploi de bitume coloré• largeur de voie adaptée et trottoirs	
Art 4 : desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none">• recueil des eaux de pluie• raccordement obligatoire à la STEP et à l'eau potable	
Art 9 : emprise au sol	<ul style="list-style-type: none">• emprise au sol de 15 %	
Art 10 : hauteur	<ul style="list-style-type: none">• hauteur maximale de 11 mètres et R+2 pour l'Hôtel• hauteur maximale de R+1 et 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation	
Art 11 : aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none">• Charte paysagère du Pays de Balagne• règlement directif sur les enduits, les pentes de toiture, l'habillage en pierre, le traitement des abords, des terrains, les clôtures, le portail	
Art 15 : Performances Energétique	<ul style="list-style-type: none">• consommation < 20 % // RT 2012• Emploi de matériaux renouvelables	



VILLAGE
HISTORIQUE

Extension
contemporaine



Architecture de l'extension du village

