

PLU de PIANA
Arrêté le 10 Décembre 2016

- ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE
- Espaces Stratégiques Agricoles : Analyse de la consommation et de la compensation
- Espaces naturels protégés : Analyse des incidences

PLU de PIANA
Arrêté le 10 Décembre 2016

**ADÉQUATION
POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER
DISPONIBLE**

ÉVOLUTION DE LA POPULATION À HORIZON 2030

Dans le PADD (page 26) la commune prévoit une population **permanente** de :

980 habitants à horizon 2030 (+500 habitants entre 2013 ET 2030)

Evolution de la population **constatée** entre 1990 (500 hab) et 2013 (482 hab) :

- Taux annuel moyen pondéré (TAMP) 1990/2013-> **-0,15 %/an**

Evolution de la population **prévue** entre 2013 (482 hab) et 2030 (980 hab) :

- Taux annuel moyen pondéré 2013/2030-> **+4,3%/an**

taux d'évolution **TOTALEMENT INVRAISEMBLABLE** jusqu'en 2030



ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE

PADD page 26

Objectif en terme d'accroissement de la population de + 500 hab.

La commune de Piana ne peut plus se contenter de figer son développement à sa stagnation démographique depuis plus d'un demi siècle. Elle ne peut plus perpétuer cette saisonnalité touristique et cette forte dépendance à laquelle elle est soumise depuis tant d'années. Elle se doit d'impulser un renouveau démographique et socio-économique par le biais de son PLU, véritable outil de maîtrise et d'aménagement du territoire. Pour se faire elle doit mettre en place de nouveaux services et équipements, des espaces publics, promouvoir la création d'emplois et de structures économiques adaptés à ses spécificités dans un souci de développement durable afin de retrouver la dynamique d'avant guerre en s'appuyant sur les services, l'artisanat, l'agriculture et le tourisme. L'objectif premier est de résorber les dysfonctionnements et les blocages perpétrés par les erreurs d'un urbanisme spontané au coup par coup qui a profité d'une déprise chronique autour des espaces bâtis en devenir, notamment sur le secteur d'Arone depuis les années 1990 et dans une moindre mesure sur le village.

Un urbanisme
« spontané »
!!

Piana doit dès lors anticiper sur les phénomènes de saisonnalité touristique, d'éloignement, d'anémie socio-économique et s'appuyant sur ses atouts et sa vitrine environnementale et paysagère. Attirer de nouveaux ménages à la hauteur de ses investissements et de ses équipements qui ont été réalisés ou sont projetés dans le présent PLU en fonction des projections d'avenir et des ambitions de la commune dont l'objectif serait d'impulser croissance tant attendue avec une progression d'environ + 500 habitants, pour atteindre plus de 950 habitants. Il s'agit de sauvegarder les services publics, son école, ses petits commerces, ses structures touristiques, ses équipements de loisirs et socio-culturel, de pérenniser une activité économique à l'année.

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE

Le PADD **n'affiche pas** la ventilation des **400 logements visés en 2030** (page 29 du PADD) entre résidences principales et résidences secondaires .

Il faut le recalculer à partir de l'évolution de la population permanente de **+500 hab visée pour 2030** et avec un taux de 2,1 hab/foyer : 500/2,1= **238 logements**

	2008	2013	2030	2030/2013	TAUX 2013	TAUX 2030
Résidences principales	208	240	478	238	37	46
Résidences secondaires et autres	383	403	565	162	63	54
TOTAL	591	643	1043	400	100	100

Malgré la prise en compte de **l'hypothèse totalement invraisemblable** d'un doublement de la population permanente entre 2013 et 2030 (**les + 500 habitants**) le taux de résidences principales augmente laborieusement de **37 à 46% entre 2013 et 2030**

PADD page 29

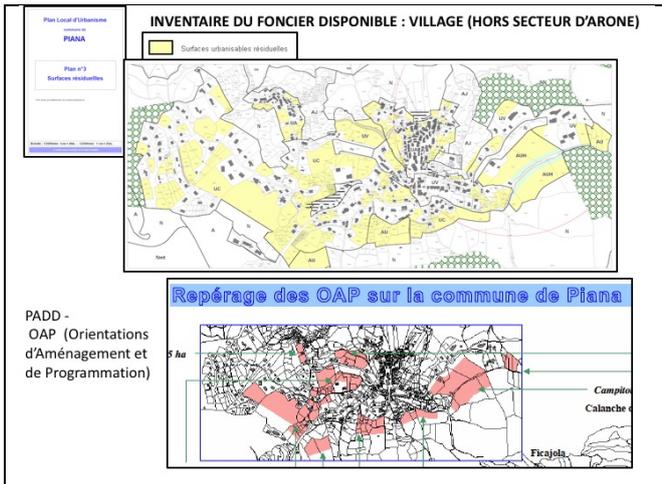
Objectifs en terme d'accroissement de logements + 400 unités

Si le nombre de logements en 2012 était d'environ 630 unités. En gardant les mêmes proportions et avec **comme objectif un accroissement démographique de 500 habitants permanents, il serait nécessaire de construire environ 400 unités** sur une quinzaine d'années dont 75% de logements et 25% d'unités commerciales et d'équipements (petits commerces, services à la population, services publics, espaces publics, équipements, médical, hébergements touristiques, résidence seniors, centre de convalescence, de remise en forme...).

(...)

L'objectif serait d'accroître le nombre de logements d'environ 60% pour atteindre un total d'environ 1000 logements sur l'ensemble du parc. Ils seraient répartis sur l'ensemble des secteurs bâtis et notamment sur Arone et dans une moindre mesure et sur le village, toute proportion gardée, afin de renforcer et de structurer l'armature urbaine de ces secteurs et de leurs proches alentours, afin de rééquilibrer la proportion de logements collectifs et notamment afin de renforcer la mixité sociale et des formes de l'habitat.

Pas un mot sur les résidences secondaires!!



INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : VILLAGE (HORS SECTEUR D'ARONE)

Numéro Fiche	Secteurs	Zones PLU	Surface de la zone	Surface potentiellement consommée
6	Piana - Vistale Villages anciens	UA	9,7 ha	1,8 ha
7	Piana village première couronne	UV	11,9 ha	1,7 ha
8	Piana village seconde couronne	UC	47,1 ha	19,3 ha
10	Zones à urbaniser d'Aja d'Oragiu, d'Arnuraccia et de Campitoto	AU	3,9 ha	3,6 ha
Sous-Total Village hors Arone72,6 ha.....26,4 ha				
Total	Commune de Piana	Secteurs bâtis	134,1 ha	69,6 ha

Le Rapport de présentation partie II : « Evaluation Environnementale » en page 39 détermine, la surface résiduelle des zones constructibles du PLU (en jaune sur le plan) soit **69,6 ha pour toute la commune et 26,4 ha pour le village (hors secteur d'Arone).**

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LES ZONES À URBANISER / CAPACITÉ D'ACCUEIL VILLAGE (HORS SECTEUR D'ARONE)

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU FONCIER DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DES ZONES URBANISABLES (HORS SECTEUR D'ARONE)	CODE	SURFACE (hectares)	CAPACITÉ D'ACCUEIL (nombre de logements à attendre)	SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (% mixité sociale)	nombre de logements sociaux attendus
OAP					
AJA ORNIGA Sud/AU		1,3	10	13	0
ARNURACCIA AU		1,8	15	27	0
PAN DI GRANO Est/UC		1,1	20	22	0
CAMPITOTO (résidence hôtelière) AUH (1)		0,8	5	4	0
CAMPITOTO Est/LV		0,5	3	2	0
VISTALE Sud/LIA		0,5	3	2	0
DICEPPU Nord et Sud/UC		4,9	15	74	0
BOCCA LAO, SUALELLO, SALICCIO UC		6,2	8	50	0
Sous-total OAP		16,7	12	207	0
Hors OAP (dents creuses)		9,7	7	68	0
TOTAL Zones Urbanisables		26,4		275	0

Le foncier disponible total est de **26,4 hectares** (secteurs soumis en OAP et « dents creuses ») Les OAP s'étendent sur **16,7 hectares** et fixent la densité attendue de logement à l'hectare, soit au total **207 logements**.

Infos tirées du RP et livret OAP
(1) : 2 constructions pavillonnaires d'habitation pour les exploitants du site

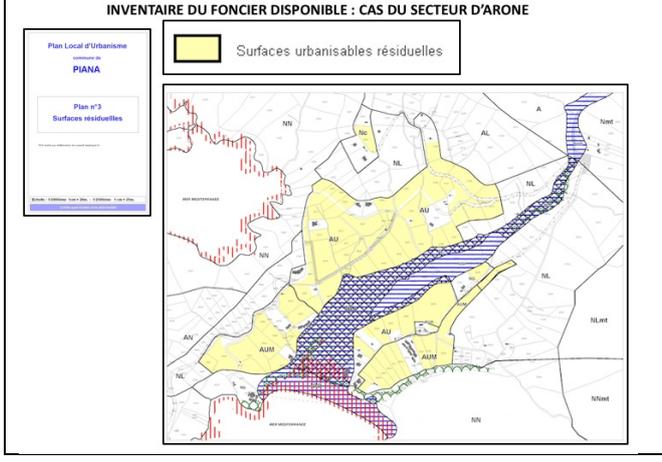
- La densité moyenne est donc de 12 logt/ha ou 830 m2 par logement ce qui est vraisemblable pour des secteurs soumis à OAP
- Le PLU de la commune ne traite pas de la capacité d'accueil des 9,7 hectares de « dents creuses » Pour la reconstituer, on a retenu la moyenne «confortable» de 1400 m2 de foncier par logement soit 7 logt/ha : **On obtient ainsi une capacité d'accueil supplémentaire d'environ 70 logements**
- AU TOTAL LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DU PLU DE PIANA VILLAGE SE SITUE PLUTOT AUTOUR DE 275 LOGEMENTS À HORIZON 2030**
- En conclusion, la capacité d'accueil du seul secteur village (HORS ARONE) est très largement suffisante pour les 500 habitants permanents supplémentaires que la commune ambitionne pour 2030**

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LES ZONES À URBANISER / CAPACITÉ D'ACCUEIL VILLAGE (HORS SECTEUR D'ARONE) SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU FONCIER DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DES ZONES URBANISABLES (HORS SECTEUR D'ARONE)	CODE	nombre de logements attendus	SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE (% mixité sociale)	nombre de logements sociaux attendus
OAP				
AJA ORNIGA Sud/AU		13	0	0
ARNURACCIA AU		27	0	0
PAN DI GRANO Est/UC		22	0	0
CAMPITOTO (résidence hôtelière) AUH (1)		2	0	0
CAMPITOTO Est/LV		4	0	0
VISTALE Sud/LIA		15	0	0
DICEPPU Nord et Sud/UC		74	0	0
BOCCA LAO, SUALELLO, SALICCIO UC		50	0	0
Sous-total OAP		207	0	0
Hors OAP (dents creuses)		68	0	0
TOTAL Zones Urbanisables		275	0	0

Infos tirées du RP et livret OAP
(1) : 2 constructions pavillonnaires d'habitation pour les exploitants du site

La commune dans ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'impose aucune servitude de mixité sociale (% de logements sociaux, locatifs, ou destinés aux primo-accédants,...) aux futurs aménageurs. Comment ainsi garantir que les logements seront destinés à des résidents permanents???



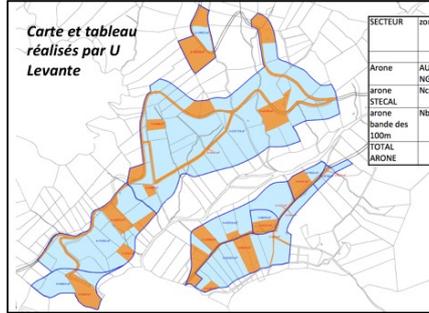
INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : CAS DU SECTEUR D'ARONE

Numéro Fiche	Secteurs	Zones PLU	Surface de la zone	Surface potentiellement consommée	Surface déjà bâtie
3	Arone	AU AUM AUA NG	43,1 ha	30,1 ha	13,0 ha
4	Arone STECAL	Nc	1,9 ha	0,1 ha	1,8 ha
5	Arone Bande 100m.	NB	2,5 ha	1,5 ha	1,0 ha
Sous-Total « Arone ».....47,5 ha.....31,7 ha					15,8 ha
Total	Commune de Piana	Secteurs bâtis	134,1 ha	69,6 ha	64,5 ha

Le Rapport de présentation partie II : « Evaluation Environnementale » en page 39 détermine, la surface résiduelle des zones constructibles du PLU (en jaune sur le plan) soit **69,6 ha pour toute la commune et 31,7 ha pour Arone.** Nous avons complété ce tableau d'une colonne supplémentaire qui donne, par différence, la surface déjà bâtie. Ainsi pour les 3 secteurs d'Arone (Arone, Arone STECAL et Arone Bande des 100 mètres), **la surface déjà bâtie devrait donc représenter 15,8 hectares**

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : CAS DU SECTEUR D'ARONE

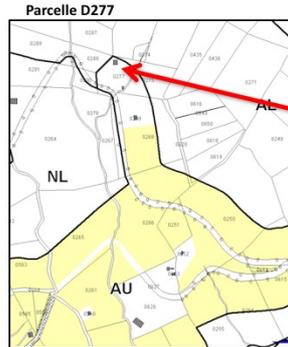
15,8 hectares de surface déjà bâtie sur le secteur d'Arone ? Vraiment?



Nous avons cartographié et recalculé les surfaces bâties (en orange sur la carte ci-contre) : 12,2 hectares SEULEMENT !!

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : CAS DU SECTEUR D'ARONE

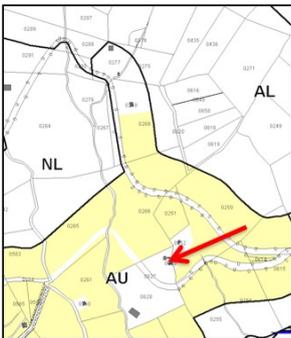
Plus grave encore, la cartographie du PLU de la commune fait apparaître des bâtis qui n'existent pas en FÉVRIER 2017



INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : CAS DU SECTEUR D'ARONE

Parcelle D 664, zonage AU, 3 bâtis séparés sur le PLU, une construction (D 663) sur cadastre.fr au 10/02/ 2017

Réalité : trois ruines existent (pas de toit, mur d'environ 1m de haut) très proches les unes des autres, expliquant le fait qu'une seule entité apparaisse sur cadastre.fr



En réalité, la surface déjà bâtie sur Arone, dépasse péniblement la dizaine d'hectares!

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE : CAS DU SECTEUR D'ARONE

Pourquoi de telles « manipulations » ? La commune a clairement intérêt à afficher dans son Rapport de Présentation des chiffres gonflés concernant le foncier déjà bâti permettant d'accréditer la "fable" d'une zone déjà largement urbanisée qui ne mériterait qu'un simple travail de « RÉPARATION » urbaine concédée par le PADDUC (livret littoral pages 46 à 48)

La loi littoral

PIANA est également soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite "loi littoral". L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100m, à compter de la limite haute du rivage. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et limitée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'absence d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions du PADDUC, approuvé en novembre 2015.

Construction autorisée en continuité du bâti existant

« Constructibilité possible uniquement à l'intérieur de l'aire bâtie d'origine au titre de la structuration urbaine dans le cadre d'opération de réparation (cf. PADDUC, annexe 3 livret littoral, page 46) - "espaces bâtis n'admettant pas d'extension de construction mais nécessitant un renforcement urbain".

RP page 44

LE GRAND ÉCART!

Les précisions des modalités d'application de la loi « Littoral » au regard des particularités géographiques localographiques locales

2. L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS N'ADMETTANT PAS D'EXTENSION DE L'URBANISATION MAIS NÉCESSITANT UN RENFORCEMENT URBAIN ("OFUP")

OFUP

Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur de périmètre de l'espace urbain existant par densification, consolidation de ses unités, amélioration de la qualité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le littoral.

En effet, considérant la capacité d'absorption de l'eau en logement à proximité des zones urbaines existantes, la poursuite de la population concernée par ces espaces, la nécessité de leur offrir un cadre de vie agréable et favorable, les besoins sociaux spécifiques qui doivent être satisfaits en matière de logement, le besoin de satisfaire les investissements publics et d'assurer l'offre de services en transport, le renforcement de ces espaces urbains répond à une double nécessité :

- d'une part, de modification de la configuration foncière et de lutte contre l'étalement urbain ;

- d'autre part, de réparation de l'équipement et d'amélioration du cadre paysager, et de la qualité de vie.

Livret Littoral du PADDUC (page 46)

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

- Un taux d'évolution (+4,3%/an) de la population permanente jusqu'en 2030 (+ 500 habitants) **totalemt incohérent** avec l'historique.
- 400 logements supplémentaires dont environ 240 pour les futurs 500 résidents permanents.
- Une capacité d'accueil sur le village (HORS ARONE) de 275 logements très largement suffisante pour le chiffre déjà invraisemblable de 500 habitants supplémentaires.
- L'urbanisation envisagée à Arone est donc clairement dédiée au résidentiel secondaire!
- Une sur-estimation flagrante du foncier déjà bâti sur Arone : le projet ne consisterait ainsi qu'à « réparer » une urbanisation déjà significative!

L'OUVERTURE À L'URBANISATION IMPACTE-T-ELLE LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES ET LES ESPACES NATURELS?

PLU de PIANA

Arrêté le 10 décembre 2016

Espaces Stratégiques Agricoles
Analyse de la consommation et de la compensation

Dans le Document du PLU destiné au CTEPNF, il est dit que :

IV – Analyse de la compatibilité du PLU avec les dispositions du PADDUC (ESA, ERC, ESE)

Les espaces stratégiques agricoles (ESA) :

- ⇒ Surface ESA du PADDUC, commune de Piana : 195 ha.
- ⇒ Surface des ESA du PLU de Piana : 450ha. (+ 262ha).
- ⇒ Surface des ESA du PADDUC consommés par le PLU : 11,9 ha
- ⇒ Surface des ESA du PADDUC reposant sur du foncier bâti : 3,3ha dont 1,3ha sur Arone.
- ⇒ Surface des ESA du PADDUC reposant sur des zones U et NA du POS opposable lors de l'approbation du PADDUC : 4,2 ha.
- ⇒ Total des ESA figurant dans les zones urbanisables du POS et des ESA reposant sur des parcelles déjà urbanisées : 7,5 ha.

➤ 11,9 ha d'ESA du PADDUC sont consommés dans le PLU

QUELS SONT LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES DE PIANA ?

Le PADDUC a défini **195 ha** d'ESA sur la commune (Cartographie + Livret III). La commune a la possibilité de définir ses propres ESA.

Le PLU de PIANA définit 450 ha de zone As (« Agricole Stratégique ») qui doivent respecter les conditions d'éligibilité des terres régissant les ESA comme la qualité agronomique, la cultivabilité, la mécanisation des terres entre autres.

La commune présente **1 420 ha** de zones A (en plus des As)

Le PLU classe en zone urbaine ou à urbaniser : **11,9 ha** d'ESA annoncés dans le RP mais nos calculs internes montrent **une consommation de 15,4 ha d'ESA**

Le Rapport de présentation présente un court chapitre sur la méthode de transcription des ESA dans le PLU (page 33) : ce chapitre expose des critères généralistes (terrains exploités, terrains mécanisables, coupe-feu, etc) sans justification des secteurs supplémentaires classés en As conformément à la méthode de transcription des ESA.

Caractéristiques des Espaces Stratégiques Agricoles

Le PLU de PIANA tout en affichant une consommation de 11,9 ha d'ESA du PADDUC (Zones AU et U), définit 450 hectares d'ESA dont :

140 hectares se superposent aux ESA du PADDUC

310 hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC

Il manque ainsi $195 - 140 = 55$ ha d'ESA

Les **310** ha rajoutés doivent présenter au minimum **55 ha** d'espaces agricoles ayant les mêmes potentialités que ceux définis dans le PADDUC et totalisés obligatoirement **11,6 ha** de terres agricoles à forte potentialité pour être valables

D'après l'analyse des couches géographiques : carte N°9 du PADDUC et couches SIG PLU fournies

Caractéristiques des Espaces Stratégiques Agricoles

Catégorie d'espace	Surface cumulée (ha)
	310 hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC
Espaces cultivés en 1980	0,09
Espace pastoral améliorable (pente < 15 %)	0,1
Espace pastoral améliorable (pente > 15 %)	175,5
Maquis (petit, haut)	124
Peuplements forestiers	5,5
Non végétaux (rocher, sol nu, espace artificialisé)	4,1
Végétation des lieux humides (ripisylve, aulnaie, marais)	1
TOTAL As hors ESA du PADDUC	310,3

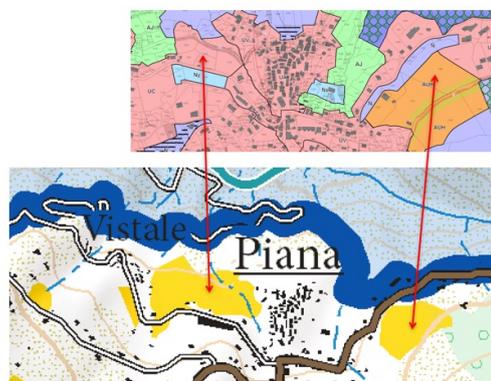
➡ **Moins de 2 000 m² sur les 310 ha d'As du PLU présentent une potentialité équivalente aux critères des ESA du PADDUC. Le compte n'y est pas !**

Caractéristiques des Espaces Stratégiques Agricoles

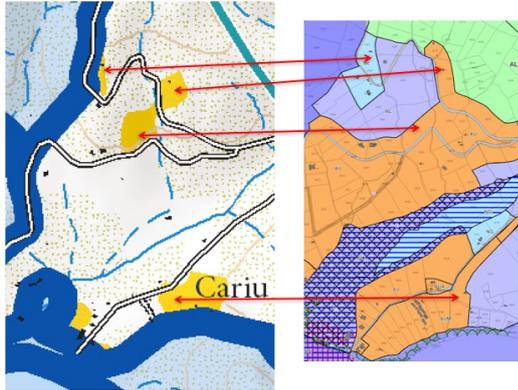
Catégorie d'espace	Surface cumulée (ha) 140 hectares se superposent aux ESA du PADDUC	Surface cumulée (ha) 310 hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC
Espaces cultivés en 1980	0,3	0,09
Espace pastoral améliorable (pente < 15 %)	1,4	0,1
Espace pastoral améliorable (pente > 15 %)	135,4	175,5
Maquis (petit, haut)	2,6	124
Peuplements forestiers	0,3	5,5
Non végétaux (rocher, sol nu, espace artificialisé)	0	4,1
Végétation des lieux humides (ripisylve, aulnaie, marais)	0	1
TOTAL As non ESA PADDUC	140	310,3

➡ **Plus de 175 ha d'ESA du PLU englobent des espaces pastoraux améliorables mais on déplore la perte de 10,1 ha de terres à forte potentialité : 5,6 ha de terres cultivées en 1980 et 4,1 ha d'espace améliorables facilement mécanisables à forte potentialité (2800 UF).**

Piana village : ESA du PADDUC a forte potentialité non pris en compte par le PLU



Piana Arone : Empiètement des zonages constructibles sur les ESA



Notre conclusion :

- Les zones urbaines du PLU consomment **11,9 ha d'ESA** dont **10,1 ha d'anciennes terres agricoles cultivées et à fortes potentialités**
- Le PLU « déniche » **seulement 1,6 hectares « d'équivalents ESA »** situés dans des espaces agricoles à forte potentialité (pente <15) et déjà cultivés, il aurait fallu en trouver 10 hectares de plus

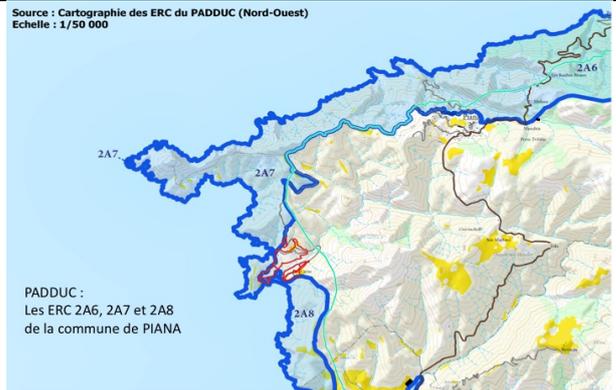
LE PRINCIPE DE COMPENSATION PRÉCONISÉ PAR LE PADDUC N'EST PAS RESPECTÉ PAR LE PLU DE PIANA

PLU de PIANA

Arrêté le 10 Décembre 2016

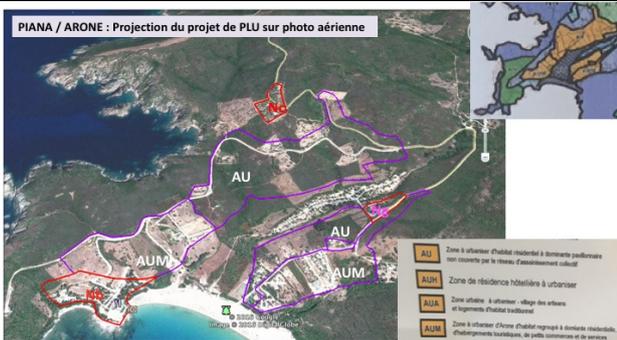
**Espaces Naturels Protégés
Analyse des Incidences**

Source : Cartographie des ERC du PADDUC (Nord-Ouest)
Echelle : 1/50 000



PADDUC :
Les ERC 2A6, 2A7 et 2A8
de la commune de PIANA

PIANA / ARONE : Projection du projet de PLU sur photo aérienne



Nb = 25 780 m²
Nc = 18 170 m²
Ng = 9 180 m²

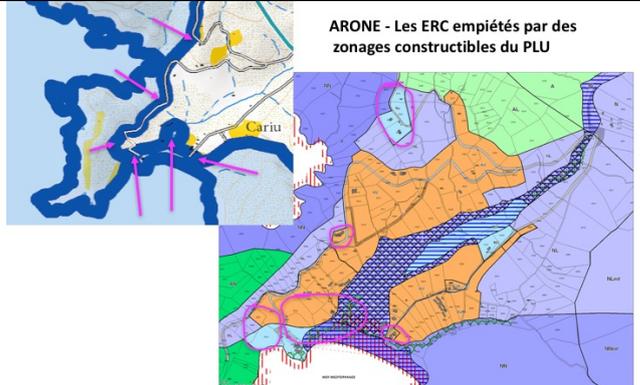
Au + AUA + AUM = 420 000 m²

Sous Total N = 53 130 m² - 5,3 hectares
avec constructibilité

Sous Total AU = 42 hectares

TOTAL = 47,53 ha

ARONE - Les ERC empiétés par des zonages constructibles du PLU



Znieff non prise en compte dans l'ERC

Limite des Espaces Proches du Rivage (EPR)

Plage d'Arone

Extrait de la carte n°9 du Padduc
En bleu : ERC, espaces remarquables
En jaune : ESA, espaces stratégiques agricoles

Les deux ZNIEFF 1 d'Arone sont une partie de la justification de l'ERC 2A8

n°940013119

n°940013118

PLAGE d'ARONE

Sources cartographiques INPN

Autre justification des limites de l'ERC 2A8 du Padduc à Arone par la carte géologique du BRGM

Extrait de la fiche ERC 2A8 du padduc :

L'intérêt géologique vient de la présence d'un grès duniaire quaternaire en arrière de la plage d'Arone, formation remarquable.

Cet objet géologique exceptionnel riche en fossiles est cartographié D sur la carte géologique du BRGM et correspond à la boucle que fait l'ER sur la carte n°9 NW du Padduc. Les zonages AUM et Nb partiellement se superposent à cet objet géologique exceptionnel, espace remarquable inconstructible au titre du L 146-6 du CU

PADDUC extrait carte n°5

Corridors écologiques

Trame verte et bleue et PLU

Environ 50% des zonages du projet de PLU d'Arone sont superposables à deux couloirs écologiques de la trame verte et bleue valant schéma régional de cohérence écologique (SCRE) du padduc. Le padduc a identifié des « réservoirs écologiques » et des « couloirs écologiques » représentés sur la carte n°5 du padduc et dont la conservation est nécessaire à la préservation de la biodiversité.

La totalité du secteur d'Arone est une ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Ce sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire.