PLU de CASAGLIONE

Arrêté le 21 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 CASAGLIONE

Arrêté le 21 Décembre 2016

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE

ÉVOLUTION DE LA POPULATION À HORIZON 2026

Dans le RP partie II (page 85) la commune prévoit une population permanente de :

500 habitants à horizon 2026 (+ 132 habitants entre 2013 ET 2026)

Évolution de la population constatée entre 1999 (292 habitants) et 2013 (368habitants) :

- **Taux annuel moyen pondéré (TAMP) 1999/2013-> +1,67 %/an**
  (et non pas de +1,8 % tel qu'indiqué dans la RP partie I page 146)

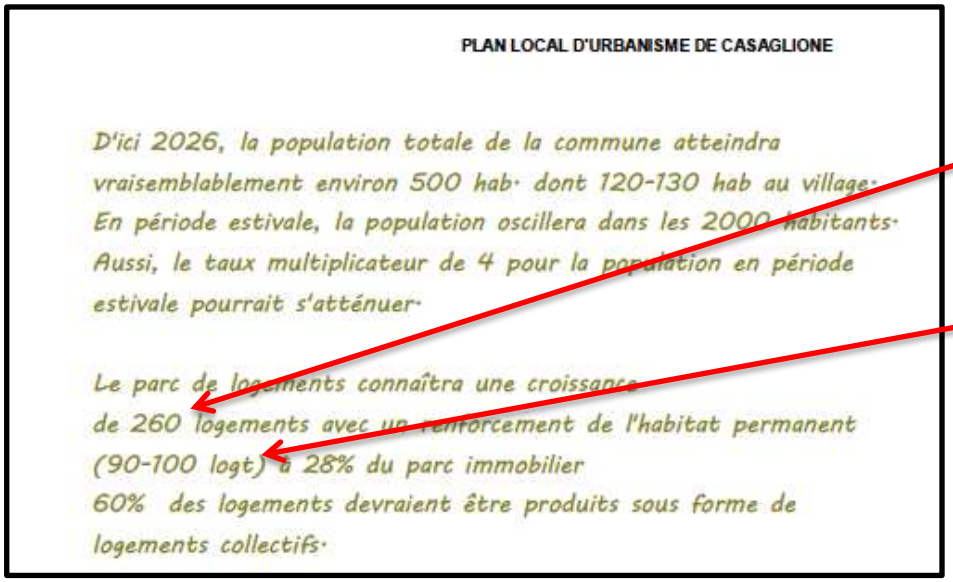
Évolution de la population prévue entre 2013 (368 hab) et 2026 (500 hab) :

- **TAMP 2013/2026-> +2,4 %/an**

taux d'évolution ACCEPTABLE (bien qu'un peu optimiste!) jusqu'en 2026 par rapport à l'historique.

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS

Combien de logements pour cette population permanente supplémentaire et pour les « résidents secondaires » ?



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CASAGLIONE

D'ici 2026, la population totale de la commune atteindra vraisemblablement environ 500 hab· dont 120-130 hab au village· En période estivale, la population oscillera dans les 2000 habitants· Aussi, le taux multiplicateur de 4 pour la population en période estivale pourrait s'atténuer·

Le parc de logements connaîtra une croissance de 260 logements avec un renforcement de l'habitat permanent (90-100 logt) à 28% du parc immobilier
60% des logements devraient être produits sous forme de logements collectifs·

Le RP (partie II, page 86) prévoit :

- Une augmentation du parc total de logements de **260 unités**
- dont un habitat permanent supplémentaire de **90 à 100** logements

- **Si le nombre de personnes par foyer constaté en 2013 (2,0 habitants) se maintient jusqu'en 2026, ces logements supplémentaires permettraient de loger jusqu'à 200 habitants permanents de plus que les 132 annoncés.**
- **Il suffirait en fait de « seulement » 65 logements d'ici à 2026 pour loger les 132 nouveaux habitants.**
- **Il n'y aurait donc pas 160 *(260-100)* mais 195 *(260-65)* nouvelles résidences secondaires, principe des vases communicants oblige.**

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS

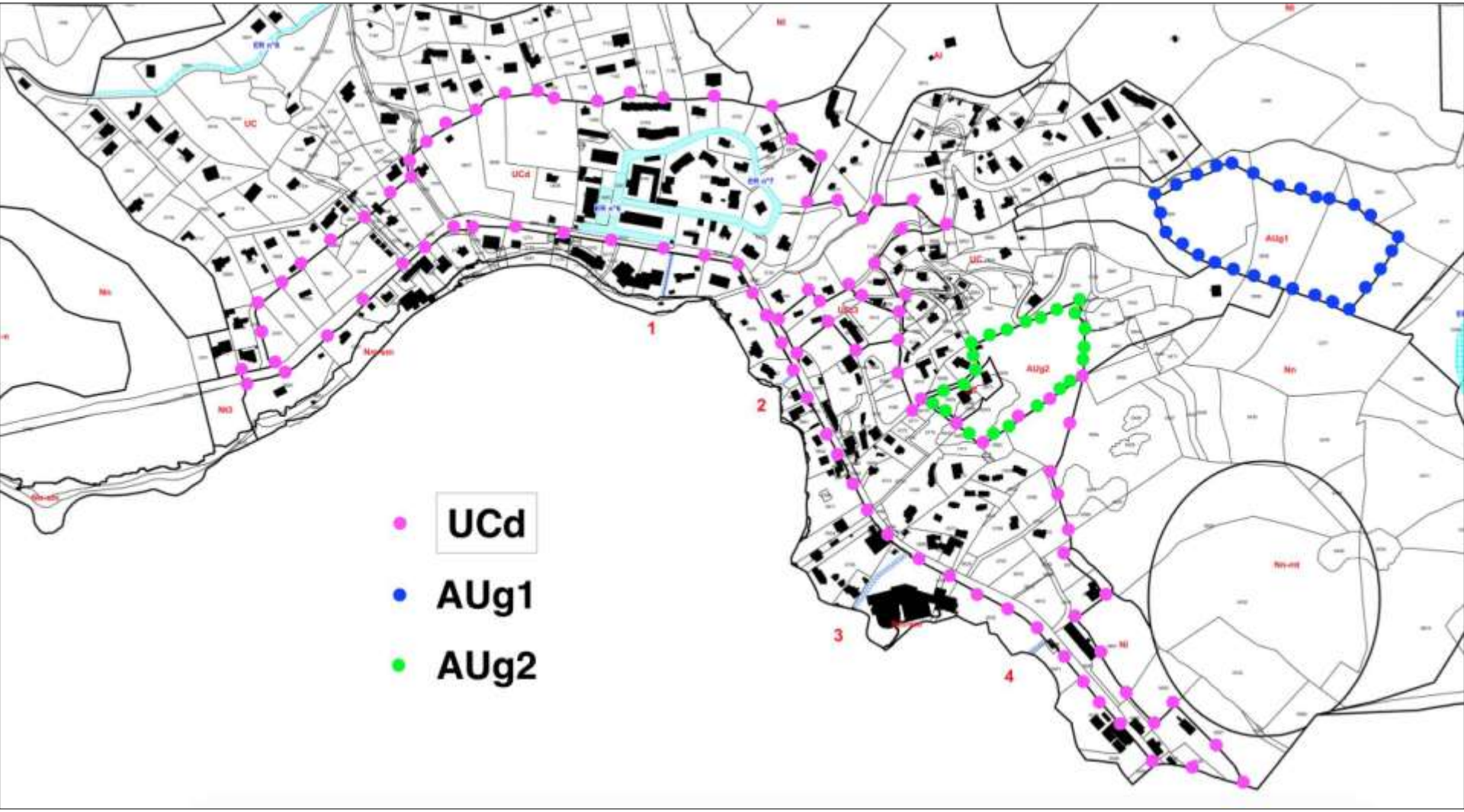
Quel taux de résidences principales en définitive?

EVOLUTION DU TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES D'APRÈS LA COMMUNE			
	2013	2013/2026	2026
Résidences principales	181	100	281
Résidences secondaires et autres	588	160	748
Ensemble	769	260	1029
Taux RP/ensemble	23,5%		27,3%

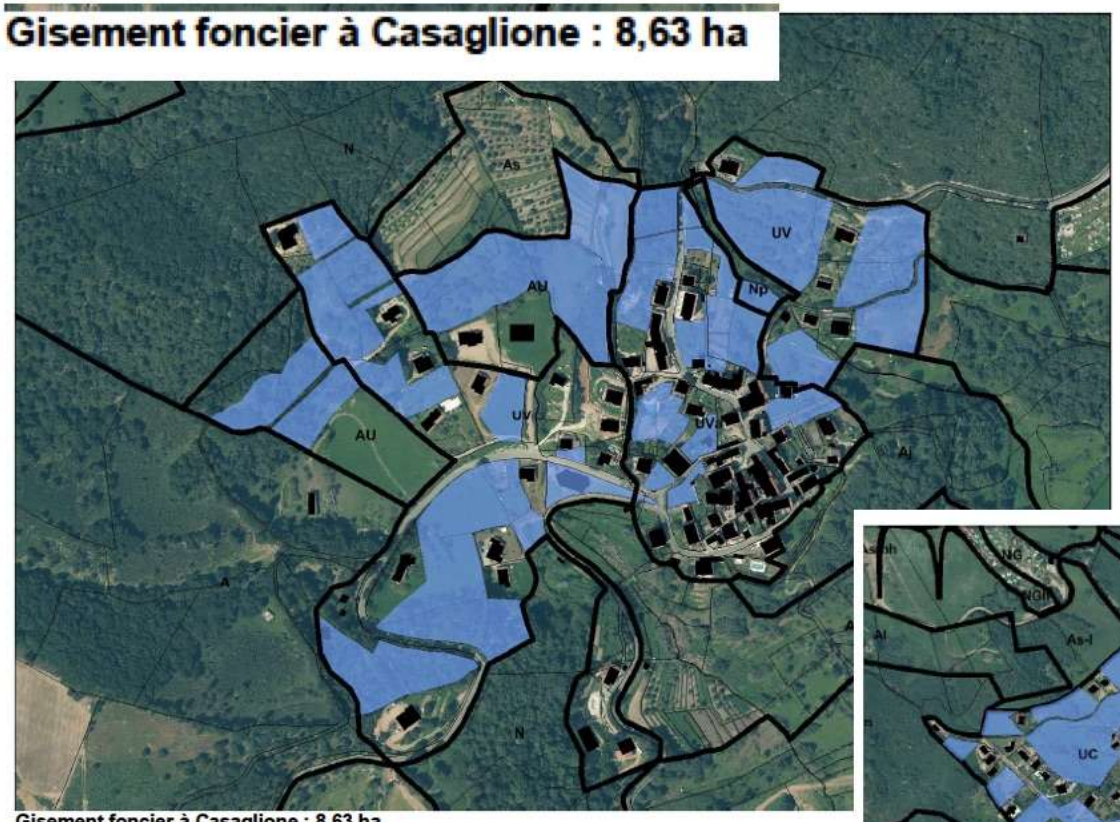
EVOLUTION DU TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES APRÈS CORRECTION			
	2013	2013/2026	2026
Résidences principales	181	65	246
Résidences secondaires et autres	588	195	783
Ensemble	769	260	1029
Taux RP/ensemble	23,5%		23,9%

- La commune affiche l'ambition (pour le moins modeste) d'augmenter le taux de résidences principales à **28%** (toujours page 86 du RP partie II)….
- Après rectification, les résultats sont encore moins « glorieux » : une quasi-stagnation à **24% à l'horizon de 2026 : on est loin du principe d'équilibre!**

TIUCCIA : LES ZONAGES UCd, AUg1 et AUg2

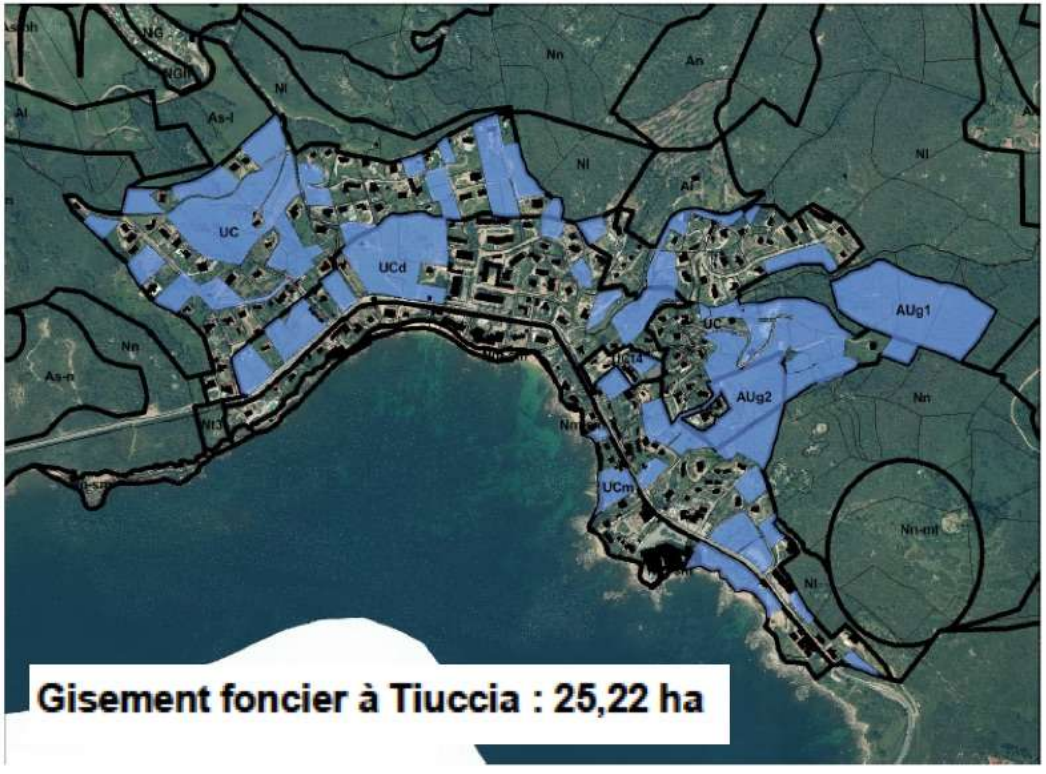


INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE



Gisement foncier à Casaglione : 8,63 ha

La commune a procédé à un inventaire de son foncier disponible (pages 82 à 84 du RP partie II)



INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LES ZONES À URBANISER

Zone	Gisement foncier	Densité appliquée/ha	Nombre potentiel de logements	
UVa	3,26	4 logt /8 logt	13/26	34/68
UV	3,18		13/26	
AU	2,19		8/16	
TOTAL Village	**8,63**	-		
AUg1	3,15	10 logt	31 Dont 15% primo-accession /social	
AUg2	1,5	10 lots	12 Dont 15% primo-accession /social	
UCm	1,04	1logt/parcelle	4	
UCd	7,37	50% - 35logt 50% - 5 logt	129+18	
UC	12,03	5/10 logt	60/120	
UCt				P
TOTAL Tiuccia	**25,09**	-	**254/314**	
TOTAL COMMUNE	***33,72***	-	***288/382***	

Dans le RP partie II page 84, la commune procède à une « analyse affinée par lieux ou zones pour définir la capacité de production de logement théorique selon contexte parcellaire, contexte règlementaire ». Ci-joint tableau communal.

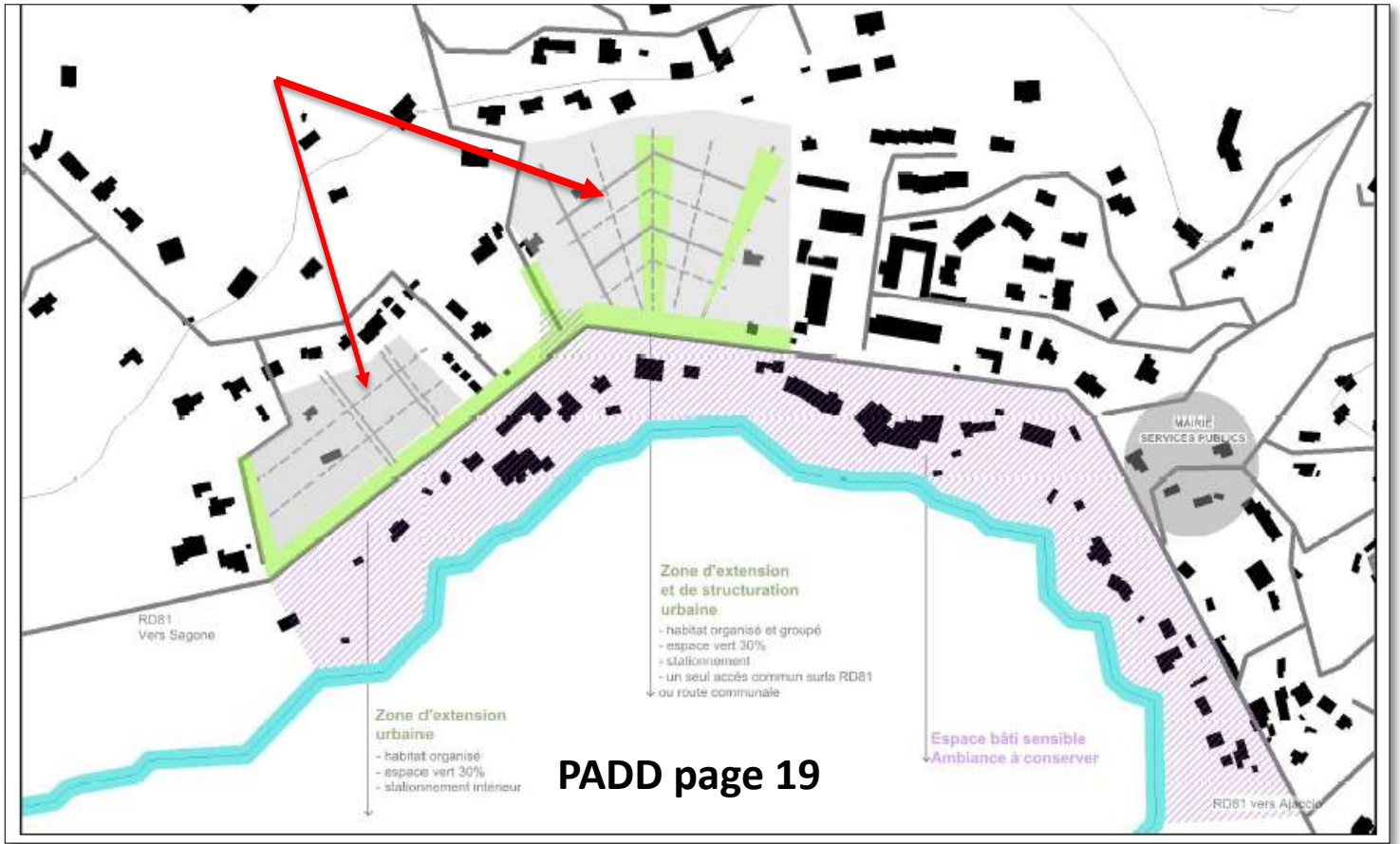
Elle arrive à une fourchette de de 288 à 382 logements potentiels soit de 4 à 6 fois plus que les 65 logements nécessaires pour couvrir l'augmentation de la population permanente prévue

Le **gisement foncier de la seule zone UCd** au centre de Tiuccia, objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), permettrait la construction d'environ 150 logements soit **plus du double des 65 logements** nécessaires pour faire face à l'augmentation de population permanente prévue !

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LES ZONES À URBANISER
Les enjeux de mixité sociale sont-ils garantis dans ce PLU ?

OAP « extension structurée au cœur de Tiuccia » (zone UCd du PLU)

- Dans le PADD : « en cas de réalisation de logements collectifs, 20% seront en primo-accession »
- Dans le Règlement du PLU arrêté : **RIEN!**
- Dans le tableau du RP page 84 : pas d'indication d'un quota de logements soumis à servitude de mixité sociale



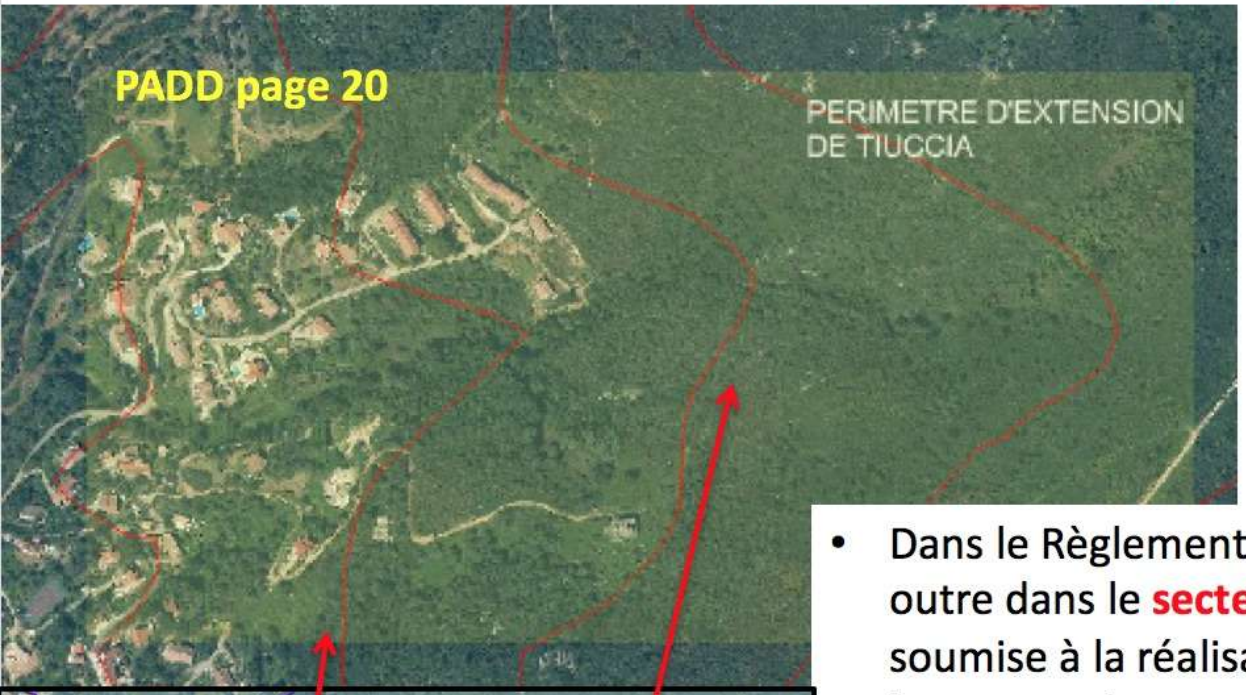
PADD page 19

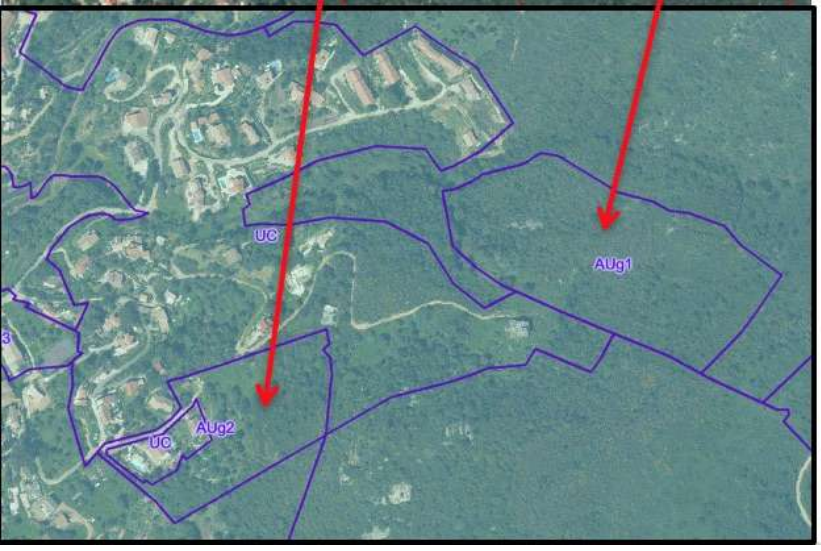
Des prescriptions contradictoires et globalement peu contraignantes

INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE DANS LES ZONES À URBANISER

Les enjeux de mixité sociale sont-ils garantis dans ce PLU ?

OAP « extension structurée à l'est de Tiuccia » (zones AUg1 et AUg2)





Des prescriptions contradictoires et globalement peu contraignantes

- Dans le PADD : « il est attendu entre 20 et 30% de logements en primo-accession, logements sociaux et/ou communaux »
- Dans le Règlement du PLU arrêté page 30 : « En outre dans le **secteur AUg1 :** la constructibilité est soumise à la réalisation d'au moins 20% de logements à caractère social (dont logements communaux), ou en primo-accession. » **Donc aucune prescription sur AUg2 !**
- Dans le tableau du RP page 84 :
  - pour la zone AUg1, 15% de logements primo-accession/social sur 31 potentiels soit environ **5** !
  - Pour la zone AUg2 15% sur 12 logements soit environ **2** !

AUg1	3,15	10 logt	31 Dont 15% primo-accession /social
AUg2	1,5	10 lots	12 Dont 15% primo-accession /social
UCm	1,04	1logt/parcelle	4
UCd	7,37	50% - 35logt 50% - 5 logt	129+18
UC	12,03	5/10 logt	60/120
UCt			P
TOTAL Tiuccia	**25,09**	**-**	**254/314**

368 habitants permanents au total pour la commune dont 268 pour Tiuccia (cf RP)

254/314 logements à Tiuccia n'est pas compatible avec une « urbanisation limitée » qui doit être la règle dans les EPR

ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE :
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

- **Un taux d'évolution (+2,4/an) de la population permanente jusqu'en 2026 cohérent avec l'historique bien qu'un peu « optimiste » soit 130 habitants supplémentaires en 2026.**

- **Un objectif de construction de 260 logements dont**
  - **Une centaine de résidences principales (pour seulement 130 habitants de plus : 65 suffiraient largement!)**
  - **160 résidences secondaires (en fait : 160+35=195)**

- **Au final un taux de résidences principales de 28%** *(24% après correction)* **beaucoup trop déséquilibré**

- **Un foncier disponible qui pourrait accueillir de 288 à 382 logements soit de 4 à 6 fois plus que les 65 logements nécessaires pour couvrir l'augmentation de la population permanente prévue**

- **Des prescriptions en matière de mixité sociale trop peu ambitieuses**

L'ouverture à l'urbanisation est donc beaucoup trop importante

PLU de CASAGLIONE

Arrêté le 21 Décembre 2016

Espaces Stratégiques Agricoles

Analyse de la consommation et de la compensation

Dans le Document du PLU, il est dit que :

Le projet de zonage du PLU consomme 9,27 hectares d'espaces stratégiques agricoles du PADDUC.

Parmi ces 9,27 hectares, on observe :

- Des parcelles déjà bâties à Tiuccia
- Des parcelles avec des permis validés au village
- Des parcelles agricoles cloisonnées au cœur de Tiuccia

Afin d'assurer la protection des 367 ha d'ESA préconisés par le PADDUC, des ESA supplémentaires à ceux proposés par le PADDUC présentant les mêmes caractéristiques (espaces à forte potentialité agricole, accessibles, qui présentent des pentes de -15%.) ont été classés sur l'ensemble du territoire.

Le PLU classe en As 478 ha comportant 319 ha d'ESA identifiés par le PADDUC (base SIG) **et 66 ha d'ESA « supplémentaires »**, soit un total d'ESA de 384 ha. Ces ESA constituent 81% du périmètre du secteur agricole « s » du PLU. En effet, le caractère stratégique relève aussi de la cohérence géographique des ensembles et de leur surface.

Le classement en As à Casaglione est de 14 ha supérieur à la proposition du PADDUC.

- Le PLU précise que seulement 384 ha des As présentent les mêmes caractéristiques (potentialité, accessibilité et topographie) que les ESA du PADDUC ;
- 9,3 ha d'ESA du PADDUC sont consommés dans le PLU

QUELS SONT LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES à CASAGLIONE?

Le PADDUC a défini 367 ha d'ESA sur la commune (Cartographie + Livret III). La commune a la possibilité de définir ses propres ESA.

Selon la commune, le PLU de CASAGLIONE définit 478 ha de zone As (« Agricole Stratégique ») dont 384 ha seulement respecteraient les conditions d'éligibilité des terres régissant les ESA comme la qualité agronomique, la cultivabilité, la mécanisation des terres entre autres.

La commune présente 940 ha de zones A (en plus des As)

Le PLU classe en zone urbaine ou à urbaniser : 9,3 ha d'ESA annoncés dans le RP mais nos calculs internes montrent une consommation de 10,2 ha d'ESA.

Le Rapport de présentation, pages 161 à 184, aborde un chapitre sur le secteur agricole et expose en partie les choix du classement des ESA du PADDUC en As. Sur ce point le PLU a fait un effort de retranscription comme exigé dans le PADDUC.

Caractéristiques des Espaces Stratégiques Agricoles

Le PLU de CASAGLIONE tout en affichant une consommation de 9,3 ha d'ESA du PADDUC (Zones AU et U) , définit environ 484 hectares d'ESA dont * :

Selon U Levante

328 hectares se superposent aux ESA du PADDUC

155 hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC

Il manque ainsi 328 – 367 = 39 ha d'ESA

Les 155 ha rajoutés doivent présenter au minimum 39 ha d'espaces agricoles ayant les mêmes potentialités que ceux définis dans le PADDUC.

**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) **155,6 hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC**
Espaces cultivés en 1980	**2,4**
Espace pastoral améliorable (pente < 15 %)	**12,6**
Espace pastoral améliorable (pente > 15 %)	100,1
Maquis (petit, haut)	12,9
Peuplements forestiers	25,1
Non végétaux (rocher, sol nu, espace artificialisé)	2,5
Végétation des lieux humides (ripisylve, aulnaie, marais)	0
TOTAL As non ESA du PADDUC	155,6

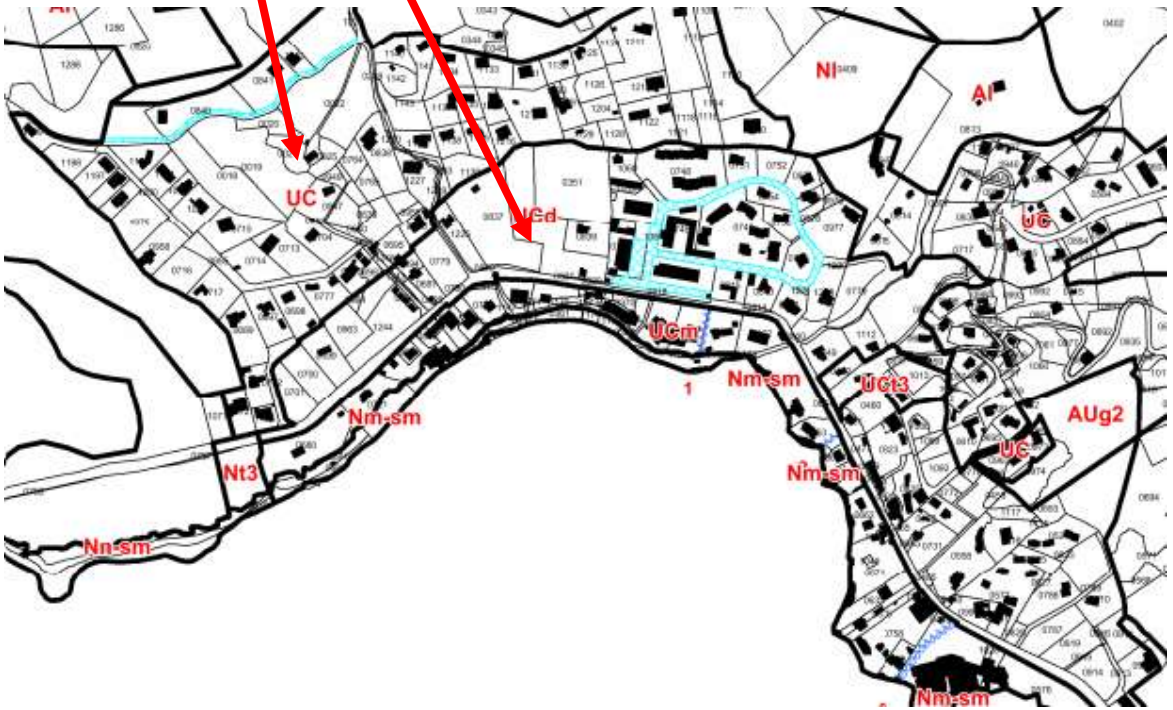
15ha sur les As du PLU ont les mêmes potentialités que les ESA du PADDUC. Le compte n'y est pas, il manque encore 24 ha d'ESA.

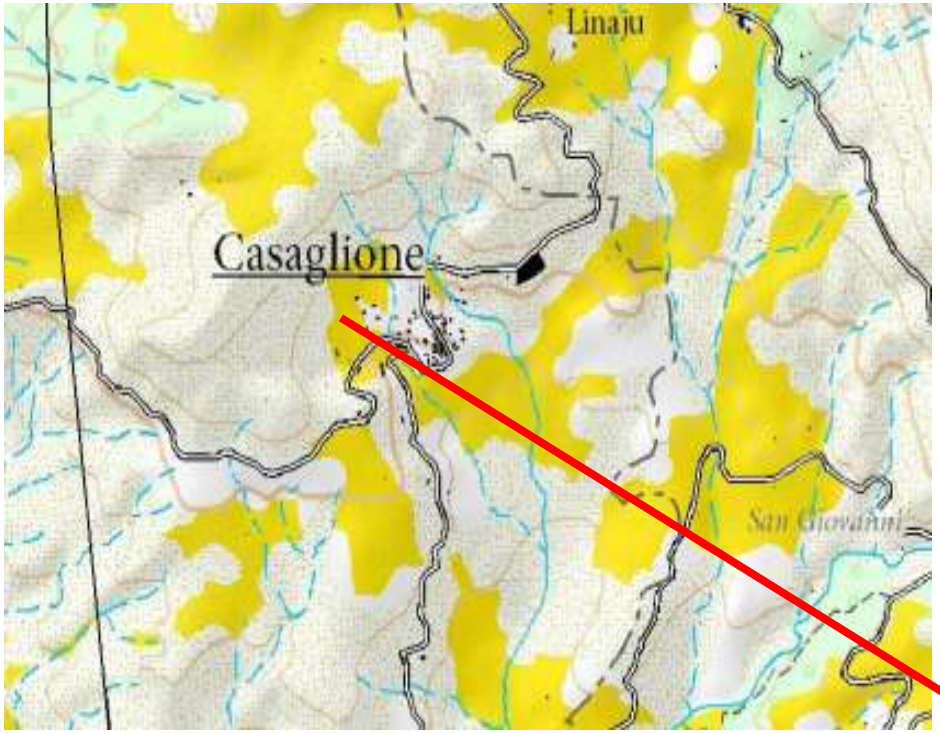
ESA

ERC

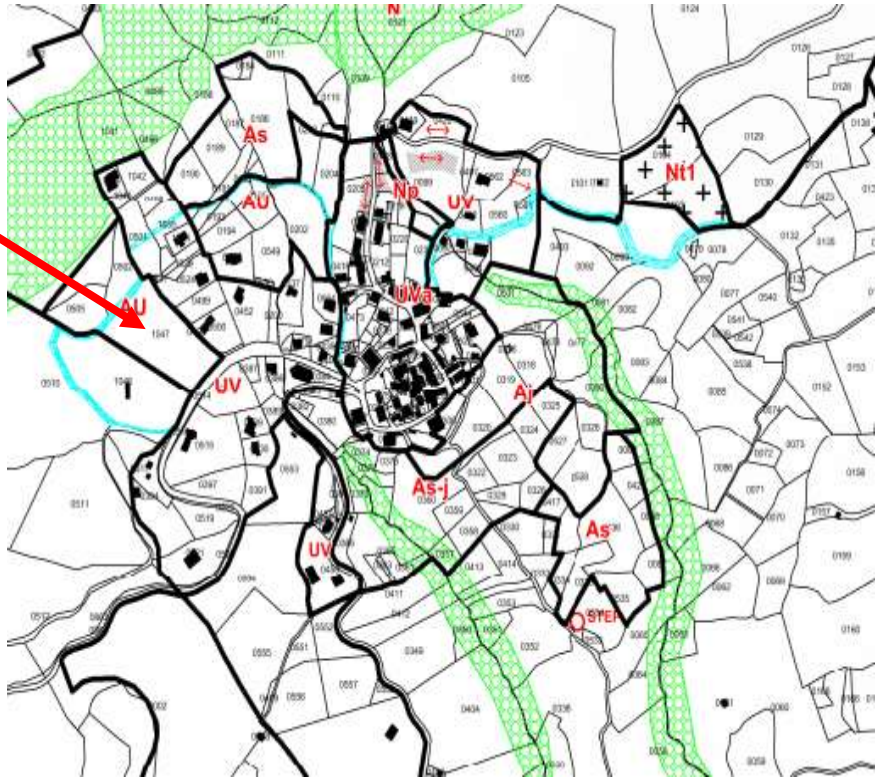
UC : zonage urbanisable

Consommation d'Espaces Stratégiques Agricoles à Tiuccia





ESA



AU : zonage à urbaniser

Consommation
d'Espaces Stratégiques
Agricoles au village

Notre conclusion :

. Le PLU a tenté la carte de la transparence en annonçant que seulement 81% des AS sont des ESA. Il présente un état des lieux précis sur ses espaces agricoles. Donc l'emploi du sigle As est abusif

<u>Seulement :</u>

- **Les zones urbaines du PLU consomment 10,2 ha d'ESA**
- **Le PLU classe seulement 15 hectares « d'équivalents ESA» situés dans des espaces agricoles à forte potentialité (pente <15) et déjà cultivés, il aurait fallu en trouver 24 hectares de plus.**

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

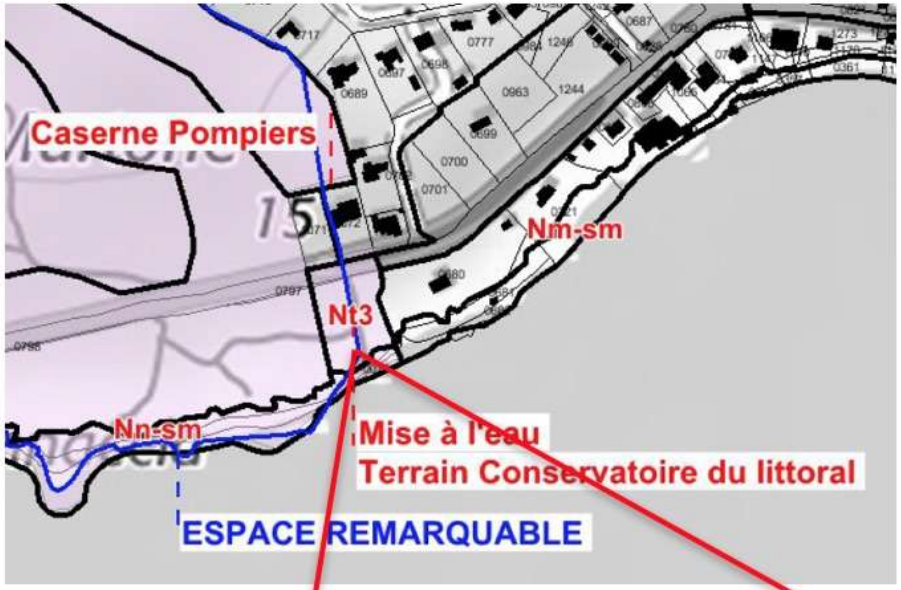
PLU de CASAGLIONE

Arrêté le 21 décembre 2016

Espaces Naturels Protégés

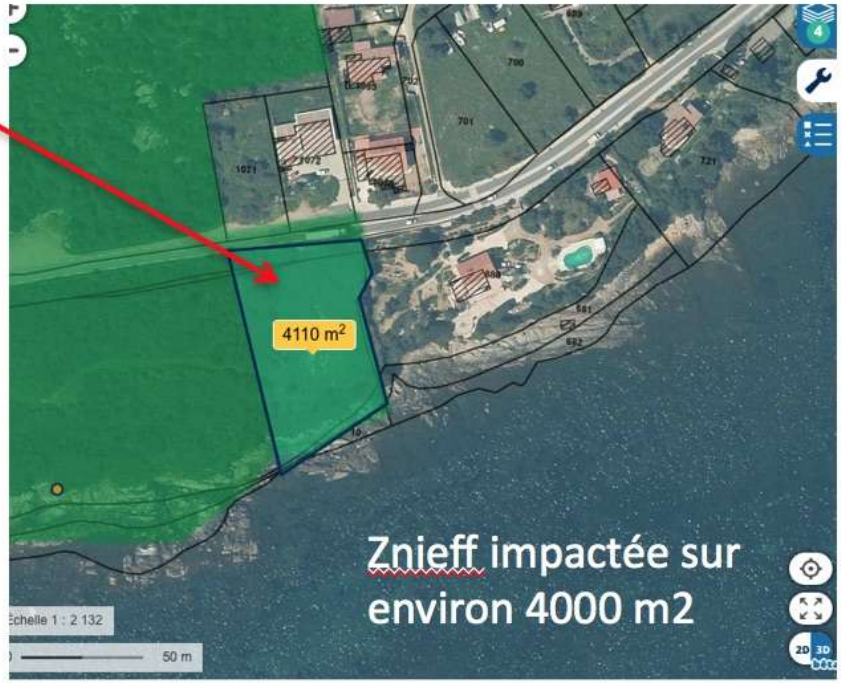
Analyse des Incidences

INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES



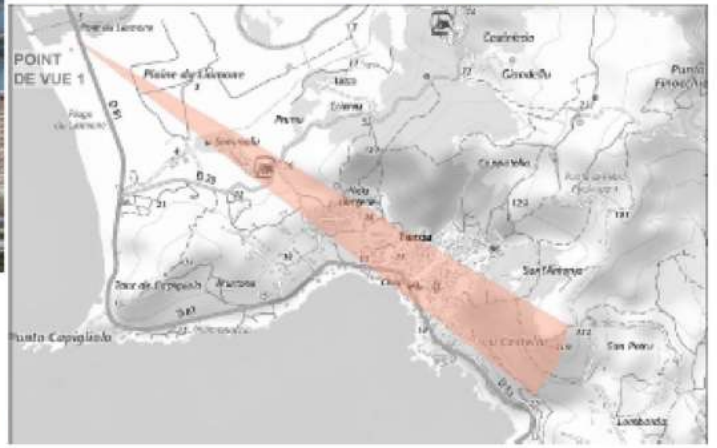
Extrait de la carte du site de Capigliolo, page 98 du RP partie II :

- la totalité de la zone Nt3 (mise à l'eau) empiète sur une Znieff (en mauve sur la carte)
- Une partie de la même zone sur l'ERC n°2A17 (délimité par le trait bleu)



Le RP ne contient pas l'avis du CDL

« INSERTION » PAYSAGÈRE DE LA ZONE AUg1 de SANT'ANTONIO

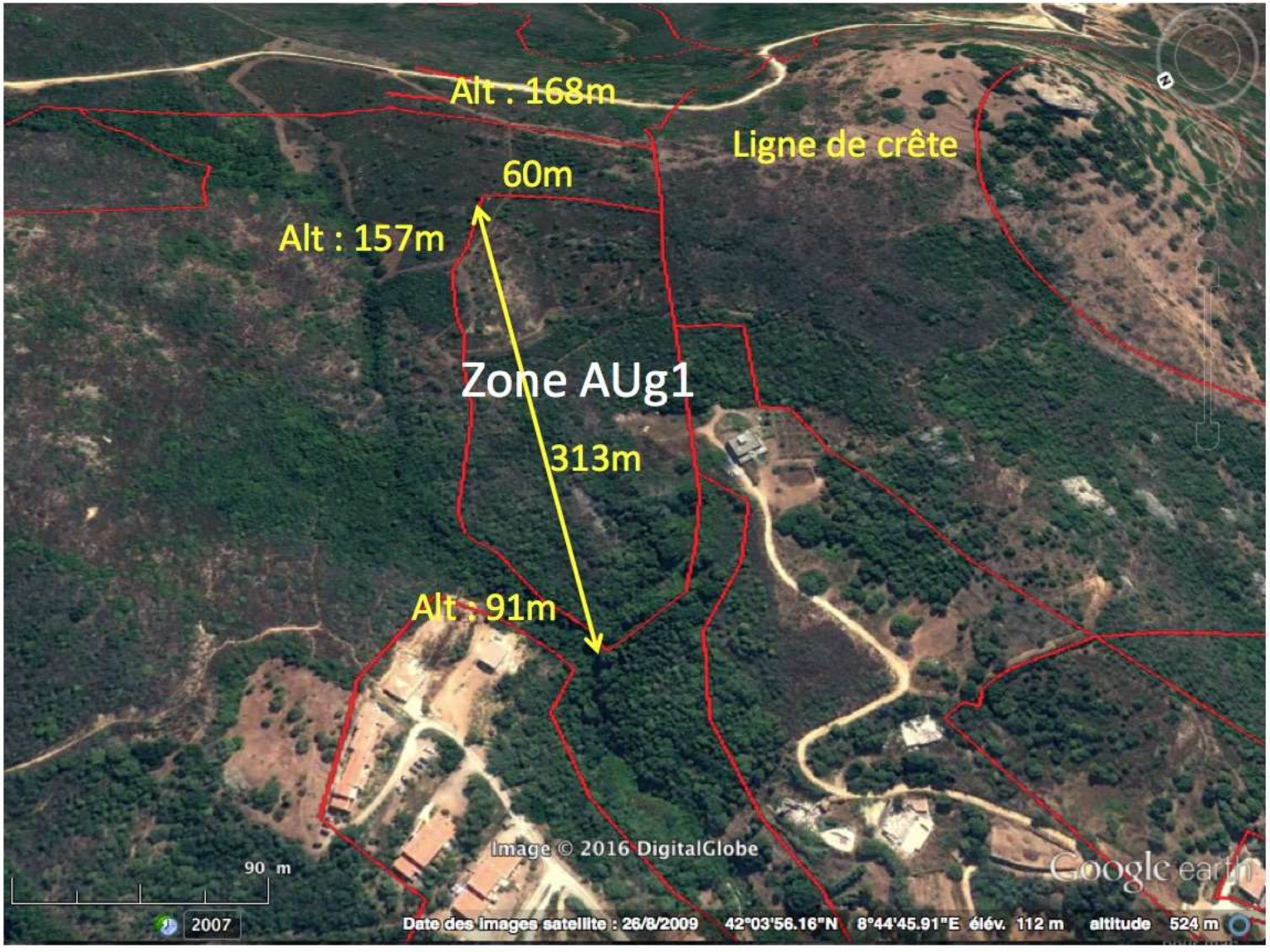


Depuis les points de vue lointains, la zone urbaine n'aborde pas les pentes visibles d'U Castellu.
Depuis les vues plus proches au cœur de Tiuccia, les zones urbaines prennent appui sur des pentes plus évasées et à l'écart des versants sensibles.

Point de vue 1 depuis la RD – Pont du Liamone

Le RP partie II pages 101 et 102 affirme que la future zone à urbaniser **AUg1** n'aura aucune incidence paysagère sur l'environnement du site d'U Castellu. Qu'en est-il réellement ?

« INSERTION PAYSAGÈRE DE LA ZONE AUg1 de SANT'ANTONIO »



Le haut de la zone AUg1 (altitude de 157 m) se situe à 60 m et juste en dessous de la ligne de crête entre U Castellu et A Punta di Petra Paliaggio (Alt : 168m)
Le point le plus bas est à une altitude de 91 m : **soit une pente de 21% :**

l'aménagement nécessitera d'importants terrassements très visibles depuis quasiment la ligne de crête et sur un dénivelé de presque 70 mètres.

« INSERTION » PAYSAGÈRE DE LA ZONE AUg1 de SANT'ANTONIO

Ligne de crête

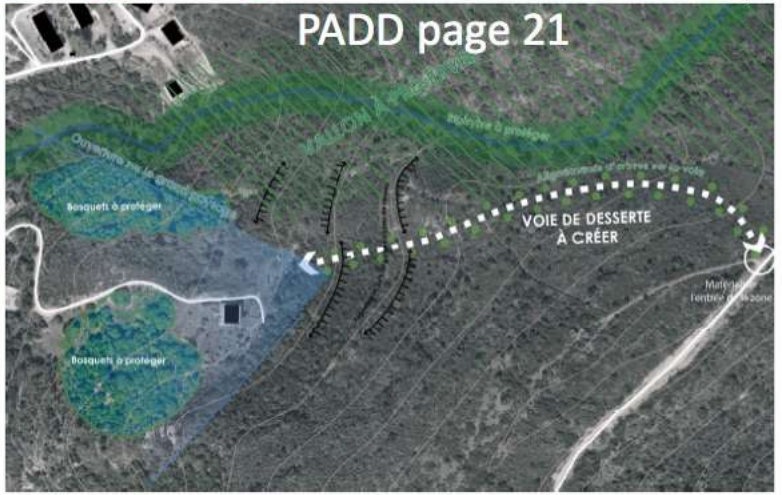
Franchissement de la ligne de crête par une voie de desserte à créer à partir de la piste (emplacement réservé n°5)

Image © 2016 DigitalGlobe

90 m

2007

Date des images satellite : 26/8/2009 42°03'56.16"N 8°44'45.9



« INSERTION » PAYSAGÈRE DE LA ZONE AUg1 de SANT'ANTONIO

En résumé :

- Le haut de la zone AUg1 se situe juste en dessous de la ligne de crête entre U Castellu et A Punta di Petra Paliaggio
- L'aménagement nécessitera d'importants terrassements très visibles depuis quasiment la ligne de crête et sur un dénivelé de presque 70 mètres
- L'accès à la zone AUg1 n'est pas possible à partir du centre de Tiuccia : il devra se réaliser à partir de la piste existante partant de la commune de Sant' Andrea d'Orcino et faire du « saute-mouton » au dessous de la ligne de crête, augmentant d'autant la visibilité de l'urbanisation

Que reste t-il de la déclaration de principe contenu dans le PADD page 7?

« Le territoire communal s'insère dans des dynamiques environnementales à l'échelle de la micro région l'exposant à des enjeux majeurs….

Paysage : **identifier et protéger les éléments et les reliefs singuliers : lignes de crête, vallons,..** »

QUEL BILAN ?

- **UNE OUVERTURE À L'URBANISATION 4 À 6 FOIS PLUS IMPORTANTE QUE CELLE STRICTEMENT NÉCESSAIRE POUR LOGER LA POPULATION PREMANENTE D'ICI À 2026 : LE GRAVE DÉSEQUILIBRE RÉSIDENCES PRINCIPALES/SECONDAIRES N'EST PAS CORRIGÉ**

- **LA COMPENSATION DES ESA ARTIFICIALISÉS N'EST PAS COMPLÈTE**

- **LE PAYSAGE D'U CASTELLU (LIGNE DE CRÊTE) EST VIOLÉ**

L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES (OU PARTIE DE ZONE) A POUR CONSÉQUENCES:

- **LA CONSOMMATION D'ESA (zones AU au village, partie centrale de la zone UCd de Tiuccia)**
- **LA CONSOMMATION D'ERPAT (zones AUg1 et AUg2 sur Tiuccia)**
- **L'ATTEINTE AU PAYSAGE D'U CASTELLU (zone AUg1)**

CETTE OUVERTURE À L'URBANISATION N'EST PAS JUSTIFIÉE