

# **PLU de Grosseto-Prugna Porticcio**

Arrêté le 29 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 Grosseto-Prugna Porticcio**

Arrêté le 29 Décembre 2016

ADÉQUATION  
POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER  
DISPONIBLE

## ÉVOLUTION DE LA POPULATION À HORIZON 2027

Dans le Rapport de Présentation partie I – État des lieux (pages 9, 169 et suivantes) la commune prévoit une population **permanente** de :

**3500 habitants à horizon 2027 (+ 720 habitants entre 2013 ET 2027) (\*)**

Évolution de la population INSEE **constatée** entre 1999 (2152 habitants) et 2013 (2779habitants) :

- Taux annuel moyen pondéré (TAMP) 1999/2013-> **+1,8 %/an**

Évolution de la population **prévue** entre 2013 (2779 hab) et 2027 (3500 hab) :

- TAMP 2013/2026-> **+1,7 %/an**



taux d'évolution **COHÉRENT** jusqu'en 2027 par rapport à l'historique.

(\*) : La commune mentionne régulièrement un chiffre de **3800 habitants en 2027 soit 3500 habitants permanents + environ 10% d' « équivalents » habitants résidants de l'ordre de 6 mois dans l'année**

### ÉVOLUTION DES TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Grosseto-Prugna va suivre cette tendance de rééquilibrage et atteindra dans les 10 prochaines années **50% de résidences principales** à travers sa politique publique de logements, le renforcement du parc privé de logements collectifs faisant apparaître des proportions plus importantes de F3 et F4 ; les politiques de transports publics et la croissance démographique régionale et locale à l'échelle du golfe.

Rapport de Présentation – Etat des lieux (page 245)

Nb : *texte surligné en jaune par nos soins*

#### 1.1 Le PADD et ses objectifs

Les dynamiques urbaines et démographiques permettent à la commune d'entrevoir une profonde mutation de son profil avec un rééquilibrage du parc de logements tendant vers **50% de résidences principales** et une augmentation de la population totale à 3800 personnes d'ici 2027. La politique en matière de logements et d'urbanisme du PLU accompagneront également ce processus.

Rapport de Présentation – Justification des choix (page 7)

Nb : *texte surligné en jaune par nos soins*

ÉVOLUTION DU TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES				
	1999	2008	2013	2027
Résidences principales	860	1169	1207	
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	
Ensemble	2679	3202	3559	
Taux RP/ensemble	<b>32,1%</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>50,0%</b>

**La commune annonce un taux de résidences principales de 50% en 2027. Est-ce exact ??**

## ÉVOLUTION DES TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

**Et bien NON, le taux de 50% de résidences principales ne concerne que la variation entre 2013 et 2027 !!**

Il faut aller « **dénicher** » cette information en page 52 du 2<sup>ème</sup> du Rapport de Présentation :

L'analyse des zones pouvant accueillir du logement montre :

	Nbre de logement	Résidences principales	Population permanente	Evol/an 2017-2027
Village	102	60	138	13,8
Porticcio	927	463	1065	106
<b>Total</b>	<b>1029</b>	<b>523</b>	<b>1203</b>	<b>120</b>
Données 2013 + données 2027	4588	1730	3982	-

Le PLU offrirait la possibilité de produire 1203 logements dont 927 sur Porticcio. Avec le rééquilibrage de la répartition vers 50% de résidences principales, celles-ci représenteraient 514.

**D'après nos calculs, le taux de résidences principales à horizon 2027 ne serait donc que de 37,5% soit un résultat à peine supérieur à celui constaté en 2008**

ÉVOLUTION DU TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	514	1721
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	515	2867
<b>Ensemble</b>	<b>2679</b>	<b>3202</b>	<b>3559</b>	<b>1029</b>	<b>4588</b>
<b>Taux RP/ensemble</b>	<b>32,1%</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>50,0%</b>	<b>37,5%</b>

**On est loin « d'entrevoir la profonde mutation de son profil avec un rééquilibrage du parc de logements tendant vers 50% de résidences principales »!**

## ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS

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

D'après le Rapport de Présentation - État des lieux pages 170 et 171, la taille moyenne des ménages est de 2,3 :

La taille moyenne des ménages est de 2,3, égale à la moyenne régionale. Le vieillissement de la population à long terme fait baisser la taille de ménages. Aujourd'hui, la commune entrant dans la dynamique périurbaine, les familles s'installent.

- Si le nombre de personnes par foyer constaté en 2013 (2,3 habitants) se maintient jusqu'en 2027, il suffirait en fait de « seulement » **313** logements d'ici à 2027 pour loger les **720** nouveaux habitants.
- Il n'y aurait donc pas 515 mais **716** nouvelles résidences secondaires, principe des vases communicants oblige.

ÉVOLUTION DU TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES AVEC UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DE 2,3 HAB/LOGT					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	313	1520
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	716	3068
<b>Ensemble</b>	<b>2679</b>	<b>3202</b>	<b>3559</b>	<b>1029</b>	<b>4588</b>
<b>Taux RP/ensemble</b>	<b>32,1%</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>30,4%</b>	<b>33,1%</b>

**Piètre « ré-équilibrage » : seulement 33,1% en 2027!**



## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UD du Frassu

La zone grisée UD du Frassu ne contribue pas au foncier disponible et ne présente aucune capacité d'accueil pour la commune : c'est confirmé dans le tableau page 54 du RP - partie II

lieu-dit	surface zone	surface bâtie - voirie	gisement foncier	Total retenu
	ha	ha	ha	
UD Frassu	3,16	3,16	0	0
	493,93	369,89	122,18	1029

**En d'autres termes, les trois premières tranches de la promotion immobilière du « Domaine du Frassu » en cours de commercialisation :**

- 1<sup>ère</sup> tranche : 45 logements
- 2<sup>ème</sup> tranche : 44 logements
- 3<sup>ème</sup> tranche : 30 logements

**soit un total provisoire de 119 logements (et dans l'attente des tranches suivantes) qui « disparaissent » du décompte communal :**

- Absents des statistiques INSEE de 2013
- Absents des projections communales (1029 logements entre 2013 et 2027)

## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UD du Frassu (suite)

### DOMAINE DU FRASSO 1<sup>ère</sup> TRANCHE



Appartements d'écocitoyenneté (normes BBC - RT 2005), livrables automne 2015.  
Ils bénéficient d'une garantie triennale et sont vendus avec, inclus au prix, un box fermé en sous-sol adossé.  
Le prix payé par le DOMAINE DU FRASSO comprendra environ 5 ha et chaque copropriétaire pourra bénéficier d'un logement au département et de la municipalité, classés tous deux en zone inconstructible.  
Les 45 appartements de la 1<sup>ère</sup> tranche, bâtis 3 Océan Capelle, bât 4 Océan Val d'Éole, bât 5 Océan Pique, ont une orientation ouest vers les îles Sargassines.  
Dernier emplacement foncier constructible de grande qualité, en centre-ville, le DOMAINE DU FRASSO offre une opportunité unique de profiter de toutes les commodités de PORTOCCO et de sa plage, à moins de 2 km du centre-ville.  
De plus, si vous souhaitez diffuser et louer ce bien à l'année ou en profiter et louer occasionnellement votre agence, forte de plus de 25 ans d'expérience dans ce secteur, est à votre écoute et saura vous guider sereinement dans ces différentes démarches.  
Nous vous souhaitons de réaliser votre rêve en investissant dans ce programme privilégié et espérons bénéficier pour une ville du site.

### DOMAINE DU FRASSO 2<sup>ème</sup> TRANCHE



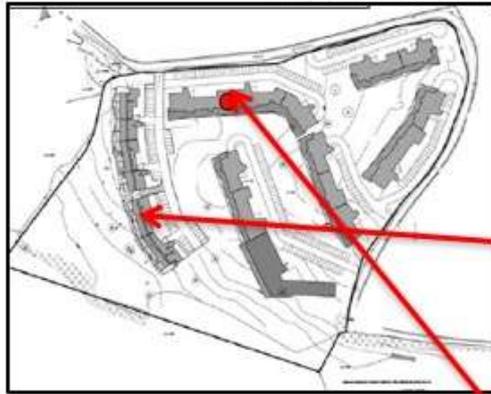
Appartements d'écocitoyenneté (normes BBC - RT 2012), livrables 2017.  
Ils bénéficient d'une garantie triennale et sont vendus avec, inclus au prix, un box fermé en sous-sol adossé.  
Le prix payé par le DOMAINE DU FRASSO comprendra environ 5 ha et chaque copropriétaire pourra bénéficier d'un logement au département et de la municipalité, classés tous deux en zone inconstructible.  
Les 44 appartements de la 2<sup>ème</sup> tranche, bâtiment 6 Océan Sargassines, bâtiment 7 Océan Sargassines, ont une orientation ouest-est. Le site est concerné par la 2<sup>ème</sup> tranche de la loi n° 2015-912 (loi relative à la République numérique).  
Dernier emplacement foncier constructible de grande qualité, en centre-ville, le DOMAINE DU FRASSO offre une opportunité unique de profiter de toutes les commodités de PORTOCCO et de sa plage, à moins de 2 km du centre-ville.  
De plus, si vous souhaitez diffuser et louer ce bien à l'année ou en profiter et louer occasionnellement votre agence, forte de plus de 25 ans d'expérience dans ce secteur, est à votre écoute et saura vous guider sereinement dans ces différentes démarches.  
Nous vous souhaitons de réaliser votre rêve en investissant dans ce programme privilégié et espérons bénéficier pour une ville du site.

### DOMAINE DU FRASSO 3<sup>ème</sup> TRANCHE



Appartements d'écocitoyenneté (normes BBC - RT 2012), livrables 2018.  
Ils bénéficient d'une garantie triennale et sont vendus avec, inclus au prix, un box fermé en sous-sol et un espace de parking adossé.  
Le prix payé par le DOMAINE DU FRASSO comprendra environ 5 ha et chaque copropriétaire pourra bénéficier d'un logement au département et de la municipalité, classés tous deux en zone inconstructible.  
Les 30 appartements de la 3<sup>ème</sup> tranche, bâtiment 1 Océan Sargassines, bâtiment 2 Océan Sargassines, ont une orientation ouest, le site est concerné par la 2<sup>ème</sup> tranche de la loi n° 2015-912 (loi relative à la République numérique).  
Dernier emplacement foncier constructible de grande qualité, en centre-ville, le DOMAINE DU FRASSO offre une opportunité unique de profiter de toutes les commodités de PORTOCCO et de sa plage, à moins de 2 km du centre-ville.  
De plus, si vous souhaitez diffuser et louer ce bien à l'année ou en profiter et louer occasionnellement votre agence, forte de plus de 25 ans d'expérience dans ce secteur, est à votre écoute et saura vous guider sereinement et vous accompagner dans ces différentes démarches.  
Nous vous souhaitons de réaliser votre rêve en investissant dans ce programme privilégié et espérons vous accueillir très bientôt pour une ville du site.

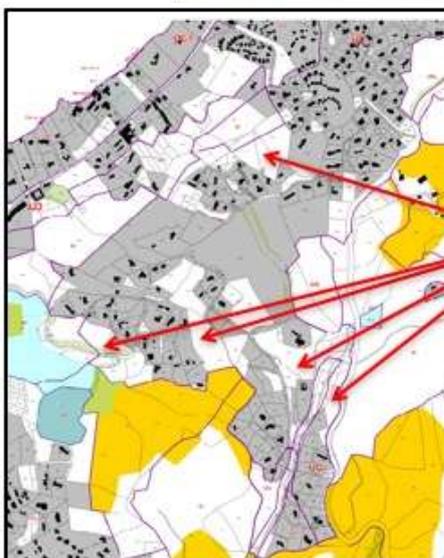
**FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL :**  
**Le cas de la zone UD du Frassu (suite)**



**FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL :**  
**Le cas de la zone UC Lorello-Scaglione**

D'après le tableau de la page 54 du RP - partie II, le gisement foncier (**les parties blanches sur la carte**) de la zone UC de Lorello –Scaglione est de **20 hectares** avec une capacité d'accueil de **210 logements** (cf extrait du tableau ci-dessous)

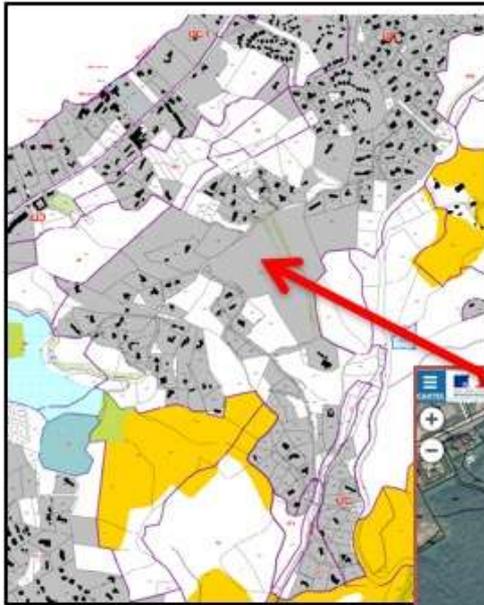
lieu-dit	surface zone	surface bâtie -voirie	gisement foncier	Hyp 2	Hyp 3	Hyp 4	Total retenu
	ha	ha	ha	30 logt/ha	10 logt/ha	15 logt/ha	
UC Lorello -Scaglione	85,74	65,74	20	120	60	30	210
	493,93	369,89	122,18				1029



**20 hectares**

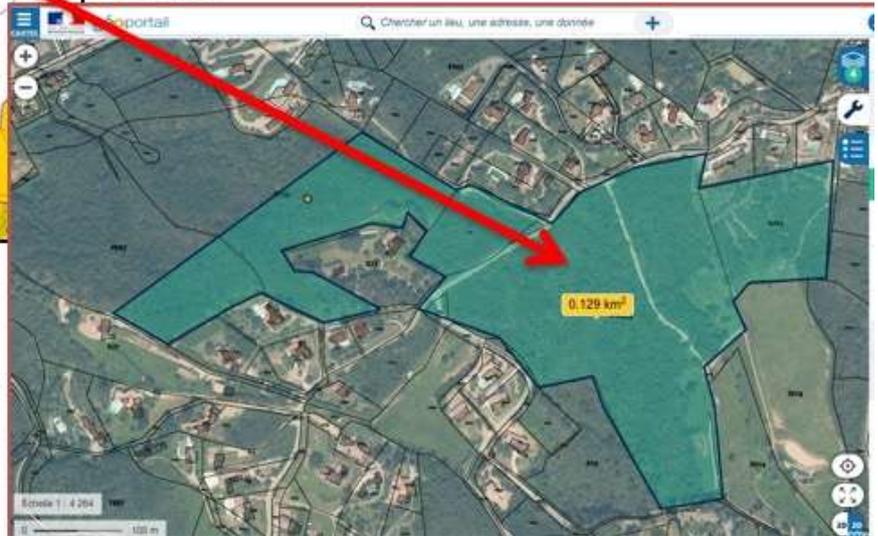
**210 logements**

## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UC Lorello-Scaglione



D'après notre estimation, il convient de rajouter **12,9 hectares** de foncier disponible en plus de 20 hectares. En effet, ils sont constitués **de parcelles cadastrales vierges de toute construction, en gris sur le plan, mais bénéficiant donc d'un PC ou PA** : les futures constructions ne figuraient pas, bien sûr, dans les statistiques INSEE de 2013 ... pas plus que dans les 210 logements prévus par la commune sur les seuls 20 hectares

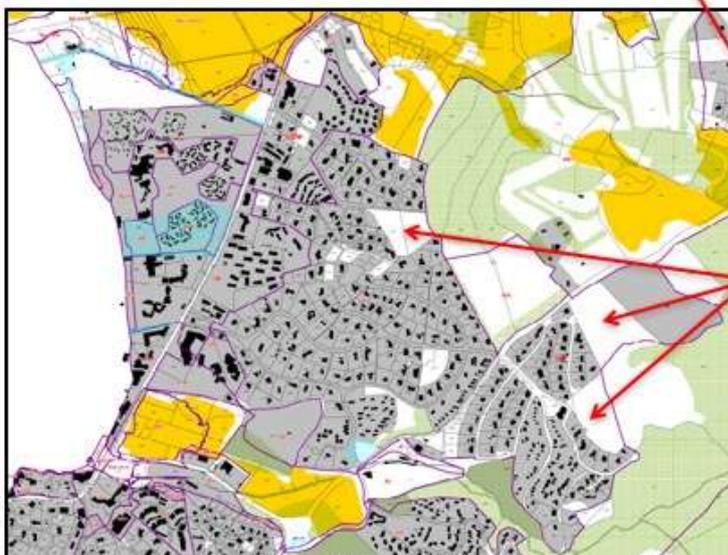
Si l'on retient la même densité - environ 10 logt/ha - que sur le reste de la zone, la capacité d'accueil doit être augmentée de **130 logements** à horizon 2027



## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UC Centre de Porticcio

D'après le tableau de la page 54 du RP - partie II, le gisement foncier (les parties blanches sur la carte) de la zone UC Centre de Porticcio est de **9,21 hectares** avec une capacité d'accueil de **100 logements** (cf extrait du tableau ci-dessous)

lieu-dit	surface zone ha	surface bâtie - voirie ha	gisement foncier ha	Hyp 2	Hyp 3	Hyp 4	Total retenu
				30 logt/ha	10 logt/ha	15 logt/ha	
UC centre de Porticcio	85,26	74,89	9,21	0	0	100	100
	493,93	369,89	122,18				1029



9,21 hectares

100 logements

## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UC Centre de Porticcio

D'après notre estimation, il convient de rajouter **5,1 hectares** de foncier disponible en plus de 9,21 hectares. En effet, ils sont constitués de **parcelles cadastrales partiellement en cours de construction, en gris sur le plan, mais bénéficiant donc d'un PC ou PA** : les futures constructions ne figuraient pas, bien sûr, dans les statistiques INSEE de 2013 ... pas plus que dans les 100 logements prévus par la commune sur les seuls 9,21 hectares



Si l'on retient la même densité - environ 11 logt/ha - que sur le reste de la zone, la capacité d'accueil doit être augmentée de **56 logements** à horizon 2027



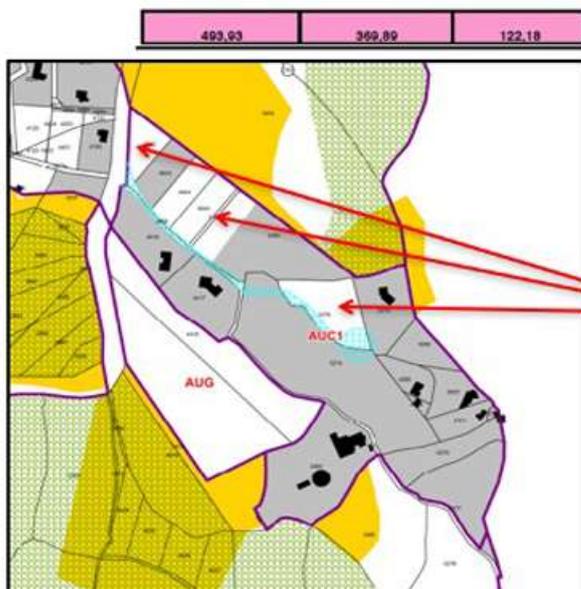
## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone AUC1 de Bomortu

D'après le tableau de la page 54 du RP - partie II, le gisement foncier (les parties blanches sur la carte) de la zone UC Centre de Porticcio est de **9,21 hectares** avec une capacité d'accueil de **100 logements** (cf extrait du tableau ci-dessous)

lieu-dit	surface zone ha	surface bâtie - voirie ha	gisement foncier ha
AUC1 Bomortu	9,45	8,4	1,05

Hyp 5
1 construction/ parcelle libre
4

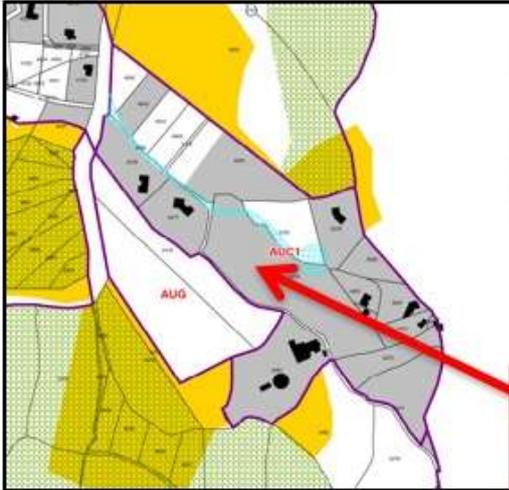
Total retenu
4
1029



4 logements

1,05 hectare

## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone AUC1 de Bomortu



D'après notre estimation, il convient de rajouter **4,0 hectares** de foncier disponible en plus de 1,05 hectares. En effet, ils sont constitués de **parcelles cadastrales partiellement en cours de construction, en gris sur le plan, mais bénéficiant donc d'un PC ou PA** : les futures constructions ne figuraient pas, bien sûr, dans les statistiques INSEE de 2013 ... pas plus que dans les 4 logements prévus par la commune sur les seuls 1,05 hectares

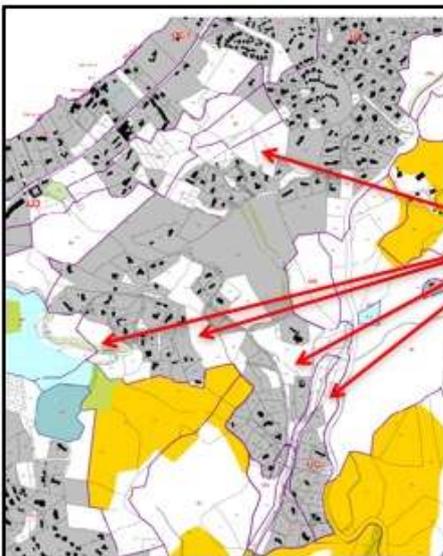
Si l'on retient la même densité - environ 4 logt/ha - que sur le reste de la zone, la capacité d'accueil doit être augmentée de **16 logements** à horizon 2027



## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UC Lorello-Scaglione

D'après le tableau de la page 54 du RP - partie II, le gisement foncier (**les parties blanches sur la carte**) de la zone UC de Lorello - Scaglione est de **20 hectares** avec une capacité d'accueil de **210 logements** (cf extrait du tableau ci-dessous)

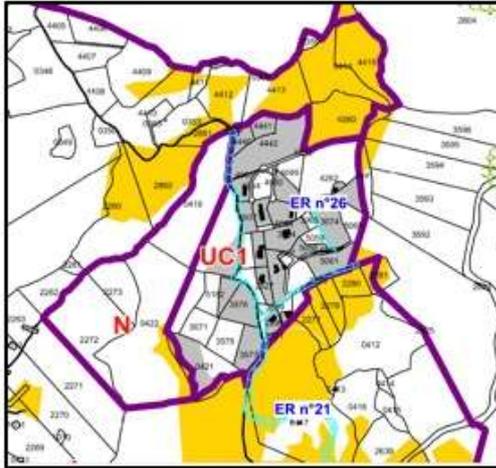
lieu-dit	surface zone	surface bâti - voirie	gisement foncier	Hyp 2	Hyp 3	Hyp 4	Total retenu
	ha	ha	ha	30 logt/ha	10 logt/ha	15 logt/ha	
UC Lorello - Scaglione	85,74	65,74	20	120	60	30	210
	493,93	369,89	122,18				1020



20 hectares

210 logements

## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : Le cas de la zone UC1 de Zizoli



D'après notre estimation, il convient de rajouter **6,3 hectares** de foncier disponible en plus de 7,08 hectares. En effet, ils sont constitués de **parcelles cadastrales partiellement en cours de construction, en gris sur le plan, mais bénéficiant donc d'un PC ou PA** : les futures constructions ne figuraient pas, bien sûr, dans les statistiques INSEE de 2013 ... pas plus que dans les 17 logements prévus par la commune sur les seuls 6,3 hectares

Si l'on retient la même densité-environ 2 logt/ha- que sur le reste de la zone, la capacité d'accueil doit être augmentée de **12 logements à horizon 2027**



## FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL : En contrebas de la Route du Fort

L'arrêté de PC n°2A1301600057 accordé à la SCCV FORTIMMO, représentée par M Patrick Rocca, a été signé par la mairie de GP Porticcio le 17/01/2017 pour la **construction de 154 logements** sur 5,39 hectares.

**Les parcelles de ce PC sont toutes en ESA du PADDUC et en majorité sur des zonages agricoles AI et An de ce PLU !**

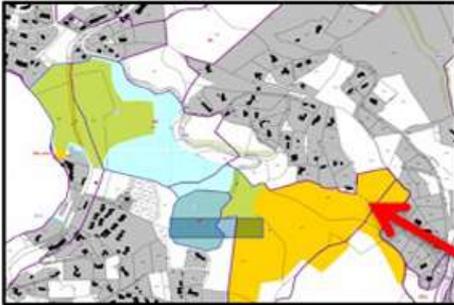
Il va donc falloir pour l'analyse des capacités d'accueil, en plus de celles dégagées par les parties "grises" ou "blanches" des zones U et AU, **inventer une capacité d'accueil des zones A : un comble!**



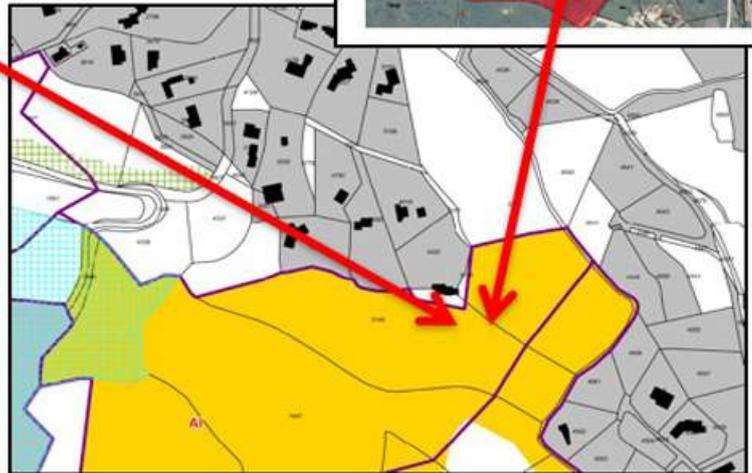
Illustration extraite du dossier présenté par la SCCV FORTIMMO auprès de la DREAL-Corse

## IMPLANTATION DU PROJET FORTIMMO - ROCCA

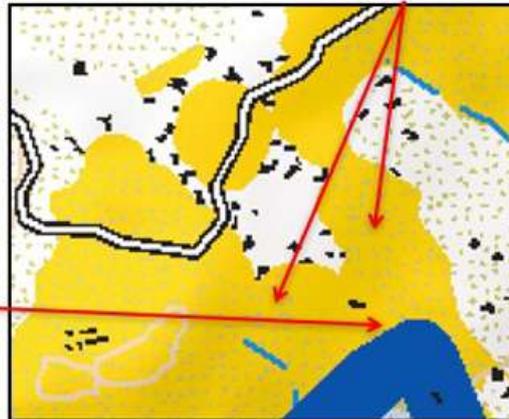
Parcelles A3143, A3146, A3148 sur 5,4 hectares, à cheval sur les zones AI, An et UC du PLU arrêté de GPPorticcio (en rouge sur l'extrait du dossier de Rocca soumis à l'avis de la DREAL)



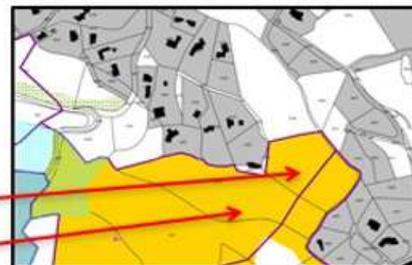
Carte du Plu : en jaune les « ESA » communaux



L'assiette du projet se situe en totalité sur des ESA du PADDUC (5,4 hectares)....



Carte n°9 Nord-Ouest du Padduc (ESA en jaune)



....et sur 3,5 hectares d'ESA du PLU en zones agricoles AI et An !

**FONCIER DISPONIBLE ET CAPACITÉ D'ACCUEIL :  
BILAN DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLÉMENTAIRE**

	FONCIER SUPPLÉMENTAIRE (hectares)	CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLÉMENTAIRE (logements)
UD FRASSU	3,16	119
UC LORELLO SCAGLIONE	12,9	130
UC CENTRE PORTICCIO	5,1	56
AUC1 BOMORTU	4	16
UC1 ZIZOLI	6,3	12
ROUTE DU FORT (zones A)	non significatif	154
<b>TOTAL</b>	<b>31,46</b>	<b>487</b>

Le foncier réellement disponible de ce PLU dégagera donc d'ici à 2027 une capacité d'accueil supplémentaire de **487** logements : soit une augmentation de **1516** résidences entre 2013 et 2027 aux lieux et place des 1029 « officiellement » affichées.

Principe des vases communicants oblige, le nombre de résidences principales nécessaire et suffisant restant de **313**, le nombre de résidences secondaires construites sera de **1203** et non plus de 716...sans parler des 515 d'origine!!

EVOLUTION DU TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES AVEC UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES CONSTANTE DE 2,3 HAB/LOGT ET PRISE EN COMPTE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLÉMENTAIRE					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	313	1520
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	1203	3555
Ensemble	2679	3202	3559	1516	5075
Taux RP/ensemble	32,1%	36,5%	33,9%	20,6%	30,0%

**En conséquence, le taux de résidences principales ré-estimé pour 2027 poursuit sa « descente aux enfers » à 30,0%!**

**ADÉQUATION POPULATION/LOGEMENTS/FONCIER DISPONIBLE :  
SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

- Un taux d'évolution (+1,7/an) de la population permanente de 2013 jusqu'en 2027 cohérent avec l'historique soit 720 habitants supplémentaires en 2027.
- Un objectif de construction de **1029** logements dont
  - **514** résidences principales (pour seulement 720 habitants de plus : **313** suffiraient largement!)
  - **515** résidences secondaires
- Une sous-estimation grossière du foncier réellement disponible d'au moins une trentaine d'hectares pouvant dégager une capacité d'accueil de **près de 500 logements supplémentaires à l'horizon 2027**
- Au final un taux de résidences principales de **30,9 % après correction** beaucoup trop déséquilibré et trois points en dessous de 2013
- Un foncier disponible qui pourrait accueillir 1516 logements soit **4,8 fois plus** que les 313 logements nécessaires pour couvrir l'augmentation de la population permanente prévue \*

**Les consommations d'ESA et d'espaces naturels proposées dans ce PLU ne sont pas justifiées par des besoins d'ouverture à l'urbanisation crédibles (pour la population permanente....)**

# PLU de Grosseto-Prugna Porticcio

Arrêté le 29 Décembre 2016

## Espaces Stratégiques Agricoles Analyse de la consommation et de la compensation

### **Preliminaire :**

Le Padduc a défini **539 hectares d'ESA**.

**Il ne faut pas oublier qu'avant l'approbation définitive du PADDUC, la surface des ESA de Porticcio, calculés par l'agence de l'urbanisme, était égale à 550 hectares.**

**Une première correction a été effectuée à la session du 1/10/2015 :  
à la demande de la commune la surface d'ESA retenue par le Padduc a **DÉJÀ** été ramenée à 539 soit 11 ha en moins.**

## Dans le PLU, il est dit que :

La commune devrait selon le PADDUC assurer la protection de 539 ha d'ESA. Toutefois, l'analyse des ESA proposés montrent la nécessité de procéder à des ajustements de ces périmètres afin d'assurer l'entière fonctionnalité économique, sociale, paysagère et environnementale des ESA mais aussi leur pérennité réelle dans le temps.

**Le procédé de réajustement proposé par le PLU vise à réduire en 3 étapes la surface des ESA définis par le PADDUC (pages 39 à 40 dossier CTPENAF):**

- **Etape 1** : suppression des incohérences et des erreurs (emprises, hors commune, etc.) : le Plu fixe une surface restante d'ESA alors égale à **532,2ha (- 6,8 ha)** (=539 – 532,2)
- **Etape 2** : suppression des ESA bâtis ou à bâtir au titre du POS en vigueur : le Plu fixe une surface restante d'ESA alors égale à **478,2 ha (- 54 ha, surface égale aux ESA consommés au titre du POS)** (= 532,2 -478,2)

**Le PLU précise que la consommation des ESA du PLU sera analysée sur la base de cette surface et non sur la surface totale des ESA du PADDUC (539 ha)**

! C'est sur ces ESA que sera évaluée la consommation des ESA dans le présent rapport.

- **Etape 3** : ajustement des ESA au projet communal. Le Plu fixe une surface restante d'ESA alors égale à **514,7 ha**. Pour aboutir à ce nombre, il rajoute **+39,5 ha** d'ESA supplémentaires (=514,7 – 478,2). **Le PLU fixe une surface « corrigée » d'ESA = 514,7 ha.**

**IL MANQUE DONC  $539 - 514,7 = 24,3$  hectares des ESA du Padduc**

## QUELS SONT LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES de Grosseto Prugna?

Le PADDUC a défini **539 ha (mais 550 ha à l'origine)** d'ESA sur la commune (Cartographie + Livret III). La commune a la possibilité de définir ses propres ESA.

**Le PLU de Grosseto Prugna définit 515 ha de zone As (« Agricole Stratégique »), dont 39,5 ha** qui respecteraient les conditions d'éligibilité des terres régissant les ESA comme la qualité agronomique, la cultivabilité, la mécanisation des terres entre autres mais ne sont pas cartographiés dans le PADDUC.

### CONSOMMATION :

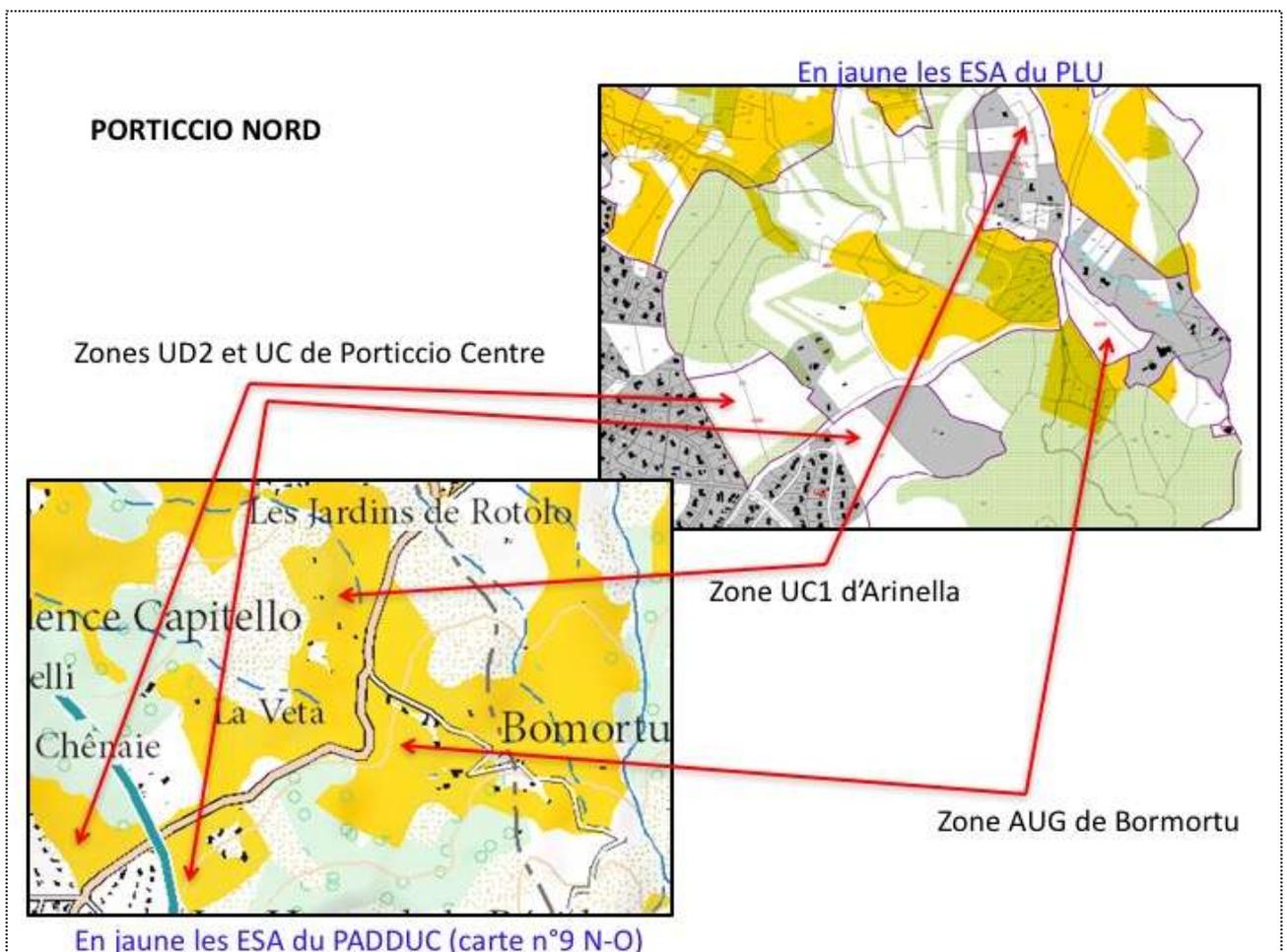
➤ **Le POS a déjà consommé** : 51,93 ha d'ESA du Littoral et 1,15 des ESA des Piémonts ruraux soit **53,08 ha d'ESA** (pages 97 à 106). Cette surface, conformément à l'étape 2, n'est plus englobée dans les AS.

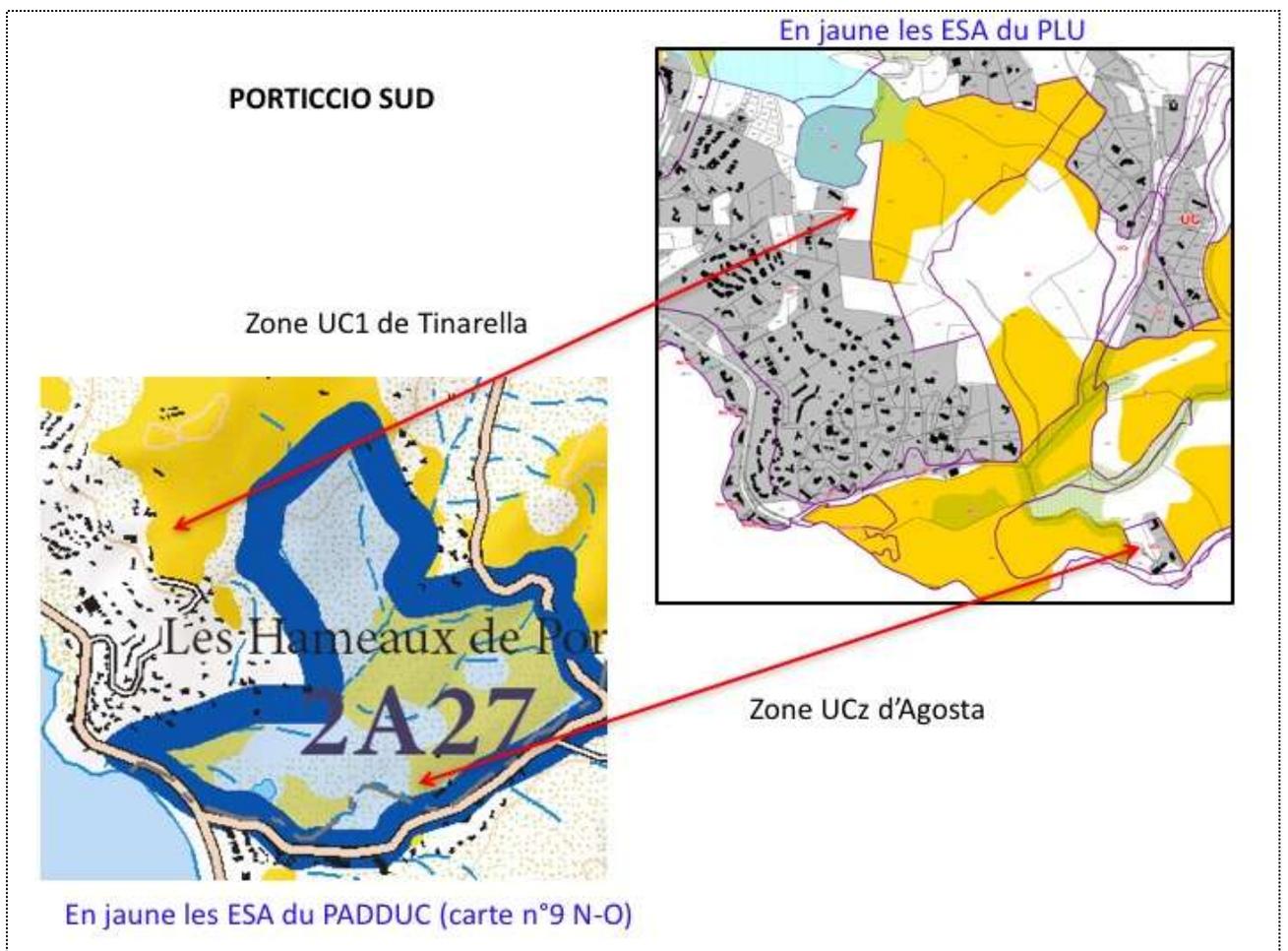
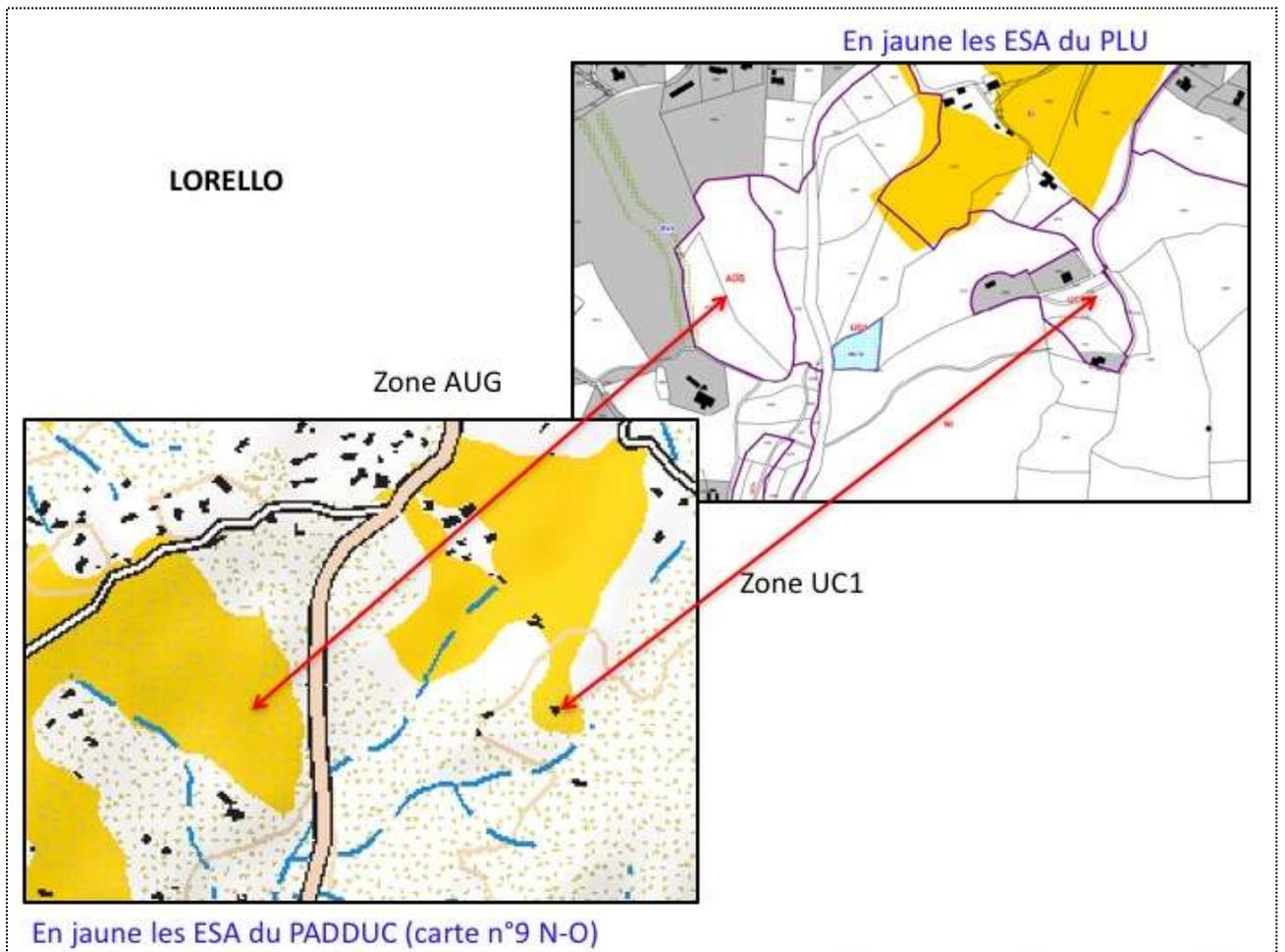
➤ **50,88 ha des 478,2 ha des ESA restants sont impactés par les zones urbanisées du PLU (U et AU).**

**AINSI : Le PLU oublie d'exposer le triste constat que : sur les 539 ha d'ESA , 104 ha ont perdu ou vont perdre leur vocation pastorale (53ha détruits et 51 ha voués à une urbanisation certaine)**

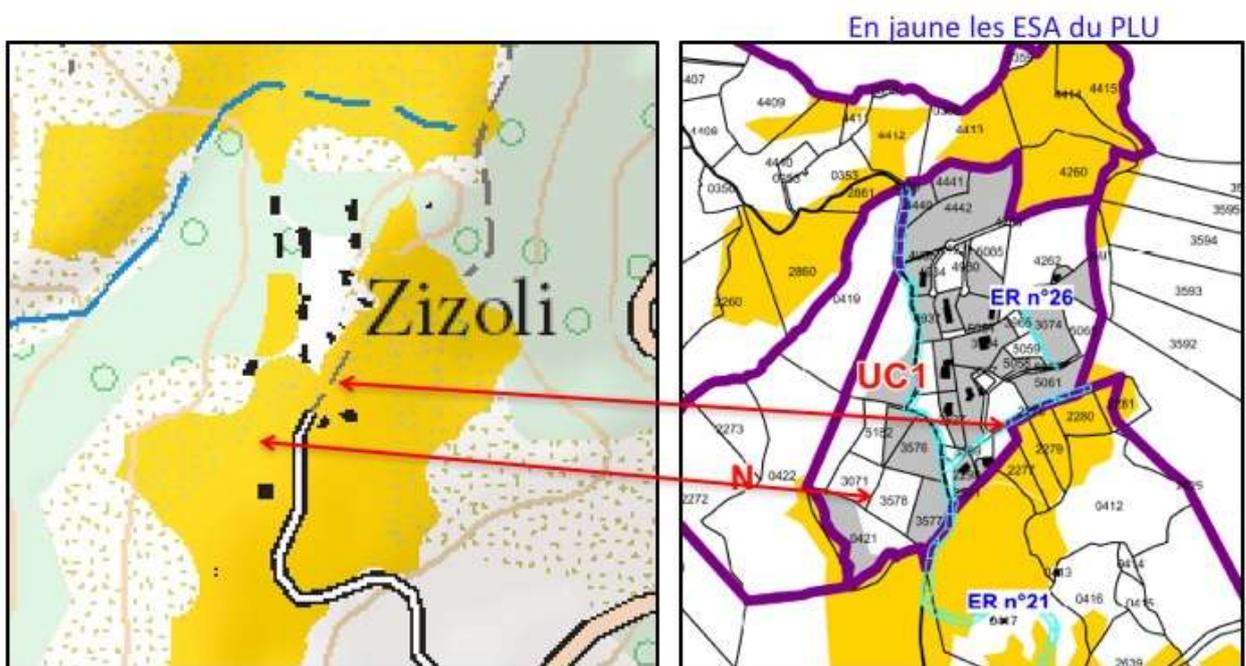
**D'après notre analyse : 111 ha d'ESA DU PADDUC sont consommés.**

Principales zones (ou parties de zones) urbaines encore vierges mais dont l'urbanisation est prévue impactant des ESA du PADDUC





## ZONE UC1 DE ZIZOLI



### Analyse de la compensation

Le PLU de Grosseto Prugna, tout en affichant une consommation de 51 ha d'ESA du PADDUC (Zones AU et U), définit environ 515 hectares d'ESA dont \* :

**415** hectares se superposent  
aux ESA du PADDUC

**100** hectares ne se superposent pas  
aux ESA du PADDUC

Il manque ainsi  $539 - 415 = 124$  ha d'ESA  
En application du PADDUC et du principe de compensation que les PLU doivent respecter : le PLU de Grosseto Prugna avec seulement 100 ha d'AS rajoutés ne répond DÉJÀ pas au principe de compensation, quantitativement il manque 24 ha

*\*D'après l'analyse des couches géographiques : carte N°9 du PADDUC et Zonage du PLU*

### Caractéristiques des Espaces Stratégiques Agricoles

Catégorie d'espace	Surface cumulée (ha)
	<b>100</b> hectares ne se superposent pas aux ESA du PADDUC
Espaces cultivés en 1980	0,34
Espace pastoral améliorable (pente < 15 %)	3,00
Espace pastoral améliorable (pente > 15 %)	66,8
Maquis (petit, haut)	3,1
Peuplements forestiers	13,2
Non végétaux (rocher, sol nu, point d'eau, espace artificialisé)	2,3
Végétation des lieux humides (ripisylve, aulnaie)	11,9
TOTAL As non ESA du PADDUC	100,6



**Qualitativement : seulement 3,3 ha** sur les As du PLU ont les mêmes potentialités que les critères des ESA du PADDUC. Le compte n'y est pas, il manque encore **121ha d'ESA**.

### **Notre conclusion :**

- **53 ha d'espaces stratégiques agricoles ont été d'ores et déjà détruits!**
- **Les zones urbaines du PLU consomment 51 ha d'ESA supplémentaires !**
  - ➔ **104 ha d'ESA de la commune de Grosseto Prugna ont perdu et perdront leur vocation agricole.**
- **Le PLU classe seulement 3,3 hectares « d'équivalents ESA » situés dans des espaces agricoles à forte potentialité réelle (pente <15) et déjà cultivés : il aurait fallu en trouver 121 hectares de plus.**

### **LE PRINCIPE DE COMPENSATION PRÉCONISÉ PAR LE PADDUC N'EST PAS RESPECTÉ PAR LE PLU DE GROSSETO PRUGNA**

#### **DES ZONES URBAINES OU DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES (STECAL)?? L 123-1-5-II-6 du code de l'urbanisme**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles naturelles et forestières.

**La loi exige dorénavant un avis systématique** de la CDCEA, qui devient avec la loi pour l'avenir de l'agriculture la CTPENAF, sur les STECAL.

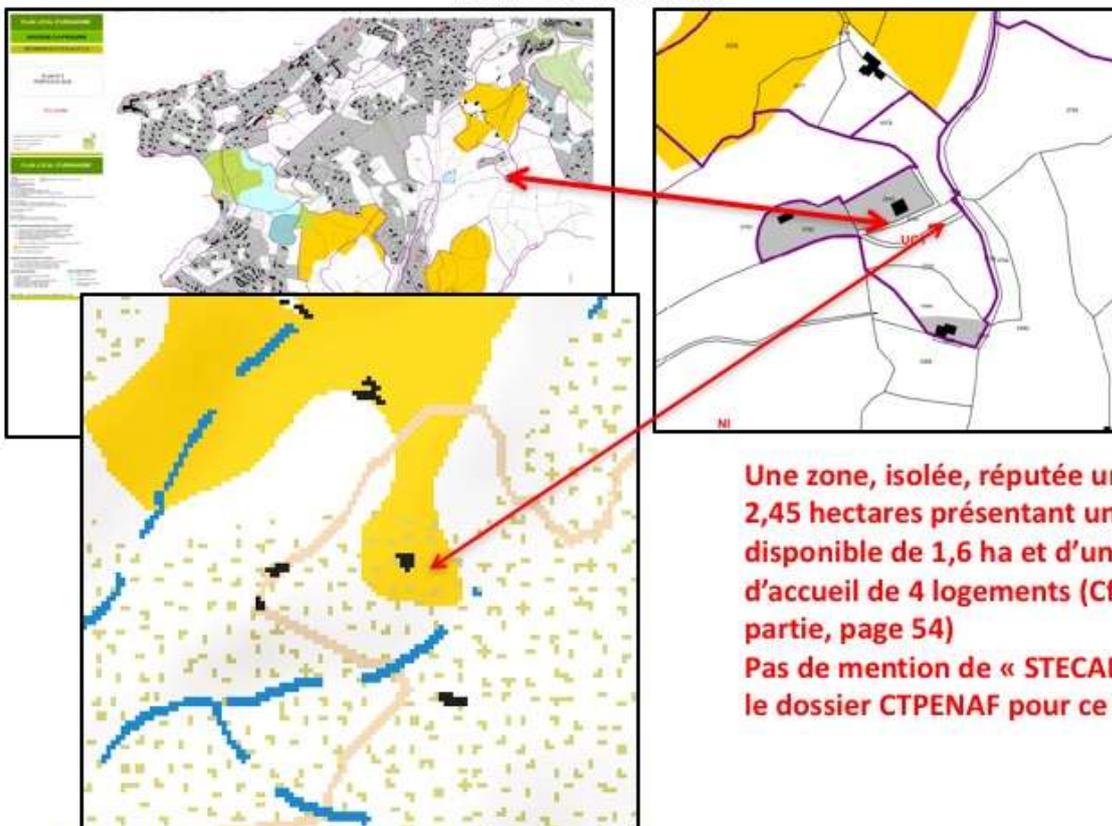
**Nous considérons que sur les deux secteurs présentés ci-après :**

- **Zone UC1 de Lorello**
- **Zone UC1 de Zizoli**

**la commune de Grosseto-Prugna Porticcio aurait dû les identifier comme STECAL et les présenter pour avis à la CTPENAF**

## DES ZONES URBAINES OU DES STECAL??

### Zone UC1 de Lorello



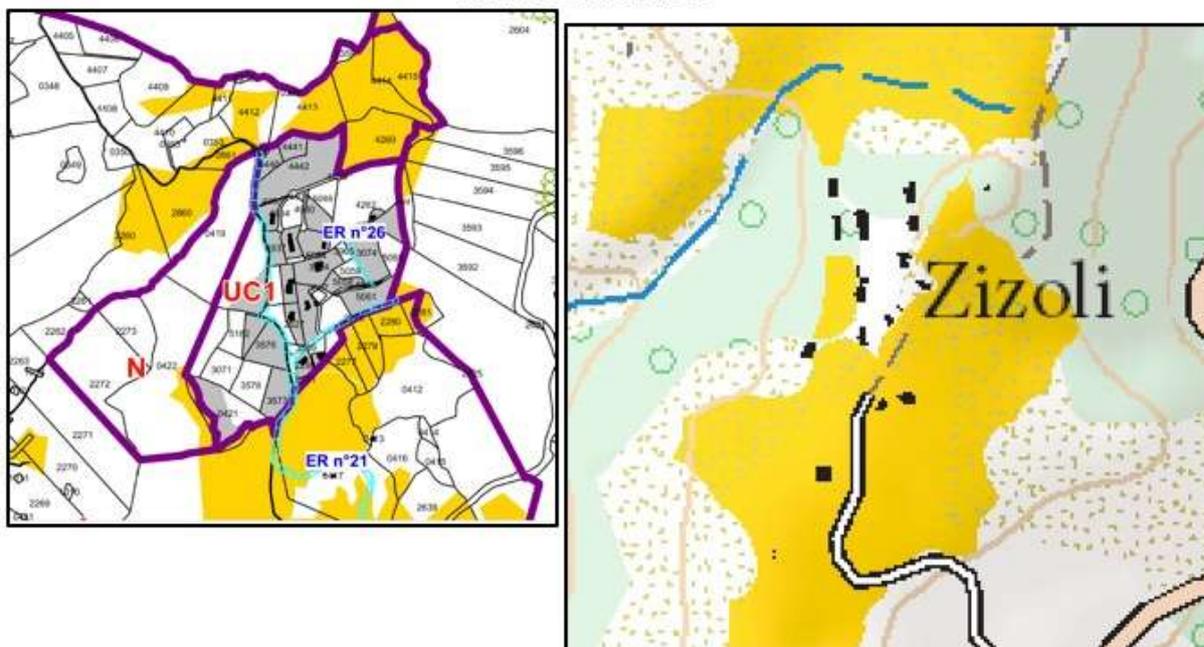
Une zone, isolée, réputée urbaine de 2,45 hectares présentant un foncier disponible de 1,6 ha et d'une capacité d'accueil de 4 logements (Cf. RP 2<sup>ème</sup> partie, page 54)

Pas de mention de « STECAL » dans le dossier CTPENAF pour ce secteur

En jaune les ESA du PADDUC (Carte n°9 N-0)

## DES ZONES URBAINES OU DES STECAL??

### Zone UC1 de Zizoli



En jaune les ESA du PADDUC (Carte n°9 N-O)

Une zone, isolée, réputée urbaine de 17,2 hectares présentant un foncier disponible de 7,08 ha et d'une capacité d'accueil de 17 logements (Cf. RP 2<sup>ème</sup> partie, page 54)

Pas de mention de « STECAL » dans le dossier CTPENAF pour ce secteur

# PLU de Grosseto-Prugna Porticcio

Arrêté le 29 décembre 2016

## Espaces Naturels Protégés

## Paysages

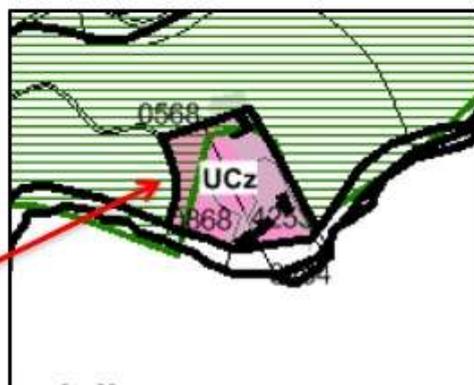
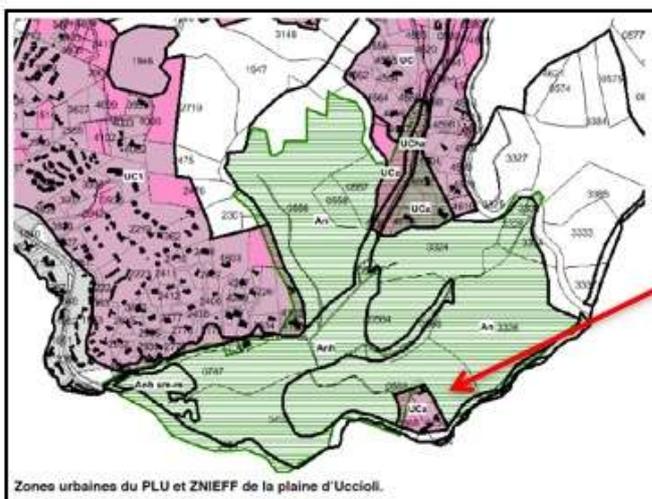
## Analyse des Incidences

### INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES Zone UCz au sud de la plaine d'Uccioli

Que dit le RP partie II page 70 ?

Eu égard aux critères retenus pour le classement des espaces remarquables 2A27 au niveau du PADDUC (voir RPI) et des caractéristiques de la ZNIEFF I il en ressort que le PLU :

- a réduit délimité une zone UC1 sur les parcelles 868/3474 en limite de la RD555 et en continuité des constructions existantes dans laquelle n'est autorisée qu'une construction sur la parcelle avec une emprise maximale de 30%. Cette consommation reste faible par rapport à la totalité de la zone remarquable cependant elle renforce logiquement la présence humaine sur le secteur et ses nuisances. La zone peut accueillir un maximum de deux constructions.



En hachures vertes, la Znieff de la « zone humide de l'Uccioli » n°940030573

## INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES

### Zone UCz au sud de la plaine d'Uccioli



Les parcelles 868 et 3474 empiètent effectivement très largement sur la Znieff (en vert)

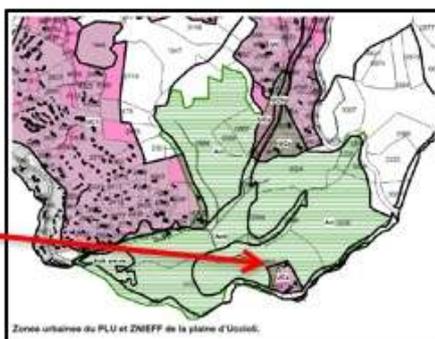
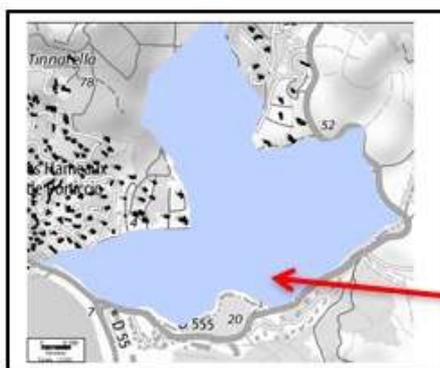
Ce qui n'est cependant pas précisé dans cette partie du RP

§6.1 – « Incidences sur les sites sensibles » c'est que

**l'intégralité de la zone UCz est dans l'Espace**

**Remarquable et Caractéristique n°2A27**: la seule allusion faite à cet ERC figure en page 79 de la première partie du RP avec un aplat de couleur bleu opaque qui ne permet pas un repérage du bâti existant.

**Cette volonté de la commune d'urbaniser ce secteur est en violation du Padduc : la zone doit être requalifiée en zone naturelle inconstructible sans extension du bâti existant**



## INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES

### Zone UCz au sud de la plaine d'Uccioli



Encore pire, on peut voir une énorme excavation sur la parcelle 568, en ERC, en Znieff, en dehors de la zone UCz : **Une future villa?**

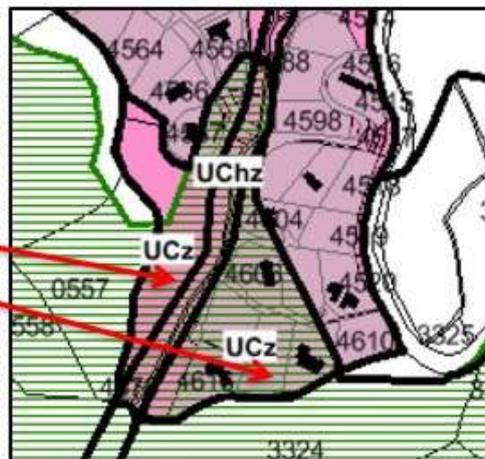
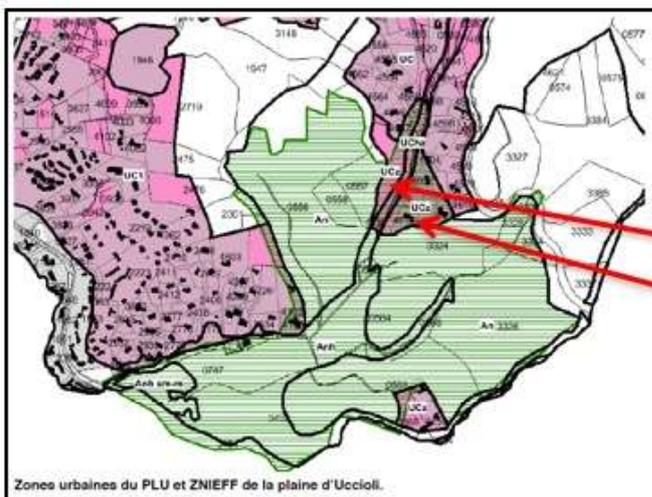
## INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES Zones UCz au nord de la plaine d'Uccioli « Domaine du Lorello »

Que dit le RP partie II page 70 ?

Eu égard aux critères retenus pour le classement des espaces remarquables 2A27 au niveau du PADDUC (voir RPI) et des caractéristiques de la ZNIEFF I il en ressort que le PLU :

- Réglemente la zone UCz, lotie et bâtie comprise dans la ZNIEFF afin de limiter les incidences sur les espèces présentes tout en présupposant que les espèces faunistiques se sont déplacées avec l'artificialisation du site. La tortue d'Hermann peut cependant être présente. Afin d'éviter le risque de prélèvement, il conviendrait finalement d'isoler les deux espaces dès lors que l'emprise de la zone urbaine ne fragmente pas la ZNIEFF.

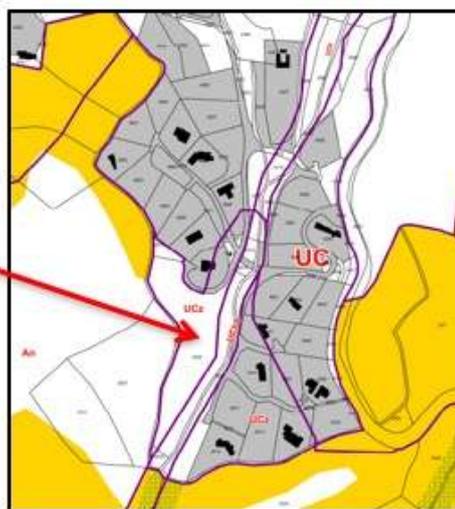
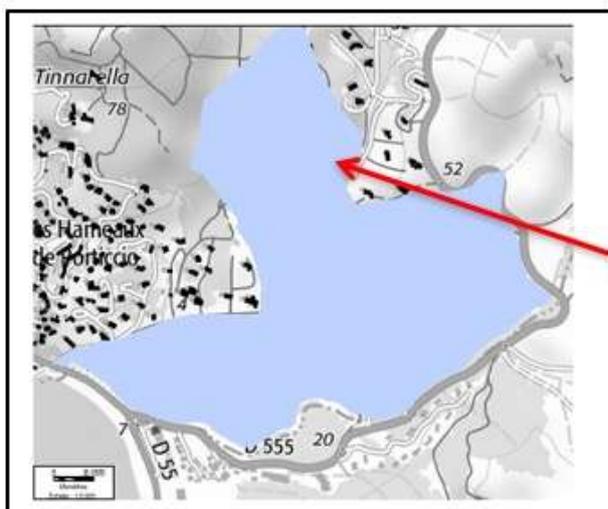
**A noter le « présupposant » SIDÉRANT de la commune (surligné en jaune par nos soins)!**



## INCIDENCES DU PLU SUR ZNIEFF ET ESPACES REMARQUABLES ET CARACTÉRISTIQUES Zone UCz au nord de la plaine d'Uccioli « Domaine du Lorello »

**CE QUE NE DIT PAS** cette partie du RP §6.1 – « Incidences sur les sites sensibles » c'est que **la quasi totalité de la zone UCz-ouest est dans l'Espace Remarquable et Caractéristique n°2A27**: la seule allusion faite à cet ERC figure en page 79 de la première partie du RP avec un aplat de couleur bleu opaque qui ne permet pas un repérage du bâti existant.

**Cette volonté de la commune d'urbaniser ce secteur est en violation du Padduc : la zone doit être requalifiée en zone naturelle inconstructible sans extension du bâti existant**



## INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE Zones AUC1 et AUG de Bomortu

### • Zone AU

Les zones AU couvrent des ensembles fonciers qui permettent la réalisation d'un projet global comme à Bomorto (AUC), Lorello ou le village (AUG).

Dans le secteur de Bomorto, la zone AUC1 est de même type que la zone UC1 où l'urbanisation ne subit pas d'extension. N'est autorisée qu'une seule construction par parcelle. Afin de concilier les nouvelles constructions avec le paysage bâti existant, les hauteurs, les volumes et les implantations ont été réglementées dans ce sens. **L'emprise maximale a été fixée à 30% afin de laisser une place majeure aux espaces verts.**

La zone AUG de Bomorto est retenue pour un projet d'ensemble dans lequel peuvent coexister logements individuels et logements collectifs. L'emprise est portée à 40% avec des volumes dont les hauteurs varient selon le type d'habitat. Face à la diversité architecturale observée à Porticcio et notamment le long de la RD555, il n'apparaît pas nécessaire d'apporter des précisions sur l'aspect extérieur des constructions. Par contre, le traitement des clôtures est essentiel dans la mesure où, la RD555 est une traversée urbaine en devenir au moins sur les sections urbaines. **Bomorto, étant excentré, le végétal doit à notre sens prédominer compte tenu des ambiances observées.**

Rapport de présentation – Justifications et impacts – PLU arrêté 19

RP 2<sup>ème</sup> partie page 19

### ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions réglementaires :

#### 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions

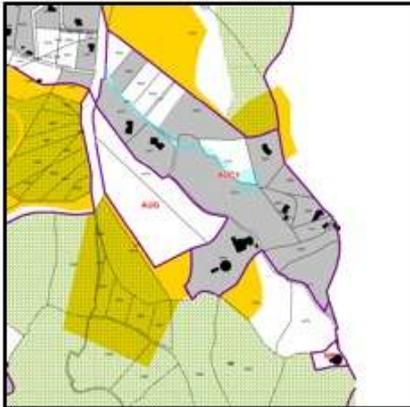
**De manière générale, sont interdits**  
→ Les enrochements

Les constructions, par leur volumétrie et leurs implantations, doivent s'adapter au relief, pour éviter les terrassements excessifs et les excavations. Les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possible et les fronts de déblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiées.

Extrait du Règlement  
concernant les zones AUC

## INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE Zones AUC1 et AUG de Bomortu



Il n'y a « pas d'enrochements »?  
**FAUX!**



« Laisser une place majeure aux espaces verts »?  
**FAUX!**

## INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE Zone UC Route du fort – versant « Agosta »

La ligne de crête entre la RD555 et le Fort (Scaglione) a connu une avancée de l'urbanisation très rapide ces dernières années. Les espaces naturels du versant sont pris en étau réduisant la bonne lecture du versant. **Les cicatrices laissées par les travaux, disparaîtront avec le retour de la végétation.**

L'espace vert face à la Pointe de Porticcio conserve son intégralité et marque une transition vers une autre unité visuelle du golfe d'Ajaccio.

**L'avancée de l'urbanisation sous la route du Fort versant Agosta a un impact secondaire dans le paysage du golfe,** grâce au relief et à sa disposition vis-à-vis des principales voies de découverte.

RP 2<sup>ème</sup> partie page 80,  
§8.3 « Paysages »



**Une urbanisation avec un impact.... « secondaire » ?  
FAUX!**

## INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE Zone NS1 du Quarcciu : Golf ou pas golf ?



Délibération du Conseil Municipal du 16/11/2009 : demande auprès de la préfecture d'une création d'une ZAD en vue de la réalisation d'un **golf 18 trous**



**Le Maire informe** son conseil sur l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme et des études portant sur la création d'un golf de 18 trous sur la commune.

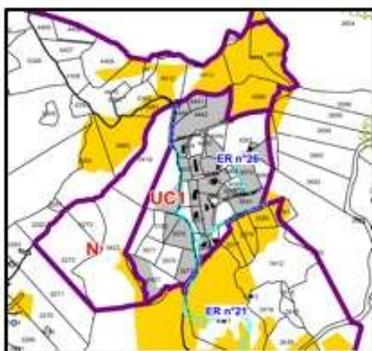


Le RP Partie II, page 25 ne mentionne plus qu' « un espace semi-naturel se présentera comme un parc urbain dans lequel tous les publics pourront exercer divers sports (??) dans un cadre adapté » : **LA COMMUNE DOIT CLARIFIER!**  
**Par ailleurs, les +/- 13 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles définis par la commune ne sont-ils pas mis en péril par le projet de parc urbain, a fortiori par un golf?**

## INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE

### Zone UC1 de Zizoli

Dossier CTPENAF page 7 :



#### Paysages

L'Atlas paysager de la Corse a déterminé les grands ensembles paysagers et les problématiques correspondantes. La commune se retrouve dans deux ensembles distincts :

- Plaines et piémonts du golfe d'Ajaccio
- Vallée de la Gravona et du Prunelli

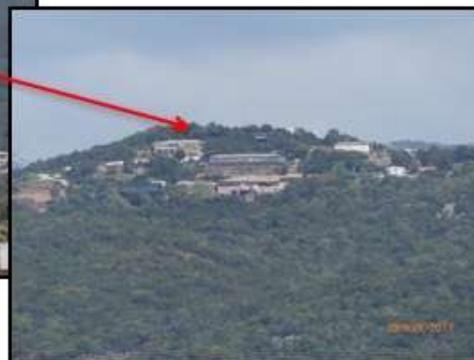
Par le fait d'une topographie accidentée, le paysage acquiert une place toute particulière.

A Zizoli, l'évolution bâtie a fini par créer une percée sur la ligne de crête. Celle-ci est un point de rupture et une ligne de lecture du paysage du golfe. Il conviendra de s'interroger sur l'impact de cette urbanisation et des orientations qu'il convient d'apporter.

Les enjeux sont ici étroitement liés à la qualité de l'urbanisation et sa structuration car ces versants littoraux participent à l'identité du golfe d'Ajaccio.

Les orientations qu'il convient d'apporter ?

La commune a clairement choisi de continuer à **percer la ligne de crête** en autorisant encore l'urbanisation d'espaces!



## TRISTE BILAN !

- ◆ **UNE OUVERTURE À L'URBANISATION BEAUCOUP TROP IMPORTANTE QUI DISCRÉDITE À L'AVANCE TOUTE CONSOMMATION D'ESA OU D'ESPACES NATURELS PROTÉGÉS**
  - **33,9 %** de résidences principales en 2013
  - **30,0 %** en 2027
- ◆ **LE PRINCIPE DE COMPENSATION DES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES PRÉCONISÉ PAR LE PADDUC N'EST PAS RESPECTÉ PAR LE PLU DE GROSSETO PRUGNA : UN DÉFICIT DE 121 HECTARES**
- ◆ **DES ESPACES PROTÉGÉS ET DES PAYSAGES IRRÉMÉDIABLEMENT VIOLÉS**