

PLU CALVI - CTPENAF DU 14 MARS 2019

A – Y a-t-il adéquation entre l'évolution de la population et les ouvertures à l'urbanisation, l'équilibre des populations, le respect du Padduc ?

Déclaration préalable : indispensable de :

- valider la vraisemblance des perspectives de l'évolution de la population à l'échéance du PLU (2035),
- valider l'inventaire du foncier disponible et la capacité d'accueil correspondante,
- vérifier la cohérence entre besoins de logements et capacité d'accueil.

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU – Partie 3 « Perspectives d'évolution des prévisions démographiques et économiques et des besoins répertoriés »

(Voir également le résumé de ces développements en pages 12 et 13/37 du dossier Ctpenaf)

Scénario moyen retenu par la commune : **Taux de croissance annuel moyen de +1,1 % entre 2013 et 2035 soit une augmentation de la population de + 1 476 habitants permanents par rapport à la population Insee de 2013.**

Avec un nombre de 2,2 habitants par foyer, le nombre de logements nécessaire et suffisant pour loger les 1 476 habitants supplémentaires est donc de 671 résidences principales (RP).

La commune ambitionne, par sa future politique de production du logement, viser **55 % de RP** (à comparer aux 44 % en 2013)....mais uniquement pour les nouvelles constructions !

Cela donne un total de **1 220 logements** (671 RP + 488 RS + 61 logements vacants)... et en définitive **une très, très modeste augmentation du taux de résidences principales de + 2 % (de 44 à 46 %) sur une période de 22 ans** (cf. le tableau ci-dessous établi par nos soins)

	2013		var 2013/2035		2035	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
RÉSIDENCES PRINCIPALES	2117	44%	671	55%	2788	46%
RÉSIDENCES SECONDAIRES	2374	49%	488	40%	2862	47%
LOGT VACANTS	316	7%	61	5%	377	6%
TOTAL	4807	100%	1220	100%	6027	100%

Peut-on estimer que la commune de Calvi mène une politique suffisamment ambitieuse pour respecter le principe d'équilibre ??

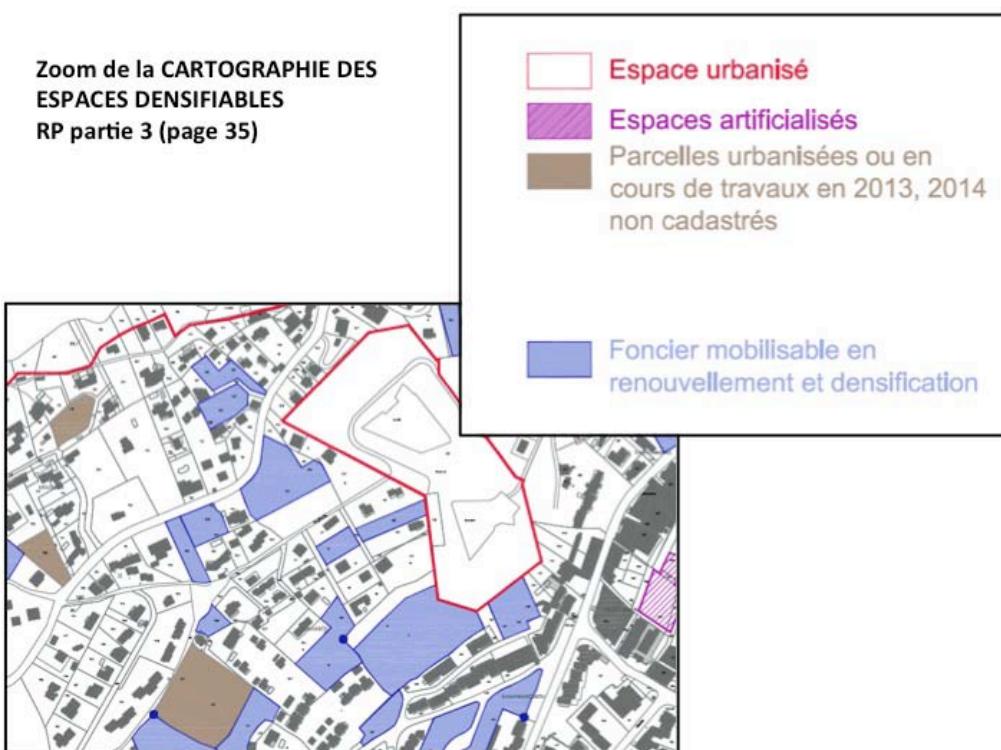
2 - RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU – Partie 4 « Les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) et les OAP (Opérations d'aménagement et de programmation) »
(Voir également le résumé de ces développements en page 13/37 du dossier Ctpenaf)

Densification de la ville par le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses (RP partie 4 - pages 34 et 35) ;

La synthèse de cette analyse a montré que 31,2 ha sont potentiellement densifiables au sein des espaces urbanisés de la commune dont 28,4 ha concernent du logement et 2,9 ha des commerces et de l'industrie.

Les 31,2 ha inventoriés semblent correspondre aux aplats bleus sur la cartographie page 35 (noter une très bonne précision à la parcelle !)

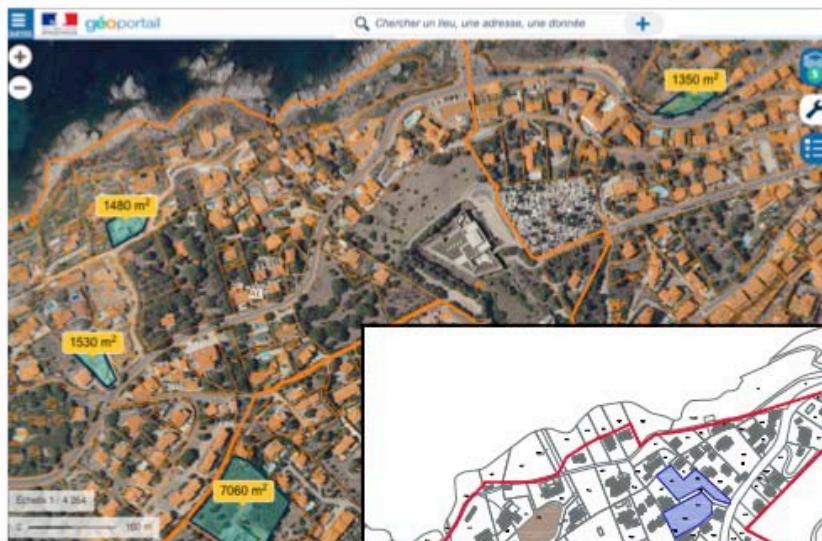
Les aplats marrons « parcelles urbanisées ou en cours de travaux en 2013, 2014, non cadastrés » ne semblent pas avoir été inventoriés : or la capacité d'accueil d'une population non recensée au 1/1/2013 doit être prise en compte : si tel n'est pas le cas l'ouverture à l'urbanisation que la commune estime indispensable est surévaluée à due concurrence.



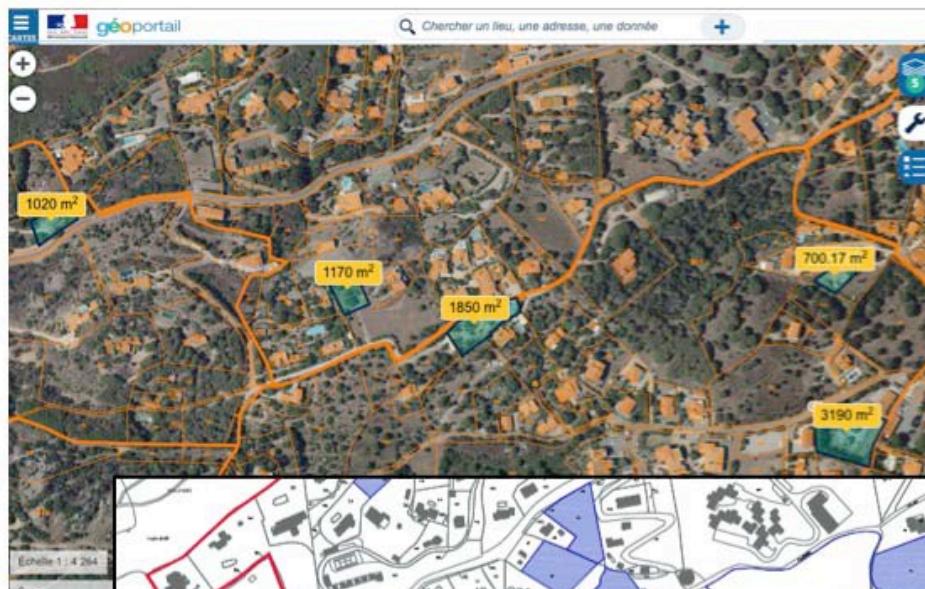
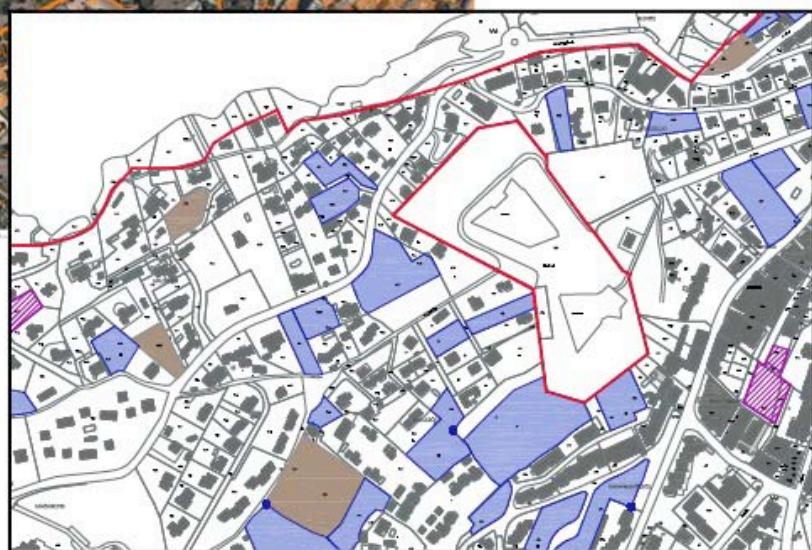
Nous avons estimé les surfaces concernées par les **23 îlots** (aplats marrons) à un total de **14,07 hectares** (cf. les 5 illustrations ci-dessous).

Pour toutes ces opérations immobilières démarquées - voire livrées - ou programmées il aurait fallu procéder à un inventaire exhaustif des logements accordés !

À défaut de cette information, nous en sommes réduits à estimer l'écart en hectare et non pas en nombre de logements.



Sous-total :
4 lots pour 1,14 ha

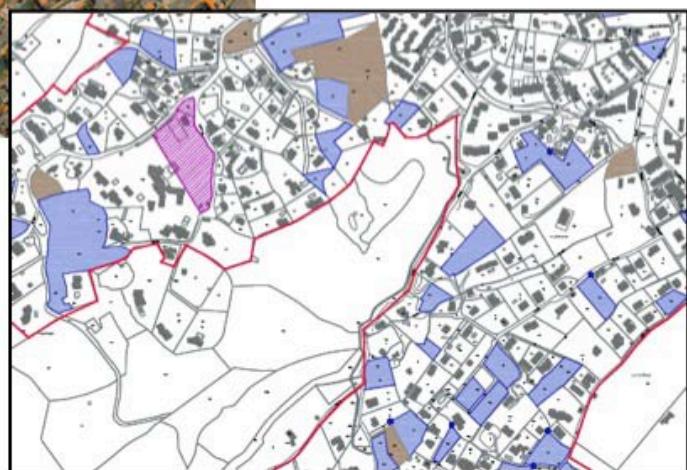


Sous-total :
5 lots pour 0,79 ha





Sous-total :
5 lots pour 1,98 ha



Sous-total :
8 lots pour 3,09ha

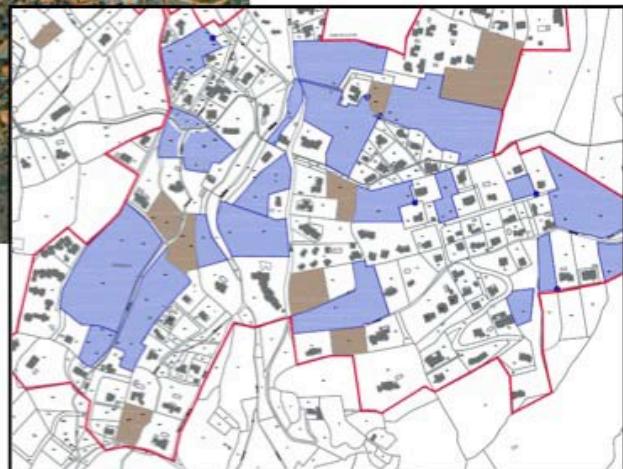




Tableau de synthèse de l'inventaire du foncier disponible page 39 du RP-partie 4 (et page 13/37 du dossier Ctpenaf)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CALVI

4.4 LA DENSIFICATION ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN, UN PROJET GLOBAL

JUSTIFICATIONS DES SURFACES DU PLU SUIVANT LES BESOINS: EN TERME DE LOGEMENTS

SURFACE DES DENTS CREUSES POTENTIELLEMENT URBANISABLE	SURFACE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS URBAINES BRUTE * hors éléments de paysage à préserver	SURFACE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS URBAINES ** hors rétention de 10% due aux obligations imposées aux constructeurs dans le règlement	SURFACE URBANISABLE EN RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT
28,4 ha	39,4 ha	35,5 ha	63,8 ha <i>conformément au PADD</i>

JUSTIFICATIONS DES SURFACES DU PLU SUIVANT LES BESOINS: EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

SURFACE DES DENTS CREUSES POTENTIELLEMENT URBANISABLE	SURFACE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS URBAINES * hors éléments de paysage à préserver	SURFACE URBANISABLE EN RÉPONSE AUX BESOINS EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
2,9 ha	5,1 ha	8,0 ha <i>conformément au PADD</i>

SYNTHESE GÉNÉRALE DES SURFACES DU PLU EN TERME DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION

SURFACE GLOBALE DES DENTS CREUSES POTENTIELLEMENT URBANISABLE	SURFACE TOTALE CORRESPONDANT AUX EXTENSIONS URBAINES * hors éléments de paysage à préserver ** et rétention de 10% due aux obligations imposées aux constructeurs dans le règlement	SURFACE TOTALE URBANISABLE LOGEMENTS + ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
31,2 ha	40,6 ha	71,8 ha

Ainsi, la production en logement se fera en **renouvellement urbain et densification à 43,5% et extensions complémentaires à 56,5%**. Dans une volonté forte de densifier la ville, la commune a souhaité revoir à la hausse son minimum annoncé dans le PADD à savoir 25% pour la production en densification et 75% pour la production en extension.

En définitive nous considérons que les extensions urbaines de 40,6 hectares, réputées indispensables par la commune :

- pour loger les 1 476 habitants supplémentaires **par rapport à 2013**,
- pour accueillir de nouvelles activités économiques

sont surévaluées de 14 hectares.

3 – QUESTIONS ANNEXES : Prescriptions en matière d’OAP et de mixité sociale

3.1 - Sauf erreur, les **OAP** ne sont pas abordées dans le rapport de présentation

3.2 - Les « prescriptions » en matière de mixité sociale (cf. le RP Partie 5 « Justification des zones et règles » page 30/30) ne fixent que des quotas à respecter en matière de taille de logement et non pas :

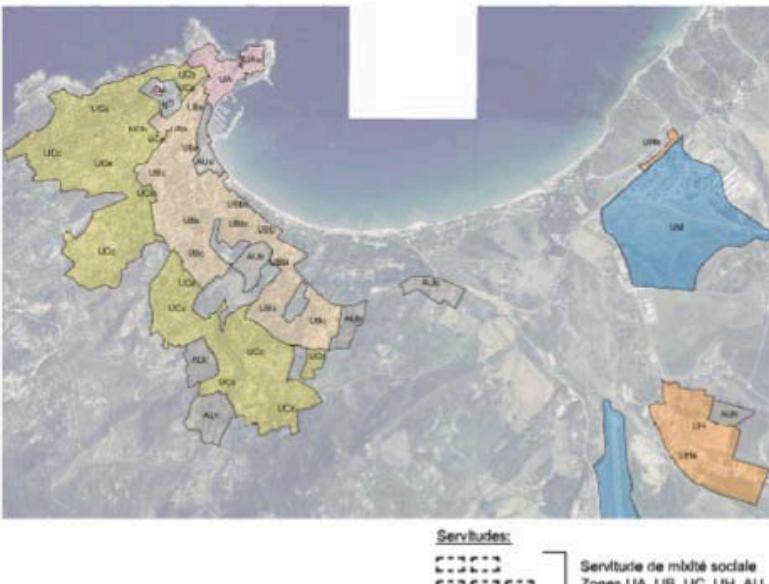
- en fonction de la typologie (Logement locatif social,...)
- ou des bénéficiaires (primo-accédants,...)

5.5.3 LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale de fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser, dans les zones urbaines, des secteurs sont délimités au Plan de Zonage appelés Servitude de mixité sociale, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale fixée à :

- un minimum de 40% de logements de 3 pièces;
- un minimum de 20% de logements de 4 pièces et plus.

Cette servitude permet la création de grands logements voués à l'installation de familles à l'année à Calvi. Ce procédé rentre dans la mise en place par la municipalité d'une politique de soutien des résidences principales.



Servitudes:

- UA
- UB
- UC
- UH
- AU

Servitude de mixité sociale
Zones UA, UB, UC, UH, AU.

B - Espaces Stratégiques Agricoles : analyse de la consommation et de la compensation

QUELS SONT LES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES DE CALVI ?

Le PADDUC a défini un quota de 635 ha d'ESA sur la commune (Cartographie + Livret III). La commune a la possibilité de définir ses propres ESA.

Le PLU de Calvi définit 636 ha d'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 141 ha de zones A.

En refaisant le calcul de surface avec le fichier SIG transmis intitulé « ZONE_URBA_PLU_CALVI_L93.SHP », nous arrivons à 633 ha d'As. Nous remarquons également le trop grand nombre de CODE pour cet As (Asa, ASaLerci, etc, 8 !) rendant la lecture difficile du zonage graphique.

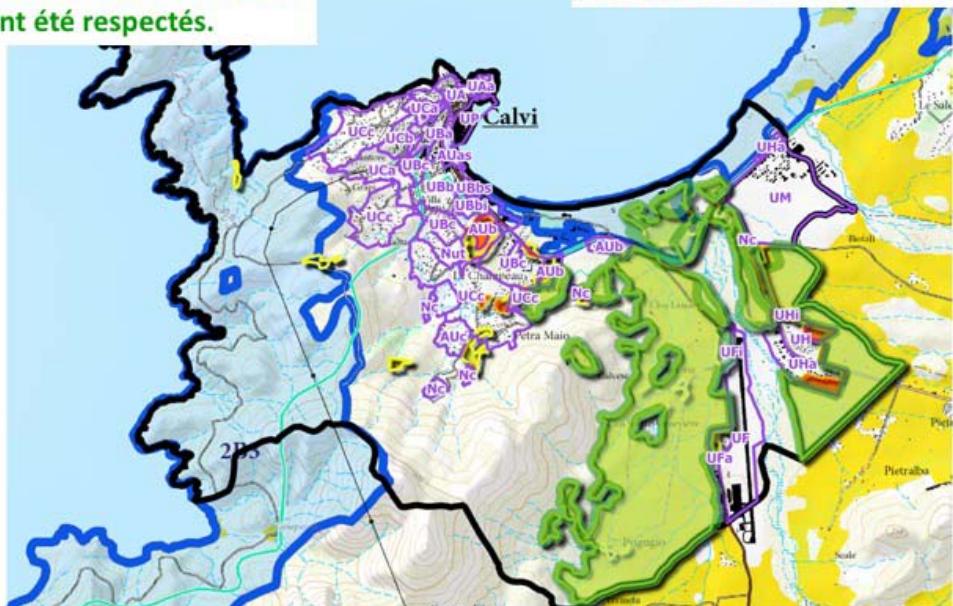
Le **tableau** « Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestier » présente que le PLU classe en zone urbaine ou à urbaniser : **35 ha d'ESA encore vierges** de toute urbanisation, 36 ha de terres à caractère d'ESA ont déjà été construits.

En refaisant le calcul, nous trouvons environ 27 ha d'ESA qui seront consommés par les quelques 584 ha de zones U et AU (analyse image satellite du 12/07/2017).

SUPERPOSITION ZONES AS / ZONES CONSTRUCTIBLES U ET AU AVEC LA CARTOGRAPHIE DES ESA DU PADDUC

Les zones AS recouvrent 630 ha d'ESA du PADDUC. Les critères du PADDUC ont été respectés.

Les zones constructibles recouvrent 27 ha d'ESA.



SUPERPOSITION ZONES AS / ZONES CONSTRUCTIBLES U ET AU AVEC LA CARTOGRAPHIE DES ESA DU PADDUC

Les As ont bien été délimités !



Consommation des Espaces Stratégiques Agricoles
Environ 27 ha d'ESA sont consommés par des zones urbanisées ou à urbaniser

Les ESA consommés sont les suivants :

Codes SODETEG	Terres cultivables (surfaces impactées en ha)					Espaces pastoraux et verger (surfaces impactées en ha)					RPG (en ha)
	cultivable fort potentiel	cultivable potentiel moyen	cultivé en 1980	total cultivable	dont terrains bâti	espaces pastoraux fort potentiel	espaces pastoraux potentiel moyen	chataigneraie, oliveraie	total	dont terrains bâti	
Secteurs											
1 - Donatèo Grapi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Vallon des Padule	0,00	0,00	6,32	6,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Hauts de Pietramaggiore	0,00	0,00	7,11	7,11	4,62	2,38	14,03	0,00	16,41	11,49	0,00
4 - Hôpital - Clos Calvese	17,13	0,00	0,00	17,13	10,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 - Campo Longo	5,26	28,96	0,00	34,22	21,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6 - Aéroport	0,00	0,00	6,24	6,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Résultat (en ha)	22,39	28,96	19,67	71,02	36,12	2,38	14,03	0,00	16,41	11,49	0,00
code SODETEG	CP1-2	CP3-4	C.V,J.V		P1-2	P3-4					
	CPB1-2	CPB3-4			PB1,2	PB3-4					

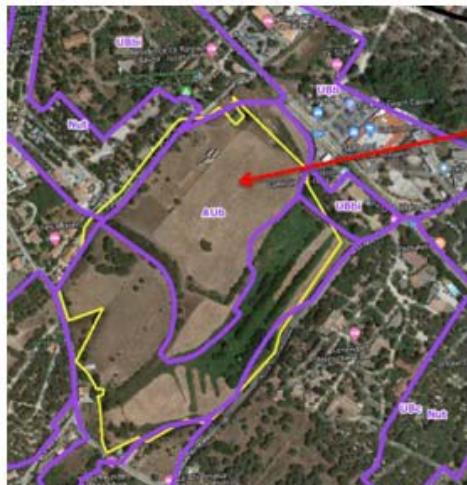
Tableau bilan de la consommation du rapport CTPENAF

Conclusion :

- à 1 hectare près, le quota d'ESA est respecté ainsi que la cartographie des ESA n°9 du PADDUC.
- Le PLU calcule plus d'ESA consommés que notre calcul (35 ha contre 27 ha).
- Il serait bien de préserver cependant les ESA décrits ci-dessous.

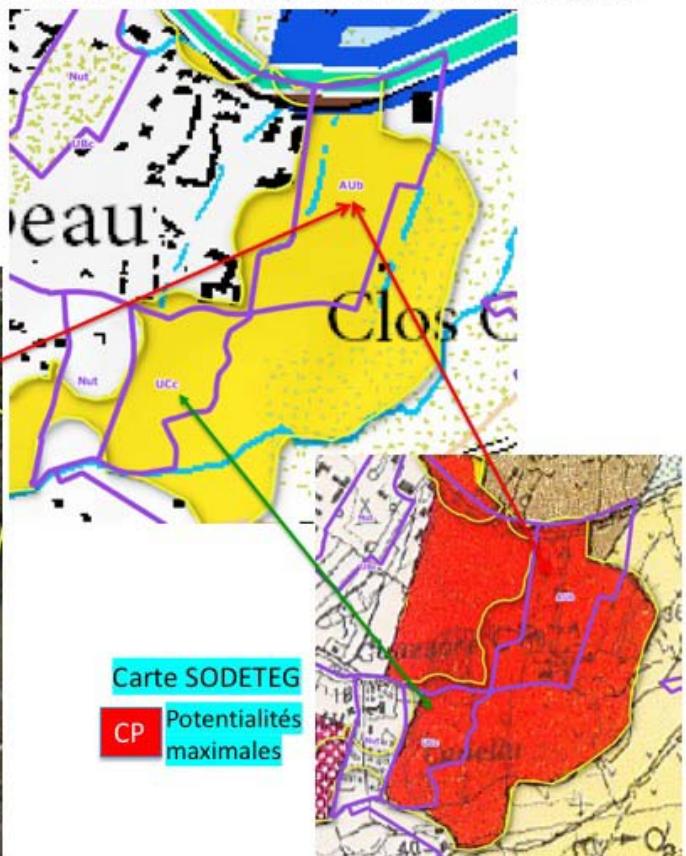
EXEMPLES DE CONSOMMATION D'ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES DE CALVI

La zone AUb située à l'arrière de la plage consomme 6,8 ha d'ESA



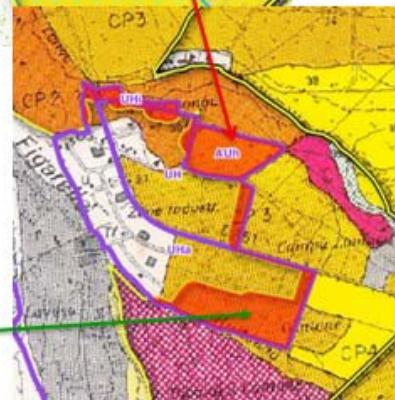
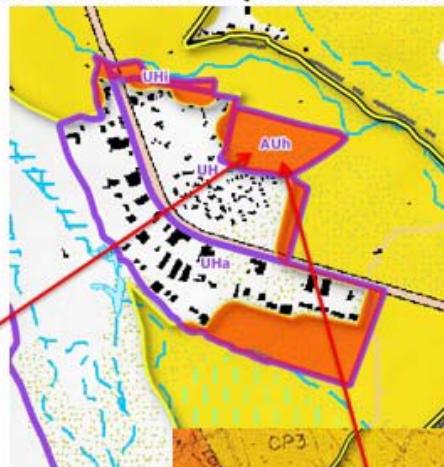
EXEMPLES DE CONSOMMATION D'ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES DE CALVI

Les zones Aub, Ucc et Nut situées à l'est et au sud du centre hospitalier consomment 12 ha d'ESA.



EXEMPLES DE CONSOMMATION D'ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES DE CALVI

Les zones Uhi, Auh et Uha de la zone d'activités commerciales situées au sud-est de la commune consomment 16 ha d'ESA.



Les taches jaunes d'ESA de la carte n°9 du PADDUC ont une surface totale de 669 ha. Le PADDUC exige un quota de 635 ha.

Le PLU consomme 27 ha de taches jaunes : il reste donc $669 - 27 = 642$ ha d'ESA cartographiés par ces taches jaunes.

La commune en délimite 633 ha (elle en affiche 636 ha).

Le bureau d'études a bien détourné les mêmes taches jaunes de la carte n°9 des ESA et elle a ajouté quelques hectares en plus de terrains plats.

Il y a quand même consommation de 27 ha des meilleures terres agricoles.

Les extensions urbaines étant surévaluées de 14 hectares (voir première partie) il y a donc 14 hectares d'ESA non justifiés.

C – Question annexe

Pourquoi le centre de la légion étrangère et le port de la Stareso (et d'autres constructions au nord de La Revellata), ne sont-ils pas représentés sur les plans du PLU (pas plus que sur le cadastre !) ?

En 2011, le projet de PLU avait souligné les graves problèmes des rejets en mer des eaux usées.