

## PLU arrêté de Grosseto-Prugna Purtichju

**Vous avez aimé Pruprià et Piana ?....vous allez adorer Purtichju !**



**Le PLU arrêté dégage, d'après nos évaluations, un foncier qui pourra accueillir plus de 1500 logements soit 4,8 fois plus que les 313 logements nécessaires pour couvrir l'augmentation de la population permanente prévue. L'ouverture à l'urbanisation est donc beaucoup trop importante et discrédite à l'avance toute consommation d'Espaces Stratégiques Agricoles ou d'Espaces Naturels Protégés**

**Démonstration :**

**Première partie de l'étude de U Levante : y a-t-il adéquation entre l'évolution de la population, le nombre de logements nécessaires et le foncier disponible?**

### **1 - CALCUL DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION À L'HORIZON 2030**

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)

L'évolution de la population INSEE *constatée* entre 1999 (2152 habitants) et 2013 (2779 habitants) correspond à un taux annuel moyen pondéré (TAMP) de **+1,8 %/an**

L'évolution de la population *prévue* entre 2013 (2779 hab) et 2027 (3500 hab) correspond à un TAMP de **+1,7 %/an** soit un taux d'évolution COHÉRENT jusqu'en 2027 par rapport à l'historique.

### **2 – ÉVOLUTION DES TAUX DE RÉSIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES**

Dans le Rapport de Présentation du PLU (page 245) il est affirmé que « Grosseto-Prugna va suivre cette tendance de rééquilibrage et **atteindra dans les 10 prochaines années 50% de résidences principales** ».

**50% de résidences principales en 2027 ? Vraiment ? 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 : la capacité d'accueil de ce PLU est de 1029 nouveaux logements dont 514 résidences principales :

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.

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

EVOLUTION DU TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	514	1721
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	515	2867
Ensemble	2679	3202	3559	1029	4588
<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>

(tableau U Levante)

### **37,5% de résidences principales en 2027 ? Vraiment ? Et bien NON !**

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, et le taux de résidences principales en 2027 plafonnerait à 33,1% en 2027 : quel piètre « rééquilibrage » !

EVOLUTION DU TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES AVEC UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES DE 2,3 HAB/LOGT					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	<b>313</b>	1520
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	<b>716</b>	3068
Ensemble	2679	3202	3559	1029	4588
<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>

(tableau U Levante)

### **33,1% de résidences principales en 2027 ? Vraiment ? Et bien NON !**

Nous vous le démontrons dans le paragraphe suivant relatif à l'analyse du foncier disponible et de la capacité d'accueil qui en découle.

### **3 – QUELS SONT LE FONCIER DISPONIBLE ET LA CAPACITÉ D'ACCUEIL ?**

Quelle a été la démarche de la commune ? La commune a procédé :

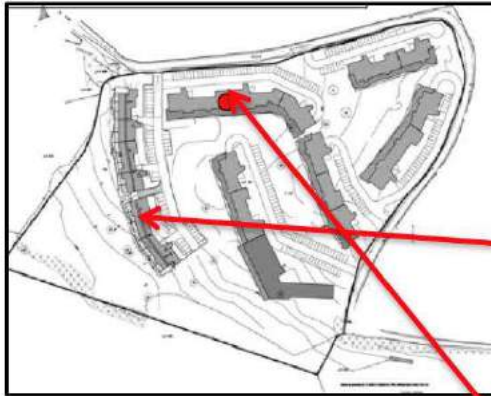


trois premières tranches de la promotion immobilière du « Domaine du Frassu » en cours de commercialisation :

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

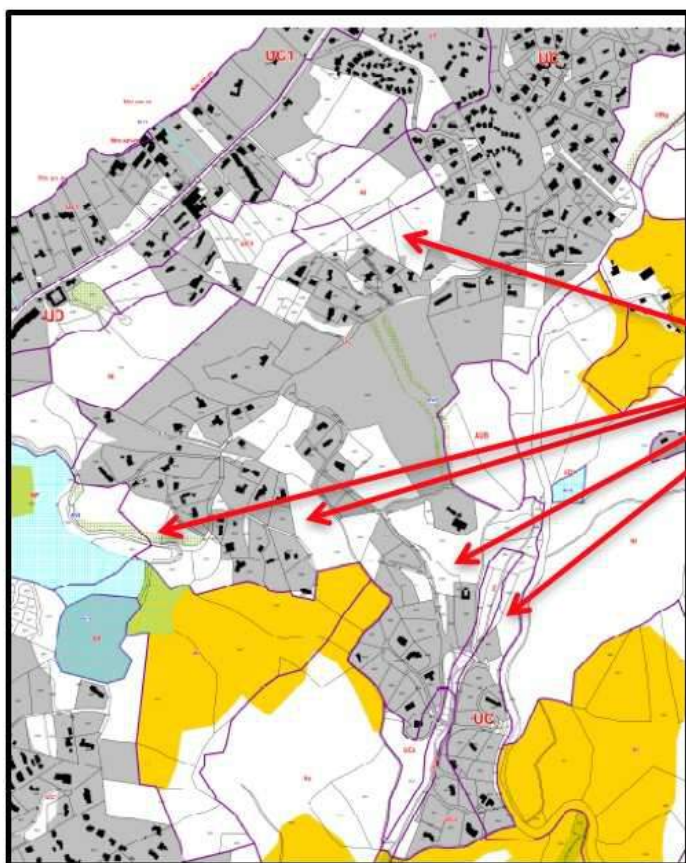
soit un total provisoire de 119 logements (et dans l'attente des tranches suivantes) qui « disparaissent » du décompte communal :

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



Examinons ensuite le cas de la zone UC Lorello-Scaglione

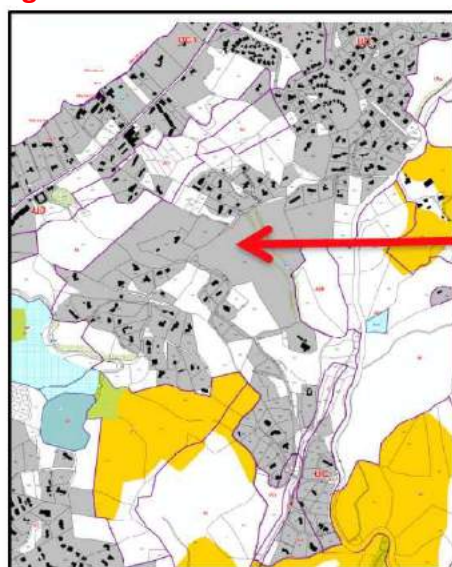
D'après le tableau de la page 54 du RP - partie II, le gisement foncier (**les parties blanches sur la carte**) de la zone UC de Lorello –Scaglione est de **20 hectares** avec une capacité d'accueil de **210 logements**.



**20 hectares**

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.**



Il convient également d'appliquer le même type de correctif pour :

- La zone UC1 Centre de Porticcio
- La zone AUC1 de Bomortu
- La zone UC1 de Zizoli

**Ce n'est pas encore fini, avec la Route du Fort, nous vous avons gardé le meilleur pour la fin :**  
L'arrêté de PC n°2A1301600057 accordé à la SCCV FORTIMMO, représentée par M Patrick Rocca, a été signé par la mairie de Grosseto-Prugna 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 A1 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!**

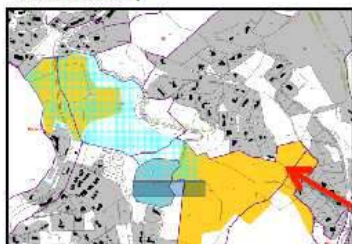


CONSTRUCTION DE 154 LOGEMENTS FORTIMMO	
DATE DE LA CONSTRUCTION	17/01/2017
DATE DE LA DECLARATION	17/01/2017

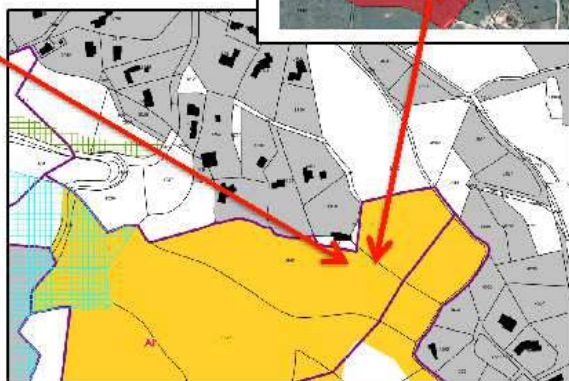
Illustration extraite du dossier présenté par la SCCV FORTIMMO auprès de la DREAL-Corse

### 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



Au total, quelle capacité d'accueil supplémentaire ce PLU dégage-t-il ?

	FONCIER SUPPLEMENTAIRE (hectares)	CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLEMENTAIRE (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 MENAGES CONSTANTE DE 2,3 HAB/LOGT ET PRISE EN COMPTE DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL SUPPLEMENTAIRE					
	1999	2008	2013	Variation 2013/2027	2027
Résidences principales	860	1169	1207	313	1520
Résidences secondaires et autres	1819	2033	2352	<b>1203</b>	<b>3555</b>
Ensemble	2679	3202	3559	<b>1516</b>	<b>5075</b>
<b>Taux RP/ensemble</b>	<b>32,1%</b>	<b>36,5%</b>	<b>33,9%</b>	<b>20,6%</b>	<b>30,0%</b>

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

**Que retenir de ce « festival de prestidigitation »?**

- 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 30,0 % après correction beaucoup trop déséquilibré et quatre 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

L'ouverture à l'urbanisation est donc beaucoup trop importante et **discrédite** à l'avance toute consommation d'Espaces Stratégiques Agricoles ou d'Espaces Naturels Protégés.