

## PLU arrêté de Piana

**Le PLU arrêté permet la construction de 400 logements au total d'ici à 2030 et prévoit une augmentation de la population permanente de 500 habitants...**

**Nul besoin d'être grand clerc pour en déduire que le déséquilibre dans le rapport résidences principales /résidences secondaires va perdurer et est en totale contradiction avec les orientations du Padduc qui veut l'évolution exactement inverse. L'urbanisation envisagée à Arone est donc clairement dédiée au résidentiel secondaire!**

### 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 son PLU (page 26 du PADD) la commune *prévoit* une population *permanente* de 980 habitants à horizon 2030 *soit +500 habitants permanents entre 2013 et 2030.*

L'évolution de la population *constatée* entre 1990 (500 hab) et 2013 (482 hab) correspond à un taux annuel moyen pondéré (TAMP) *négalif égal à -0,15 %/an.*

L'évolution de la population prévue par la commune entre 2013 (482 hab) et 2030 (980 hab) correspondrait à un taux annuel moyen pondéré de *+4,3%/an soit taux d'évolution TOTALEMENT INVRAISEMBLABLE jusqu'en 2030 par rapport à l'historique des 15 dernières années.*

#### **2 - COMBIEN DE LOGEMENTS SONT NÉCESSAIRES POUR CETTE POPULATION PERMANENTE SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE ?**

*Le PLU vise la réalisation de 400 logements d'ici 2030 (page 29 du PADD). Mais il n'affiche pas leur ventilation entre résidences principales et résidences secondaires.*


Il faut le calculer à partir de la donnée +500 habitants permanents et avec un taux de 2,1 habitants/foyer :  $500/2,1 = 238$  **logements.**

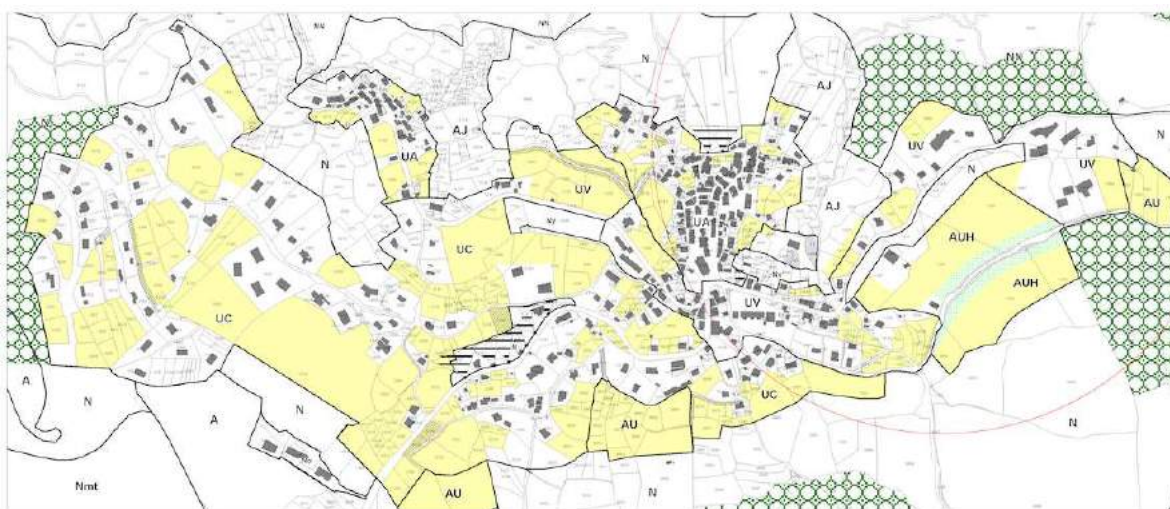
Par différence (400-238) on trouve le nombre de résidences secondaires souhaité par la commune : **162**, ce qui porterait le taux des résidences secondaires à **54 %.**

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

Le Rapport de présentation partie II : « Evaluation Environnementale » détermine, en page 39, 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).

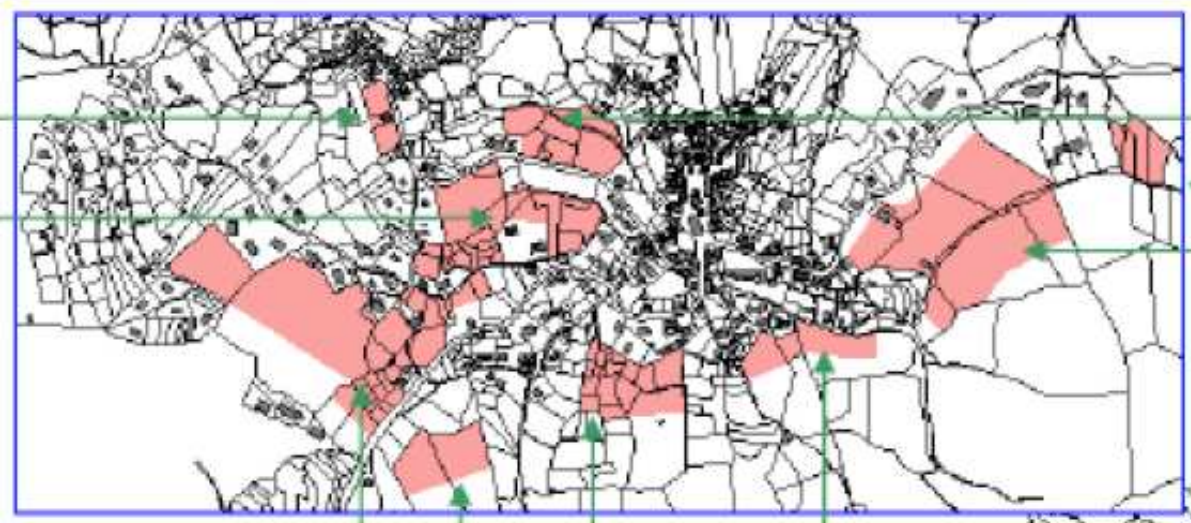
#### 3-1 Le village

 Surfaces urbanisables résiduelles



Le foncier disponible total est de 26,4 hectares (secteurs soumis à « Orientations d’Aménagement et Programmation » 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.

Ci-dessous, en rose, les secteurs soumis à OAP du village : page 7 du PADD-OAP



La densité moyenne est donc de 12 logt/ha ou 830 m<sup>2</sup> par logement ce qui est vraisemblable pour des secteurs soumis à OAP.

**Par contre** 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 m<sup>2</sup> 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.

Pour couronner le tout, 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 ?

CAPACITÉ D'ACCUEIL DU FONCIER DISPONIBLE À L'INTÉRIEUR DES ZONES URBANISABLES (HORS SECTEUR D'ARONE)	CODE	SURFACE (hectares)	CAPACITÉ D'ACCUEIL		SERVITUDE DE MIXITE	
			densité de logements à l'hectare	nombre de logements attendus	% mixité sociale	nombre de logements sociaux attendus
<b>OAP</b>						
AJA ORNIGA Sud	AU	1,3	10	13	0	0
ARMURACCIA	AU	1,8	15	27	0	0
PAN DI GRANO Est	UC	1,1	20	22	0	0
CAMPITOTO (résidence hôtelière)	AUH (1)			2	0	0
CAMPITOTO Est	UV	0,8	5	4	0	0
VISTALE Sud	UA	0,5	30	15	0	0
DICEPPU Nord et Sud	UC	4,9	15	74	0	0
BOCCA LAO, SUALELLO, SALICCIO	UC	6,3	8	50	0	0
<b>Sous-total OAP</b>		<b>16,7</b>	<b>12</b>	<b>207</b>		<b>0</b>
<b>Hors OAP (dents creuses)</b>		<b>9,7</b>	<b>7</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL Zones Urbanisables</b>		<b>26,4</b>		<b>275</b>		<b>0</b>

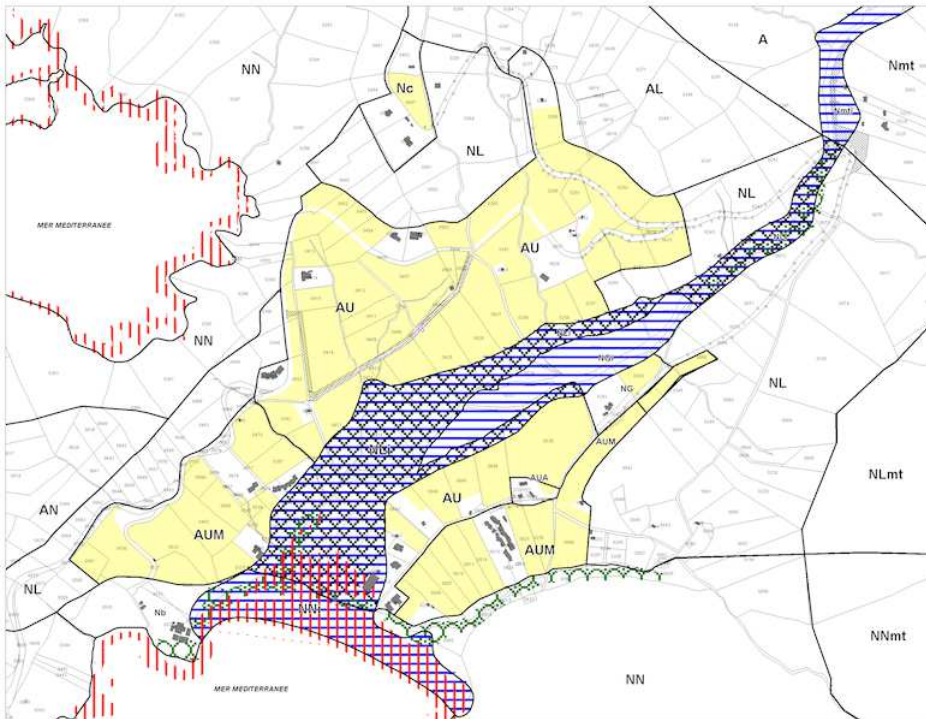
infos tirées du RP et livret OAP

(1) : 2 constructions pavillonnaires d'habitation pour les exploitants du site

(tableau U Levante)

### 3-2 Arone

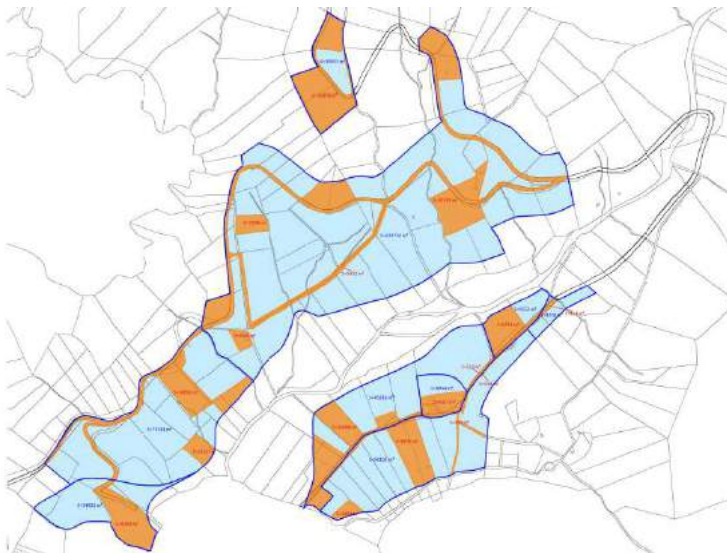
Le Rapport de présentation partie II : « Evaluation Environnementale » détermine, en page 39 la surface résiduelle des zones constructibles du PLU (en jaune sur le plan) soit 69,6 ha pour toute la commune et 31,7 ha pour Arone.



Par différence avec la surface totale des zones constructibles (47,5 hectares), la surface déjà bâtie devrait donc représenter 15,8 hectares

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

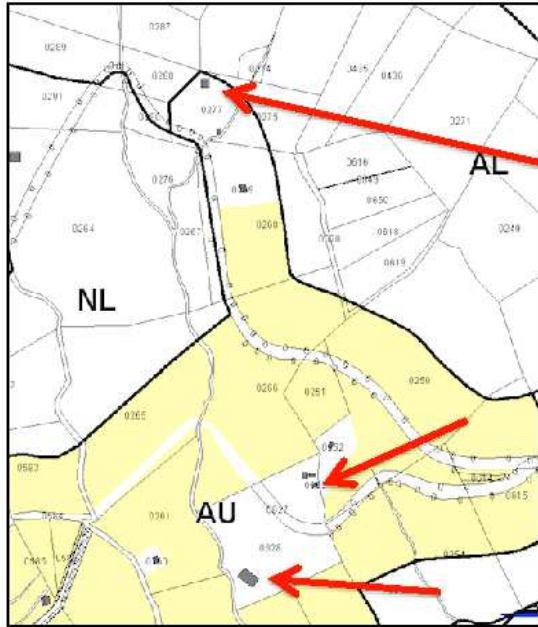
Nous avons cartographié et recalculé les surfaces bâties (en orange sur la carte ci-dessous) : 12,2 hectares SEULEMENT !!



SECTEUR	zones	surface de la zone	surface disponible (bleu)	surface bâtie (orange)
Arone	AU,AUM,AUA, NG	43,4	33,6	9,8
arone STECAL	Nc	1,9	0,4	1,5
arone bande des 100m	Nb	2,5	1,6	0,9
TOTAL ARONE		47,8	35,6	<b>12,2</b>

## 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



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

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).

**En conclusion, ce PLU :**

- Affirme un taux d'évolution (+4,3%/an) de la population permanente jusqu'en 2030 (+ 500 habitants) totalement incohérent avec l'historique.
- Permettrait la construction de 400 logements supplémentaires dont environ 240 pour les futurs 500 résidents permanents et 160 résidences secondaires.
- Fournit une capacité d'accueil sur le village (HORS ARONE) de 275 logements très largement suffisante pour le chiffre déjà invraisemblable de 500 habitants supplémentaires.
- Surestime de manière flagrante du foncier déjà bâti sur Arone. Combien de résidences secondaires nouvelles sont elles possibles sur Arone ?

**L'urbanisation envisagée à Arone est donc clairement dédiée au résidentiel secondaire!**