

PLU arrêté de Propriano/Prupia

Le PLU arrêté permet la construction de 830 logements pour des habitants permanents et 710 résidences secondaires. Le déséquilibre ainsi provoqué dans le rapport résidences principales /résidences secondaires est en totale contradiction avec les orientations du Padduc qui veut l'évolution exactement inverse. Démonstration :



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

*Remarque préliminaire : la commune **estime** sa population permanente début 2017 à 4 122 habitants. Néanmoins, dans l'analyse développée ci-après, nous privilégions la statistique INSEE de 2014 (3 759 habitants).*

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

Dans le rapport de présentation (RP) (page 17) la commune prévoit une population permanente de 5 500 habitants à horizon 2030 (soit + 1740 habitants entre 2014 et 2030). L'évolution de la population constatée entre 1999 (3166 habitants) et 2014 (3759 habitants) est de 593 habitants soit un taux annuel moyen pondéré (TAMP) 1999/2014 de +1,15 %/an. L'évolution de la population constatée entre 2009 (3292 habitants) et 2014 (3759 habitants) donne un TAMP 2009/2014 de +2,7 %/an. L'évolution de la population prévue entre 2014 (3759 habitants) et 2030 (5500 habitants) donne un TAMP 2014/2030 de +2,4 %/an. *Le taux d'évolution prévu est donc vraisemblable jusqu'en 2030 par rapport à l'historique récent (depuis 2009).*

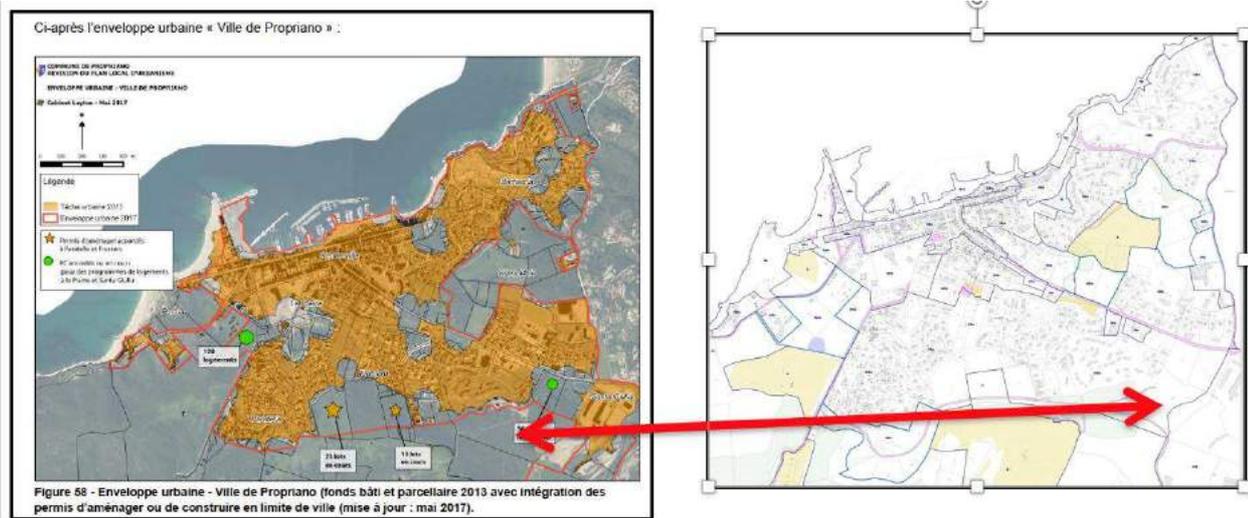
2 - COMBIEN DE LOGEMENTS SONT NÉCESSAIRES POUR CETTE POPULATION PERMANENTE SUPPLÉMENTAIRE ATTENDUE ?

La commune (scénario n°2 retenu) estime qu'entre 2017 (son point de « départ ») et 2030 il lui faudra prévoir **650 nouveaux logements** pour loger **1 350 habitants** permanents supplémentaires (page 17 du rapport de présentation, RP).

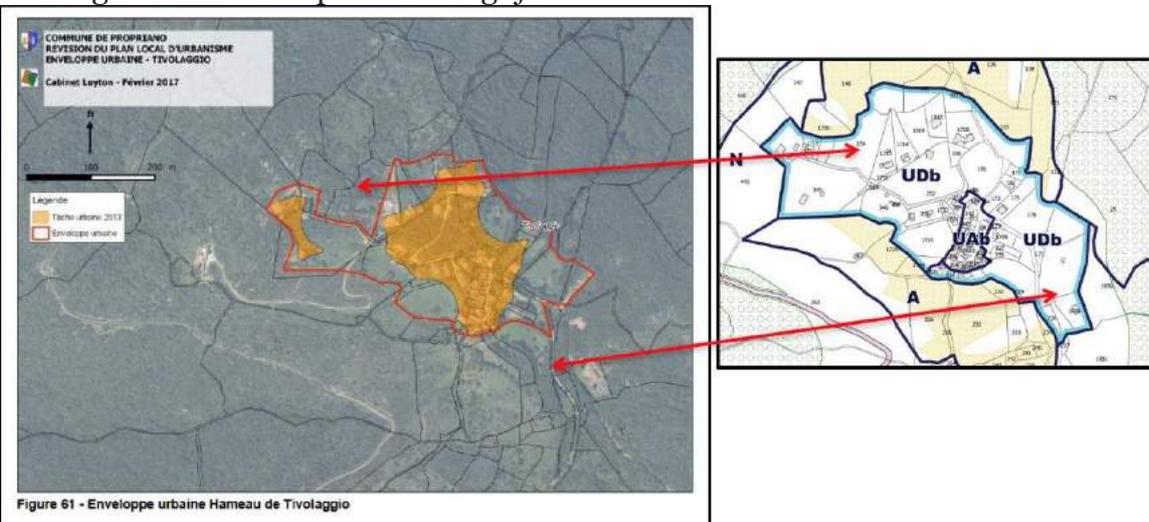
U Levante, en se basant sur les statistiques INSEE 2014, estime que la commune devra prévoir **+830 logements** pour loger **1740 habitants supplémentaires** et atteindre son objectif de 5500 habitants à horizon 2030 (en gardant la même taille des ménages de 2,1).

3 – QUELLE EST LA CAPACITÉ D’ACCUEIL (ou « diagnostic foncier » traité dans le RP à partir de la page 87) ?

◆ La commune analyse la capacité d’accueil dégagée par son PLU en partant de son « **enveloppe urbaine** » 2017 bordée d’un trait rouge dans la figure 58 page 93 du RP, **MAIS ATTENTION**, cette enveloppe urbaine 2017 ne recoupe pas parfaitement les zones urbaines « U » du projet de PLU de 2017 (Cf. les flèches rouges). C'est le cas pour la ville de Pruprià :



C'est également le cas pour Tivolaghju :

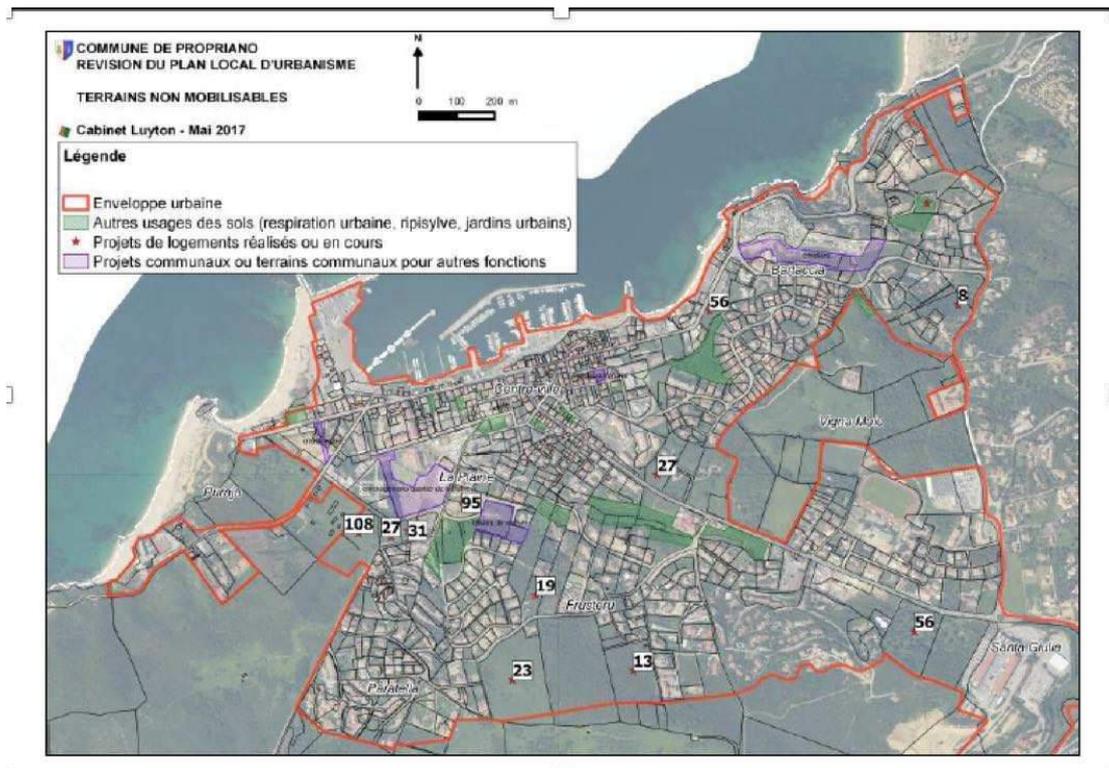


◆ La commune détermine sa capacité d’accueil des zones urbaines « U » en 3 étapes (« étude de densification et de mutation des espaces bâtis » traitée dans le RP à partir de la page 87) :

1. Les programmes réalisés entre 2013 et 2017, lancés ou à lancer dans les prochains mois (à l’intérieur de l’enveloppe urbaine 2017) ;
2. Les capacités résiduelles ou dents creuses (à l’intérieur de l’enveloppe urbaine 2017) ;
3. Les extensions urbaines (à l’extérieur de l’enveloppe urbaine mais à l’intérieur des zones urbaines « U » du projet de PLU) ;

Mais la commune est beaucoup plus laconique sur la capacité d’accueil dégagée par les 3 zones à urbaniser « AU » : il faut aller chercher l’information dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques à chacune des trois zones AU.

1ÈRE ÉTAPE : PROGRAMMES LANCÉS OU RÉALISÉS ENTRE 2013 ET 2017



La commune inventorie sur cette carte **463** « projets de logements réalisés ou en cours » entre 2013 et 2017 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (page 97 du RP).

2ÈME ÉTAPE : DENTS CREUSES

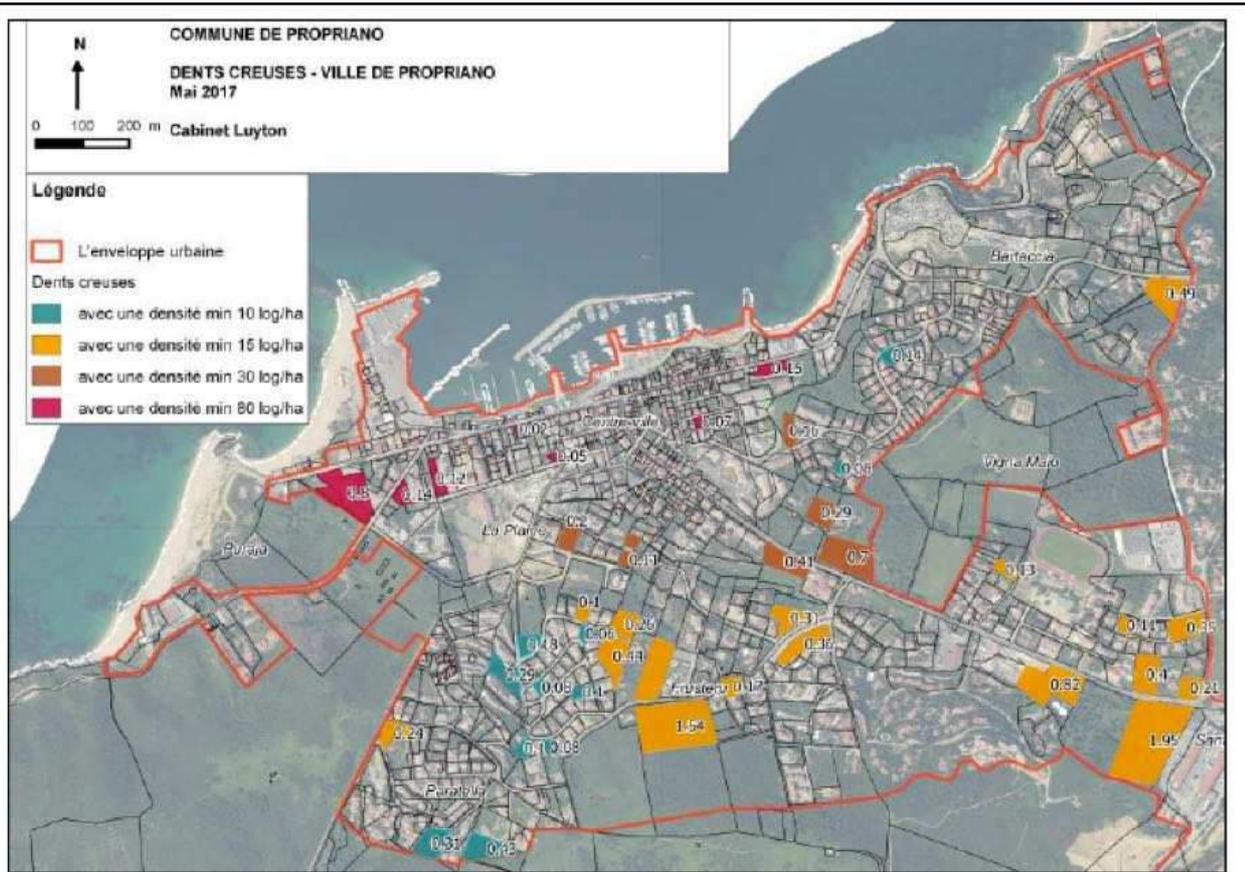


Figure 64 - Les capacités ou dents creuses dans l'enveloppe urbaine Ville de Propriano

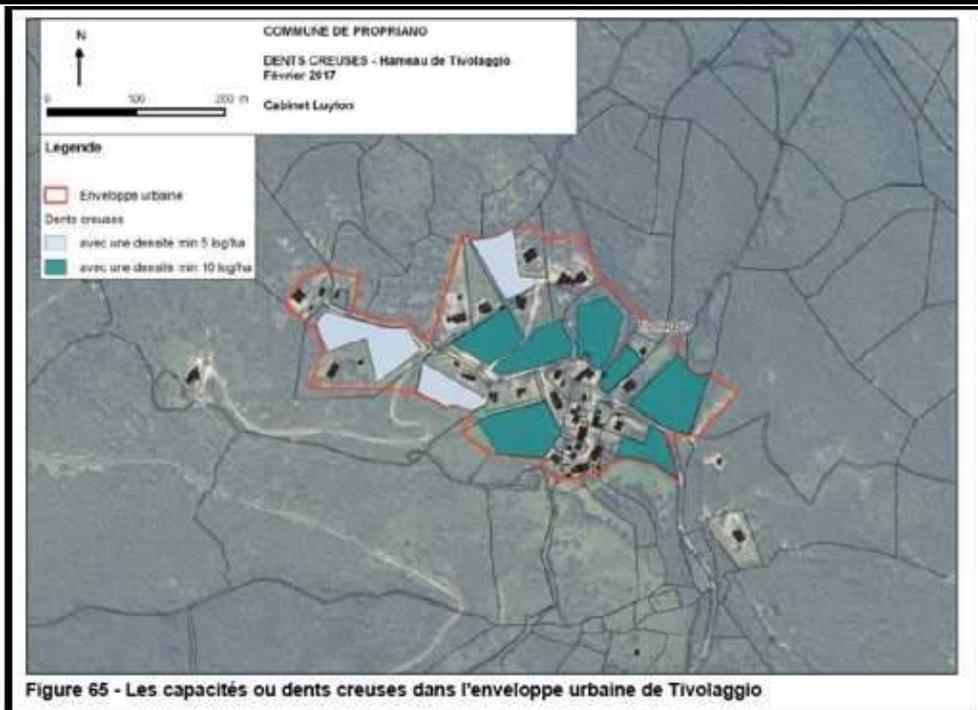
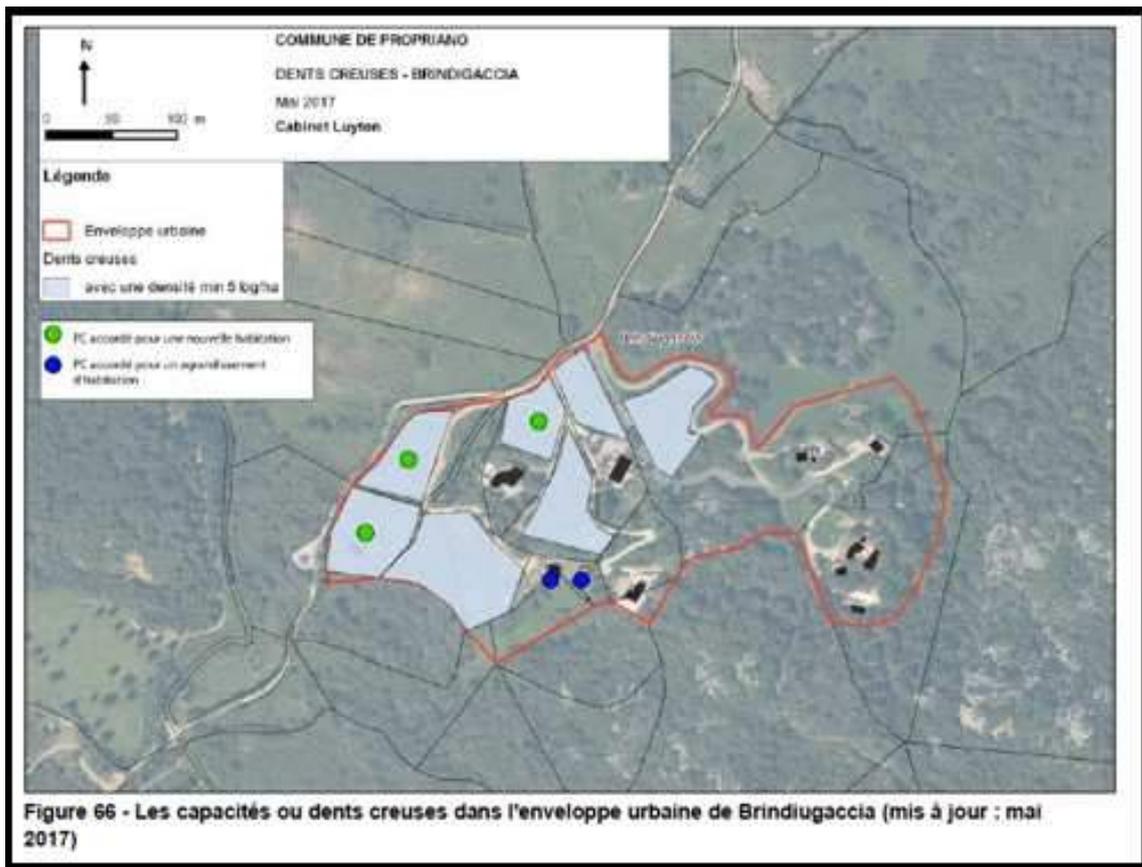


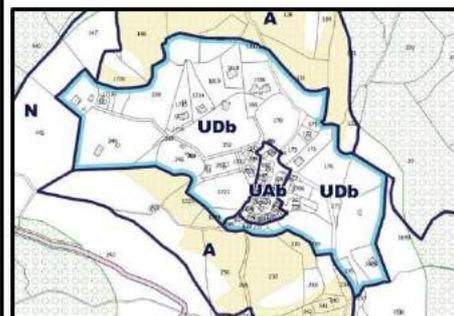
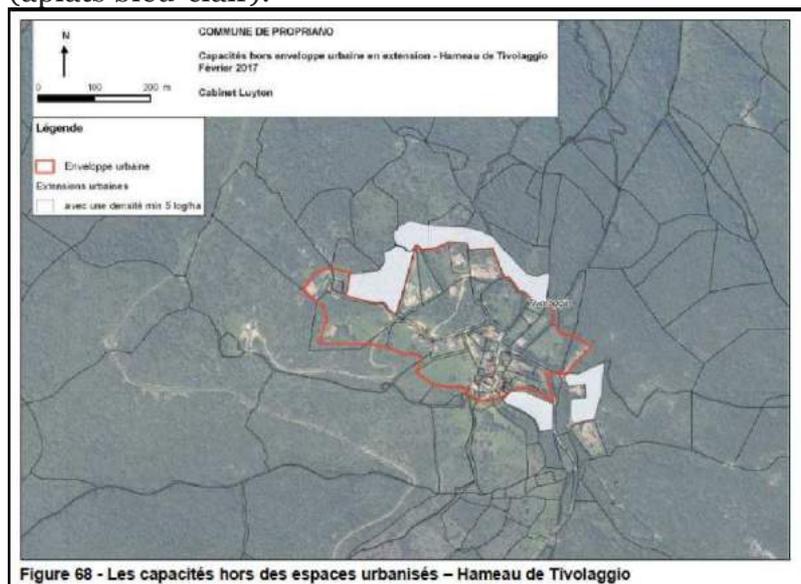
Figure 65 - Les capacités ou dents creuses dans l'enveloppe urbaine de Tivolaggio



La commune inventorie sur ces 3 carte **342** logements potentiels dans les dents creuses (pages 98 à 100 du RP).

3ÈME ÉTAPE : EXTENSIONS URBAINES

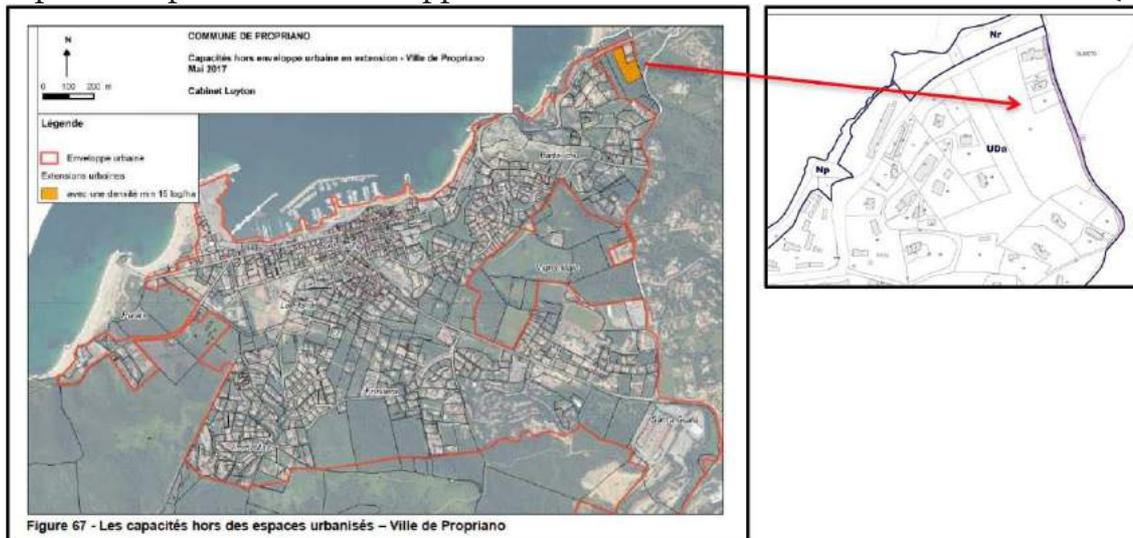
1 - Pour le hameau de Tivolaghju, la commune identifie en « extension urbaine » la quasi totalité des espaces compris entre l'enveloppe urbaine et la limite de la zone urbaine « UDb » (aplats bleu-clair).



La commune inventorie sur cette carte **16** logements potentiels dans les extensions urbaines (pages 101 à 102 du RP).

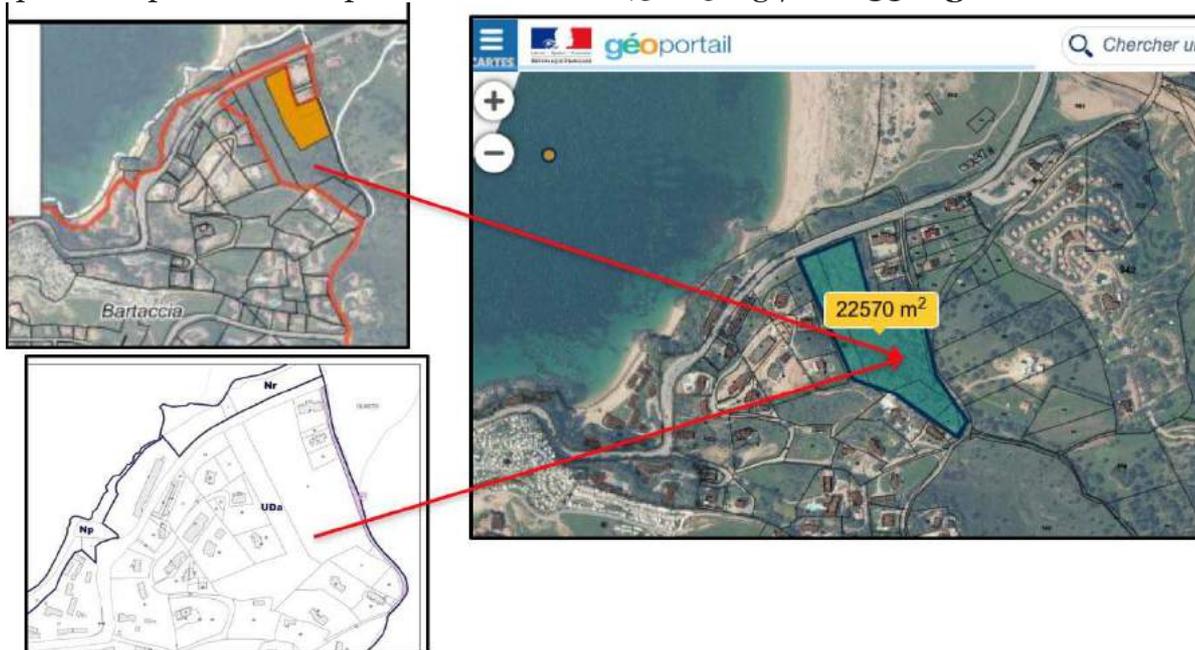
2 - Pour la ville de Proprià, la commune n'identifie en « extension urbaine » qu'un petit

espace compris entre l'enveloppe urbaine et la limite de la zone urbaine « U » (aplat orange) :

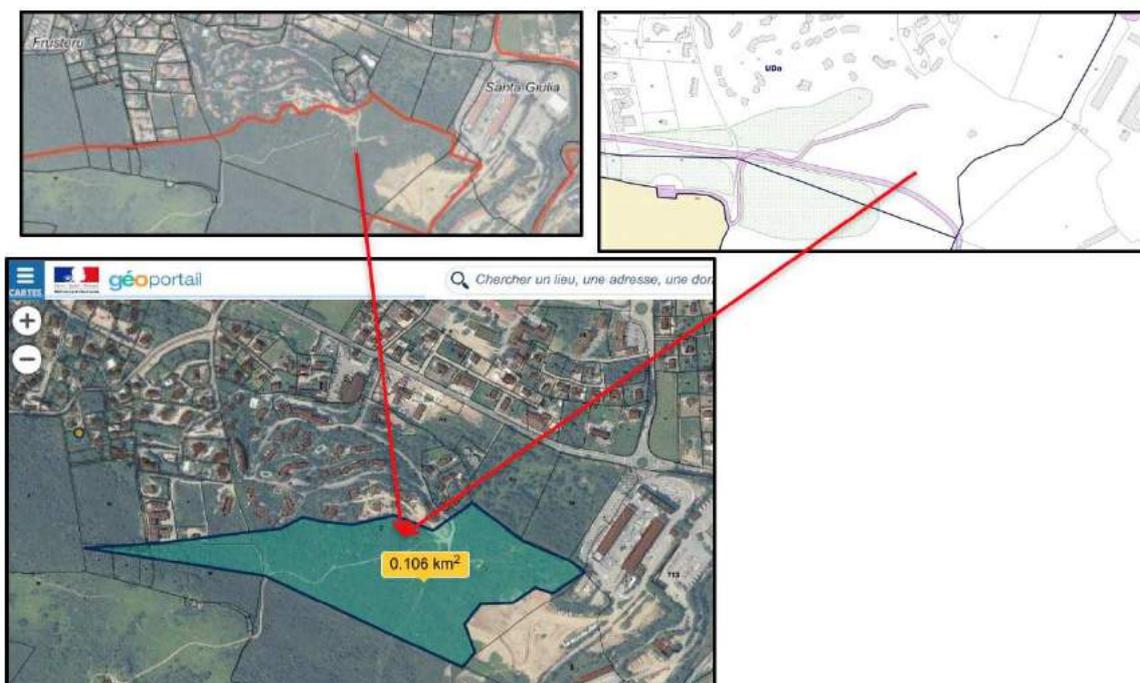


La commune inventorie sur cette carte **11** logements potentiels dans les extensions urbaines (pages 101 à 102 du RP).

3 - Inventaire des surfaces en extension urbaine non prises en compte par la commune : environ 2,3 hectares de la zone UDa n'ont pas été pris en extension urbaine ce qui correspond à une capacité d'accueil de $2,3 \times 15 \text{ logt/ha} = \mathbf{35 \text{ logements}}$.



4 - Inventaire des surfaces en extension urbaine non prises en compte par la commune : environ 10,6 hectares de la zone UDa n'ont pas été pris en extension urbaine ce qui correspond à une capacité d'accueil de : $10,6\text{ha} \times 15\text{logt/ha} = \mathbf{159 \text{ logements}}$.



4ÈME ÉTAPE : LES ZONES À URBANISER « AU »

Le Rapport de Présentation (page 103) est très « elliptique » en la matière :

A cet effet, des zones A Urbaniser ont été prévus pour répondre au besoin en logements non satisfaits :

⇒ Capacités résidentielles totales en zones Urbaines : 369 logements / 775 habitants.

⇒ Nombre de logements à minima à construire dans les zones A Urbaniser pour atteindre l'objectif : 281 logements.

Il faut aller chercher l'information dans les « Orientations d'aménagement et de Programmation » (OAP) :

- OAP n°1 Vigna Maio : 240 logements
- OAP n°2 Paratella Ouest : 146 logements
- OAP n°3 Paratella Sud : 130 logements

soit une capacité d'accueil minimale de **516 logements**.

Si on additionne :

- les 463 logements dans les programmes immobiliers en cours,
- les 342 logements qui peuvent être construits dans les dents creuses,
- les 221 logements dans les extensions urbaines,
- les 516 logements dans les zones AU,

La capacité d'accueil de la commune, c'est à dire le total des logements dont la construction est permise par ce PLU est de 1542.

4 - LE NOMBRE DE LOGEMENTS FUTURS : COMPARAISON ENTRE LE NOMBRE NÉCESSAIRE ET LE NOMBRE PERMIS PAR LE PLU

Alors que la commune ne devrait prévoir **que 830 logements** pour loger **1740 habitants permanents supplémentaires par rapport à 2014** pour atteindre son objectif de 5500 habitants à horizon 2030 (en gardant la même taille des ménages de 2,1 hab/foyer), la capacité d'accueil dégagée par ce projet de PLU égale 1542 logements.

La capacité d'accueil de ce PLU va donc permettre également la construction de 710 résidences secondaires (1540-830 = 710).