

DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PROPRIANO
MAIRIE DE PROPRIANO
Séance du 13 juillet 2018

L'an Deux Mille Dix Huit et le Treize juillet à 14H30, le Conseil Municipal de cette Commune, convoqué en date du 06 juillet 2018, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances et sous la présidence de M. Paul-Marie BARTOLI, le Maire.

OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme – Modifications après enquête publique et approbation.

PRESENTS : Paul-Marie BARTOLI, André CASSETARI, Virgile CAVALLI, Charlotte CESARI, Etienne CESARI, Santa DUVAL, Ghislaine ETTORI, Alain FAGGIANI, Carine GARIOD-NICOLAI, Jacqueline GIANNETTI, Thierry GIRASCHI, Ange LARI, François MONDOLONI, Jean-Pierre MORINI, Jean-Baptiste OLLANDINI, Nadine SERRA, Elisabeth TABERNER, Paul TRAMONI, Lydia WARTON.

PROCURATIONS : Diana GUIGLI à André CASSETARI, Colette ISTRIA à Ghislaine ETTORI, Laura LEANDRI à Ange LARI, Ange-François MONDOLONI à Lydia WARTON, Blanche MONDOLONI à Elisabeth TABERNER, Marie-Françoise MOZZICONACCI à François MONDOLONI, Myriam PUTHOD-HONORE à Alain FAGGIANI, François-Joseph SCANAVINO à Paul TRAMONI.

Mme Elisabeth TABERNER est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Il est rappelé au Conseil Municipal qu'aux termes de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer pour approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La synthèse ci-après présente les grandes étapes de l'élaboration du PLU : les enjeux et objectifs poursuivis, les modalités et déroulement de la concertation, les modalités de consultation des Personnes Publiques Associées, les modalités et descriptifs du déroulé de l'enquête publique et un résumé des conclusions du Commissaire Enquêteur.

Cette synthèse est accompagnée par trois notes techniques, deux annexes et un document graphique explicatif qui sont annexés à la présente délibération. Les 3 notes techniques sont les suivantes :

- La note technique n°1 est constituée par un tableau récapitulatif des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et intégrant pour chacune d'entre elles, la position du commissaire enquêteur ainsi que celle de la commune.
- La note technique n°2 est constituée par un tableau récapitulatif des autres observations du public (hors association U Levante) et intégrant pour chacune d'entre elles, la position du commissaire enquêteur ainsi que celle de la commune.
- La note technique n°3 est constituée par un tableau récapitulatif des observations de l'association U Levante et intégrant pour chacune d'entre elles, la position du commissaire enquêteur ainsi que celle de la commune.

Ces trois notes techniques sont complétées complété par les 2 annexes suivantes :

- L'annexe 1, concerne la capacité d'accueil et la définition des besoins.
- L'annexe 2, concerne la préservation du sommet des crêtes.

- Le document cartographique explicatif concerne, notamment, les modifications de zonage apportées à l'issue de l'enquête publique au vu, notamment, des recommandations formulées par le commissaire enquêteur à travers ses conclusions.

A ce titre, il convient de préciser que ces documents ont été élaborés à partir de ceux accompagnant la délibération du 1er décembre 2017, jointe au dossier d'enquête publique.

1- Sur les objectifs suivis pour l'élaboration du PLU

Par délibération en date du 12 octobre 2014 le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU, a fixé les modalités de la concertation, et identifié les objectifs poursuivis. Il est fait rappel à l'Assemblée Délibérante des 3 objectifs suivis pour l'élaboration du PLU :

1. Doter le territoire communal d'un document d'urbanisme prenant en compte les évolutions législatives issues des lois « Grenelle 1 et 2 » (en particulier la trame verte et bleue, le renforcement de la prise en compte des préoccupations environnementales dans les choix de développement à arrêter) et « ALUR » (notamment au niveau du rapport de présentation, du PADD et du règlement du PLU, rappelées plus avant),
2. Doter le territoire communal d'un document d'urbanisme garant d'un développement urbain harmonieux, soucieux de la préservation des espaces naturels et agricoles,
3. Rectifier, à l'issue de la procédure prévue par le code de l'urbanisme (consultation préalable du conseil des sites) les erreurs matérielles affectant le zonage de certains espaces boisés classés (EBC), ainsi que celles que comporte l'actuel règlement.

2- Sur les orientations du PADD

Il est rappelé au Conseil Municipal qu'un débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu lors du Conseil Municipal du 24 juin 2016. Ces orientations générales sont rappelées ci-après :

➤ **ORIENTATION 1 : Assurer et structurer le développement de Propriano**

- Objectif 1 ; Conforter la centralité historique et les quartiers existants.
- Objectif 2 : Organiser le développement futur.

➤ **ORIENTATION 2 : Renforcer l'attractivité économique et touristique**

- Objectif 1 : Désenclaver et ouvrir les Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée.
- Objectif 2 : Diversifier l'économie proprianaise.

ORIENTATION 3 : Préserver la biodiversité et le paysage

- Objectif 1 : Prévenir les risques naturels et les nuisances.
- Objectif 2 : Préserver et valoriser les paysages.
- Objectif 3 : Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques.
- Objectif 4 : Gérer durablement les ressources.

3- Sur les modalités et le déroulement de la concertation

La délibération du 12 octobre 2014 a fixé les modalités de concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes publiques associées. La délibération du 12 juin 2017 a dressé le bilan de la concertation, dont les grandes étapes sont rappelées ci-après :

- La tenue de 3 réunions publiques, coïncidant avec les phases clés de l'élaboration du projet de PLU.
- La mise à disposition en Mairie d'un registre, à l'intérieur duquel toutes les demandes émanant de particuliers, notamment celles adressées par courrier à Monsieur le Maire de Propriano, ont été regroupées.
- La mise à disposition des documents de synthèse correspondant à une mise à jour régulière de l'état d'avancement du PLU.

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

- La mise en ligne sur le site internet de la commune des documents de synthèse précités.
- Les mesures d'information portées à la connaissance du public par voie d'affiches apposées en mairie et/ou, par d'autres moyens de communication (site internet de la commune).

Dans ce cadre, quatorze observations écrites ont été formulées et consignées dans le registre, de même que dix qui courriers qui y ont été annexés et ont été constamment tenus à la disposition du public. La plupart des doléances relevaient d'intérêts particuliers relatifs à des modifications de zonage. Chaque fois que ces doléances étaient compatibles avec les choix établis au sein du PADD, avec les orientations et prescriptions du PADDUC et les lois d'urbanisme successives, celles-ci ont été prises en compte.

Par ailleurs, la révision du PLU a été menée en étroite collaboration avec les Services de l'Etat et les autres Personnes Publiques associées (PPA) prévues par la loi. Ils ont été consultés pendant toute l'élaboration de cette procédure et notamment à l'occasion de réunions spécifiques en mars, mai, juin et novembre 2016.

4- Sur les consultations des Personnes Publiques Associées

Le projet de révision du PLU arrêté par délibération le 12 juin 2017 a été transmis pour avis aux PPA, conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme. Les PPA ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de révision du PLU arrêté, en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable :

Ont transmis leurs avis dans le délai de trois mois :

- Le Préfet de la Corse du Sud,
- Le Président de la Collectivité Territoriale de Corse (CTC),
- La Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF),
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Corse,
- Le Président de la Chambre d'Agriculture de Corse-du-Sud,
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).

5- Sur le déroulement de l'enquête publique :

Par décision n° E1700049/20 en date du 19 décembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia, en tant que magistrat chargé des enquêtes publiques, a désigné Madame FERRARI Catherine en tant que commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique.

Monsieur le Maire de Propriano, par arrêté municipal du 12 janvier 2018, prolongé par arrêté municipal du 27 février 2018, a soumis à enquête publique le projet de révision du PLU ; cette enquête publique s'est déroulée du 5 février 2018 (9h ouverture de l'enquête) au 13 mars 2018 (clôture de l'enquête). Une prolongation a été mise en place, car les conditions météorologiques n'ont pas permis la tenue de la permanence du 27 février 2018.

Ainsi, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête soit 36 jours et demi consécutifs, en mairie de Propriano et sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : www.registre-dematerialise.fr/590.

Les délibérations concernant le PLU, les avis des PPA et le projet de révision arrêté le 12 juin 2017, ont été transmis au commissaire enquêteur et joints au dossier d'enquête publique. A ce titre, il convient de rappeler qu'une délibération en date du 1 décembre 2017, a validé la démarche visant à débattre lors de l'approbation du PLU d'une note technique (et de ses 2 annexes) établie par le cabinet LUYTON et remise aux conseillers municipaux; note qui envisage un certain nombre de précisions, ajustements ou modifications (non exhaustifs) à apporter au projet de PLU arrêté, en réponse aux avis des PPA.

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

Sur ces bases, il est fait état ci après des conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU, qui, après avoir souligné que "sur le plan réglementaire (...) le dossier soumis à enquête publique est complet", souhaite "sur le fond du projet" "faire quatre recommandations", dont les trois premières portent sur le zonage et la dernière sur certaines observations du public.

« Aussi nous trouvons dans ce projet un équilibre entre les enjeux urbanistiques de la commune dans l'optique d'un développement économique, la volonté de préserver un réel espace voué à l'agriculture, une préservation des espaces naturels.

Au vu de ces différents éléments, nous émettons donc un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Propriano." "

Le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès verbal de synthèse des observations et la réponse de la commune à ce procès verbal sont joints à la présente délibération. Ces éléments ont été transmis à Monsieur le Préfet de Corse, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia et mis à disposition du public en Mairie de Propriano aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

6- Sur les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des PPA, des conclusions du commissaire enquêteur et des observations du public en cours d'enquête :

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de PLU arrêté afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques, dès lors que celles-ci sont apparues justifiées, après examen individuel. Ces modifications sont détaillées dans les trois notes techniques, les deux annexes et le document cartographique explicatif annexés à la présente délibération. Dans un même ordre d'idée, ces documents argumentent certains choix de la commune qui ne donnent lieu à aucune modification du projet arrêté.

6.1 - En tant que points à modifier au titre des conclusions du commissaire enquêteur :

Ces points concernent la prise en compte des trois premières recommandations qui portent sur le zonage. Ils sont précisés dans les paragraphes suivants. Cette prise en compte est également intégrée dans la note technique n°1, annexée à la présente délibération.

- **La modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc**

La prise en compte de la **1ère recommandation** concerne la zone de **Paratella Sud (AUc)** et l'emplacement réservé **(ER) n°3** destiné à en assurer la desserte. Il convient de préciser que cette recommandation ne remet pas en cause l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dont le besoin doit être satisfait. Ce faisant, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.

- **La réduction du secteur UDb de Tivolaggio**

La prise en compte de la **2ème recommandation** concerne **Tivolaggio**, dont le périmètre de la zone périphérique (UDb) autour du cœur du hameau est réduit de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDb a pour incidence la réintégration en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) des parcelles excentrées. A ce titre, les pièces concernées du PLU sont modifiées (documents graphiques du règlement, rapport de présentation et OAP n°5).

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

- **La réduction du secteur UDb de Brindigaccia**

La prise en compte de la **3ème recommandation** concerne **Brindigaccia**, dont le périmètre du secteur (UDc) est réduit de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDb a pour incidence la réintégration en zone Naturelle (N) des parcelles excentrées. A ce titre, les pièces concernées du PLU sont modifiées (documents graphiques du règlement et rapport de présentation).

S'agissant de la quatrième recommandation, tenant à la prise en compte de l'avis favorable du commissaire enquêteur sur les observations n°4, 10 (inscrites sur le registre papier) et 15 (intégrée au registre dématérialisé) ; ces points sont précisés dans les paragraphes suivants. Ils sont également détaillés dans la note technique n°2, annexée à la présente délibération.

- **La modification du règlement du secteur UPa**

La prise en compte de l'**observation n°10** (registre papier) concerne le règlement du secteur UPa qui est modifié de manière à préciser que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées, à condition qu'elles ne compromettent pas les activités du Port de commerce. Cette modification est justifiée par la volonté de favoriser un développement adapté de l'économie portuaire.

- **Sur le déplacement de l'ER n°2**

L'**observation n°15** (registre papier), qui concerne le déplacement de l'ER n°2 sur la parcelle A n°510, n'est pas prise en compte. En effet, le bénéficiaire de cet ER est la CdC, lequel en a défini le tracé. Toute modification de ce linéaire ne peut donc être actuellement envisagée par la commune. Toutefois, cette demande sera transmise à la Cdc, à toutes fins utiles.

- **La modification du règlement de la zone A**

La prise en compte de l'**observation n°4** (registre dématérialisé) concerne le règlement de la zone A, qui est modifié afin d'autoriser les activités de camping à la ferme, tout en les encadrant et en les limitant. Toutefois, cette règle, justifiée afin de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité, ne peut être autorisée qu'en zone A. Elle ne s'applique pas au secteur Ar qui correspond aux espaces remarquables de la commune qu'il convient de préserver, conformément à la loi Littoral. Elle ne s'applique également pas aux zones A situées à proximité immédiate du rivage (bande des 100 mètres).

6.2 - En tant que points à modifier identifiés dans les avis des PPA (y compris la MRAe Corse, au titre de l'évaluation environnementale du PLU) :

-La réduction du secteur UDa, liée à la préservation des crêtes

Le secteur UDa situé entre les Hameaux de Propriano et Santa Giulia est réduit, de manière à préserver les crêtes de toute extension de l'urbanisation. A ce titre, les documents graphiques du règlement sont modifiés, en rabaisant la limite haute de la zone UDa en-dessous de la ligne de crête.

-Suppression de l'ER n°10

L'ER n°10 est supprimé, notamment afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a pour effet, la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

-Stationnement en arrière-plage, le long de la RD 121

Le rapport de présentation est modifié, de manière à mettre l'accent, au niveau de l'inventaire des capacités de stationnement, sur la problématique du stationnement sauvage en période estivale, notamment sur le secteur de Portigliolo - Chiave - Plages aux vaches". A ce titre, le rapport précise désormais que la réalisation de nouvelle(s) aire(s) de stationnement pourra être envisagée en arrière plage le long de la RD 121, à condition de respecter scrupuleusement l'ERC, la loi Littoral et le site Natura 2000, sur des terrains dont la commune tient à rappeler qu'elle n'en est pas propriétaire.

-Prise en compte de la TVB

Le rapport de présentation est modifié, de manière à préciser, dans la définition de la TVB locale, que toutes les zones humides sont prises en compte dans la TVB, et pas seulement celles qui sont supérieures à 1 hectare. Par ailleurs, une erreur matérielle s'étant produite, avec l'intégration d'une carte incomplète. Cette-dernière est donc mise à jour dans le rapport de présentation. Elle tient notamment compte des différents corridors entre le Rizzanese, le pôle urbain de Propriano et Viggianello.

-Règlement du secteur Np

Le règlement du secteur Np est modifié de manière à préciser que sur le DPM des plages, toute construction doit être démontable.

De même, afin de mieux tenir compte de la problématique du stationnement estival, le règlement du secteur Np est modifié, en précisant que les aménagements légers nécessaires aux stationnements peuvent être autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites.

-Equipements scolaires et crèches

Le rapport de présentation est modifié, de manière à apporter quelques précisions en matière de capacité d'accueil des équipements scolaires et des crèches pour Propriano et les communes limitrophes d'Olmeto et Viaggianello.

-Ressource en eau

Le rapport de présentation est modifié, de manière à apporter quelques précisions en matière de ressource en eau, notamment à travers la mise en cohérence des chiffres d'évolution démographique avec les ressources mobilisables.

-Assainissement des eaux usées

Des précisions sont apportées dans le rapport de présentation en matière d'évaluation de la capacité de la STEP à recevoir l'évolution démographique, notamment au titre de sa configuration actuelle et de ces possibilités d'extension future.

-Gestion des eaux pluviales

Des précisions sont apportées dans le rapport de présentation en matière de techniques alternatives de compensations d'artificialisation des sols.

-Risques

La référence au Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) est rajoutée dans le rapport de présentation, de même qu'il est désormais fait mention des ouvrages DFCI existants.

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

-Aérodrome de Propriano-Tavaria (PEB)

Le dossier de PLU est modifié en intégrant le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Propriano-Tavaria dans les annexes. Le règlement est également modifié, de manière à intégrer dans les dispositions générales un nouvel article (18) relatif à la prise en compte du PEB et aux mesures restrictives relatives aux installations photovoltaïques situées à proximité de l'aérodrome.

-Compatibilité du projet avec le SDAGE

Des compléments sont apportés dans le rapport de présentation en matière de compatibilité du projet avec le SDAGE, notamment en matière de prise en compte de la ressource en eau. A ce titre, l'analyse à partir des Orientations Fondamentales (OF) est précisée.

-Evaluation environnementale

Comme précédemment noté, des précisions ponctuelles sont apportées dans le rapport de présentation, notamment en matière de ressource en eau potable, de gestion des eaux usées, des eaux pluviales, et d'incidences sur les habitats et espèces ayant participé à la désignation du site Natura 2000.

-Indicateurs de suivi

Un nouvel indicateur de suivi (n° 19) orthophotographique est rajouté dans le tableau concerné du rapport de présentation, avec comme valeur de référence la dernière photographie aérienne disponible. La fréquence d'actualisation sera de l'ordre de 3 ans. La source pouvant provenir des services de l'Etat, de la CdC ou de la Communauté de Communes.

-Résumé non technique

Le résumé non technique du rapport de présentation est complété ponctuellement, notamment au titre d'une synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.

-Coupures d'urbanisation

La localisation des coupures d'urbanisation est complétée dans le rapport de présentation. A ce titre, des précisions sont apportées qui attestent que leur préservation est assurée, notamment au titre du zonage littoral qui classe la première coupure Ouest en espace naturel (Nr). Cette coupure couvre les vastes ERC du littoral, de la limite Nord-Ouest, au contact des plages fréquentées et de l'agglomération, jusqu'au Sud-Ouest de la commune.

La seconde coupure, au Nord- Est est également classée Nr. Elle représente une superficie réduite, puis se développe sur Olmeto.

-Biodiversité et milieu naturel

L'analyse des Incidences sur les habitats et espèces ayant justifié par désignation du site Natura 2000, est ponctuellement complétée dans le rapport de présentation, notamment en matière de précaution qui permettraient d'épargner au maximum les espèces et les habitats concernés.

6.3 - En tant que points à modifier au titre des observations de l'association U Levante en cours d'enquête :

- Modification de la capacité d'accueil et la définition des besoins

Corrections d'erreurs matérielles, actualisation et affinages des données

Conformément aux justifications précisées dans l'annexe 1 aux notes techniques, le rapport de présentation est modifié de manière à corriger une erreur matérielle relative à la projection démographique à l'horizon 2030 et aux besoins en logements et activités économiques. A ce titre, la part des résidences secondaires dans le parc de logements proprianais (36% du parc total, attestant d'une stabilité continue depuis 1990) est désormais prise en compte.

Par ailleurs, le dernier chiffre communiqué par l'INSEE (2014) est désormais pris en compte comme point de départ des scénarios de projection démographique (initialement, 2013).

De même, le rapport de présentation est modifié de manière à prendre en compte les affinages de certains calculs, notamment en matière de capacité résiduelle dans les espaces urbanisés (enveloppes urbaines et extensions) et d'intégration des projets en cours de réalisation.

Enfin, le rapport de présentation est modifié, de manière à prendre en compte un affinage des délimitations et des capacités sur les secteurs en extension urbaine de Santa Giulia et de Bartaccia.

Prise en compte des réductions de zonage sur Tivolaggio et Brindigaccia

Les réductions de zonage sur Tivolaggio et Brindigaccia ont des incidences qu'il convient d'intégrer en matière de capacités d'accueil et de définition des besoins.

Capacité d'accueil et définition des besoins

Sur ces bases, le rapport de présentation est modifié de manière à intégrer ces évolutions. A ce titre, la capacité d'accueil totale de 370 logements, dont il convient de rappeler qu'elle demeure théorique, est reprécisée par l'intégration d'un coefficient de pondération correspondant à la prise en compte des paramètres communément utilisés dans ce type d'estimation (vocation du bâti, rétention foncière, contraintes urbaines et architecturales).

-Réduction de la zone UIc de Tralavettu

La zone UIc est réduite, de manière à ce que sa partie Sud, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A). A ce titre, les pièces concernées du PLU sont modifiées (documents graphiques du règlement, OAP n°4, rapport de présentation).

-Préservation des crêtes

Le rapport de présentation est modifié en précisant, dans le chapitre relatif à l'explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones, l'objectif de préservation des crêtes. A ce titre, des compléments sont apportés, notamment sous la forme de cartes de synthèse, attestant de cette prise en compte, notamment au regard du PLU initial et par rapport au projet arrêté.

-Modification de la zone A et des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)

Extension de la zone A et des ESA de Tivolaggio

La réduction du secteur UDb de Tivolaggio a pour conséquence la réintégration en zone Agricole (A) de certaines parcelles excentrées qui sont désormais identifiées comme ESA, au titre de leur potentialité agricole et de leur continuité par rapport à des surfaces déjà identifiées en ESA. Les documents graphiques du règlement, l'OAP n°5 et le rapport de présentation sont modifiés en ce sens.

Extension de la zone A et des ESA de Tralavettu

De la même manière, la partie Sud, de la zone Uic de Tralavettu, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme est réintégrée en zone A et est également identifiée comme ESA, au titre de sa potentialité agricole et de sa continuité par rapport à des surfaces déjà identifiées en ESA. Les documents graphiques du règlement, l'OAP n°4 et le rapport de présentation sont modifiés en ce sens.

-Modification de la zone N

Extension de la zone N de Tivolaggio

La réduction du secteur UDb de Tivolaggio a pour conséquence la réintégration en zone Naturelle (N) de certaines parcelles excentrées. Les documents graphiques du règlement, l'OAP n°5 et le rapport de présentation sont modifiés en ce sens.

Extension de la zone N de Brindigaccia

La réduction du secteur Udc de Brindigaccia a pour conséquence la réintégration en zone Naturelle (N) des parcelles excentrées. Les documents graphiques du règlement et le rapport de présentation sont modifiés en ce sens.

-Capacités des équipements scolaires

Des précisions sont apportées dans le rapport de présentation, en matière de capacités des équipements scolaires et des crèches, pour Propriano et les communes voisines (Olmeto et Vigianello).

6.4 - En tant que points à modifier au titre des autres observations du public en cours d'enquête :

-Modification du règlement du secteur Na

Le règlement du secteur Na est modifié, afin d'y autoriser les activités de service, sportives, de loisirs et de tourisme. De même, l'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies est modifié à 10 mètres, qu'il s'agisse des Routes Départementales (RD) et des voies communales.

-Modification du règlement du secteur UBc

Le règlement du secteur UBc est modifié. A ce titre, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives évolue, de manière à correspondre à celle applicable au secteur UBa (ordre continu d'une limite séparative à l'autre). Cette modification se justifie par le fait que le secteur UBc est situé dans le prolongement immédiat du secteur UBa.

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

-Modification de l'ER N°9

L'ER n°9 est modifié. Sa largeur initiale de 11 mètres est réduite à 9,5 mètres, de manière à moins impacter les parcelles concernées par la réalisation de cette voie, justifiée pour améliorer l'accès au Port de commerce.

Sur la base des points ci-avant présentés :

Il est précisé que la synthèse des évolutions entre le projet arrêté et le PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal ne remet pas en cause son économie générale mais vise au contraire à la conforter; ces évolutions étant toujours justifiées au regard de leur cohérence et compatibilité avec les orientations générales du PADD.

Par ailleurs, dans un souci de clarté, les documents relevant du projet de PLU arrêté, tels que soumis à l'enquête publique, ont été ajustés en conséquence.

Le Conseil Municipal,

VU le code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-21, L.153-22, L.153-24, R. 153-20 et R. 153-21,

VU la délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2014, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

VU le débat du Conseil Municipal du 24 juin 2016, portant sur les orientations générales du PADD,

VU la délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2017, dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

VU les remarques émises par les services consultés suite à l'arrêt du projet de PLU, présentés dans la note technique n°1 et ses annexes, annexés à la présente délibération,

VU la délibération du Conseil Municipal du 01 décembre 2017, ayant validé la démarche visant à débattre lors de l'approbation du PLU d'une note technique (et de ses 2 annexes) envisageant un certain nombre de précisions, ajustements ou modifications (non exhaustifs) à apporter au projet de PLU arrêté, en réponse aux avis des services consultés,

VU l'arrêté municipal du 12 janvier 2018, prolongé par l'arrêté municipal du 27 février 2018, soumettant à enquête publique le projet de PLU,

VU le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 20 avril 2018, relatif au projet de PLU, présentés dans les notes techniques n°2 et 3, ainsi que le document cartographique explicatif, annexés à la présente délibération,

Entendu les éléments ci-dessus,

Considérant que le projet de PLU arrêté justifie des adaptations pour tenir compte :des observations des PPA, du public et de l'association U Levante apparaissant, après examen de chacune d'entre-elles, justifiées.

Ayant fait la synthèse des adaptations apportées au projet de PLU,

Considérant que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Délibération du Conseil Municipal du : 13 Juillet 2018 (SUITE)
MAIRIE DE PROPRIANO

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver le PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.
- De dire que la présente délibération, accompagnée de 3 exemplaires du dossier de PLU approuvé par le Conseil Municipal, seront transmis à Madame la Préfète de Corse du Sud,
- De dire que le PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Propriano et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
- De dire que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :
 - Un mois à compter de sa transmission à Madame la Préfète de Corse du Sud,
 - L'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie durant un mois, insertion dans un journal diffusé dans le Département).

La présente délibération est adoptée par 26 voix Pour, 0 voix Contre et 1 Non-participation.

**FAIT ET DELIBERE A PROPRIANO, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE AU REGISTRE TOUS LES MEMBRES PRESENTS.**

Fait à Propriano, le 13 juillet 2018
Le Maire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212002497-20180713-2018-084-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/07/2018

Paul-Marie BARTOLI



REVISION DU PLU DE PROPRIANO

DELIBERATION D'APPROBATION

NOTE TECHNIQUE N°1 RELATIVE AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUX CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET ARRETE



Cabinet Luyton

Nota : deux annexes et un document cartographique explicatif sont associés à la présente note technique. L'annexe 1 concerne la capacité d'accueil et la définition des besoins. L'annexe 2 concerne la préservation des sommets des crêtes. Le document cartographique explicatif présente, notamment, les évolutions de zonage par rapport au projet arrêté. Pour toute observation émise par le public dans le rapport d'enquête, relative à ces sujets, il convient de se référer à ces documents.

PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	CONTENU DE L'AVIS (résumé)	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (résumé)	REPONSE DE LA COMMUNE (résumé)
Chambre d'agriculture Corse du Sud	Introduction -L'objectif chiffré de la consommation spatiale, à l'horizon 2030, reste faible. Vigna Maio (AUa) -Réduction substantielle de	Introduction - <i>"Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</i> Vigna Maio (AUa) -Le projet d'urbanisation est <i>"légitime"</i> . Il constitue <i>"un atout</i>	Introduction -Avec 3759 habitants (INSEE 2014) sur un territoire de superficie limitée (1873 hectares), la densité communale est particulièrement significative (202,7 hab./km ²). De plus, l'importance des espaces agricoles et naturels fait que les espaces urbanisés n'occupent qu'une partie éminemment restreinte de la commune (269 hectares), soit 1411 hab./km ² . Enfin, la réduction drastique des zones AU du PLU 2006, qui passe de 145,8 à 31,7 hectares, atteste d'un projet de révision "vertueux" limitant résolument la consommation spatiale. Les besoins communaux à l'horizon 2030, seront ainsi accueillis au sein de la ville existante (dents creuses) et dans les zones AU, dont la taille a été très fortement réduite. Vigna Maio (AUa) -La localisation stratégique des 2 zones AUa justifie leur intégration dans les extensions urbaines. La parcelle AE 134 constitue une "dent creuse" idéalement

Chambre d'agriculture Corse du Sud (suite)	surfaces agricoles à fort potentiel fourrager (notamment la parcelle AE 134). -Le tracé de la voie d'accès à la zone AUa Nord porte atteinte à la zone A.	<i>majeur pour l'urbanisation de la commune" (cf. p4).</i> -Sans objet.	située en entrée de ville, ce qui motive pleinement son urbanisation future (continuité urbaine). En outre, un accès à la nouvelle zone A, créée en lieu et place d'une zone AUa du PLU 2006, est prévue à partir de cette parcelle, comme en atteste l'OAP n°1. -Cette voie correspond à un accès existant dont la révision prévoit qu'il soit mis aux normes (ER 6), notamment en matière de sécurisation. Cette voie existante ne porte pas atteinte à la zone A. Elle n'a donc pas à être modifiée.
	Paratella Ouest (AUb) -Accord sur le zonage.	Paratella Ouest (AUb) -Le projet d'urbanisation est "légitime". Il permet de "satisfaire aux besoins de logements et d'hébergements touristiques."	Paratella Ouest (AUb) - La commune prend acte de l'accord de la Chambre d'Agriculture. Ce zonage correspond à une réduction importante d'une zone AU (1AUde) du PLU 2006, désormais réintégrée en zone Nr et A.
	Paratella Sud (AUc) -Réduction de surfaces agricoles à fort potentiel fourrager.	Paratella Sud (AUc) (Recommandation n°1) Cette recommandation ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune".	Paratella Sud (AUc) -Cette zone correspond a une réduction drastique de la zone 1AUij du PLU 2006. Cette délimitation n'a donc pas à être modifiée, l'existence de la zone étant pleinement justifiée pour satisfaire aux besoins du projet communal. -Toutefois, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.
	-Contradiction / PADD qui prévoit une protection des crêtes.	-Sans objet.	-La délimitation de la zone AUc correspond à la continuité d'une urbanisation existante qui a déjà dépassé le sommet de la crête, et ce depuis près de 40 ans. Elle est donc totalement cohérente avec le PADD qui prévoit la protection des crêtes non urbanisées, du Sud-Ouest au Sud-Est. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'annexe 2.
	Tralavettu (Ulc) -Incompatibilité de la zone / Loi Littoral et réduction des terres agropastorales.	Tralavettu (Ulc) -Le projet d'urbanisation est "légitime", notamment en matière de développement des "zones d'activités". -Même si cette zone peut être	Tralavettu (Ulc) -La zone Ulc est située en continuité d'une urbanisation significative.. A titre de rappel, sa partie Est, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, était déjà classée en Ulba dans le PLU 2006. La partie Ouest est, quant à elle, déjà anthropisée en quasi totalité. -En outre, la zone Ulc est réduite par rapport au projet arrêté, de manière à ce que

<p>Chambre d'agriculture Corse du Sud (suite)</p>	<p>-Le tracé de la voie d'accès Nord-Est porte atteinte à la zone A.</p>	<p><i>"considérée comme en discontinuité avec l'urbanisation de la commune", " nous sommes favorables au maintien de cette zone et à son extension".</i></p>	<p>sa partie Sud, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A).</p>
	<p>-Réintégrer le hangar agricole (en bas de la parcelle B 241) en zone A.</p>	<p>-Sans objet.</p>	<p>-Le tracé de l'ER 21 a été défini pour qu'il impacte le moins possible l'intégrité de la zone A limitrophe. Il n'a pas à être modifié. En outre, l'aménagement futur de la zone U1c n'impactera pas la zone A, dans la mesure où la partie limitrophe, qui appartient à la commune ne sera pas aménagée.</p>
	<p>Brindigaccia (UDc) -Accord sur le zonage.</p>	<p>Brindigaccia (UDc) <u>(Recommandation n°3)</u> -Classement en zone N ou A <i>"de cette zone d'habitat dispersé".</i></p>	<p>Brindigaccia (UDc) - La commune prend acte de l'accord de la Chambre d'Agriculture. Le nouveau zonage UDc ne prévoit qu'une densification des quelques dents creuses, après avoir réduit de manière importante la zone AU du PLU 2006. -En outre, le secteur UDc est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDc a pour incidence la réintégration en zone Naturelle (N) des parcelles excentrées.</p>
	<p>Tivolaggio (UDb) -Accord sur le zonage.</p>	<p>Tivolaggio (UDb) <u>(Recommandation n°2)</u> -Réduction de la zone <i>"afin qu'elle fasse essentiellement l'objet d'une densification et non d'une extension".</i></p>	<p>Tivolaggio (UDb) - La commune prend acte de l'accord de la Chambre d'Agriculture. Comme pour Brindigaccia, le nouveau zonage UDb ne prévoit qu'une densification des quelques dents creuses, après avoir réduit de manière importante les secteurs UDDa et UDDb du PLU 2006. -En outre, le secteur UDb autour du cœur du hameau est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDb a pour incidence la réintégration en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) des parcelles périphériques.</p>
<p>Emplacements Réservés (ER 2 & 12) -L'ER 2 impacte des terres exploitées.</p>	<p>Emplacements Réservés (ER 2 & 12) -ER 12 : Sans objet.</p>	<p>Emplacements Réservés (ER 2 & 12) -Le tracé de l'ER 2 (Département de la Corse du Sud bénéficiaire) a été défini pour qu'il impacte le moins possible l'intégrité de la zone A limitrophe. Il reprend pour sa quasi totalité le tracé d'une piste existante. Il n'a donc pas à être modifié.</p>	

<p>Chambre d'agriculture Corse du Sud (suite)</p>	<p>-L'ER 12 impacte des terres exploitées.</p> <p>Zones Ar -Réduire certaines zones inconstructibles (Scuncacatu, aérodrome et Privula).</p> <p>Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) -Certains des ESA délimités par le PLU ne correspondent pas aux critères qualitatifs du PADDUC.</p> <p>Conclusion -L'importante capacité de densification du tissu urbain et la possibilité d'étendre l'urbanisation au Sud-Est de la ville doivent permettre de répondre aux besoins communaux. Il convient d'exploiter prioritairement ces potentiels, avant de</p>	<p>-ER 16 : Sans objet.</p> <p>Zones Ar -Sans objet.</p> <p>Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) -Les délimitations des ESA <i>"ont été matérialisés sur le document graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain"</i>.</p> <p>Conclusion -Les projets précités (Vigna Maio, Paratella Ouest, Paratella Sud, Tivolaggio, Tralavettu) sont <i>"complémentaires avec la nécessaire densification des dents creuses existantes dans les zones déjà urbanisées"</i>.</p>	<p>-Le tracé de l'ER 16 (et non pas l'ER 12) correspond au respect des prescriptions de la DGAC pour les pistes de l'aérodrome (prospect de 75 mètres / axe médian de la piste). Il n'a pas à être modifié.</p> <p>Zones Ar -Aucune réduction des zones Ar ne peut être envisagée. En effet, ces délimitations correspondent à l'application du PADDUC, notamment au titre de la retranscription des ERC au sein du PLU.</p> <p>Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) -Les délimitations des ESA, dont aujourd'hui la carte du PADDUC a été annulée par le TA de Bastia, ont fait l'objet d'études étayées, à partir d'une méthodologie précise : intégration d'espaces cultivables à forte potentialité; insertion topographique (pente < = 15%); continuité / ESA PADDUC; surfaces AOC-AOP; conditions d'accessibilité. Comme le souligne l'avis de la CTC (cf. page 9), "la démonstration apparaît justifiée". Ces délimitations répondent à des critères qualitatifs, tels que développés dans le rapport de présentation (cf. Chapitre 7.3 / pages 66 à 72) et la note explicative de synthèse annexée à la délibération arrêtant le projet de révision (pages 8 et 9). Les délimitations des ESA n'ont donc pas à être modifiées, à l'exception des réductions de zonage sur Tivolaggio (UDb) et Tralavettu (Ulc) dont certaines parcelles sont réintégrées en zone A et identifiées en ESA.</p> <p>Conclusion -L'étude de densification des espaces bâtis a démontré que la capacité totale des dents creuses ne permettait pas de répondre aux besoins communaux à l'horizon 2030, comme cela est explicitement démontré dans le rapport de présentation (cf; pages 98 à 104). En complément, des précisions sont apportées dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer.</p> <p>-En outre, le secteur Sud-Est (Santa Guilia) de la ville est déjà classé en zone U, et ce depuis le PLU 2006. Il fait, à ce titre, l'objet de programmes de logements en cours de livraison (56 logements, cf. cartographie en page 93 du rapport de présentation du projet arrêté). De fait, ce secteur de la ville dispose d'une capacité limitée, notamment du fait de la modification par rapport au projet arrêté du zonage UDa, seules quelques parcelles pouvant faire encore l'objet de futures opérations immobilières résidentielles. Cette capacité est reprécisée dans le rapport de présentation.</p> <p>-Ces éléments ont justifié les nouvelles délimitations des zones AU, dont la</p>
--	---	---	---

Chambre d'agriculture Corse du Sud (suite et fin)	consommer des sols fertiles.		superficie totale ne représente plus que 31,7 hectares, alors que, dans le PLU 2006, elles se développaient sur 145,8 hectares. Ce résultat atteste de la volonté effective de préserver au mieux les terres agricoles et les milieux naturels et forestiers propriétaires, tout en prenant en compte les besoins nécessaires d'un projet de développement urbain équilibré, spatialement économe et durable.
INAO	<p>Vigna Maio (AUa) -Réintégration en zone A de la parcelle AE 134.</p> <p>Paratella Ouest (AUb) -Mettre en cohérence le zonage avec les ESA du PADDUC.</p> <p>Paratella Sud (AUc) -Supprimer la zone.</p>	<p>Vigna Maio (AUa) -Le projet d'urbanisation est "légitime". Il constitue "un atout majeur pour l'urbanisation de la commune" (cf. p4).</p> <p>Paratella Ouest (AUb) -Le projet d'urbanisation est "légitime". Il permet de "satisfaire aux besoins de logements et d'hébergements touristiques."</p> <p>Paratella Sud (AUc) (Recommandation n°1) Cette recommandation ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune".</p>	<p>Vigna Maio (AUa) -La parcelle AE 134 constitue une "dent creuse" idéalement située en entrée de ville, ce qui justifie pleinement son urbanisation future (continuité urbaine).. Le zonage est donc conservé.</p> <p>Paratella Ouest (AUb) -Le zonage est conservé. La délimitation de la zone AUb correspond notamment à la réintégration en zone A (identifiées en ESA) de parcelles précédemment classées en 1AUde dans le PLU 2006.</p> <p>Paratella Sud (AUc) -Cette zone correspond a une réduction drastique de la zone 1AUij du PLU 2006. Cette délimitation n'a donc pas à être modifiée, l'existence de la zone étant pleinement justifiée pour satisfaire aux besoins du projet communal. -Toutefois, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.</p>
Collectivité Territoriale de Corse	<p>1/ PADD -Orientations cohérentes avec celles du PADDUC. Des précisions à apporter sur certaines des autres pièces du PLU.</p>	<p>1/ PADD -Sans objet.</p>	<p>1/ PADD -La commune prend acte de cette compatibilité. Des précisions sont apportées concernant certains points précis (cf. ci-après).</p>

<p>Collectivité Territoriale de Corse (suite)</p>	<p>2.1 -Projection démographique -A préciser.</p> <p>2.2 Besoin en logements -A préciser.</p> <p>2.3 Besoin en surfaces d'activités économiques -Tralavettu (Ulc) : forte demande à prendre en compte.</p> <p>2.4 Capacité d'accueil <u>-2.4.1 Stationnement</u> : secteur Portigliolo - Chiave - Plages aux vaches" à sécuriser.</p> <p><u>-2.4.2 : Trame viaire</u> : Connexion RT40 - RD319 non traitée.</p> <p><u>-2.4.3 : Zonage d'assainissement / Tivolaggio (UDb) :</u> subordonner</p>	<p>2.1 -Projection démographique -"La démonstration faite concernant les prévisions d'augmentation de la population à l'horizon 2030 est justifiée. Le fait de retenir un scénario d'augmentation de 2,2% par an nous semble cohérent."</p> <p>2.2 Besoin en logements -Sans objet.</p> <p>2.3 Besoin en surfaces d'activités économiques Le projet d'urbanisation est "légitime", notamment en matière de développement des "zones d'activités" et " nous sommes favorables au maintien de cette zone et à son extension".</p> <p>2.4 Capacité d'accueil <u>-2.4.1 Stationnement</u> : -Sans objet.</p> <p><u>-2.4.2 : Trame viaire</u> -Sans objet.</p> <p><u>-2.4.3 : Zonage d'assainissement / Tivolaggio (UDb) :</u> -Sans objet.</p>	<p>2.1 -Projection démographique -La projection retenue par le PLU est précisée et affinée dans l'annexe 1 des notes techniques, à laquelle il convient de se référer.</p> <p>2.2 Besoin en logements -La projection retenue par le PLU est précisée et affinée dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer.</p> <p>2.3 Besoin en surfaces d'activités économiques -Tralavettu (Ulc) : l'extension limitée de la zone existante est située sur des parcelles déjà anthropisées (unité de production de béton et autres activités, sur la partie Ouest). Elle n'a pas à être supprimée. De même que sa partie Est qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. -Par contre, la zone Ulc est réduite par rapport au projet arrêté, de manière à ce que sa partie Sud, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A).</p> <p>2.4 Capacité d'accueil <u>-2.4.1 Stationnement</u> : La problématique du stationnement sauvage en période estivale sur ce secteur est précisée dans le rapport de présentation. A ce titre, il est précisé que la réalisation de nouvelle(s) aire(s) de stationnement peut être envisagée en arrière plage le long de la RD 121, à condition de respecter scrupuleusement l'ERC, la loi Littoral et le site Natura 2000. En complément, la commune tient à rappeler qu'elle n'est pas propriétaire du foncier concerné.</p> <p><u>-2.4.2 : Trame viaire</u> : La connexion RT 40 - RD 319 n'est, à ce jour, pas encore finalisée. Elle sera traitée dès que les études du Conseil départemental de la Corse du Sud auront été validées. Aucun ER ne peut donc être inscrit, d'autant que les emprises de cet aménagement concerneront Propriano et Viggianello.</p> <p><u>-2.4.3 : Zonage d'assainissement / Tivolaggio (UDb) :</u> Le secteur UDb a déjà été fortement réduit par rapport au PLU 2006, afin de consommer moins d'espace. Par ailleurs, le projet de zonage d'assainissement des eaux usées classe ce secteur en assainissement autonome. Il n'y a donc pas lieu de le réintégrer en zone AU (avec</p>
--	---	--	---

<p>Collectivité Territoriale de Corse (suite)</p>	<p>l'évolution du secteur à la réalisation de l'assainissement collectif.</p> <p>2.5 Evaluation du foncier à densifier -A préciser.</p> <p>2.6 Objectif de modération de la consommation spatiale -Diminuer la superficie totale des zones AU.</p> <p>3.1 / Analyse des formes urbaines -Réduire les zones urbaines de Brindigaggia et Tivolaggio,</p>	<p>2.5 Evaluation du foncier à densifier -Sans objet.</p> <p>2.6 Objectif de modération de la consommation spatiale <i>"Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</i></p> <p>3.1 / Analyse des formes urbaines <u>(Recommandations 2 et 3)</u> Réduire le secteur de Tivolaggio et réintégrer en zone A ou N le secteur de Brindigaggia.</p>	<p>délivrance es autorisations d'urbanisme subordonnées à la réalisation du réseau précité).</p> <p>-En outre, le secteur UDb autour du cœur du hameau est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p> <p>2.5 Evaluation du foncier à densifier -Le potentiel de densification est précisé et affiné dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer.</p> <p>2.6 Objectif de modération de la consommation spatiale -Les projections retenues par le PLU (démographie et besoins en logements) sont précisées et affinées dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer. Cette annexe justifiant l'adéquation entre les besoins et les espaces nécessaires à leur satisfaction; aucune réduction de zonage n'a à être effectuée sur les zones AU. Par ailleurs, les réductions de zonage opérées par rapport au projet arrêté, qui concernent Tivolaggio, Brindigaggia, Tralavettu et entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia, ont été effectuée dans un objectif encore plus affirmé de modération de la consommation spatiale.</p> <p>3.1 / Analyse des formes urbaines -Les zones urbaines de Tivolaggio et Brindigaggia ont été fortement réduites par rapport au PLU 2006. A ce titre, leurs nouvelles délimitations ont été établies de manière à correspondre aux bâtis existants ainsi qu'aux permis délivrés ou en passe de l'être. -A ce titre, le secteur UDb autour du cœur du hameau de Tivolaggio est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. -De même, le secteur UDc de Brindigaggia est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p>
--	---	--	---

Collectivité Territoriale de Corse (suite)	<p>3.2 / Restreindre certaines ouvertures à l'urbanisation -3.2.1 <u>Propriano</u> <u>Réduire la zone UDa</u> (non bâtie) ; cf. P102 Figure 67 Rapport Présentation.</p>	<p>3.2 / Restreindre certaines ouvertures à l'urbanisation 3.2.1 <u>Propriano</u> <u>Réduire la zone UDa</u> -Sans objet.</p>	<p>3.2 / Restreindre certaines ouvertures à l'urbanisation - 3.2.1 <u>Propriano</u> <u>Réduire la zone UDa (non bâtie)</u> : La zone est réduite par rapport au projet arrêté, afin de imiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête naturelle boisée.</p>
	<p><u>Réduire ou supprimer la zone AUc</u> (Paratella Sud)</p>	<p><u>Réduire ou supprimer la zone AUc</u> (Paratella Sud) La recommandation 1 ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune".</p>	<p><u>La zone AUc</u> est conservée en l'état. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'annexe 2, qui justifie la prise en compte paysagère de sa délimitation. -Toutefois, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.</p>
	<p>-<u>Redéfinir le secteur Nb</u> (extension de l'aire d'accueil des gens du voyage).</p>	<p>-<u>Redéfinir le secteur Nb</u> -Sans objet.</p>	<p><u>Le secteur Nb</u> est partiellement impacté par le risque d'inondation. L'extension de l'aire d'accueil ne pourra s'effectuer qu'en dehors de la zone concernée par le PPRI. Cette délimitation n'a donc pas à être modifiée.</p>
	<p>-3.2.2 <u>Tivolaggio (UDb)</u> -Réduire le secteur.</p>	<p>-3.2.2 <u>Tivolaggio (UDb)</u> <u>(Recommandation 2)</u> -Réduire le secteur</p>	<p>-3.2.2 <u>Tivolaggio (UDb)</u> -Comme indiqué ci-dessus, le secteur est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p>
	<p>-3.2.3 <u>Brindiugaggia (UDc)</u> -Réduire le secteur.</p>	<p>-3.2.3 <u>Brindiugaggia (UDc)</u> <u>(Recommandation 3)</u> -Réintégrer en zone A ou N le secteur de Brindigaccia.</p>	<p>-3.2.3 <u>Brindiugaggia (UDc)</u> -Comme indiqué ci-avant, le secteur est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p>
<p>3.3 / Prise en compte du Secteur d'Enjeu Régional (SER) -Définir une OAP sur</p>	<p>3.3 / Prise en compte du Secteur d'Enjeu Régional (SER) -"Le projet apparait réaliste sur les possibilités de</p>	<p>3.3 / Prise en compte du Secteur d'Enjeu Régional (SER) -Le projet urbain lié à sa dimension portuaire est pris en compte, notamment dans le règlement. Aucune justification supplémentaire n'a à être intégrée dans le rapport de présentation.</p>	

Collectivité Territoriale de Corse (suite)	l'agglomération et particulièrement le secteur portuaire.	<i>développement économique, notamment avec le développement des activités portuaires."</i>	
	4.1.1 / Analyse du zonage agricole -Réintégrer en zones A certains terrains classés en N ou adapter le règlement de la zone N au regard des enjeux agricoles.	4.1.1 / Analyse du zonage agricole -Approbation du zonage " <i>qui augmente les superficies '...</i>) par rapport au PLU de 2006. <i>L'augmentation est de 102.2 hectares par rapport au PLU 2006."</i>	4.1.1 / Analyse du zonage agricole -Le règlement des zones A et N permet de prendre en compte les enjeux agricoles. Il n'a pas à être modifié. A titre de rappel, les articles N-1 et N-2 permettent les exploitations, constructions et installations nécessaires aux activités agricoles.
	4.1.2 / Analyse des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) -Compléter le rapport de présentation en matière de justification des ESA.	4.1.2 / Analyse des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) - <i>Les délimitations des ESA "ont été matérialisés sur le document graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain".</i>	4.1.2 / Analyse des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) -Des justifications sont déjà précisées dans le rapport de présentation (pages 67 à 72), il convient donc de ne pas en rajouter de nouvelles. Par ailleurs, il convient de rappeler que l'Avis de la la MRAe (page 9) souligne qu'en matière d'ESA "la démonstration (du PLU) apparaît justifiée". De même, l'Avis de la DDTM (page 5) indique que "la quantification communale fixée par le PADDUC est globalement atteinte". Enfin, les réductions de zonage opérées sur Tivolaggio (UDb) et Tralavettu (Ulc) induisent la réintégration de certaines parcelles en zone A y compris, pour partie, leur identification en ESA.
	-Affiner certains zonages en les réintégrant en Ar (Capu Laurosù, Portiglio). -Exclure des ESA certains terrains situés dans l'agglomération.	-Sans objet. -Vigna Maio : Accord sur le classement de la zone A identifiée comme ESA, dont " <i>la conservation" (...) paraît pertinente"</i>	- <i>Les terrains concernés sont classés en Nr, sur lesquels s'appliquent les mêmes règles qu'en Ar. Leur reclassement ne se justifie donc pas.</i> - <i>Le classement en ESA des 2 terrains situés à Vigna Maio et Puroja n'a pas à être modifié.</i>
4.2 / Prise en compte de la TVB -Zones humides : précision à apporter	4.2 / Prise en compte de la TVB -Sans objet. -De manière générale, " <i>les</i>	4.2 / Prise en compte de la TVB -Zones humides : Le rapport de présentation est modifié de manière à préciser que toutes les zones humides sont prises en compte dans la TVB, et pas seulement celles qui sont supérieures à 1 hectare.	

Collectivité Territoriale de Corse (suite)	<p>dans le rapport de présentation.</p>	<p><i>espaces naturels sont globalement préservés Nous notons l'augmentation des zones naturelles. Des zones à urbaniser du PLU 2006 ont été classées dans le projet en zones naturelles".</i></p>	
	<p>- Compléter le rapport de présentation (corridor Nord-Est / UDa et Ulb).</p>	<p>- Sans objet.</p>	<p>- La TVB fait l'objet d'une carte intégrée dans le rapport de présentation. L'espace Nord-Est ne fait pas partie des corridors identifiés (trame principale et secondaire). Le rapport de présentation n'a pas à être modifié; Les délimitations des secteurs UDa et Ulb sont donc conservées.</p>
	<p>4.3 / Préservation des paysages - Réduire les zones AUc et UDa qui passent au-dessus des crêtes.</p>	<p>4.3 / Préservation des paysages - Sans objet. - De manière globale, le projet "prend en compte la protection des éléments naturels et patrimoniaux du territoire communal."</p>	<p>4.3 / Préservation des paysages - La zone AUc correspond à la continuité d'une urbanisation existante qui a déjà dépassé le sommet de la crête, et ce depuis près de 40 ans. Elle n'est pas modifiée. Par contre, la zone UDa est réduite par rapport au projet arrêté, afin de imiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête naturelle boisée. Pour plus de précisions en matière d'intégration paysagère, il convient de se référer à l'annexe 2 et au document cartographique explicatif.</p>
	<p>4.4 / Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) - Préserver l'intégrité paysagère de l'ERC 2A 40 du PADDUC, sans augmenter l'emprise du chemin existant allant du bord de mer (RD121) à Tivolaggio.</p>	<p>4.4 / Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) - Sans objet.</p>	<p>4.4 / Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques (ERC) - L'ER n°10 est supprimé, afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a également pour effet la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.</p>
<p>4.5 / Stratégie pour les plages - Préciser que sur l'emprise du</p>	<p>4.5 / Stratégie pour les plages - Sans objet.</p>	<p>4.5 / Stratégie pour les plages - La rédaction du règlement du secteur Np est modifiée, en précisant que sur le DPM, toute construction doit être démontable.</p>	

<p>Collectivité Territoriale de Corse (suite et fin)</p>	<p>Domaine Public Maritime (DPM) des plages toute construction doit être démontable.</p> <p>-Tenir compte de la problématique du stationnement estival.</p>	<p>-Sans objet.</p>	<p>-Le règlement du secteur Np est modifié, en précisant que les aménagements légers liés aux stationnements peuvent être autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites.</p>
<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM)</p>	<p>1ère PARTIE : RESPECT DE LA REGLEMENTATION</p> <p>1 / Consommation de l'espace <i>-Urbanisation excessive</i> : elle traduit une gestion peu économe de l'espace (42 hectares consommés).</p> <p>2.1 / Compatibilité / Loi Littoral et PADDUC <i>-Réduire les secteurs de Tivolaggio (UDb) et Brindiugaggia (UDc).</i></p> <p><i>-Réduire la zone de Tralavettu (Ulc) Limite Sud-Est &</i></p>	<p>1ère PARTIE : RESPECT DE LA REGLEMENTATION</p> <p>1 / Consommation de l'espace <i>"Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</i></p> <p>2.1 / Compatibilité / Loi Littoral et PADDUC <i>-Réduire Tivolaggio (recommandation 2) et réintégrer en zone A ou N Brindigaccia (recommandation 3)</i></p> <p><i>-Réduire la zone de Travalettu (Ulc)</i> <i>-Le projet d'urbanisation est</i></p>	<p>1ère PARTIE : RESPECT DE LA REGLEMENTATION</p> <p>1 / Consommation de l'espace <i>-Urbanisation excessive</i> : les projections retenues par le PLU sont précisées dans l'annexe 1 à laquelle il convient de se référer. Le rapport de présentation est modifié de manière à intégrer dans les parties concernées les éléments de cette annexe 1.</p> <p>2.1 / Compatibilité / Loi Littoral et PADDUC <i>-Les secteurs de Tivolaggio (UDb) et Brindiugaggia (Uc)</i> ont été très fortement réduits par rapport au PLU 2006. Comme précédemment indiqué, de nouvelles réductions de zonage sont apportées par rapport au projet arrêté afin qu'il s fassent l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p> <p><i>-La zone de Tralavettu (Ulc)</i> est réduite par rapport au projet arrêté, de manière à ce que sa partie Sud, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A).</p>

Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)	partie Ouest	<i>"légitime", notamment en matière de développement des "zones d'activités".</i>	
	<u>-Constructions isolées (Nord-Est / Olmeto et Sud-Ouest / Puraja)</u> A supprimer de l'enveloppe urbaine	<u>-Constructions isolées (Nord-Est / Olmeto et Sud-Ouest / Puraja)</u> -Sans objet.	<u>--Constructions isolées (Nord-Est / Olmeto et Sud-Ouest / Puraja)</u> Les délimitations ne sont pas modifiées. Les terrains concernés sont spatialement situés en continuité de l'urbanisation existante et ils disposent d'un bon niveau d'équipement (desserte et réseaux).
	<u>-Bande des 100 mètres</u> Les secteurs précités classés en UDa sont à réintégrer en zone naturelle.	<u>-Bande des 100 mètres</u> -Sans objet.	<u>-Bande des 100 mètres</u> Les secteurs UDa sont conservés. Ils appartiennent, en effet, aux espaces urbanisés de la commune.
	<u>-L'extension de l'urbanisation sur les crêtes</u> Les secteurs UDa et Ulb (Est / Santa Giulia) doivent être réduits.	<u>-L'extension de l'urbanisation sur les crêtes</u> -Sans objet.	<u>-L'extension de l'urbanisation sur les crêtes</u> Comme précédemment noté, la zone UDa est réduite par rapport au projet arrêté, afin de imiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête naturelle boisée (cf. annexe 2 et document cartographique explicatif).
	<u>-Les Espaces Proches du Rivage (EPR)</u> La zone AUc ne constitue pas une extension limitée de l'urbanisation en EPR.	<u>-Les Espaces Proches du Rivage (EPR)</u> -Sans objet.	<u>-Les Espaces Proches du Rivage (EPR)</u> La zone AUc est conservée. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'annexe 2, dont le contenu est désormais intégré dans les parties concernées du rapport de présentation.
<u>-La protection des ESA et des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)</u> Les ESA sont bien	<u>-La protection des ESA et des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)</u> -Les délimitations des ESA "ont été matérialisés sur le	<u>-La protection des ESA et des Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)</u> Le rapport de présentation comporte de nombreuses justifications en matière de prise en compte des ESA et des ERC du PADDUC. Il n'a pas à être modifié. Par ailleurs, comme précédemment noté, les réductions de zonage UDb (Tivolaggio) et Ulc (Travalettu) ont permis de réintégrer des terrains en zone A et de les identifier en ESA (cf. document cartographique explicatif).	

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p>identifiés. Par contre, certains ERC doivent être précisés.</p> <p>2.2 / Le SDAGE <u>-Ressource en eau :</u> apporter des précisions.</p> <p><u>-Zonage du bord de mer :</u> A ajuster</p> <p>3.1 / Le PADD <u>-Urbanisation du Sud de la crête :</u> Contraire aux objectifs de développement durable.</p> <p><u>-Réduire les périmètres :</u> Zones de Tivolaggio et Brindiugaggia</p> <p>3.2 / Le rapport de présentation <u>-Justifications des règles</u> Compléter certaines justifications (règles</p>	<p><i>document graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain".</i></p> <p>2.2 / Le SDAGE <u>-Ressource en eau :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Zonage du bord de mer :</u> -Sans objet.</p> <p>3.1 / Le PADD <u>-Urbanisation du Sud de la crête</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Réduire les périmètres :</u> -Réduire Tivolaggio (recommandation 2) et réintégrer en zone A ou N Brindigaccia (recommandation 3)</p> <p>3.2 / Le rapport de présentation <u>-Justifications des règles</u> -Sans objet.</p>	<p>2.2 / Le SDAGE <u>-Ressource en eau :</u> des précisions sont apportées dans le chapitre concerné du rapport de présentation (page 353).</p> <p><u>-Zonage du bord de mer :</u> Ce zonage est assez précis et n'a pas à être modifié.</p> <p>3.1 / Le PADD <u>-Urbanisation du Sud de la crête :</u> La révision prévoit de réduire très fortement des extensions de l'urbanisation sur les crêtes prévues par le PLU 2006. A ce titre : - Le prolongement Sud-Ouest (AUc) correspond à la continuité d'une urbanisation existante qui a déjà dépassé le sommet de la crête. - Comme précédemment noté, la zone UDa (Sud Est) est réduite par rapport au projet arrêté, afin de imiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête naturelle boisée (cf. annexe 2 et document cartographique explicatif).</p> <p>Ces délimitations sont cohérentes avec le PADD qui prévoit la protection des grands équilibres paysagers autour de la ville. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'annexe 2, dont le contenu est réintégré dans les parties concernées du rapport de présentation.</p> <p><u>-Réduire les périmètres :</u> Comme précédemment indiqué, les zones urbaines de Tivolaggio (UDb) et Brindiugaggia (UDc) sont réduites par rapport au projet arrêté afin qu'elles fassent l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension.</p> <p>3.2 / Le rapport de présentation <u>-Justifications des règles</u> Le chapitre relatif en matière de dispositions édictées par le règlement est particulièrement détaillé (P 267 à 300). Pour plus de précisions, il convient de s'y référer. Aucun complément n'a donc à être apporté.</p>
---	---	---	---

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p>qualitatives, alternatives, continuités écologiques).</p> <p>-Partie I / Diagnostic territorial <u>-Données démographiques</u> : Préciser les capacités des équipements scolaires et des crèches.</p> <p><u>-Ressource en eau</u> : Mise en adéquation avec les projets d'aménagement.</p> <p><u>-Assainissement (eaux usées)</u> : Intégrer les chiffres des autres communes raccordables (y compris l'été).</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales</u> : Se référer au zonage des eaux pluviales (alternatives de compensations d'artificialisation).</p>	<p>-Partie I / Diagnostic territorial <u>-Données démographiques</u> : -Sans objet.</p> <p><u>-Ressource en eau</u> : -Sans objet.</p> <p><u>-Assainissement (eaux usées)</u> -Accord sur le projet, "<i>concernant le zonage d'assainissement collectif et non collectif, (...) il apparait que les problématiques ont été bien cernées pour prévoir le processus d'évolution de Propriano.</i>"</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales</u> : Accord sur le projet. "<i>Ce zonage a pris en compte les perspectives d'évolution de la commune.</i>"</p> <p><u>-Volet paysager</u> :</p>	<p>-Partie I / Diagnostic territorial <u>- Données démographiques</u> : Des précisions sur les capacités des équipements scolaires et des crèches, pour Propriano, Olmeto et Viggianello, sont intégrées dans le rapport de présentation.</p> <p><u>-Ressource en eau</u> : Cette cohérence est précisée dans le rapport de présentation. A ce titre, il convient de rappeler que le rapport de présentation (page 353) précise que les ressources actuellement mobilisables sont suffisantes pour répondre aux besoins en eau actuels et futurs de Propriano (bilan excédentaire = + 300 000 m3).</p> <p><u>-Assainissement (eaux usées)</u> : Ces chiffres sont précisés dans le rapport de présentation (pages 354-355). A noter que la capacité de la STEP (17000 EqH) peut être aisément augmentée, avec un génie civil déjà prêt pour 25000 EqH.</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales</u> : Les mesures alternatives concernées sont précisées dans le rapport de présentation</p>
---	---	---	---

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p><u>-Volet paysager :</u> Ajouter une carte de synthèse présentant les lignes de forces du relief (crêtes, ...)</p> <p><u>-Tivolaggio :</u> Identifier la rangée d'arbres à l'entrée du village, face à l'église, comme élément paysager à protéger.</p> <p><u>-Biodiversité :</u> Mieux prendre en compte certains corridors.</p> <p><u>-Espaces Boisés Classés (EBC) :</u> Intégrer l'étude validée par le Conseil des Sites de Corse.</p> <p><u>-Risques :</u> Faire référence au Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) et mentionner les ouvrages DFCI existants.</p> <p>-Partie II / Evaluation environnementale <u>-Création du pôle multimodal :</u></p>	<p>-Sans objet.</p> <p><u>-Tivolaggio :</u> -Sans objet. De manière globale, accord sur le projet :<i>qui" a pris en compte la protection des éléments naturels et patrimoniaux du territoire communal."</i></p> <p><u>-Biodiversité :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Espaces Boisés Classés (EBC) :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Risques :</u> -Sans objet.</p> <p>-Partie II / Evaluation environnementale <u>-Création du pôle multimodal :</u> -Sans objet.</p>	<p><u>-Volet paysager :</u> Des cartes relatives aux évolutions du pôle urbain, sont intégrées dans l'annexe 2, à laquelle il convient de se référer. Elles permettent, notamment, de mieux justifier l'insertion paysagère des limites d'urbanisation des zones AUc (Paratella Sud) et UDa (entre les hameaux de Propriano et Santa Giulia). Ces cartes sont rajoutées dans le rapport de présentation (page 225).</p> <p><u>-Tivolaggio :</u> La rangée d'arbres est préservée, mais elle n'a pas à être intégrée dans les documents graphiques, notamment pour des raisons de sécurité. Ces documents ne sont donc pas modifiés.</p> <p><u>-Biodiversité :</u> La TVB fait l'objet d'une carte intégrée dans le rapport de présentation (page 139) qui identifie les corridors biologiques de la commune (trame principale et secondaire). Le corridor Rizzanese, pôle urbain et Viggianello y est rajouté.</p> <p><u>-EBC :</u> Cette étude, validée par le Conseil des Sites (14/10/2016), n'a pas à être annexée au rapport de présentation.</p> <p><u>-Risques :</u> La référence au PGRI est rajoutée dans le rapport de présentation (page 143)., ainsi que la mention des ouvrages DFCI existants (page 146).</p> <p>-Partie II / Evaluation environnementale <u>-Création du pôle multimodal :</u> En l'état actuel d'avancement des études de faisabilité, aucune localisation n'a encore été validée. Par ailleurs, le parti d'aménager du quartier de la Plaine, instruit et validé par la DDTM, répond à cette problématique d'inter-modalité, en précisant les localisations, ce qui rend superflu la délimitation d'un ER.</p>
--	--	--	--

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p>Absence d'ER.</p> <p><u>-ER N°10 :</u> Prendre en compte le risque de ravinement et préserver le caractère remarquable du site traversé (2A40 / PADDUC).</p> <p><u>-Réalisation d'aménagements et de stationnements :</u> Chiava et plages Sud-Ouest.</p> <p><u>-Aérodrome et piste (Na / Tavaría) :</u> Respecter les dispositions du PPRI et interdire toute activité de loisirs et de tourisme sur la zone A limitrophe.</p> <p><u>-OAP N°2 (Paratella Ouest) :</u> Apporter des précisions (paysage, interface agricole, espaces de respiration).</p> <p><u>-Indicateurs environnementaux :</u> Apporter des précisions.</p>	<p><u>-ER N°10 :</u> limiter l'impact sur l'espace naturel traversé.</p> <p><u>-Réalisation d'aménagements et de stationnements :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Aérodrome et piste (Na / Tavaría) :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-OAP N°2 (Paratella Ouest) :</u> -Sans objet. De manière générale, accord est porté sur le projet qui traite "avec intérêt la préservation d'espaces de respiration sur le territoire communal."</p> <p><u>-Indicateurs environnementaux</u> -Sans objet.</p>	<p><u>-ER N°10 :</u> Comme précédemment noté, l'ER n°10 est supprimé afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a également pour effet la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.</p> <p><u>-Réalisation d'aménagements et de stationnements :</u> Le règlement permet leur réalisation potentielle en zone Nr (qui comprend les plages concernées). A ce titre, comme précédemment indiqué le règlement du secteur concerné (Np) est modifié en rajoutant que la réalisation de nouvelle(s) aire(s) de stationnement peut être envisagée, à condition de respecter scrupuleusement l'ERC, la loi Littoral et le site Natura 2000 (cette disposition peut concerner l'arrière plage le long de la RD 121). A titre indicatif, la commune tient à rappeler qu'elle n'est pas propriétaire du foncier concerné.</p> <p><u>-Aérodrome et piste (Na / Tavaría) :</u> Le règlement du secteur Na prend en compte le PPRI, et celui de la zone A interdit toute activité de loisirs et de tourisme. Ils n'ont donc pas à être modifiés.</p> <p><u>-OAP N°2 (Paratella Ouest) :</u> Cette OAP a été conçue dans le but de ne pas figer de manière excessive l'aménagement futur de la zone. Elle n'a donc pas à être modifiée, de même que les documents graphiques.</p> <p><u>-Indicateurs environnementaux :</u> La seule valeur de référence qui reste à déterminer concerne les risques. La valeur sera définie ultérieurement, sur la base d'un partenariat et d'une observation future à prévoir avec la DDTM, comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. page</p>
--	---	---	---

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p>3.3 / Zonage et justification des choix <u>-Aire d'accueil des gens du voyage :</u> Supprimer l'extension.</p> <p><u>-PPRI (Rizzanese) :</u> Créer des secteurs spécifiques (indice "i") dans le règlement écrit et graphique.</p> <p><u>-Submersion marine</u> Créer des secteurs spécifiques (indice "sm") dans le règlement écrit et graphique.</p> <p><u>-Zone AUc (Paratella Sud) :</u> A réintégrer en A ou N.</p> <p><u>-Zones A :</u> Améliorer leur délimitation : mise en cohérence / ERPAT.</p>	<p>3.3 / Zonage et justification des choix <u>-Aire d'accueil des gens du voyage :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-PPRI (Rizzanese) :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Submersion marine</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Zone AUc (Paratella Sud) :</u> (Recommandation n°1) Cette recommandation ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune".</p> <p><u>-Zones A :</u> De manière générale, accord sur le projet "concernant les zones agricoles."</p>	<p>382). Aucune précision ne n'a donc à être apportée sur ce point.</p> <p>3.3 / Zonage et justification des choix <u>-Aire d'accueil des gens du voyage :</u> Comme précédemment indiqué dans la réponse à l'Avis de la CTC (cf. 3.2), le secteur Nb est partiellement impacté par le risque d'inondation. L'extension de l'aire d'accueil ne pourra s'effectuer qu'en dehors de la zone concernée par le PPRI.</p> <p><u>-PPRI (Rizzanese) :</u> Le PPRI est annexé au PLU (cf. Pièce n°5.6). Il convient de s'y référer. Les documents graphiques ne sont pas modifiés, afin de ne pas surcharger inutilement et de ne pas nuire à leur lisibilité. En outre, le règlement étant assez précis en matière de prise en compte du risque (Titre I - DG 8.1). Il n'est donc pas besoin de créer de nouveaux secteurs (indice "i").</p> <p><u>-Submersion marine :</u> Les études n'étant à ce jour pas encore assez poussées, il convient de conserver en l'état le règlement, la prise en compte de l'aléa (annexé au PLU) étant précisée dans les dispositions générales (Titre I - DG 8.3). Il n'est donc pas besoin de créer de nouveaux secteurs (indice "sm").</p> <p><u>-Zone AUc (Paratella Sud) :</u> La zone AU, nécessaire à la réalisation des besoins communaux (notamment en matière de logements), est conservée. Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'annexe 1, dont le contenu est intégré dans les parties concernées du rapport de présentation. Toutefois, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.</p> <p><u>-Zones A :</u> Le règlement de la zone A ainsi que de la zone N permet de prendre en compte les activités agro-sylvo-pastorales (y compris les nouvelles constructions qui leur sont nécessaires). Dès lors, il n'y a pas lieu de réintégrer certaines zones N en A.</p>
---	--	--	---

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite)</p>	<p><u>-Règlement graphique :</u> Vérifier et modifier certaines saisies du document SIG.</p> <p><u>-Voie de contournement (RD319-RT40) :</u> Aucun ER inscrit en cette intersection.</p> <p><u>-Patrimoine archéologique :</u> Délimiter les secteurs concernés par des mesures de détection.</p> <p><u>-Risque d'incendie de forêt :</u> Indicer "ff" les zones A soumises à un aléa moyen-fort.</p> <p><u>-Emplacements Réservés (ER) :</u> . ER n°5 (Vigna Maio) doit-il être conservé, ou simplement inscrit dans l'OAP n°1.</p> <p>. ER n°3 : Vérifier sa faisabilité du projet (partie Est).</p> <p>. ER n°8 : Produire</p>	<p><u>-Règlement graphique :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Voie de contournement (RD319-RT40) :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Patrimoine archéologique :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Risque d'incendie de forêt :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-Emplacements Réservés (ER)</u> ER n°5 : sans objet.</p> <p>ER n°3 : sans objet.</p> <p>ER n°8 : sans objet.</p>	<p><u>-Règlement graphique :</u> Les saisies concernées (UCa, UBd, superpositions Nr et Ar, intitulés de zones manquants), ont été vérifiées. Elles donnent lieu à quelques ajustements ponctuels.</p> <p><u>-Voie de contournement (RD319-RT40) :</u> Comme précédemment indiqué dans la réponse à l'Avis de la CTC (cf. 2.4.2), la connexion RT 40 - RD 319 n'est, à ce jour, pas encore finalisée. Elle sera traitée dès que les études auront été validées par le gestionnaire de voirie concerné. Aucun ER ne peut donc être inscrit, d'autant que les emprises de cet aménagement concerneront Propriano et Viggianello.</p> <p><u>-Patrimoine archéologique :</u> La prise en compte de la protection du patrimoine archéologique est fixée dans les dispositions générales du règlement écrit (Titre I - DG 9). En outre, les secteurs concernés sont intégrés en annexe du PLU (5.9). Ces éléments sont suffisants, ils n'ont pas à être reportés sur le règlement graphique, car ils alourdiraient le document de manière excessive et nuiraient à sa lisibilité.</p> <p><u>-Risque d'incendie de forêt :</u> La prise en compte de l'aléa feux de forêt est fixée dans les dispositions générales du règlement écrit (Titre I - DG 8.2). En outre, les secteurs concernés sont intégrés en annexe du PLU (5.7). Ces éléments sont suffisants, ils n'y a donc pas lieu de rajouter dans les zones A l'indice "ff". De même, les dispositions de l'article DG 8.2 fixent des limites très contraignantes pour toute future construction située en aléa fort. Il n'y a donc pas lieu de les rendre strictement inconstructibles.</p> <p><u>--Emplacements Réservés (ER) :</u> . L'ER n°5 est conservé. Il ne restera que l'indication concernée dans l'OAP n°1 (chemin pédestre).</p> <p>. L'ER n°3 préserve les EBC. Son tracé est maintenu.</p> <p>. ER n°8 : Il appartiendra au maître d'ouvrage (CdC) de produire cette étude,</p>
--	---	---	--

<p>Préfet de la Corse du Sud (DDTM) (suite et fin)</p>	<p>une étude sur l'impact hydraulique du projet</p> <p>. ER n°20 : A supprimer.</p> <p>Annexes -PEB / Aéroport de Tavarìa : A inclure dans les annexes, Intégrer les dispositions relatives aux installations photovoltaïques</p> <p>3.1 / Etat initial de l'environnement -Analyse cartographique : Ajouter une carte de synthèse paysagère .</p>	<p>. ER n°20 : sans objet.</p> <p>Annexes -PEB / Aéroport de Tavarìa : -Sans objet.</p> <p>3.1 / Etat initial de l'environnement -Analyse cartographique : -Sans objet.</p>	<p>préalablement à la réalisation du projet. Aucune modification n'a à être, à ce titre, apportée au dossier de PLU.</p> <p>. L'ER n°20 est positionné sur un terrain privé inclus dans le périmètre de la concession entre l'Etat et à commune. En conséquence, il est maintenu.</p> <p>3.6 / Annexes -PEB / Aéroport de Tavarìa : Le dossier de PLU est modifié en y intégrant le PEB dans les annexes. Les dispositions générales du règlement sont également modifiées, de manière à rappeler l'existence du PEB, ainsi que les dispositions limitatives relatives aux installations photovoltaïques.</p> <p>3.1 / Etat initial de l'environnement -Analyse cartographique : Comme précédemment indiqué, des cartes relatives aux évolutions du pôle urbain, sont intégrées dans l'annexe 2 et au document cartographique explicatif, auxquels il convient de se référer. Ces éléments permettent, notamment, de mieux justifier l'insertion paysagère des limites d'urbanisation des zones AUc (Paratella Sud) et UDa (entre les hameaux de Propriano et Santa Giulia), qui, pour cette-dernière et comme précédemment noté, est modifiée, en prenant en compte des lignes de forces du relief.</p>
<p>MRAe</p>	<p>-Corridors écologiques :: Identification à compléter.</p> <p>-Ressource en eau : Mise en adéquation avec les projets d'aménagement.</p> <p>-Assainissement des eaux usées :</p>	<p>-Corridors écologiques :: -Sans objet.</p> <p>-Ressource en eau : -Sans objet.</p> <p>-Assainissement des eaux usées :</p>	<p>-Corridors écologiques :: Comme précédemment noté, la TVB fait l'objet d'une carte intégrée dans le rapport de présentation (page 139) qui identifie les corridors biologiques de la commune (trame principale et secondaire). Une erreur matérielle s'étant produite, avec l'intégration d'une carte incomplète. Cette-dernière est donc mise à jour. Elle tient compte des différents corridors entre le Rizzanese, le pôle urbain de Propriano et Viggianello.</p> <p>-Ressource en eau : Comme précédemment noté, des précisions sont apportées dans le rapport de présentation (page 353), attestant que la pérennité de la ressource en eau est assurée.</p> <p>-Assainissement des eaux usées : Comme précédemment noté, la vérification prospective de la capacité de la STEP</p>

<p>MRAe (suite)</p>	<p>Faire une vérification prospective de la capacité d'épuration.</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales :</u> Faire référence au zonage des eaux pluviales en matière d'alternatives de compensations d'artificialisation.</p> <p>3.2 / Justification des choix <u>-Consommation spatiale :</u> Les extensions urbaines apparaissent surévaluées. A préciser.</p> <p>3.3 / Articulation du PLU avec les autres plans et programmes <u>-SDAGE :</u> Améliorer les justifications attestant d'une compatibilité du PLU.</p> <p><u>-PADDUC :</u> . Améliorer les</p>	<p>Accord sur le projet. "Ce zonage a pris en compte les perspectives d'évolution de la commune."</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales :</u> Accord sur le projet. "Ce zonage a pris en compte les perspectives d'évolution de la commune."</p> <p>3.2 / Justification des choix <u>-Consommation spatiale :</u> Accord : "Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</p> <p>3.3 / Articulation du PLU avec les autres plans et programmes <u>-SDAGE :</u> -Sans objet.</p> <p><u>-PADDUC :</u> . Améliorer les délimitations</p>	<p>de Capu Laurosou est ajoutée dans le rapport de présentation (pages 354-355), en intégrant les capacités des autres communes raccordables, y compris en période de pointe estivale (lorsque les chiffres sont connus).</p> <p><u>-Gestion des eaux pluviales :</u> Comme précédemment noté, les mesures et techniques alternatives concernées, sont désormais précisées dans le rapport de présentation.</p> <p>3.2 / Justification des choix <u>-Consommation spatiale :</u> Comme précédemment noté, les projections retenues par le PLU (démographie et besoins en logements) sont précisées et affinées dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer. Cette annexe justifiant l'adéquation entre les besoins et les espaces nécessaires à leur satisfaction; aucune réduction de zonage n'a à être effectuée. Le contenu de cette annexe est désormais intégré dans les parties concernées du rapport de présentation.</p> <p>3.3 / Articulation du PLU avec les autres plans et programmes <u>-SDAGE :</u> Comme précédemment indiqué, des compléments sont apportés dans le rapport de présentation, notamment en matière de prise en compte de la ressource en eau. De même, l'analyse à partir des Orientations Fondamentales (OF) est précisée dans le rapport de présentation (pages 307 à 310).</p> <p><u>-PADDUC :</u> . Les délimitations des ERC du littoral sont justifiées et tiennent compte du</p>
--------------------------------	---	---	--

<p>MRAe (suite)</p>	<p>délimitations des ERC du littoral. . Assurer l'insertion paysagère de la route menant à Tivolaggio.</p> <p>3.4 / Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement <i>-Evaluation environnementale :</i> Parait déséquilibrée (trop favorable aux projets)</p> <p>3.5 / Les mesures de suivi <i>-Indicateurs de suivi / Orientation 3 :</i> . Fournir des valeurs de référence pour tous les points; . Suivi orthophotographique : à ajouter.</p> <p>3.6 / Le résumé non technique <i>-Evaluation environnementale :</i> A compléter.</p>	<p>des ERC du littoral : sans objet.</p> <p>. Assurer l'insertion paysagère de la route menant à Tivolaggio.</p> <p>3.4 / Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement <i>-Evaluation environnementale :</i> -Sans objet.</p> <p>3.5 / Les mesures de suivi <i>-Indicateurs de suivi / Orientation 3 :</i> -Sans objet.</p> <p>. Suivi orthophotographique -Sans objet.</p> <p>3.6 / Le résumé non technique <i>-Evaluation environnementale :</i> -Sans objet.</p>	<p>PADDUC, comme le souligne l'avis de la CdC.</p> <p>Comme précédemment noté, l'ER n°10 est supprimé afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a également pour effet la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.</p> <p>3.4 / Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement <i>-Evaluation environnementale :</i> Comme précédemment noté, des précisions ponctuelles sont apportées dans le rapport de présentation (ressource en eau potable, gestion des eaux usées et des pluviales).</p> <p>3.5 / Les mesures de suivi <i>-Indicateurs de suivi / Orientation 3 :</i> . Comme précédemment noté, la seule valeur de référence qui reste à déterminer concerne les risques. La valeur sera définie ultérieurement, sur la base d'un partenariat et d'une observation future à prévoir avec la DDTM, comme indiqué dans le rapport de présentation. . Un nouvel indicateur de suivi (n° 19) orthophotographique est rajouté dans le tableau concerné du rapport de présentation (page 383), avec comme valeur de référence la dernière photographie aérienne disponible. La fréquence d'actualisation sera de l'ordre de 3 ans. La source pourra provenir des services de l'Etat, de la CTC ou de la Communauté de Commune.</p> <p>3.6 / Le résumé non technique <i>-Evaluation environnementale :</i> Le résumé non technique du rapport de présentation est complété ponctuellement (pages 384 à 393), notamment par une synthèse des incidences du PLU sur l'environnement.</p>
--------------------------------	--	---	---

<p>MRAe (suite)</p>	<p>4 / Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <p>4.1 / Consommation spatiale et choix de développement -<u>Consommation spatiale excessive</u> : A préciser.et mieux justifier.</p> <p>4.2 / Paysage -<u>Préservation des crêtes</u> : Incidences fortes du front bâti / versant Sud du massif.</p>	<p>4 / Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <p>4.1 / Consommation spatiale et choix de développement -<u>Consommation spatiale excessive</u> : -<i>"Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</i></p> <p>4.2 / Paysage -<u>Préservation des crêtes</u> : -Sans objet.</p>	<p>4 / Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <p>4.1 / Consommation spatiale et choix de développement -<u>Consommation spatiale excessive</u> : Comme précédemment noté, les projections retenues par le PLU (démographie et besoins en logements) sont précisées et affinées dans l'annexe 1, à laquelle il convient de se référer. Cette annexe justifie l'adéquation entre les besoins et les espaces nécessaires à leur satisfaction; intégration faite des modifications de zonage effectuées par rapport au projet arrêté (cf. document cartographique explicatif). Le contenu de ces documents sont désormais intégrés dans les parties concernées du rapport de présentation.</p> <p>4.2 / Paysage -<u>Préservation des crêtes</u> : Comme précédemment indiqué, des cartes relatives aux évolutions du pôle urbain, sont intégrées dans l'annexe 2, à laquelle il convient de se référer. Ces cartes permettent, notamment, de mieux justifier l'insertion paysagère des limites d'urbanisation des zones AUc (Paratella Sud) et UDa (entre les hameaux de Propriano et Santa Giulia), en prenant en compte des lignes de forces du relief.</p> <p>A ce titre et comme précédemment noté, la zone UDa est réduite par rapport au projet arrêté, afin de imiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête naturelle boisée (cf. annexe 2 et document cartographique explicatif).</p> <p>Ces cartes permettent également de vérifier l'évolution vertueuse que la révision a mis en œuvre au regard du PLU2006, notamment au titre de la réduction drastique de la superficie des zones 1AU initiales et de leur impact sur les crêtes. Ces cartes sont désormais intégrées dans le rapport de présentation. C'est notamment au titre de cette évolution particulièrement significative que la 3ème orientation du PADD retient cet objectif de préservation sommitale. Ces évolutions attestent de la vision équilibrée que la révision défend et revendique.</p>
--------------------------------	---	---	--

<p>MRAe (suite et fin)</p>	<p><u>-Tralavettu :</u> Réintégration en zone N ou A..</p> <p><u>-Coupures d'urbanisation :</u> Identifiées de manière incomplète.</p> <p>4.3 / Ressource en eau & capacité STEP -Cf. ci-avant.</p> <p>4.4 / Biodiversité et milieu naturel <u>-Incidences sur les habitats et espèces / Natura 2000.</u> A affiner.</p> <p>Réserve <u>-Réduire la consommation des</u></p>	<p><u>-Tralavettu :</u> Le projet d'urbanisation est "légitime", notamment en matière de développement des "zones d'activités" et " nous sommes favorables au maintien de cette zone et à son extension".</p> <p><u>-Coupures d'urbanisation :</u> -Sans objet.</p> <p>4.3 / Ressource en eau & capacité STEP -Sans objet.</p> <p>4.4 / Biodiversité et milieu naturel <u>-Incidences sur les habitats et espèces / Natura 2000.</u> -Sans objet.</p> <p>Réserve <u>-Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et</u></p>	<p><u>-Tralavettu :</u> L'extension Ouest de la zone Ulc de Tralavettu se justifie une nouvelle fois par une vision juste et équilibrée du projet urbain territorial, qui réintègre en zone destinée à des activités économiques des surfaces totalement anthropisées, et ce depuis de nombreuses années, et sur lesquelles, de fait, les enjeux environnementaux et paysagers (malheureusement!) sont peu prégnants. Renvoyer totalement à un état d'espace naturel ou agricole des sols principalement occupés par une centrale à béton (et d'autres activités), sur un site où la demande d'installations de nouvelles activités économique est particulièrement forte (cf. avis CTC), est un choix que la commune n'a pas retenu. Elle a préféré réintégrer de manière équitable et équilibrée une partie de ces terrains en zone Ulc, la partie restante étant désormais classée en zone A. De même la partie Est qui a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé est conservée en zone Ulc. Par contre, la partie Sud de la zone est réduite par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'elle conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A).</p> <p><u>-Coupures d'urbanisation :</u> Le PLU identifie clairement une première coupure Ouest, en classant en espace naturel (Nr) les vastes ERC du littoral, de la limite Nord-Ouest, au contact des plages fréquentées et de l'agglomération, jusqu'au Sud-Ouest de la commune. La seconde coupure, au Nord- Est est également classée Nr. Elle représente une superficie réduite, puis se développe sur Olmeto. Ces précisions sont désormais intégrées dans le rapport de présentation (page 318).</p> <p>4.3 / Ressource en eau & Capacité STEP -Cf. ci-avant.</p> <p>4.4 / Biodiversité et milieu naturel <u>-Incidences sur les habitats et espèces / Natura 2000.</u> Des précisions sont apportées dans le rapport de présentation, notamment en matière de précaution qui permettraient d'épargner au maximum les habitats et les espèces (cf. pages 342-343).</p> <p>Réserve <u>-Réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers</u> Comme précédemment indiqué, des précisions sont apportées dans l'annexe 1 et le</p>
---------------------------------------	--	--	--

	<p><u>espaces agricoles, naturels et forestiers</u> Cette réserve est émise "au vu des interrogations dans le calcul du besoin du foncier (...)" et "aux besoins de population et de logements projetés".</p>	<p><u>forestiers</u> -"Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune."</p>	<p>document cartographique explicatif auxquels il convient de se référer et dont le contenu est intégré dans les parties concernées du rapport de présentation. En outre, comme précédemment noté, des réductions de la consommation spatiale sur Tivolaggio (UDb), Brindiugaggia (UDc), Tralavettu (Ulc) et entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia (UDa) sont opérées par rapport au projet arrêté.</p>
CTPENAF	<p>Recommandations <u>-Classer en A le secteur de Paratella Sud</u></p> <p><u>-Conserver les limites du PLU en vigueur sur Tralavettu</u></p>	<p>Recommandations <u>-Classer en A le secteur de Paratella Sud</u> L'existence de cette zone, dont le besoin doit être satisfait, n'est pas remise en cause, La recommandation (n°1) demande à ce que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune".</p> <p><u>-Conserver les limites du PLU en vigueur sur Tralavettu</u> -Le projet d'urbanisation est "légitime", notamment en matière de développement des "zones d'activités". -Même si cette zone peut être "considérée comme en discontinuité avec l'urbanisation de la commune", " nous sommes favorables au maintien de cette zone et à son extension".</p>	<p>Recommandations <u>-Classer en A le secteur de Paratella Sud</u> -La zone AUc est conservée. Toutefois, afin de limiter une extension trop rapide de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.</p> <p><u>-Conserver les limites du PLU en vigueur sur Tralavettu</u> Comme précédemment noté, la zone Ulc est conservée en l'état, à l'exception de sa partie Sud qui est réintégrée en zone A. Les extensions limitées par rapport au PLU en vigueur, sont justifiées, d'une part, au titre de besoins communaux avérés (forte demande de foncier économique justifiant le permis d'aménager sur la partie Est) et, d'autre part, par une occupation du sol déjà presque totalement anthropisée (partie Ouest / production de béton et autres activités) qui a pour incidence des enjeux environnementaux peu prégnants.</p>

<p>CTPENAF (suite et fin)</p>	<p><u>-Mieux justifier la consommation d'espaces sur Tivolaggio</u></p> <p><u>-Préserver l'intégrité de l'ERC (route d'accès à Tivolaggio)</u></p>	<p><u>-Mieux justifier la consommation d'espaces sur Tivolaggio</u> (Recommandation n°2) -Réduction de la zone "afin qu'elle fasse essentiellement l'objet d'une densification et non d'une extension".</p> <p><u>-Préserver l'intégrité de l'ERC (route d'accès à Tivolaggio)</u> limiter l'impact sur l'espace naturel traversé.</p>	<p><u>-Mieux justifier la consommation d'espaces sur Tivolaggio</u> Comme précédemment indiqué, la consommation d'espaces sur Tivolaggio (UDb) a été réduite par rapport au projet arrêté.</p> <p><u>-Préserver l'intégrité de l'ERC (route d'accès à Tivolaggio)</u> Comme précédemment noté, l'ER n°10 est supprimé afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a également pour effet la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.</p>
--	--	--	--

REVISION DU PLU DE PROPRIANO
DELIBERATION D'APPROBATION
NOTE TECHNIQUE N°2
RELATIVE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LE PUBLIC DANS LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET ARRETE



Nota : deux annexes et un document cartographique explicatif sont associés à la présente note technique. L'annexe 1 concerne la capacité d'accueil et la définition des besoins. L'annexe 2 concerne la préservation des sommets des crêtes. Le document cartographique explicatif présente, notamment, les évolutions de zonage par rapport au projet arrêté. Pour toute observation émise par le public dans le rapport d'enquête, relative à ces sujets, il convient de se référer à ces documents.

A / OBSERVATIONS INSCRITES SUR LE REGISTRE PAPIER			
N°	OBJET	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (résumé)	REPONSE DE LA COMMUNE (résumé)
1	Réintégration en zone U ou AU de parcelles classées en zone A	Demande à ne pas prendre en compte	Demande à ne pas prendre en compte, au regard des potentialités agricoles des terrains, notamment mises en exergue dans le PADD.
2	Démolition d'une surélévation d'un bâtiment existant	Demande à ne pas prendre en compte	Demande à ne pas prendre en compte, la démolition d'une surélévation d'un bâtiment existant n'étant pas réglementée par le PLU.
3	Réduction de la largeur de l'ER n°9 (11 mètres) sur l'emprise des parcelles A n°210 et n°211.	Non opposition à cette demande, si les conditions techniques le permettent	L'ER n°9 est réduit à 9,5 mètres. La réduction s'opérant sur les parcelles A n°210 et n°211, elles seront moins impactées par la réalisation de l'ER.

4	Remise en cause du classement en ESA d'une partie de la parcelle AI 134	Demande à ne pas prendre en compte, notamment au titre que l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur est suffisamment importante et qu'il convient de protéger les crêtes.	Nota : il convient de rappeler que le classement en ESA ne dépend pas de la compétence de la commune et qu'aujourd'hui, la cartographie concernée du PADDUC a été annulée par le TA de Bastia. Demande à ne pas prendre en compte, En effet, il n'est pas possible de modifier les délimitations de zones et d'ouvrir à l'urbanisation d'autres parcelles sans impacter et remettre en cause l'exigence de préservation des crêtes. Son classement en zone A est, en outre, justifié du fait de ses potentialités agricoles.
5	Déplacement de l'ER n°3 et intégration pour partie de la parcelle 1840 en zone AUc.	Demande à ne pas prendre en compte, <i>"le déplacement de l'ER n°3 n'est pas justifié car il contreviendrait au projet d'urbanisation de la zone AUc".</i> qui est déjà <i>"suffisamment importante"</i> .	Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet : <ul style="list-style-type: none"> • Le déplacement de l'ER n°3 le long de la parcelle 1840 rendrait impossible l'implantation de futurs bâtiments en partie Est de la zone AUc. • L'intégration pour partie de la parcelle 1840 en zone AUc aurait pour effet d'agrandir de manière significative une zone dont la délimitation résulte d'un arbitrage équitable entre les dispositions du PLU 2006 (conformes à la réglementation applicable à la date de son approbation) et la nécessité actuelle de préserver une zone d'extension urbaine en continuité de l'agglomération existante, cohérente au regard des besoins communaux.
6	Déplacement de l'ER n°3 sur la parcelle 2556 et les parcelles limitrophes	Demande à ne pas prendre en compte, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5.	Demande à ne pas prendre en compte, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5 (décalage ER n°3, extension de la zone AUc).
7	Transfert en zone UDa de la parcelle A n°2564, classée en zone AUc	Demande à ne pas prendre en compte, <i>"la parcelle susvisée se trouve sur une zone</i>	Demande à ne pas prendre en compte, En effet, la parcelle A 2564, stratégiquement située en entrée

		<i>ouverte à une future urbanisation donc constructible (...)"</i>	de la zone AUc, fait partie intégrante de l'OAP n°3 (cf. cartographie / p 17 des OAP). Elle ne peut donc être réintégrée en zone UDa sans compromettre le projet urbain retenu dans l'OAP. Précisons, en outre, que cette parcelle doit également permettre de recevoir un futur cheminement piétons, tel que figuré dans la cartographie précitée. Dans le cadre de l'aménagement futur de la zone, ce tracé sera affiné de manière à préserver la constructibilité de cette parcelle tout en permettant de réaliser le piétonnier précité.
8	Modifier le tracé de l'ER n°3 vers l'Est (parcelles 2565 et 1840)	Demande à ne pas prendre en compte, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5.	Demande à ne pas prendre en compte, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5 (décalage ER n °3, extension de la zone AUc).
9	Déclassement d'un EBC situé sur la parcelle AE n°58	Demande à ne pas prendre en compte, notamment parce que <i>"le maintien de l'EBC est cohérent pour préserver les espaces naturels au sein de l'agglomération"</i> .	Demande à ne pas prendre en compte, En effet, l'EBC situé sur la parcelle AE 58 correspond à la stricte réintégration de celui identifié dans le PLU 2006 et qu'il importe de maintenir. Cette parcelle est déjà bâtie et le tracé de l'EBC ne fait pas obstacle à une extension significative de la construction existante au regard du règlement de la zone.
10	Modification du règlement du secteur UPa, afin d'y autoriser les ICPE (compatibles avec les activités du Port de commerce).	Demande à prendre en compte, notamment <i>"afin de pouvoir envisager un développement économique de la commune."</i> <i>Nota : cette demande est reprise dans les conclusions de l'enquête publique, mais elle n'est traitée que dans le cadre de la présente note technique n°2, afin d'éviter les redites.</i>	Demande à prendre en compte. Le règlement du secteur UPa est modifié afin d'y autoriser les ICPE, à condition qu'ils ne compromettent pas les activités du Port de commerce.
11	Modifier le règlement, notamment afin d'autoriser les activités de service, sportives, de loisirs et de tourisme dans le secteur Na (aérodrome de Tavaría)	Demande à ne pas prendre en compte, <i>"accéder à cette requête reviendrait à accepter une urbanisation en discontinuité ce qui est contraire aux réglementations en vigueur."</i>	Demande à prendre en compte Le règlement du secteur Na est modifié, afin d'y autoriser les activités de service, sportives, de loisirs et de tourisme. De même, l'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies est

			modifié à 10 mètres.
12	Modifier les dispositions générales du règlement (reconstruction à l'identique d'un bâtiment) et le règlement de la zone UBc (emprise au sol, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)	Demande à ne pas prendre en compte pour ce qui concerne les dispositions générales et la modification de l'emprise au sol. Par contre, accord sur la demande de modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur UBc.	<p>-La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est précisée dans les dispositions générales du règlement (cf. DG-6 / page 8). Cette règle reprend les dispositions de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme. Elle n'a donc pas à être modifiée.</p> <p>-Règlement du secteur UBc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions (cf. DG-13) n'ont pas à être modifiées. Elles ont été définies en fonction du code de l'urbanisme et de la jurisprudence en la matière. A titre d'exemple, exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol n'est pas possible au niveau d'un PLU, car une telle disposition méconnaîtrait les dispositions normatives supérieures. • Par contre, dans le secteur UBc, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée, de manière à correspondre à celle applicable au secteur UBa (ordre continu d'une limite séparative à l'autre). En effet, cette modification se justifie par le fait que le secteur UBc est situé dans le prolongement immédiat du secteur UBa. Par ailleurs, la profondeur d'implantation (14 mètres) demeure inchangée.
13	Rétablir la constructibilité des parcelles n°31, 482 et 484 (Turiciola) classées en zone N et initialement classées en zone AUij)	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>le classement en zone N paraît pertinent</i> ", notamment au titre de la " <i>réduction de la consommation spatiale</i> " et d'une " <i>discontinuité avec l'urbanisation existante</i> ".	Demande à ne pas prendre en compte. En effet, les parcelles concernées (31, 482 et 484), précédemment classées en AUij dans le PLU 2006, ont été réintégrées en zone N afin de respecter le code de l'urbanisme, notamment en matière de réduction de la consommation spatiale. il n'est pas possible de modifier les délimitations de zones et

			d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles.
14	Intégration en zone A des parcelles A n°64, 65, 66, 67 et B n°59, 60,61 et 62	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>les parcelles sont déjà pour partie en zone A</i> " et le classement en zone N des parties restantes ne pose " <i>pas de difficulté</i> ".	<p>-Demande à ne pas prendre en compte concernant les parcelles cadastrées A 64, 65, 66, 67 (situées à l'extrémité Sud-Ouest de la commune). En effet, elles sont en zone N. Leur mise en culture, insérées dans un vaste espace agricole est tout à fait envisageable, sans qu'elles aient à être réintégrées en zone A. En outre, au-delà d'une simple occupation du sol, il convient de rappeler que le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Dans ce cadre, les parcelles concernées conservent n'ont pas à être réintégrées en zone A. Elles conservent donc leur classement en zone N.</p> <p>-De même, il n'est pas possible de prendre en compte la demande de classement en zone A des parcelles cadastrées B 59, 60, 61, 62 (situées au Sud-Est de la commune). En effet, elles sont appartenant à un vaste massif boisé dont la valeur écologique ne peut être remise en cause. C'est à ce titre que le PLU les a conservées en zone N avec EBC, tel que le PLU 2006 les avait classé.</p>
15 & 17	Déplacement de l'ER n°2 sur la parcelle A n°510, pour permettre son exploitation.	Demande à prendre en compte. Le souhait est qu'elle soit transmise à la Collectivité de Corse (CdC) et qu'elle puisse " <i>aboutir favorablement</i> ". <i>Nota : cette demande est reprise dans les conclusions de l'enquête publique, mais elle n'est traitée que dans le cadre de la présente note technique n°2, afin d'éviter les redites.</i>	La demande ne peut pas être prise en compte. En effet, le bénéficiaire de l'ER 2 est aujourd'hui la CdC (initialement Département de la Corse du Sud), laquelle avait défini le tracé. Toute modification de cet ER ne peut être actuellement envisagée par la commune. Toutefois, cette demande sera transmise à la CdC, à toutes fins utiles.
16	Suppression du classement de la parcelle A n°142 en terrain cultivé inconstructible.	Demande à ne pas prendre en compte. Il convient de " <i>conserver ces espaces de respiration dans le centre-ville.</i> "	Demande à ne pas prendre en compte. En effet, elle est contraire à l'impératif de "Maintenir des espaces de respiration à l'intérieur des espaces

			urbanisés", notamment pour les terrains cultivés, tel que retenu dans le PADD (3ème orientation).
18	Modification du règlement de la zone UDa (parcelles A n°24, 27, 2468, 2469, 2470, au lieu-dit Purraja) : réduction de la règle d'emprise au sol	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>la réduction de l'emprise au sol (...) semble cohérente avec l'idée de créer un espace urbain moins dense à proximité du littoral.</i> "	Demande à ne pas prendre en compte. En effet, la réduction de l'emprise au sol du secteur UDa de Purraja, qui est passée de 60% dans le PLU 2006 à 20% se justifie par la prise en compte de la préservation des caractéristiques paysagères du site, qui impose de protéger un tissu urbain plus aéré, au contact du littoral et excentré par rapport au cœur de l'agglomération.
19	Opposition à l'ER n°18 sur la parcelle n°86	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>la création d'une offre de stationnement, au cœur de l'une des voies principales de la commune peut être un atout (...)</i> ".	Demande à ne pas prendre en compte. En effet, la localisation stratégique du terrain, à proximité du Port de plaisance et d'une partie du parking qui lui est lié, justifie que cet ER soit maintenu, permettant ainsi de développer l'offre de stationnement en Centre ville, notamment sur cette artère principale.
20	Accord sur la zone AUc et désaccord sur les EBC créés au Sud de la zone	Demande à ne pas prendre en compte, en matière d'EBC.	Demande à ne pas prendre en compte, en effet, aucune raison objective ne permet d'envisager une modification de la délimitation des EBC. L'extension des EBC par rapport au PLU de 2006 se justifie par la volonté de préserver l'identité et l'unité paysagère boisée en prolongement de la zone AUc. Cette évolution permet de conforter l'objectif de protection d'un couvert végétal identitaire en continuité d'un futur "fragment de ville" proprianais. Il n'est donc nullement envisagé de créer de nouvelles zones agricoles, ni d'entrevoir une quelconque extension de la zone AUc, sur les parcelles concernées.
21	Accord sur le classement de la zone UDa (lieu-dit de Bartaccia), notamment pour ce qui concerne les parcelles n°8, 9, 54 et 48.	Demande sans objet (conformité / PLU).	Demande s'analysant comme allant dans le sens du zonage retenu dans le projet arrêté. Les justifications quant à la pertinence du secteur UDa de Bartaccia correspondent aux choix entérinés par la commune sur ce site stratégique d'entrée de ville.

22	Accord sur le classement de la zone AUc de Paratella Sud.	Nota : cette demande est reprise dans la recommandation n°1 des conclusions de l'enquête publique (cf. note technique n°1). A titre de rappel, cette recommandation ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, " <i>afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune</i> ".	Demande s'analysant comme allant dans le sens du zonage retenu dans le projet arrêté. Les justifications quant à la pertinence de la zone AUc de Paratella Sud correspondent aux choix entérinés par la commune sur ce site stratégiquement situé en continuité de l'urbanisation existante. Toutefois, afin de mieux maîtriser l'extension de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.
B / OBSERVATIONS INSCRITES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE			
1	Intégrer une palette de couleurs dans le règlement	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>les situations urbaines sur la commune semblent trop différentes pour permettre d'envisager une palette définie.</i> "	Demande à ne pas prendre en compte, En effet, le choix d'une palette de teintes à intégrer dans le règlement du PLU n'a pas été fait car il se révèle trop contraignant par rapport à la diversité des situations et des ambiances urbaines (cœur historique, quartiers plus excentrés, hameaux, espaces d'activités économiques, etc), mais également agricoles et naturelles qui caractérisent la commune. En outre, les outils dont dispose le règlement, notamment en matière de prise en compte de l'aspect extérieur des constructions, est assez précis pour permettre de se protéger de teintes de façades qui ne seraient pas correctement intégrées dans leur environnement immédiat ou éloigné.
2	Intégration de 1,2 hectares classés en zone A (parcelle n°112), dans la zone Ulc de Travalettu, afin de développer l'agrotourisme ou l'offre locative	Demande à ne pas prendre en compte, " <i>la zone Ulc est déjà suffisamment importante pour ne l'étendre davantage.</i> " En outre, le locatif local ne peut être envisagé, car il n'est pas compatible	Demande à ne pas prendre en compte, En effet, la délimitation de la zone Ulc de Travalettu est justifiée par la nécessité de définir un arbitrage équitable entre les besoins d'extension de la zone

		avec la destination d'activités économiques de la zone. Pour ce qui concerne l'agrotourisme, il convient de se référer à l'avis porté sur la demande n°4 du registre dématérialisé ci-après).	d'activités économiques, la prise en compte des autorisations délivrées dans le cadre du PLU en vigueur (permis d'aménager sur la partie Est), la prise en compte de l'existant (activité de production de béton et autres, situé à l'Ouest) et la nécessaire préservation des activités agricoles. A ce titre, il convient de rappeler que la partie Sud de la zone, non bâtie, est réduite par rapport au projet arrêté, afin de préserver son potentiel agricole (cf. note technique n°1).
3	Implantation d'un emplacement pour une station de recharge pour les véhicules électriques	Sans objet.	Sans objet. La station de recharge pour les voitures électriques existe (Esso déjà équipée).
4	Modifier le règlement de la zone A afin de permettre les activités de camping à la ferme, dans le but de diversifier l'activité principale	<p>Demande à prendre en compte, notamment parce qu'elle va <i>"permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité au vu de la crise que connaît à ce jour cette profession."</i></p> <p><u><i>Nota : cette demande est reprise dans les conclusions de l'enquête publique, mais elle n'est traitée que dans le cadre de la présente note technique n°2.</i></u></p>	<p>Demande à prendre en compte. Le règlement de la zone A est modifié en rajoutant une disposition permettant d'autoriser les activités de camping à la ferme, tout en les encadrant et en les limitant. A ce titre, une nouvelle règle est intégrée dans le règlement, qui dispose :</p> <p><i>"qu'à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>l'accueil de campeurs est autorisé, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau."</i> <p>Cette règle ne peut être autorisée qu'en zone A et ne peut s'appliquer au secteur Ar qui correspond aux espaces remarquables de la commune qu'il convient de préserver, conformément à la loi Littoral. Elle ne s'applique également pas aux zones A situées à proximité immédiate du rivage (bande des 100 mètres).</p>

Nota :

**L'observation n°5, qui regroupe les observations émanant de l'association U Levante, les positions du commissaire enquêteur et celles de la commune de la commune, fait l'objet de la note technique n°3.
Pour plus de précisions, il convient de s'y référer.**

REVISION DU PLU DE PROPRIANO
DELIBERATION D'APPROBATION
NOTE TECHNIQUE N°3
RELATIVE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR L'ASSOCIATION U LEVANTE DANS LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUESUR LE PROJET ARRETE



Nota : deux annexes et un document cartographique explicatif sont associés à la présente note technique. L'annexe 1 concerne la capacité d'accueil et la définition des besoins. L'annexe 2 concerne la préservation des sommets des crêtes. Le document cartographique explicatif présente, notamment, les évolutions de zonage par rapport au projet arrêté. Pour toute observation émise par le public dans le rapport d'enquête, relative à ces sujets, il convient de se référer à ces documents.

Préambule : les observations d'U Levante ont été portées à la connaissance du commissaire enquêteur le 09 mars 2018. Ces observations occultent le contenu de la note technique et de ses deux annexes qui ont été joints au dossier d'enquête publique (cf. pièce 12 du dossier d'enquête publique, page 5 des conclusions du commissaire enquêteur). Pourtant, le contenu de ces documents apportait un certain nombre de précisions, ajustements ou modifications (non exhaustifs) à apporter au projet arrêté, notamment celles concernant, d'une part, la capacité d'accueil et la définition des besoins, et d'autre part, les réductions de zonage envisagées sur certains secteurs.

N°	OBJET	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (résumé)	REPONSE DE LA COMMUNE (résumé)
Intro	<p style="text-align: center;">PRESENTATION DE PROPRIANO</p> <p>Annulation du PLU par le TA de Bastia</p>	<p style="text-align: center;">PRESENTATION DE PROPRIANO</p> <p>Annulation du PLU par le TA de Bastia -Sans objet</p>	<p style="text-align: center;">PRESENTATION DE PROPRIANO</p> <p>Annulation du PLU par le TA de Bastia L'affirmation comme quoi "<i>le précédent PLU a été annulé par le TA de Bastia le 24 septembre 2013</i>". est <i>inexacte</i>. C'est une modification du PLU qui a fait l'objet de cette annulation, d'où la présente procédure de révision (en cas d'annulation totale, c'est une procédure d'élaboration qu'il aurait fallu entreprendre).</p>

1	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'équilibre territorial</p> <p>1.1 - Quelle population? Evolution de la population pour 2030 -Prendre en compte le chiffre de l'INSEE 2014.</p> <p>Définition du taux annuel d'évolution démographique -Retenir 2,4%/an.</p> <p>Adéquation Population / Logements -Retenir le nombre de + 830 logements pour loger la population permanente supplémentaire (+1740 habitants) à l'horizon 2030.</p>	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'équilibre territorial</p> <p>1.1 - Quelle population? Evolution de la population pour 2030 -Sans objet.</p> <p>Définition du taux annuel d'évolution démographique. -Le scénario retenu par la commune (2,2%) est "cohérent".</p> <p>Adéquation Population / Logements -Sans objet.</p>	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'équilibre territorial</p> <p>1.1 - Quelle population? Evolution de la population pour 2030 -Comme précisé dans l'annexe 1, relative à la capacité d'accueil et à la définition des besoins, c'est le chiffre de 2014 (3759 habitants) qui a été pris en compte comme base de départ des projections démographiques.</p> <p>Définition du taux annuel d'évolution démographique. -Comme précisé dans l'annexe 1, le scénario de 2,2% retenu est validé par les services de l'Etat (DDTM), qui le considèrent comme "<i>réaliste et justifié</i>". Il est basé sur un affaiblissement sensible du taux enregistré entre 2009 et 2014 (+2,7%), mais il correspond à celui mentionné dans le rapport de présentation, relatif à la période 2008-2013 (2,2%). La conservation de ce taux de 2,2% est notamment justifiée par le maintien d'une dynamique démographique.</p> <p>Adéquation Population / Logements --Comme précisé dans l'annexe 1, l'estimation de la population permanente pour 2030 est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5325 habitants. <p>Par rapport à 2017, ce chiffre équivaut à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • + 1310 habitants. • +625 logements (résidences principales, soit 62% du parc total). • + 1010 logements (parc total). <p>Dans ses projections, le rapport de présentation du projet arrêté n'intégrait que les besoins en résidences principales, en omettant que prendre en compte la part des résidences secondaires dans le parc de logements propriétaires (36%). Cette erreur</p>
---	--	---	--

	<p>Capacité d'accueil -Tivolaggio (UAb &UDb)</p> <p>-Bartaccia (UDa) : potentiel non pris en compte.</p> <p>-Santa Giulia/Hameaux Propriano (UDa) : potentiel non pris en compte.</p> <p>Bilan global -Total des logements : + 1542 logements à l'horizon 2030.</p> <p>-Total des résidences secondaires : + 710 résidences secondaires à l'horizon 2030.</p> <p><u>1.2 - Quelles sont les surfaces ouvertes à l'urbanisation?</u> Total des surfaces : 81 hectares.</p>	<p>Capacité d'accueil -Tivolaggio (UAb &UDb) : sans objet.</p> <p>-Bartaccia (UDa) : sans objet.</p> <p>-Santa Giulia/Hameaux Propriano (UDa) : sans objet</p> <p>Bilan global -Total des logements : sans objet.</p> <p>-Total des résidences secondaires : sans objet.</p> <p><u>1.2 - Quelles sont les surfaces ouvertes à l'urbanisation?</u> -Recommandations par rapport au secteurs de Tivolaggio (UDb) et Brindigaccia (UDc), "<i>afin de limiter une extension urbaine trop importante.</i>"</p>	<p>matérielle est corrigée et les chiffres concernés sont modifiés en conséquence.</p> <p>Capacité d'accueil - Tivolaggio (UAb &UDb) : la réduction de l'enveloppe urbaine (cf. document cartographique explicatif) autour du cœur de hameau (UDb) a pour incidence un nouveau calcul de sa capacité d'accueil désormais ramenée de 46 (30 dans l'enveloppe urbaine et 16 en extension) à 5 logements. Cette estimation est désormais réalisée à la parcelle et non plus selon l'application d'un ratio sur le nombre d'hectares (cf. annexe 1).</p> <p>-Bartaccia (UDa) ; Après réexamen du zonage, calcul, la capacité d'accueil est ramenée de 11 à 25 logements (cf. annexe 1).</p> <p>-Santa Giulia/Hameaux de Propriano (UDa) : Après réduction du zonage (cf. document cartographique explicatif), la capacité d'accueil est portée à 27 logements (cf. annexe 1).</p> <p>Bilan global -Total des logements : + 1015 logements à l'horizon 2030 (cf. annexe 1). Le chiffre annoncé par U Levante est donc manifestement disproportionné.</p> <p>-Total des résidences secondaires : + 385 résidences secondaires à l'horizon 2030 (cf. annexe 1). Le chiffre annoncé par U Levante est donc manifestement disproportionné.</p> <p><u>1.2 - Quelles sont les surfaces ouvertes à l'urbanisation?</u> -Le total annoncé de 81 hectares est inexact. Il n'est que de 35,9 hectares (cf. document cartographique explicatif). Par rapport aux 81 hectares annoncés, il faut en effet prendre en</p>
--	---	--	---

			<p>compte les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La suppression des secteurs de Tivolaggio (UDb) et Brindigaccia (UDc), dont les réductions de zonage recentrent strictement l'urbanisation autour des enveloppes existantes (cœur de hameau ou habitat aéré), en excluant toute possibilité d'extension de l'urbanisation. • La réduction de zonage sur la zone de Tralavettu.(partie Sud), associée au fait que la partie Est ait fait l'objet d'un permis d'aménager accordé au titre du classement en zone Ulc du PLU 2006, identifie la seule partie Ouest comme une surface ouverte à l'urbanisation au titre de la présente révision (soit 2,9 hectares). • La réduction de zonage du secteur situé entre les Hameaux de Propriano et Santa_Giulia, afin de limiter l'extension de l'urbanisation en-dessous de la ligne de crête. • La suppression du secteur de Santa Giulia Sud (UDa), dont les terrains concernés sont déjà décomptés dans les projets qui viennent d'être livrés (cf. carte p93 du rapport de présentation). • La suppression des surfaces inconstructibles des zones concernées. En effet, elles n'ont pas à être décomptées dans les calculs puisqu'elles qu'elles sont soit couvertes d'EBC ou inscrites dans les OAP (éléments de la trame verte à préserver, franges paysagères, terrains cultivés inconstructibles). Ces surfaces inconstructibles sont situées sur les zones AUa de Vigna Maio (Centre-ville et Nord), AUb de Paratella Ouest, AUc de Paratella Sud et UDa Sud (entre les Hameaux de Propriano et Santa Giulia).
--	--	--	--

	-Ratio applicable : 30 logements/hectares.	-Ratio applicable : Sans objet.	<p>-Après analyse, il s'avère que les calculs de surfaces ouvertes à l'urbanisation sont inexacts sur 7 des 9 zones recensées.</p> <p>-Par ailleurs, il convient de rappeler que le total de 35,9 hectares tel que calculé par la commune correspond globalement à l'évaluation effectuée par les services de l'Etat (42 hectares; cf. avis DDTM, p1); cette évaluation n'intégrant pas les modifications de zonage effectuées par rapport au projet arrêté.</p> <p>-Les ratios retenus par le PLU correspondent aux formes urbaines que la commune entend préserver et mettre en œuvre. A titre indicatif, il convient de rappeler que la zone UDa (15/logements par hectares) correspond à la volonté de préserver un tissu urbain aéré en entrée de ville (Bartaccia), ainsi qu'à l'objectif de préservation paysagère des sommets des crêtes (Hameaux de Propriano et Santa Giulia). L'application stricto sensu d'un ratio uniforme de 30 logements/hectares, par simple référence à une appréciation portée par les services de l'Etat sur une commune de Haute Corse non comparable est totalement arbitraire et injustifié. Son application à l'ensemble des surfaces ouvertes à l'urbanisation est donc fautive, comme le calcul de population qui lui est attribué.</p>
N	VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-8 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant <u>2.1 - Brindigaccia (UDc)</u> Réduire le périmètre aux parcelles déjà bâties.	VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-8 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant <u>2.1 - Brindigaccia (UDc)</u> Classement en zone N ou A " <i>de cette zone d'habitat dispersé</i> " (cf. Recommandation n°3 / Conclusions de l'enquête publique).	VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-8 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant <u>2.1 - Brindigaccia (UDc)</u> Le secteur UDc est réduit par rapport au projet arrêté (cf. document cartographique explicatif), de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non

	<p><u>2.2 - Tralavettu (Ulc)</u> Réduire le périmètre.</p> <p><u>2.3 - Tivolaggio (UDb)</u> Réduire le périmètre à l'espace bâti central..</p>	<p><u>2.2 - Tralavettu (Ulc)</u> Le projet d'urbanisation est "<i>légitime</i>", notamment en matière de développement des "<i>zones d'activités</i>" et "<i>nous sommes favorables au maintien de cette zone et à son extension</i>"(cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p><u>2.3 - Tivolaggio (UDb)</u> Réduire la zone "<i>afin qu'elle fasse essentiellement l'objet d'une densification et non d'une extension</i>"(cf. Conclusions de l'enquête publique).</p>	<p>d'une extension. Cette réduction de zonage s'est donc limitée aux parcelles déjà bâties ou en passe de l'être (PC délivrés). Cette réduction du secteur UDC a pour incidence la réintégration en zone N des parcelles excentrées.</p> <p><u>2.2 - Tralavettu (Ulc)</u> -La zone Ulc est réduite par rapport au projet arrêté (cf. document cartographique explicatif), de manière à ce que sa partie Sud, non encore bâtie et qui n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme conserve sa vocation agricole (réintégration en zone A).</p> <p>-Les autres parties de la zone ne sont pas modifiées, qu'elles soient situées sur des parcelles déjà anthropisées (unité de production de béton et autres activités, sur la partie Ouest) ou sur du foncier ayant fait l'objet d'un permis d'aménager accordé (partie Est), conformément au PLU 2006.</p> <p><u>2.3 - Tivolaggio (UDb)</u> Le secteur UDb autour du cœur du hameau est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDb a pour incidence la réintégration en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) des parcelles excentrées.</p>
3	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-13 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p>Extension trop importante Total : 62,64 hectares.</p>	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-13 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p>Extension trop importante Sans objet. De manière générale, "<i>Nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet</i></p>	<p>VIOLATION DE L'ARTICLE L 121-13 DU CODE DE L'URBANISME Relatif à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage</p> <p>Extension trop importante -Le total annoncé de 62,64 hectares est inexact. Il n'est que de 35,9 hectares, Pour les mêmes</p>

		<i>pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune." (cf. Conclusions de l'enquête publique).</i>	raisons que celles énoncées au 1.2 de la présente note. Pour plus de précisions, il convient de se référer au document cartographique explicatif.
4	<p>VIOLATION DES ESA DU PADDUC Relative à des consommations non justifiées et à des compensations non effectuées</p> <p>4.2.1 Analyse de la consommation des ESA du PADDUC <u>Nota :</u> <i>"Ayant réalisé les illustrations de nos observations sur ce PLU avant l'annulation de la carte des ESA au 1/50 000 par le TA, nous n'avons pas eu le temps matériel de les modifier par des images prises sur d'autres cartes au 1/100 000 du PADDUC (...)."</i></p> <p>-Rena Bianca (p28) <i>"Erreur manifeste de zonage" : ESA consommé / zone A.</i></p>	<p>VIOLATION DES ESA DU PADDUC Relative à des consommations non justifiées et à des compensations non effectuées</p> <p>4.2.1 Analyse de la consommation des ESA du PADDUC Sans objet. De manière générale, <i>"Les délimitations des ESA "ont été matérialisés sur le document graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain"</i>(cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>-Rena Bianca (p28) Sans objet.</p>	<p>VIOLATION DES ESA DU PADDUC Relative à des consommations non justifiées et à des compensations non effectuées</p> <p>4.2.1 Analyse de la consommation des ESA du PADDUC -La délimitation des ESA fait l'objet de justifications qui sont déjà précisées dans le rapport de présentation (pages 67 à 72), il convient de ne pas en rajouter de nouvelles. -Par ailleurs, il convient de rappeler que l'Avis de la la MR Ae (page 9) souligne qu'en matière d'ESA "la démonstration (du PLU) apparaît justifiée". De même, l'Avis de la DDTM (page 5) indique que "la quantification communale fixée par le PADDUC est globalement atteinte".</p> <p>-Sur ces bases, et malgré le fait qu'aujourd'hui, la cartographie des ESA du PADDUC ait été annulée par le TA de Bastia, il convient d'apporter les précisions suivantes par rapport aux cartes présentées en pages 28 à 31 des observations d'U Levante :</p> <p>-Rena Bianca (p28) Le foncier concerné ne constitue en aucun cas une erreur de zonage, il concerne une pépinière construite il y a quelques années et démolie depuis quelques mois.</p>

	<p>-Vigna Maio (p29) ESA consommé / zone AUa</p> <p>-Paratella Ouest (p29) ESA consommé / zone AUb</p> <p>-Paratella Sud (p29) ESA consommé / zone AUc</p> <p>-Bartaccia (p30) ESA consommé / zone UDa</p> <p>-Centre ville (Vigna Maio, p30) ESA consommé / zone AUa</p>	<p>-Vigna Maio (p29) -Le projet d'urbanisation est "<i>légitime</i>". Il constitue "<i>un atout majeur pour l'urbanisation de la commune</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>-Paratella Ouest (p29) Le projet d'urbanisation est "<i>légitime</i>". Il permet de "<i>satisfaire aux besoins de logements et d'hébergements touristiques</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>-Paratella Sud (p29) Zonage non remis en cause. La recommandation n°1 ne remet pas en cause l'existence de cette zone dont le besoin doit être satisfait, Elle demande que l'ouverture à l'urbanisation fasse l'objet d'une révision du PLU, "<i>afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>-Bartaccia (p30) Sans objet.</p> <p>-Centre ville (Vigna Maio, p30) -Le projet d'urbanisation est "<i>légitime</i>". Il constitue "<i>un atout majeur pour l'urbanisation de la commune</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p>	<p>-Vigna Maio (p29) -La localisation stratégique de la zone AUa, en continuité immédiate de l'agglomération, justifie son intégration dans les extensions urbaines.</p> <p>-Paratella Ouest (p29) -La localisation stratégique de la zone AUb, en continuité immédiate de l'agglomération, justifie son intégration dans les extensions urbaines.</p> <p>-La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud a donné son accord sur le zonage qui correspond à une réduction importante d'une zone AU du PLU 2006, désormais réintégrée en zone Nr et A.</p> <p>-Paratella Sud (p29) -Cette zone correspond a une réduction drastique de la zone 1AUij du PLU 2006. L'existence de la zone est pleinement justifiée pour satisfaire aux besoins du projet communal.</p> <p>-Bartaccia (p30) La localisation stratégique de ce secteur (entrée de ville), justifie son intégration dans les extensions urbaines. Précisons que la Chambre d'Agriculture n'émet, dans son avis; aucune observation sur ce point.</p> <p>-Centre ville (Vigna Maio, p30) -La localisation stratégique de la zone AUa, en continuité immédiate de l'agglomération, justifie son intégration dans les extensions urbaines.</p>
--	--	--	---

<p>-Santa Giulia (p30) ESA consommé / zone UDa</p> <p>-Tralavettu (p31) ESA consommé / zone Ulc</p> <p>-Tivolaggio (p31) ESA consommé / zone UDb</p> <p>4.2.2 Analyse de la compensation Remise en cause de la méthodologie et des chiffres annoncés dans le rapport de présentation.</p>	<p>-Santa Giulia (p30) Sans objet.</p> <p>-Tralavettu (p31) -Le projet d'urbanisation est "<i>légitime</i>", notamment en matière de développement des "<i>zones d'activités</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>-Tivolaggio (p31) Réduction de la zone "<i>afin qu'elle fasse essentiellement l'objet d'une densification et non d'une extension</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p> <p>4.2.2 Analyse de la compensation Les délimitations des ESA "<i>ont été matérialisés sur le document graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain</i>" (cf. Conclusions de l'enquête publique).</p>	<p>-Santa Giulia (p30) Les terrains concernés concernent des programmes immobiliers déjà achevés. Leur décompte en tant qu'ESA est totalement injustifié.</p> <p>-Tralavettu (p31) -La réduction de la zone Ulc par rapport au projet arrêté concerne les parcelles Sud non encore bâties et qui n'ont fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme. Elles retrouvent ainsi leur vocation agricole (réintégration en zone A).</p> <p>-Les parcelles situées à l'Est ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. Leur conservation dans la zone Ulc se justifie pleinement, conformément au PLU 2006.</p> <p>-Tivolaggio (p31) Le secteur UDb autour du cœur du hameau est réduit par rapport au projet arrêté, de manière à ce qu'il fasse l'objet d'un renforcement maîtrisé de l'enveloppe urbaine existante et non d'une extension. Cette réduction du secteur UDb a pour incidence la réintégration en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) des parcelles excentrées.</p> <p>4.2.2 Analyse de la compensation -Des justifications sont déjà précisées dans le rapport de présentation (pages 67 à 72). Pour plus de précisions, il convient de s'y référer.</p> <p>-Par ailleurs, il convient de rappeler que l'Avis de la MRAe (page 9) souligne qu'en matière d'ESA "la démonstration (du PLU) apparaît justifiée". De même, l'Avis de la DDTM (page 5) indique que "la quantification communale fixée par le PADDUC est globalement atteinte".</p>
---	--	--

5	<p>VIOLATION DES ESPACES NATURELS Relatif à la non préservation d'un Espace Remarquable Caractéristique (ERC) du littoral</p> <p>Elargissement de la route d'accès à Tivolaggio (ER n°10) Projet impactant trop le paysage.</p>	<p>VIOLATION DES ESPACES NATURELS Relatif à la non préservation d'un Espace Remarquable Caractéristique (ERC) du littoral</p> <p>Elargissement de la route d'accès à Tivolaggio (ER n°10) Limiter l'impact sur "l'espace naturel traversé" (cf. Conclusions de l'enquête publique)..</p>	<p>VIOLATION DES ESPACES NATURELS Relatif à la non préservation d'un Espace Remarquable Caractéristique (ERC) du littoral</p> <p>Elargissement de la route d'accès à Tivolaggio (ER n°10) L'ER n°10 est supprimé, notamment afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a pour effet, la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.</p>
---	--	---	--

REVISION DU PLU DE COMMUNE DE PROPRIANO
DELIBERATION D'APPROBATION



Cabinet Luyton

NOTES TECHNIQUES N°1, 2 & 3
ANNEXE 1
CAPACITE D'ACCUEIL ET DEFINITION DES BESOINS

Préambule

Cette annexe a pour objet d'apporter des précisions par rapport aux observations faites par le Préfet de Corse du Sud (DDTM), l'autorité environnementale (MRAe), la CTC, l'INAO et U Levante, en matière de projection démographique (horizon 3030) et de besoins (logements et activités économiques). Ces précisions vont permettre d'apporter les clarifications qui s'imposent en matière de justification de la consommation spatiale retenue par la révision du PLU.

Ces précisions constituent une réponse claire aux interrogations et simulations sensiblement éloignées les unes des autres en matière de projection démographique. A ce titre, il convient de mettre en parallèle les écarts recensés pour 2030 entre la projection de la DDTM (+1500 habitants), celle de la CTC (+1240 habitants) et celle d'U Levante (+1740 habitants). Ces éléments plaident pour la clarification qui est développée ci-après.

Projection démographique et besoins (2030)

Estimation de la population 2014

- 3759 habitants.

Ce chiffre correspond à la dernière estimation établie par l'INSEE. Pour mémoire, celle mentionnée dans le rapport de présentation du projet arrêté correspondait au recensement de 2013, soit 3734 habitants.

Taux d'accroissement démographique

- +2,2% / an.

Ce taux de 2,2% est validé par les services de l'Etat (DDTM), qui le considèrent comme "réaliste et justifié". Il est basé sur un affaiblissement sensible du taux enregistré entre 2009 et 2014 (+2,7%), mais il correspond à celui mentionné dans le rapport de présentation du projet arrêté, relatif à la période 2008-2013 (2,2%). La conservation de ce taux de 2,2% est notamment justifiée par le maintien d'une dynamique démographique.

Estimation de la population 2030

- 5325 habitants.

Par rapport à 2017, ce chiffre équivaut à :

- + 1310 habitants.
- + 625 logements (résidences principales, soit 62% du parc total).
- + 1010 logements (parc total, soit + 2120 habitants).

Dans ses projections, le rapport de présentation n'intégrait que les besoins en résidences principales, en omettant que prendre en compte la part des résidences secondaires dans le parc de logements proprianis (36%); même si l'occupation d'une partie d'entre elle dépasse la seule période estivale (retraités et/ou résidents du printemps jusqu'à la fin de l'automne).

Capacité résiduelle dans les espaces urbanisés

Les réductions de zonage par rapport au projet arrêté, relatives aux secteurs de Tivolaggio (UDb) et Brindigaccia (UDc) ont induit des modifications de leurs capacités d'accueil. De même, la réduction de zonage du secteur situé entre les Hameaux de Proriano et Santa Giulia (UDa) et un affinage du calcul sur le secteur de Bartaccia (UDa) a permis de modifier les capacités de ces extensions urbaines. Ces évolutions par rapport au projet arrêté sont détaillées dans les tableaux ci-après. Elles concernent, d'une part, les capacités résiduelles dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), et d'autre part, les secteurs en extension.

Les capacités résiduelles des dents creuses

Secteurs localisés	Densité de logements par hectare	Superficie des dents creuses (ha)	Nombre de logements potentiels
Secteur Centre ancien	80	1,4	108
Secteurs Rue Casanova d'Arraciani, Vigna Maio Est	30	1,7	50
Secteurs Paratella, Frusteru, Vigna Maio, Santa Giulia	15	8,5	128
Secteurs des quartiers en contact avec des espaces naturels ou densification de lotissements existants (Mancinu/Paratella)	10	2,2	22
<i>Sous-total Ville de Propriano</i>	<i>22</i>	<i>13,8</i>	<i>308</i>
<i>Hameau de Tivolaggio</i>	<i>Estimation à la parcelle</i>	<i>Divisions foncières uniquement</i>	<i>5</i>
<i>Brindiugaccia</i>	<i>Estimation à la parcelle</i>	<i>Divisions foncières principalement</i>	<i>5</i>
Total	-	13,8	318

Les capacités résiduelles des extensions

Secteurs localisés	Densité de logements par hectare	Superficie (ha)	Nombre de logements potentiels
Ville de Propriano (Bartaccia)	15	1,7	25
Santa Giulia/Hameaux Propriano	15	1,8	27
Total	15	3,5	52

Synthèse

Forts de ces éléments, la prise en compte des dents creuses situées au sein des enveloppes urbaines et en extension est la suivante :

- 370 logements (capacité maximale théorique, cf. page 101 du rapport de présentation du projet arrêté).
- Taux de pondération: 0,70 (vocation du bâti, rétention foncière, contraintes urbaines et architecturales).
- **Soit un total de 260 logements** (capacité pondérée retenue).

Dans ses projections, le rapport de présentation du projet arrêté retenait une capacité résiduelle totale de 370 logements. Cette capacité ne prenait notamment pas en compte le taux de pondération, ce paramètre ayant été omis.

Projets en cours

Capacité totale des permis de construire, d'aménager et des programmes en cours de réalisation ou qui viennent d'être livrés :

- **256 logements.**

Dans le rapport de présentation du projet arrêté, la capacité totale des projets en cours n'était prise en compte que sous la forme d'une cartographie (P93) qui ne faisait apparaître que 200 logements, un programme de 56 logements ayant été oublié. Par ailleurs, ces projets n'étaient pas pris en compte dans les calculs.

Capacité résiduelle totale dans les espaces urbanisés

- **516 logements.**

Cette capacité totale correspond à l'addition de la capacité résiduelle dans les espace (260 logements) urbanisés et des projets en cours (256 logements).

Besoins (logements à construire)

- **494 logements.**

Dans le rapport de présentation du projet arrêté, ce besoin était estimé à 280 nouveaux logements. Il était notablement sous-estimé pour ces raisons précisées ci-avant.

Capacité totale des zones AU

- **515 logements.**

Ce total équivaut à l'addition des capacités d'accueil définies dans le rapport de présentation pour les zones AU; à savoir :

- AUa (Vigna Maio) : 240 logements.
- AUb (Paratella Ouest) : 145 logements.
- AUc (Paratella Sud) : 130 logements.

Conclusion

Fort de ces précisions, on peut conclure que le potentiel de densification des espaces bâtis et l'intégration des projets en cours de réalisation sur Propriano ne permettent de couvrir qu'une partie des besoins prévisionnels fixés par la révision du PLU et que l'objectif d'augmentation démographique à l'horizon 2030 est atteint grâce à l'addition des capacités d'accueil des zones d'extensions urbaines prévues sur Vigna Maio, Paratella Ouest et Sud.

Ces précisions, additifs et ajustements sont intégrés dans les parties concernées du rapport de présentation, en lieu et place des estimations et justifications initialement présentées dans le projet arrêté.

La consommation spatiale retenue par la révision du PLU est donc pleinement justifiée, au regard des besoins en logements fixés pour 2030.

Il en va de même en matière de surfaces à vocation économique car, comme le souligne l'avis de la CTC, *"les besoins sur la zone de Tralavettu sont "forts"*. Cet état de fait justifie que la zone U1c telle que définie par la révision soit conservée, sans que cette consommation spatiale ne puisse être remise en cause. A ce titre, il convient de préciser que la délimitation de la zone U1c a fait l'objet d'une modification par rapport au projet arrêté, la partie Sud de la zone, non bâtie et qui n'a pas fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, conserve sa vocation agricole.



REVISION DU PLU DE COMMUNE DE PROPRIANO
DELIBERATION D'APPROBATION



Cabinet Luyton

NOTES TECHNIQUES N°1,2 & 3
ANNEXE N°2
PRESERVATION DES SOMMETS DES CRETES

Préambule

Cette annexe a pour objet d'apporter des précisions par rapport aux observations faites par le Préfet de Corse du Sud (DDTM), l'autorité environnementale (MRAe), la CTC et la Chambre d'Agriculture, en matière de préservation des sommets des crêtes boisées, en limite Sud des espaces urbanisés proprianais.

Ces précisions constituent une réponse claire quant aux observations soulevées, notamment au titre d'une extension de l'urbanisation qui serait incompatible avec la 3ème orientation du PADD dont le second objectif entend "Préserver les grands équilibres paysagers". Cette affirmation plaide pour la clarification qui est développée ci-après.

Rappel de l'évolution générale de la révision du PLU

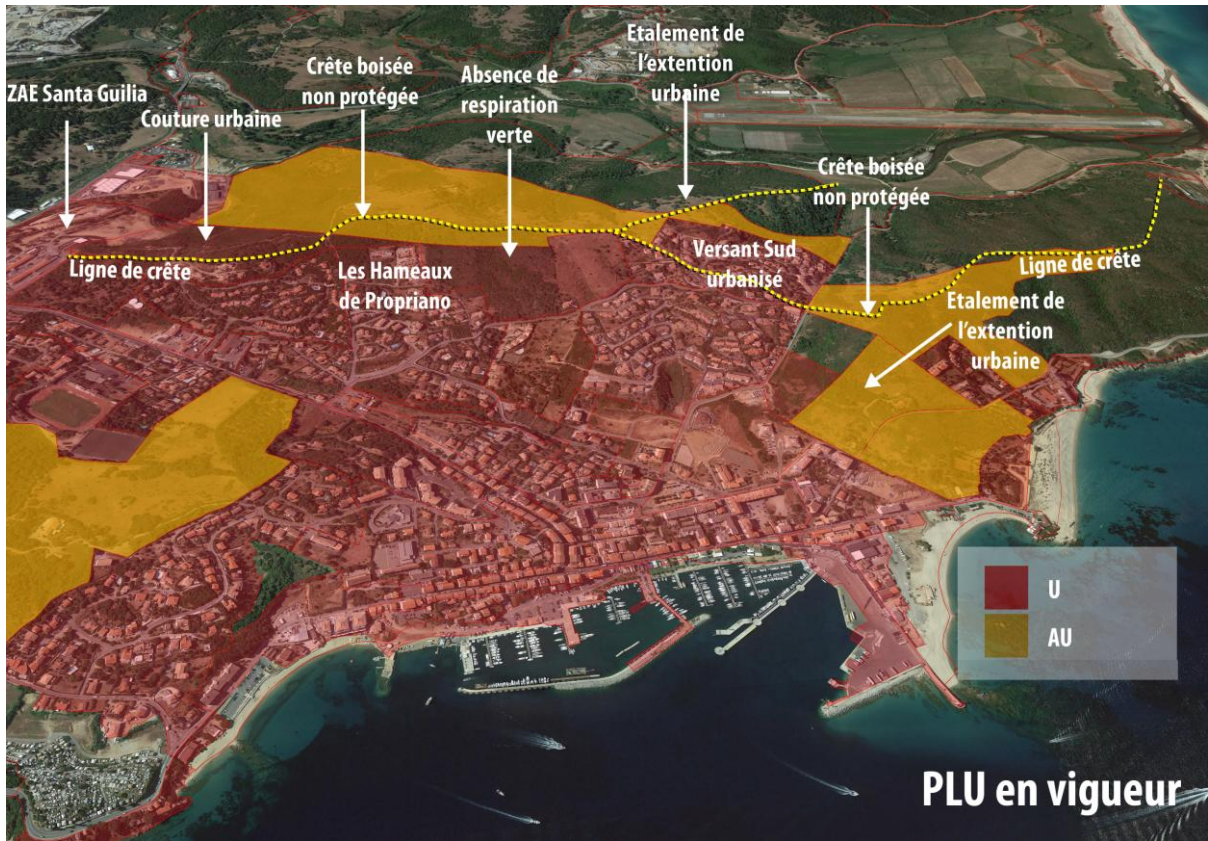
Comme le souligne, la CTPENAF dans son avis, la commune a fait un effort particulièrement significatif en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment à travers la "réduction importante (-126,9 ha) des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur". Cette politique d'économie spatiale se traduit par une légère réduction des zones U (-12,8 hectares) et une diminution drastique des zones AU qui passent de 145,8 à 31,7 hectares (-114,1 hectares).

	Solde PLU révisé - PLU 2006 (ha)	Evolution des surfaces en %
U	-12,8	- 4,8%
AU	-114,1	- 78,2%
A	+105,4	+ 25,6%
N	+21,6	+ 2,0%

La préservation des crêtes de la ville

Au contact de la ville constituée, qui s'étend de la rive Sud du golfe du Valinco jusqu'aux massifs collinaires qui en constituent la toile de fond, cette politique s'est traduite par la limitation d'un étalement continu depuis de près d'un demi siècle. A ce titre, une partie très importante des zones AU du PLU en vigueur est réintégrée dans le creuset des espaces naturels et agricoles proprianais.

Dans le respect d'un équilibre entre cette vision économe et les besoins liés à un développement urbain maîtrisé, des zones d'extensions ont été conservées, après avoir été préalablement réduites, conformément à l'objectif de préservation paysagère du PADD.



A ce titre, la préservation de ces grands équilibres a permis de protéger les sommets des crêtes au Sud-Ouest (Fréjus-Paratella) et au Sud-Est (Les Hameaux de Propriano Sud). Au contact d'une crête déjà urbanisée, le PLU prévoit un prolongement maîtrisé et limité du tissu existant au Sud du quartier de Paratella.

Paratella Sud : une urbanisation ayant déjà dépassé la crête

La zone AUc, à l'Ouest de la ville, correspond au prolongement sur le versant Sud d'une urbanisation existante qui a déjà dépassé le sommet de la crête, comme en atteste la photographie ci-dessous (en premier plan, la plage de Capo Lauroso). Cette urbanisation correspond à des opérations qui ont été réalisées il y a près de 40 ans.



La délimitation de la zone AUc ne remet donc nullement en cause le PADD qui prévoit la préservation du sommet de crête boisée d'une autre zone AU, à savoir la zone AUb "au Sud-Ouest (Fréjus-Paratella)".

A titre de rappel, la préservation du sommet de la crête boisée de la zone AUb est précisée dans l'OAP n°2. Elle est également retranscrite dans le règlement écrit et les documents graphiques, sous la forme d'un élément paysager à protéger et mettre en valeur.

Toutefois, afin de limiter une extension trop rapide de l'agglomération communale, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, tel que détaillé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3), est modifié par rapport au projet arrêté. A ce titre, la date prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à partir de 2022.

La préservation de la crête boisée entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia

La zone UDa, à l'Est de la ville, correspond au prolongement d'un espace encadré par les Hameaux de Propriano, à l'Ouest, et la zone d'activités économiques de Santa Giulia, à l'Est. Cette zone était classée en zone urbaine (UDc1) dans le PLU en vigueur, et le projet arrêté prévoyait d'assurer la "couture" entre ces deux formes urbaines différenciées.

Afin de préserver la crête boisée de ce secteur, une modification significative est apportée par rapport au projet arrêté. La délimitation du secteur UDa permet désormais de limiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête.

La préservation d'une respiration verte à l'Ouest des Hameaux de Propriano

Par ailleurs, la nouvelle délimitation de la zone UDa prévoit de préserver le sommet de crête boisée d'un secteur situé en limite Ouest des Hameaux de Propriano. Ce site, classé en zone UDb du PLU en vigueur, est désormais réintégré en zone N. Il permet de maintenir un espace de respiration "verte", respectant ainsi très fidèlement la 3ème orientation du PADD. Cette respiration se prolonge à l'Est par la préservation de l'EBC du PLU en vigueur qui est conservé.

Conclusion

La révision du PLU réduit très fortement les extensions de l'urbanisation prévues par le PLU 2006, notamment sur le sommet des crêtes ceinturant la partie Sud de la ville. Le prolongement maîtrisé et limité du tissu existant au Sud du quartier de Paratella (AUc), au contact d'une crête déjà urbanisée, est totalement cohérent avec l'objectif du PADD de préservation "des grands équilibres paysagers" autour de la ville. De même, la délimitation du secteur UDa situé entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia, permet de limiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête et de préserver sa vocation naturelle boisée. Enfin, la zone naturelle située à l'Ouest des Hameaux de Propriano, prolongée par des EBC, participe de la volonté de préserver et valoriser les grands équilibres paysagers proprianais.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les zones AUc et UDa font partie des gisements fonciers qui vont permettre de couvrir les besoins prévisionnels en nouveaux logements, correspondant à l'objectif d'augmentation démographique à l'horizon 2030 (cf. Annexe 1).



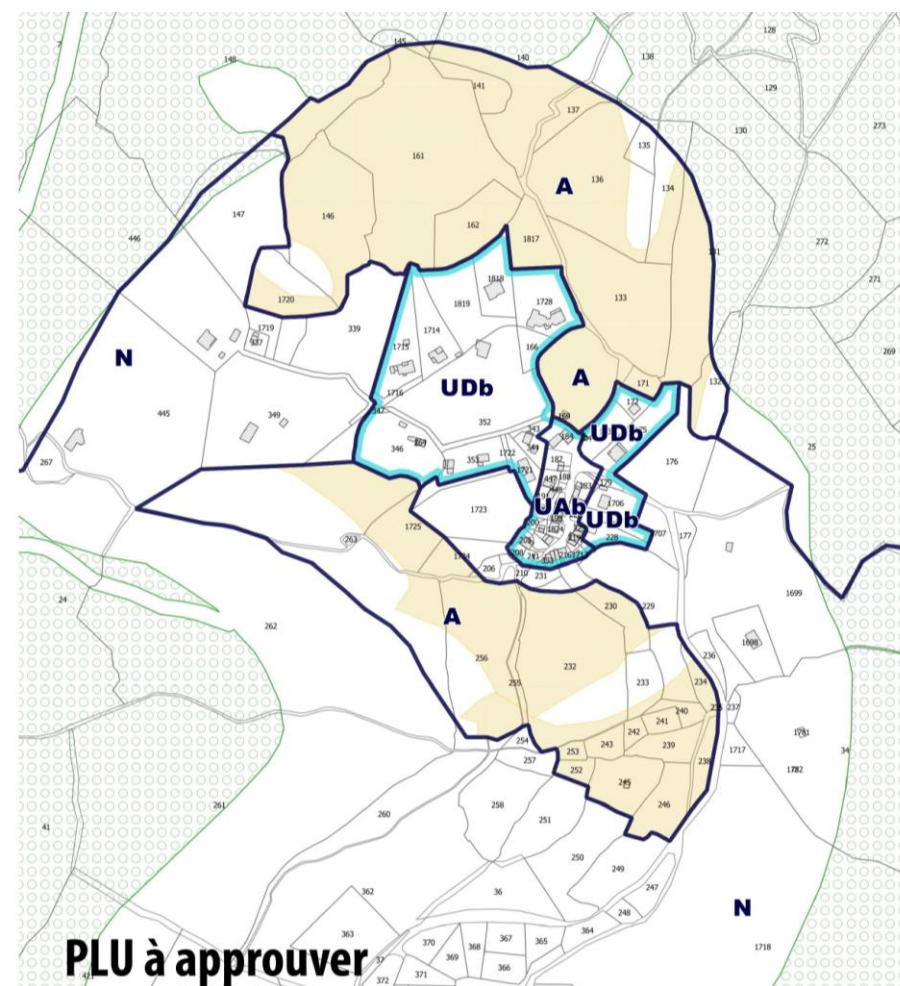
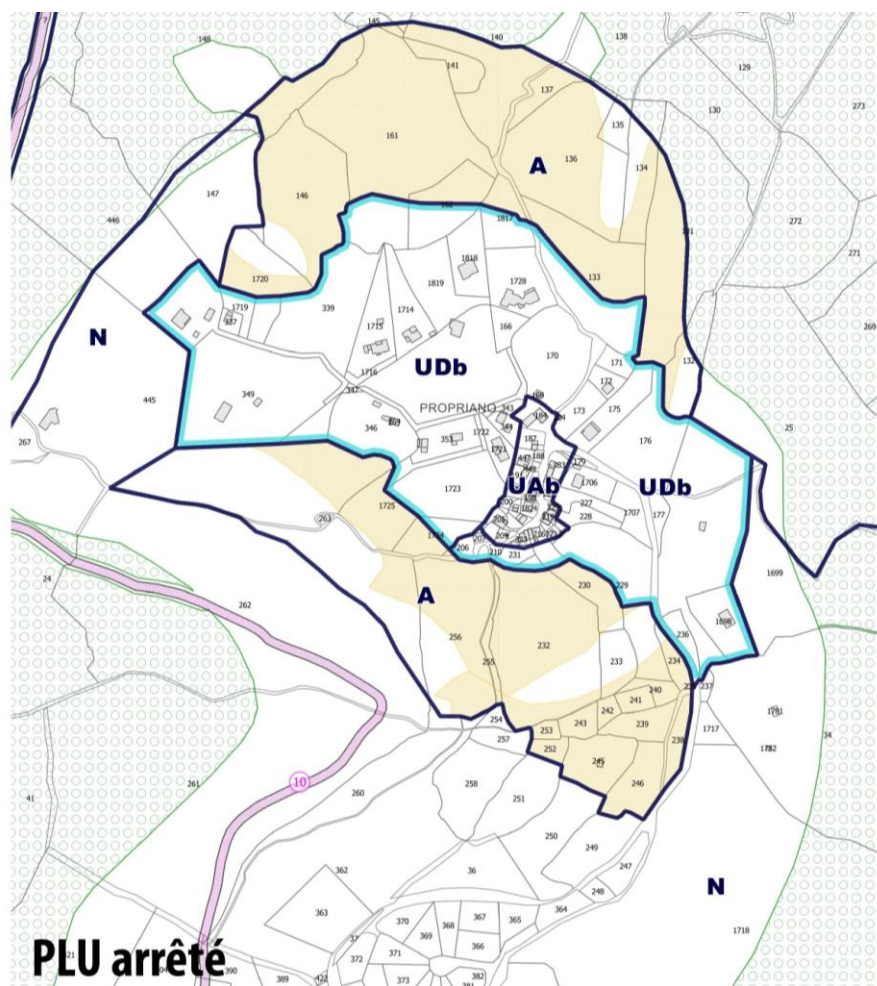
REVISION DU PLU DE PROPRIANO
DELIBERATION D'APPROBATION
DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE EXPLICATIF
RELATIF AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET ARRETE



Cabinet Luyton

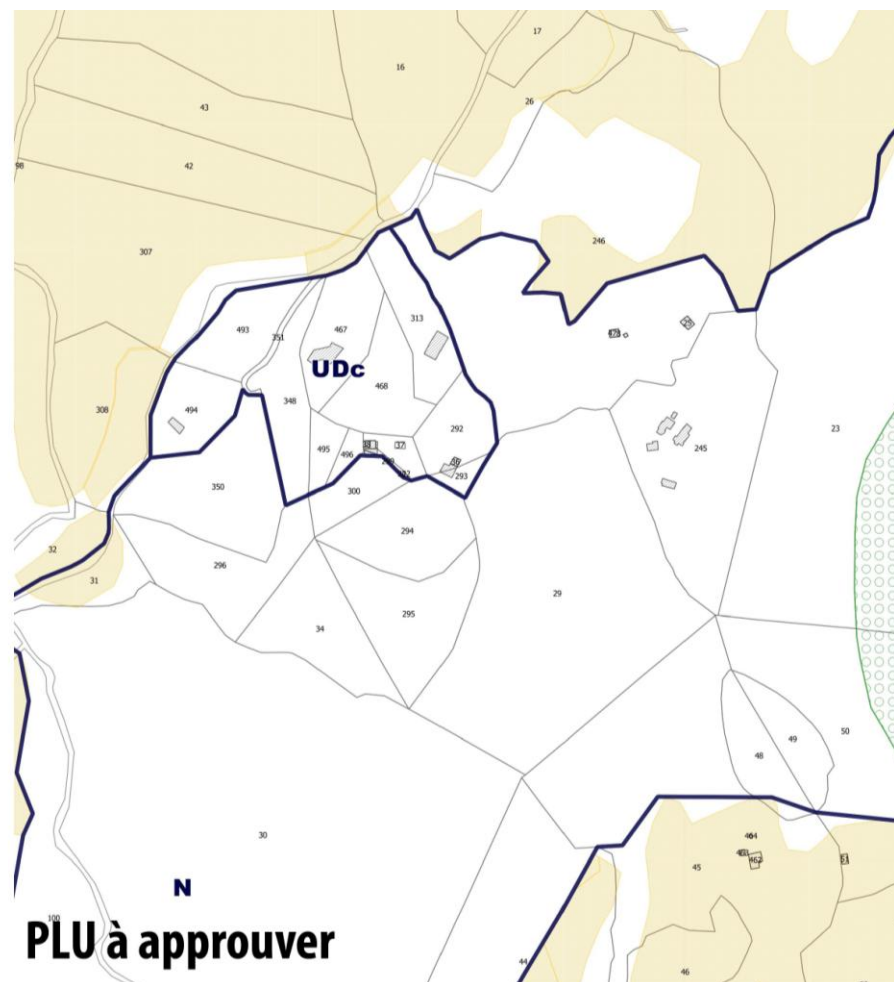
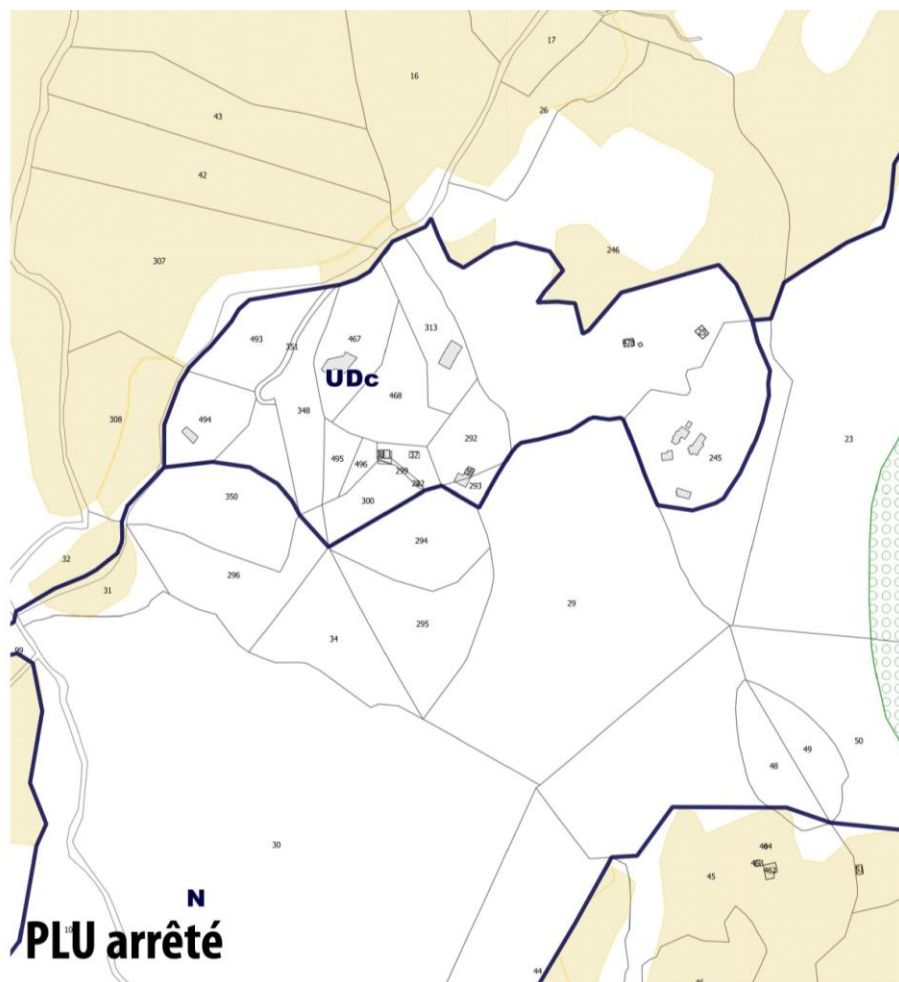
Nota : le présent document cartographique explicatif est associé aux trois notes techniques (n°1, 2 et 3) et aux deux annexes (1 & 2). Il a pour objet de présenter les modifications de zonage par rapport au projet arrêté, faisant suite à diverses observations émises par les PPA et le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions. Ces modifications concernent Tivolaggio, Brindigaccia, Tralavettu, le secteur situé entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia et la suppression de l'ER n°10. En réponse à certaines observations émanant de l'association U Levante, ce document présente également des précisions chiffrées en matière de consommation spatiale des surfaces ouvertes à l'urbanisation, au titre de leur globalité ou plus spécifiquement celles situées dans les espaces proches du rivage.

EVOLUTION DU ZONAGE SUR TIVOLAGGIO



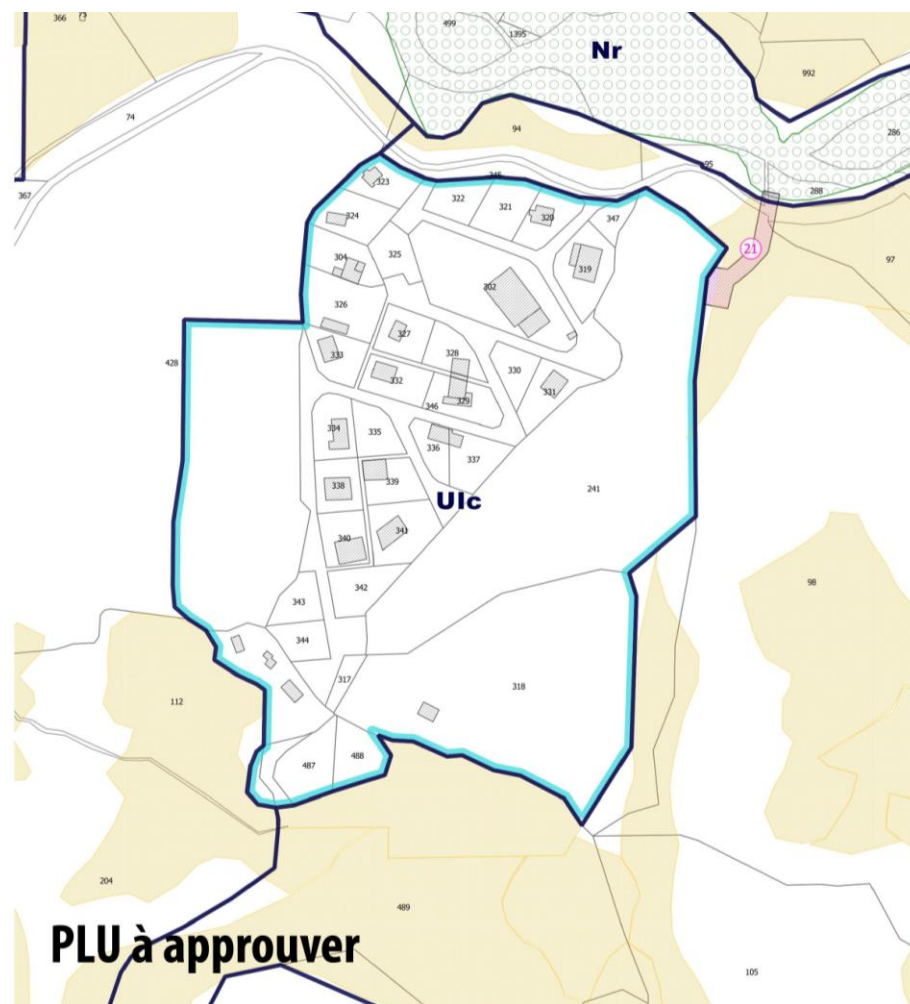
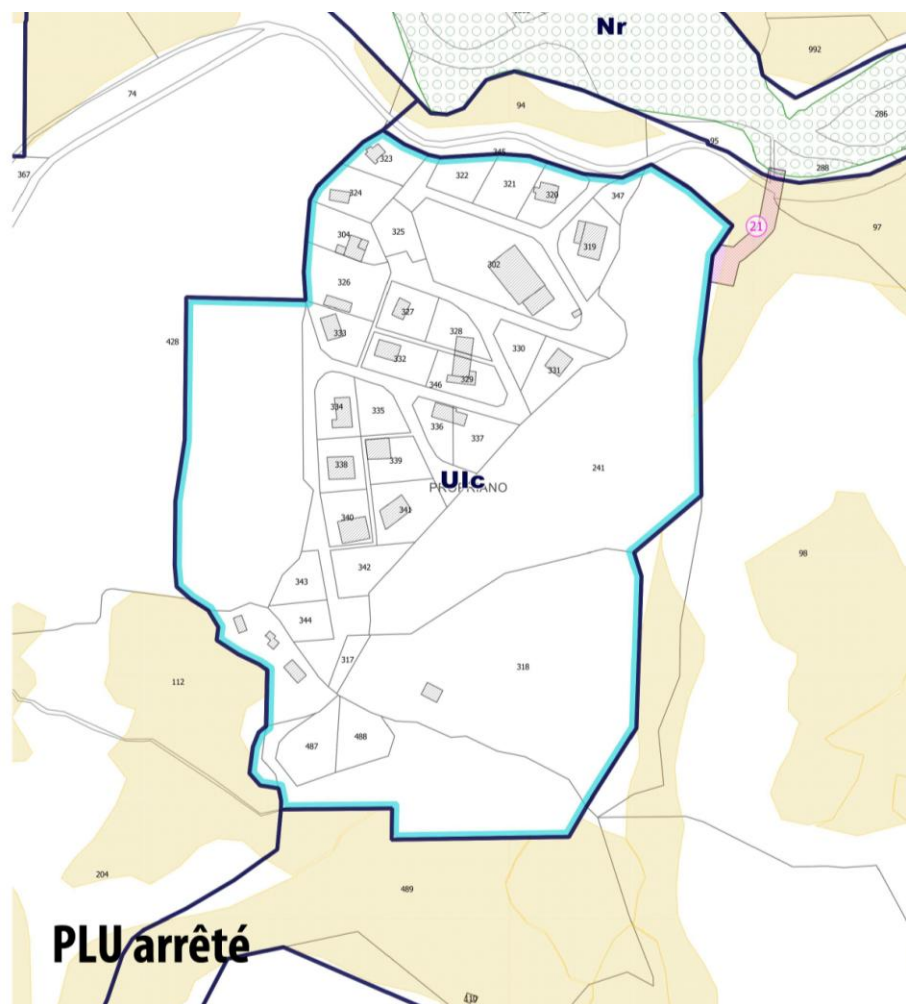
Dans le projet arrêté, la superficie totale du secteur UDb représentait 11,46 hectares. Elle est désormais réduite à 4,26 hectares. Cette réduction de l'enveloppe urbaine permet que 7,2 hectares soient réintégrés, soit en zone A (1,5 hectare, désormais identifié en ESA), soit en zone N (5,7 hectares). Cette évolution particulièrement significative représente une réduction de près de 63% du secteur initial. Ce recentrage autour du bâti existant a pour incidence une capacité d'accueil nettement moins importante, essentiellement liée à des divisions foncières et estimée à 5 logements (46 dans le projet arrêté, dont 16 en extension urbaine), toutes les dents creuses ayant été réintégrées en zones A et N.

EVOLUTION DU ZONAGE SUR BRINDIGACCIA



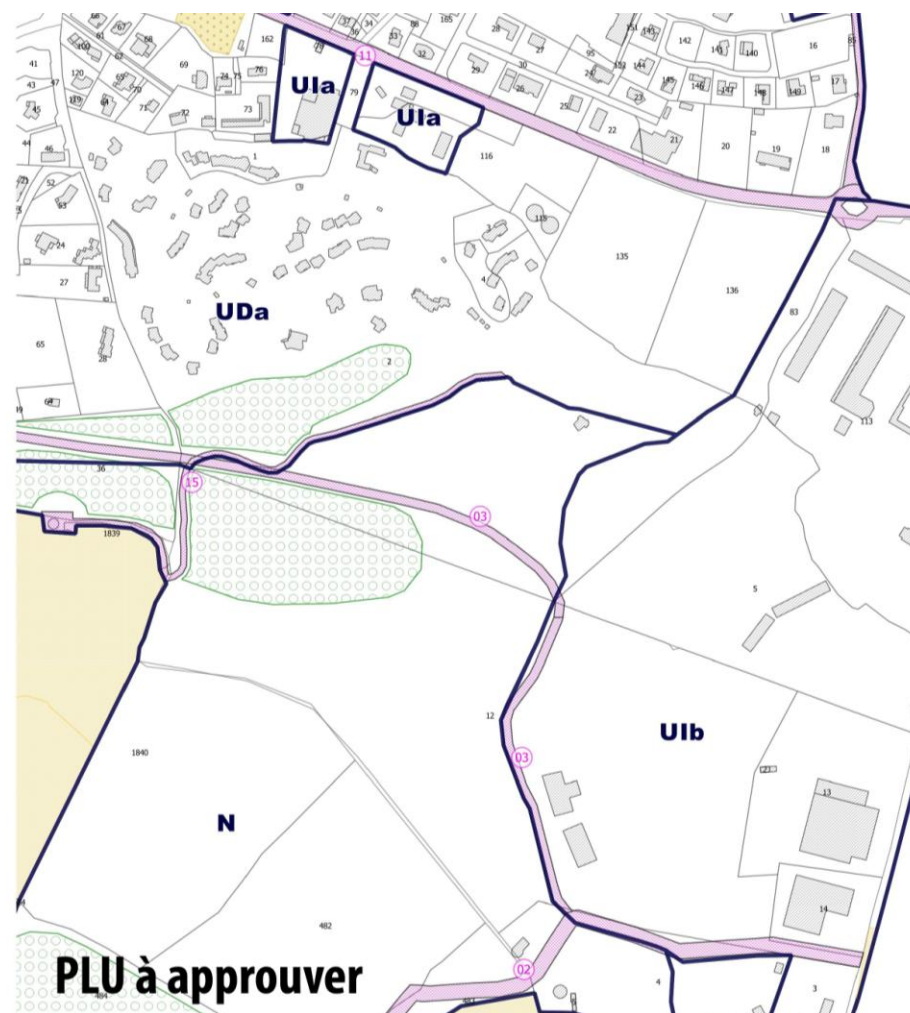
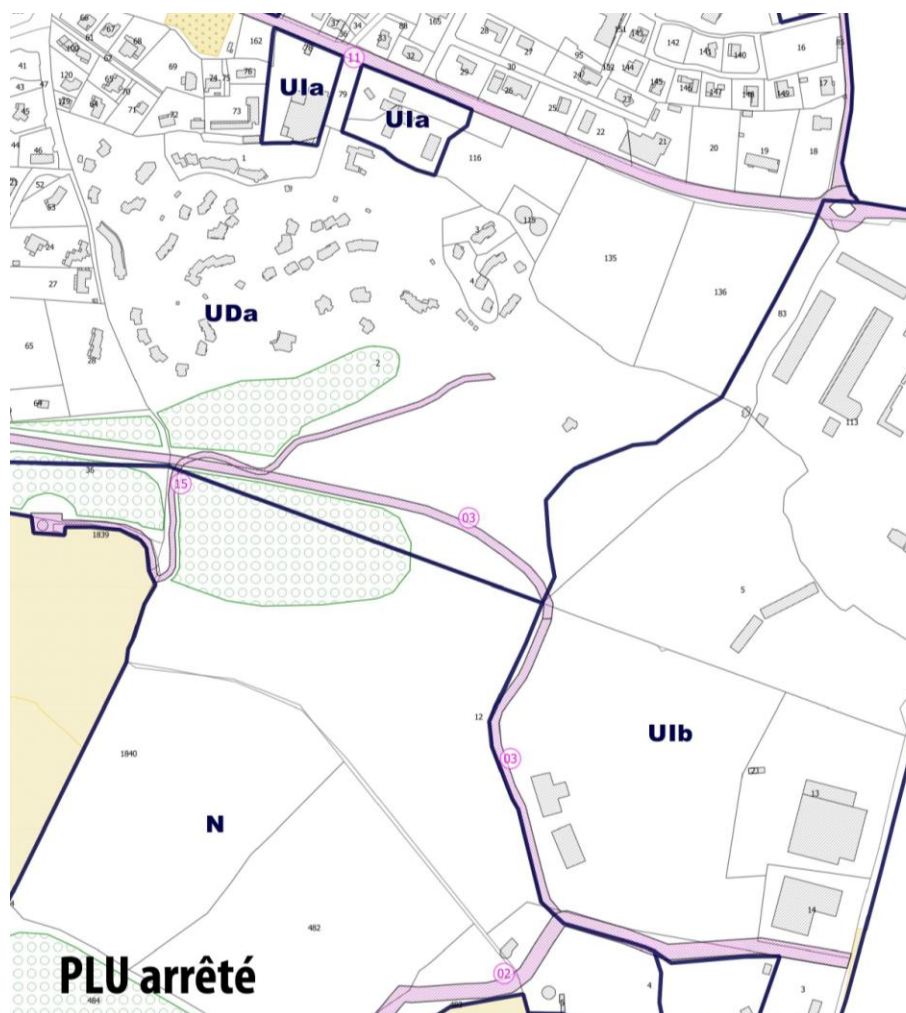
Dans le projet arrêté, la superficie totale du secteur UDC représentait 7,1 hectares. Elle est désormais réduite à 3,3 hectares. Cette réduction de l'enveloppe urbaine permet que ces terrains soient réintégrés en zone N. Cette évolution particulièrement significative représente une réduction de près de 54% du secteur initial. Ce recentrage autour du bâti existant a pour incidence une capacité d'accueil nettement moins importante, principalement liée à des divisions foncières, estimée à 5 logements (13 dans le projet arrêté), la très grande majorité des dents creuses ayant été réintégrée en zone N.

EVOLUTION DU ZONAGE SUR TRALAVETTU



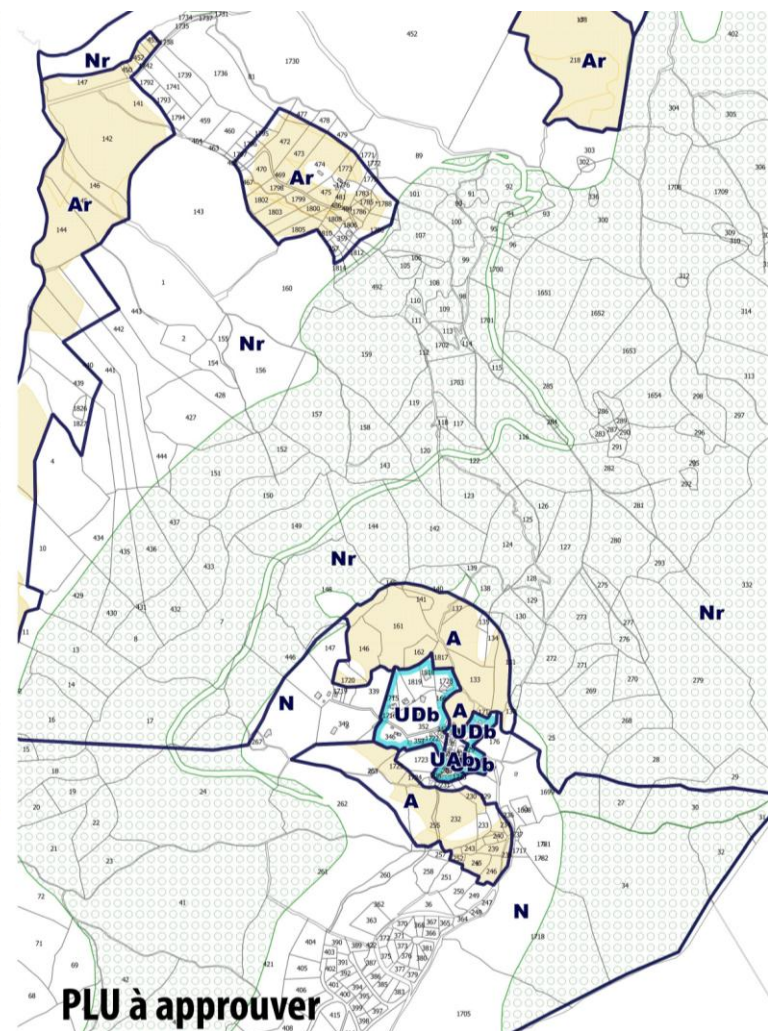
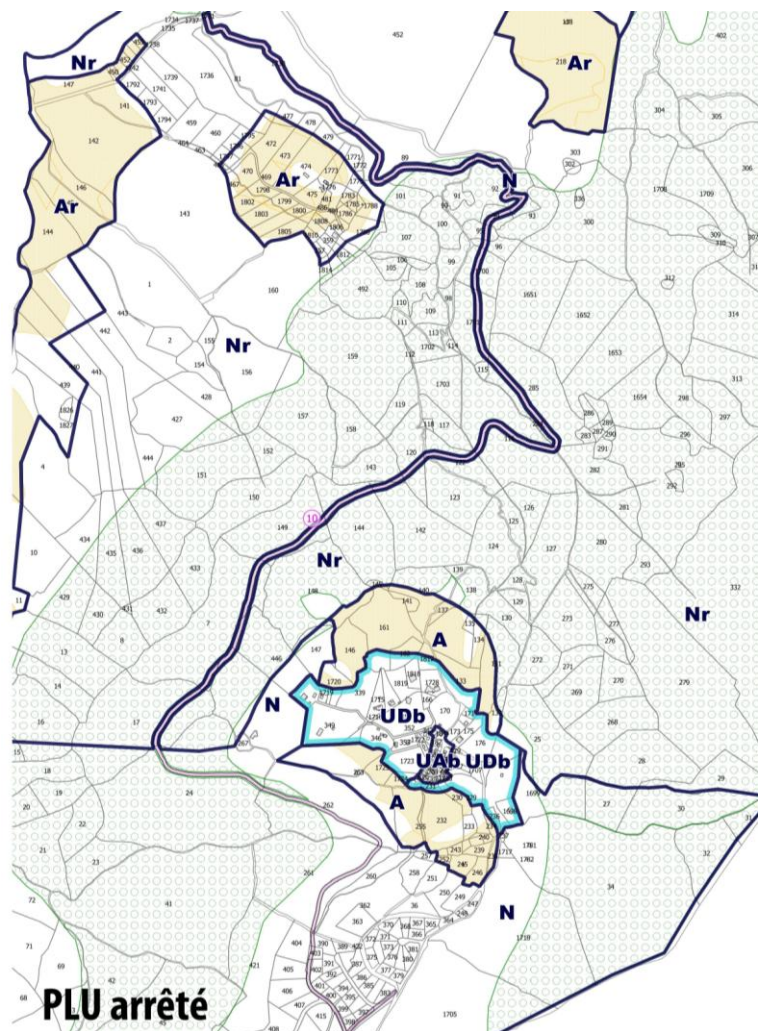
Dans le projet arrêté, la superficie totale du secteur Ulc représentait 23,3 hectares. Elle est désormais réduite à 21,6 hectares. Cette réduction de l'enveloppe urbaine permet que 1,7 hectares soient réintégrés en zone A et désormais identifiés en ESA. Aucune incidence n'est à noter en matière de capacité d'accueil, la destination d'activités économiques excluant la vocation d'habitat (à l'exception des logements de fonction et de gardiennage nécessaires aux activités précitées).

EVOLUTION DU ZONAGE SUR LES HAMEAUX DE PROPRIANO - SANTA GIULIA



Afin de préserver la crête boisée, la superficie du secteur UDa est réduite de 4,68 hectares, Cette réduction significative de ce secteur d'extension urbaine permet de limiter l'urbanisation future en-dessous de la ligne de crête. Le potentiel de développement urbain étant désormais limité à 1,8 hectare, sa capacité d'accueil ne représente plus que 27 logements. Les 4,68 hectares classés en zone UDa dans le projet arrêté sont réintégré en zone N.

SUPPRESSION DE L'ER N°10



L'ER n°10 est supprimé afin de limiter son impact sur l'espace naturel traversé. Toutefois, il importe de rappeler que cet ER visait exclusivement à l'élargissement (de 6 à 8 mètres) d'une piste existante en terre battue créée il y a plus de 20 ans, laquelle a toujours vocation, après régularisation foncière de son emprise, à être achevée (sans élargissement). Cette suppression a également pour effet la suppression de la zone N dont la délimitation suivait strictement le tracé de l'ER. Le foncier concerné est désormais réintégré au sein du secteur Nr.

JUSTIFICATIONS EN REPONSE A L'OBSERVATION N°1.2 DE L'ASSOCIATION U LEVANTE

Relative à l'extension excessive des surfaces ouvertes à l'urbanisation

La surface totale des zones ouvertes à l'urbanisation représente 35,9 hectares, comme délimitée et détaillée dans la carte et le tableau ci-dessous. Le nombre de 81 hectares, annoncé par U Levante, est donc inexact.



Localisation	Superficie (hectare)
AUa Vigna Maio - Centre Ville	3,0
AUa Vigna Maio - Nord	7,9
AUb Paratella Ouest	8,0
AUc Paratella Sud	9,7
UDa Nord Bartaccia	2,6
UDa Sud Santa Giulia	0
UDa Sud Hameaux Propriano/Santa Giulia	1,8
Ulc Travalettu	2,9
UDc Brindigaccia	0
UDb Tivolaggio	0
Total	35,9

JUSTIFICATIONS EN REPONSE A L'OBSERVATION N°3 DE L'ASSOCIATION U LEVANTE

Relative à l'extension excessive des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Toutes les zones concernées étant situées dans les espaces proches du rivage, leur superficie totale est la même que celle précisée ci-dessus (35,9 hectares). Le nombre de 62,64 hectares, annoncé par U Levante, est donc inexact.