

**DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD
COMMUNE DE PROPRIANO**



**PLAN LOCAL D'URBANISME
Reprise de la révision générale**

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE
Version en date du 28/02/2022



MAP ARCHITECTURE & URBANISME

Le Concorde
280 avenue Foch
Tél : 04 94 89 06 48
secretariat@map-architecture.fr



INGECORSE

7 lot. Promo Evasion
20232 OLETTA
Tél. : 06 74 32 94 32
ingecorse@gmail.com

Préambule

La présente note explicative de synthèse (NES) a notamment pour objet de présenter l'ensemble des évolutions faisant suite à l'annulation de la délibération du conseil municipal (DCM) de Propriano approuvant, en date du 13/07/2018 la révision générale du PLU, complété par la DCM du 30/11/2018 (prise en compte de recours gracieux). Ces annulations ont été prononcées par une décision du Tribunal Administratif (TA) de Bastia du 10/10/2019, ensuite confirmée par la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Marseille le 18/01/2021.

Suite à ces annulations, la commune a approuvé par DCM du 07/05/2021, la décision de reprendre la procédure de révision générale, en suivant une « *feuille de route* » conformément au cadre ci-dessous exposé :

- La Commune considère que les décisions judiciaires annulant les délibérations d'approbation du 13/07 et du 30/11/2018, ne remettent pas en cause la procédure initiée par la délibération prescrivant la révision du PLU en date du 12/10/2014 et qu'en conséquence la phase jusqu'à l'élaboration du PADD reste valable. Elle doit seulement être actualisée, notamment afin de mettre en cohérence le diagnostic territorial avec les jugements du TA de Bastia et de la CAA de Marseille.
- La Commune s'engage à reprendre la procédure de révision générale en présentant un nouveau PADD et à la mener jusqu'à son terme dans un délai raisonnable. Cette reprise de la révision sera également l'occasion de décliner l'ensemble des justifications qui permettront de mettre en cohérence le projet avec le PADD modifié, qu'il s'agisse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), des délimitations de zones et des règles qui s'y appliquent.
- La commune informe que l'ensemble des modifications apportées au projet seront présentées dans le cadre d'une concertation publique et avec les PPA.

Cette NES présente ainsi, dans un premier temps, l'ensemble de ces évolutions, de manière synthétique en précisant les modifications à apporter au PLU initial, tout en rappelant leurs impacts dans les différentes pièces du dossier, qui concernent, outre le règlement écrit et ses documents graphiques, le PADD et les OAP, ainsi que le rapport de présentation, afin que la concertation publique et avec les PPA soit la plus claire, lisible et aisément compréhensible possible.

De manière complémentaire, cette NES présente également les autres modifications apportées dans le cadre de cette reprise du projet de PLU, avec :

- En premier lieu, la prise en compte de la loi « *portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* », dite loi ELAN, promulguée le 23/11/2018.
- En second lieu, celles ayant trait à la prise en compte de la loi du 22/08/2021, « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* », dite loi « *Climat* », et à ces incidences sur les pièces concernées du projet (PADD, OAP, règlement écrit et documents graphiques, rapport de présentation).
- En troisième lieu, d'autres modifications ayant trait à l'actualisation du projet communal, qu'il s'agisse de la prise en compte d'un nouvel emplacement réservé (ER), au règlement et aux annexes (actualisation de l'aléa de submersion marine, etc).

Rappel des motifs d'annulation du PLU

Les décisions d'annulation du PLU prononcées par le TA de Bastia et la CAA de Marseille ont porté sur les points suivants :

- **Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) :**

Le PLU s'écartant « *de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC* » pour la commune en matière de protection des ESA, les tribunaux ont jugé qu'il ne lui était pas compatible. La reprise du PLU doit ainsi procéder à une identification complémentaire des ESA, qui permettra de justifier de cette compatibilité avec le PADDUC.

- **Les extensions de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants :**

L'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme (CU) dispose que toute extension de l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». Le PADDUC précisant les modalités d'application de cette disposition, les tribunaux ont jugés que les zones entourant le cœur du hameau de Tivolaggio (UDb) et de Brindigaccia (UDc) ne sauraient être considérées comme situées en continuité d'un village ou d'une agglomération. La reprise du PLU doit donc supprimer les zonages concernés.

Concernant la zone de Tralavettu (Ulc), également soulevée par les décisions d'annulation, la commune entend apporter des précisions concernant son caractère déjà urbanisé qui permet de justifier qu'elle ne doit pas être considérée comme une extension de l'urbanisation.

- **Les extensions limitées de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) :**

L'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme (CU) dispose que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage* » (...) doit être « *justifiée et motivée* » dans le PLU. Le PADDUC précisant les modalités d'application de cette disposition, les tribunaux ont jugé que sur les zones d'extension de l'urbanisation de Paratella Ouest (AUb) et Paratella Sud (AUC) « *la réglementation prévue ne saurait être regardée comme limitée au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC* ». La reprise du PLU doit donc supprimer les zonages précités.

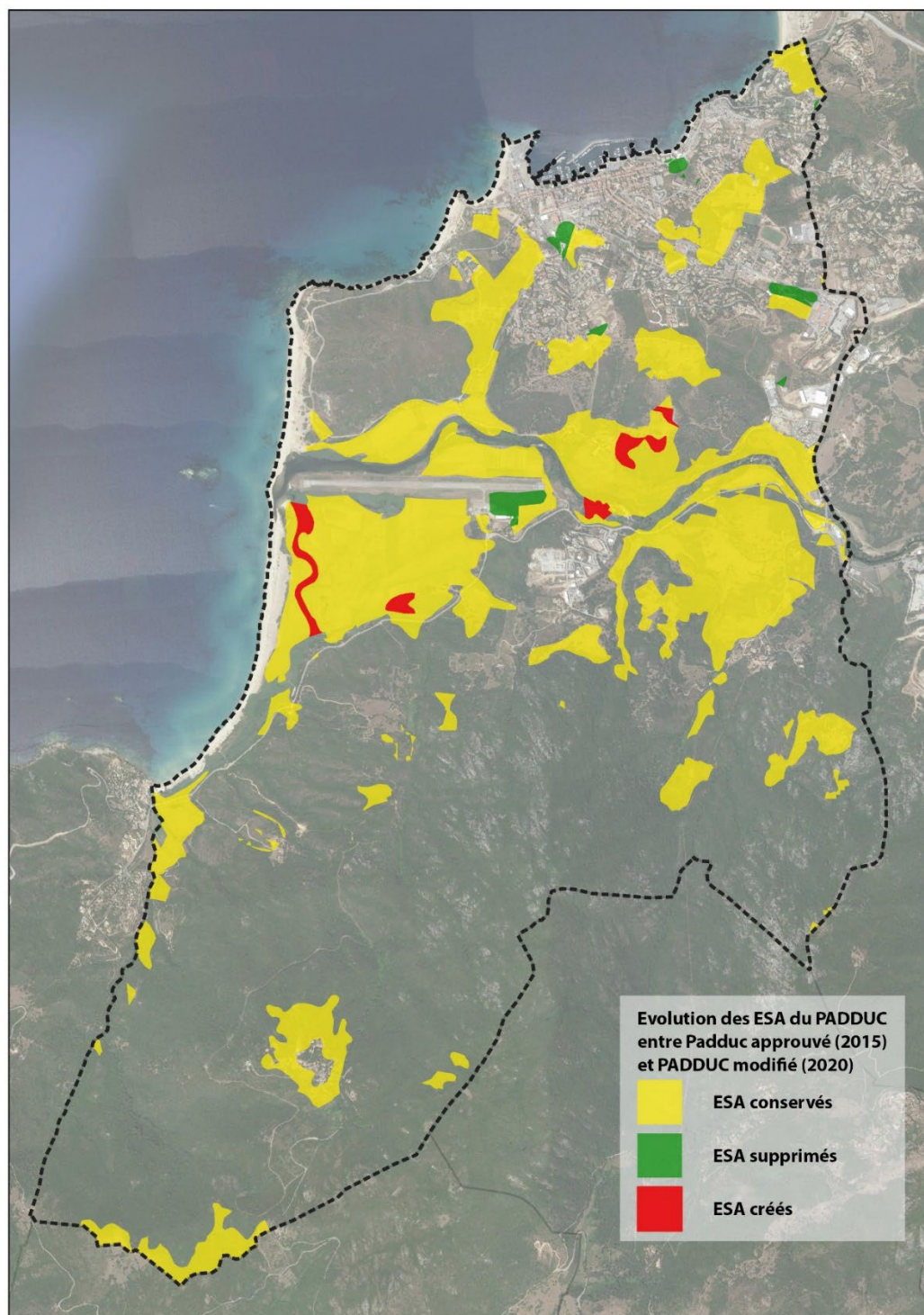
Modifications pour prise en compte des motifs d'annulation

Sur la base des éléments précisés ci-dessus, la reprise de la révision du PLU a pour effet de procéder aux modifications présentées dans les pages suivantes.



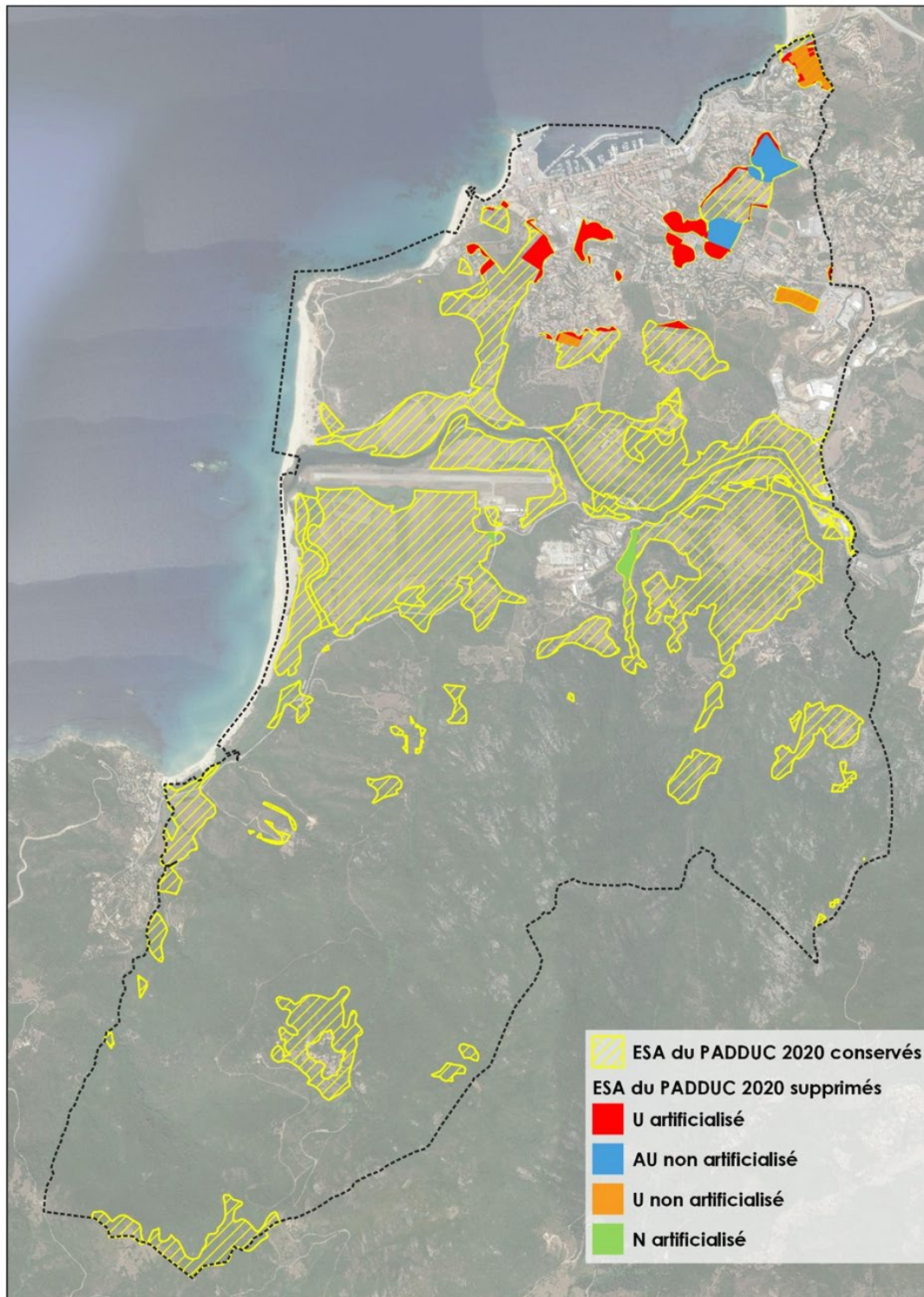
L'identification des ESA

La reprise de la révision du PLU procède à une nouvelle étude relative à la délimitation des ESA. Cette étude débute en présentant les évolutions apportées aux ESA DU PADDUC entre sa version initiale, approuvée le 02 octobre 2015, et sa version modifiée, approuvée le 05 novembre 2020.



A ce titre, l'objectif désormais fixé pour **Propriano est de préserver 385 hectares d'ESA**. Dans sa version initiale, le PADDUC identifiait 394 hectares d'ESA. Sa version modifiée a donc procédé à la suppression de 9 hectares.

Cette étude se poursuit par l'affinage de la méthodologie d'intégration des ESA du PADDUC 2020 dans le PLU. Au total, les ESA du PADDUC conservés sont très largement majoritaires (357,2 hectares), ceux non intégrés ou supprimés ne représentent que 27,8 hectares, dont 15,2 sur des terrains artificialisés, soit des espaces à ne pas regarder comme tels au terme des orientations réglementaires du PADDUC. Les ESA du PADDUC réellement supprimés ne représentent donc que 12,6 hectares.



U	U artificialisé	13,2
	U non artificialisé	5,9
AU	AU non artificialisé	6,7
N	N artificialisé	2
TOTAL ESA PADDUC non intégrés ou supprimés		27,8
TOTAL ESA PADDUC non intégrés car artificialisés		15,2
BILAN ESA PADDUC supprimés		12,6

Les 27,8 hectares d'ESA non intégrés ou supprimés ne représentent que 7% du total des ESA du PADDUC 2020. En ne prenant en compte que les terrains non artificialisés, les 12,6 hectares d'ESA véritablement supprimés ne représentent plus que 3% du total précité.

Total ESA PADDUC (2020)	385	100%
Total ESA PADDUC (2020) conservés	357,2	93%
Total ESA PADDUC (2020) non intégrés car artificialisés	15,2	4%
TOTAL ESA PADDUC (2020) supprimés	12,6	3%

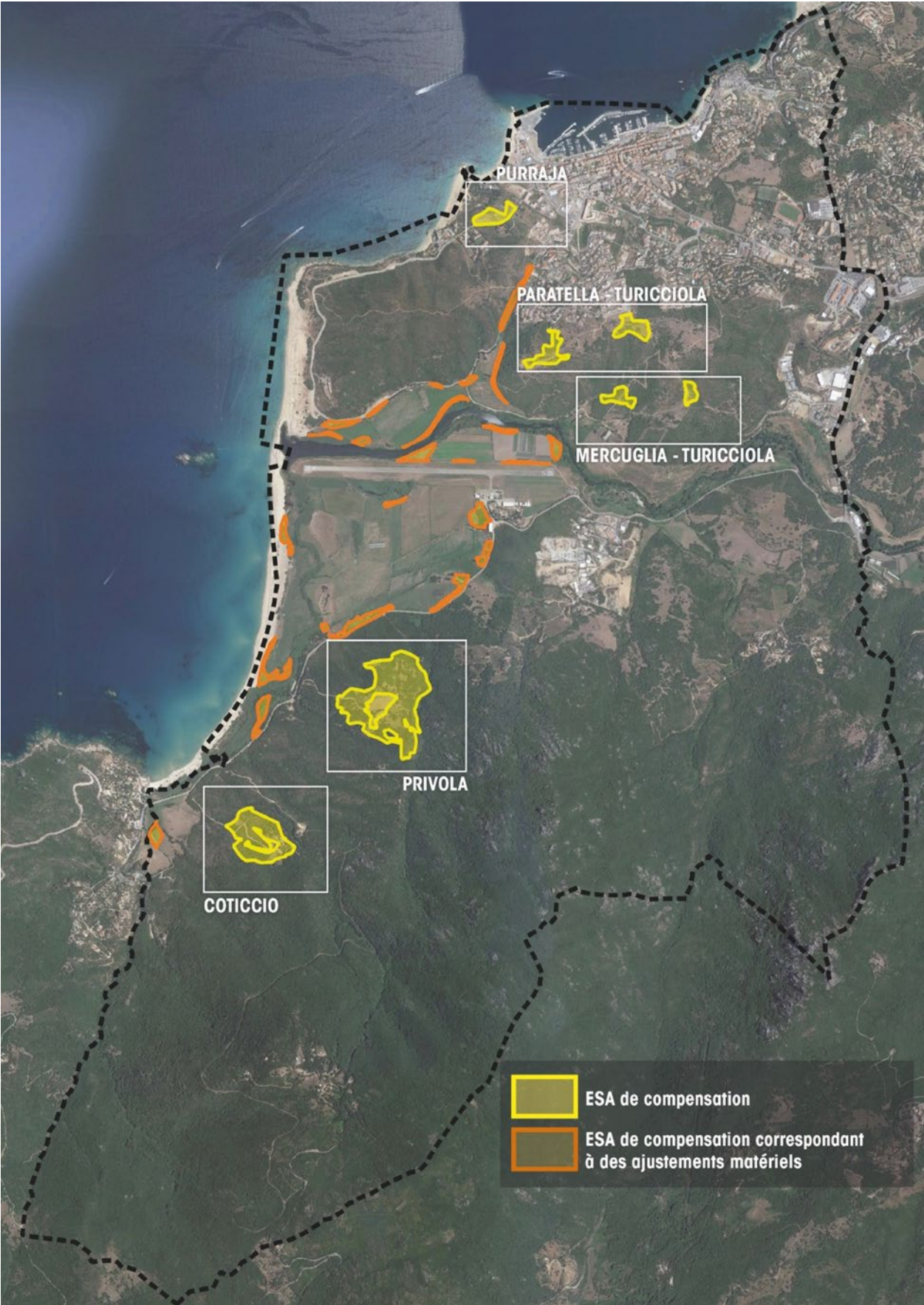
Cette étude se poursuit par l'identification d'ESA de compensation, en présentant, pour chaque site concerné, les justifications ayant conduit à leur classement dans le PLU. Dans ce cadre, l'identification et la délimitation des ESA de compensation s'est opérée sur 5 sites, à partir d'une analyse multicritère associant :

- La topographie (en distinguant, pour chaque site, les espaces présentant des pentes inférieures ou supérieures à 15%).
- L'histoire (antériorité du passé agricole, cadastre napoléonien).
- Le classement au sein de l'étude de référence (SODETEG).
- Le caractère actuellement exploité ou non des terrains.

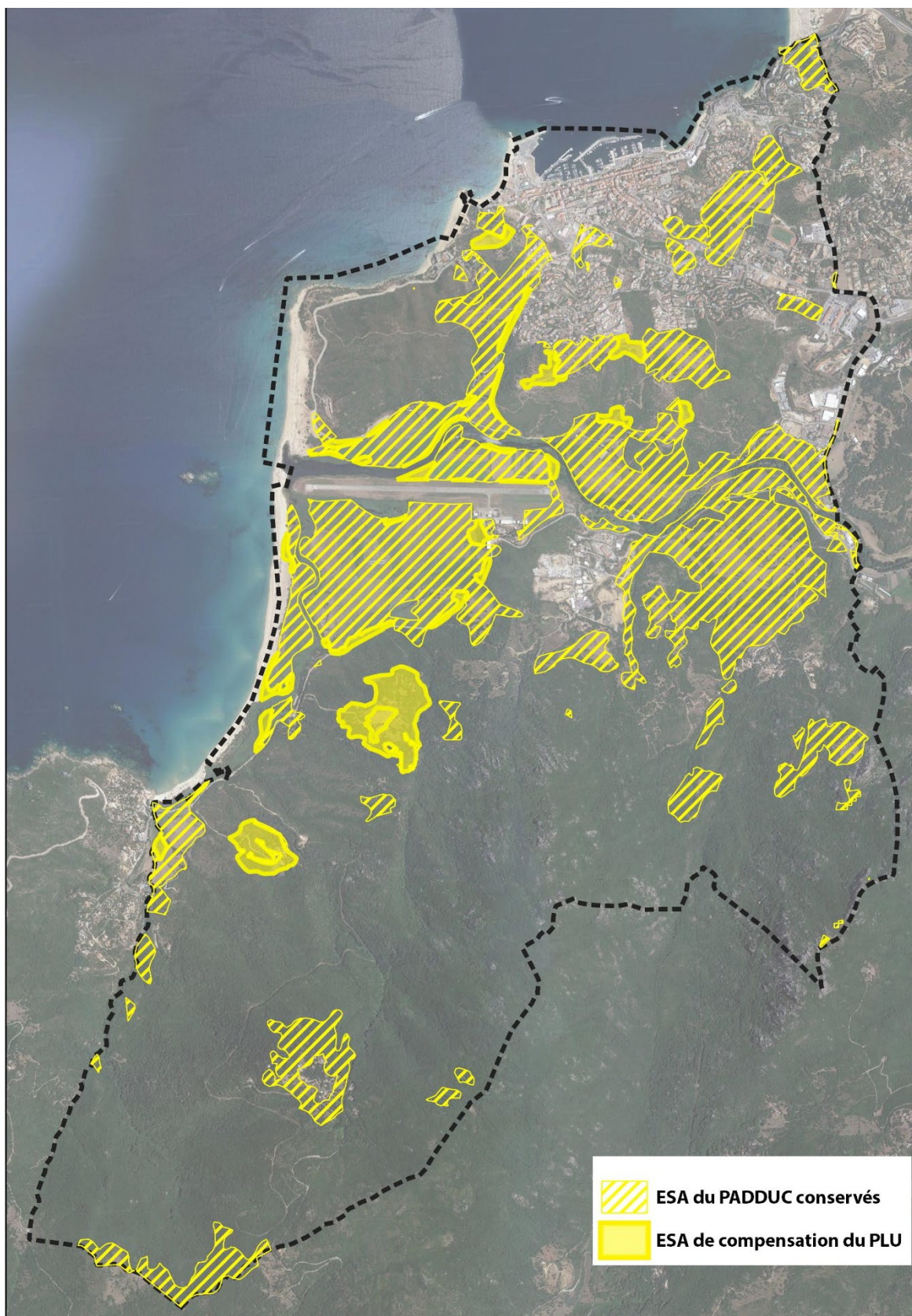
Ces 5 sites sont les suivants :

- Privola (16,4 hectares).
- Coticcio (6,7 hectares).
- Paratella – Turicciola (3,2 hectares).
- Mercuglia – Turicciola (1,7 hectares).
- Purraja (1,4 hectares).

Cette délimitation des ESA de compensation s'est également accompagnée par la prise en compte d'un certain nombre d'ajustements parcellaires (11,4 hectares), quasi exclusivement implantés sur espaces ayant des pentes inférieures à 15%. Ces ajustements des ESA ont été établis sur les parties périphériques des tracés du PADDUC. En effet, certains tracés des ESA ne tiennent parfois pas correctement compte de la réalité du terrain. Un travail de repérage fin sur la base de la photo aérienne et cadastre a ainsi été entrepris afin d'ajuster au mieux les limites des ESA concernés du PADDUC, en fonction de l'occupation du sol (voie, présence de bâtiment, parcelle enherbée/cultivée, ...), des limites cadastrales et du relief (courbe de niveau, pente inférieure à 15%).



Au total, les ESA de compensation identifiés dans le PLU se développent sur 40,7 hectares, suivant la localisation et la décomposition donnée dans la cartographie et le tableau ci-après, qui les associent avec les ESA du PADDUC conservés.



Ces 40,7 hectares représentent plus que les 27,8 hectares que le PLU devaient identifier pour respecter fidèlement l'objectif fixé par le PADDUC (385 hectares).

A fortiori, ces 40,7 hectares représentent nettement plus que les 12,6 hectares que le PLU a véritablement supprimé, déduction faite des 15,2 hectares non intégrés car correspondant à des ESA situés sur des espaces artificialisés.

En matière topographique, 28,6 hectares correspondent à des espaces situés sur des pentes inférieures à 15%, soit 70,3% des 40,7 hectares.

LOCALISATIONS (lieux dits)	JUSTIFICATIONS	SURFACES (ha)	dont pente < 15% (ha)
Divers Commune	Ajustements matériels	11,4	11,25
PRIVOLA	Espace cultivé en 2020 (Culture herbacée) et 1959 (paturages) et pente pour partie < 15%	16,4	9,48
COTICCIO	Parcelle exploitée 1952 et pente majoritairement > 15%	6,7	2,41
MERCUGLIA	Pente < 15%	1	0,96
PARATELLA	Pente < 15%	1,6	1,60
TURICIOIA Nord	Pente majoritairement < 15%	1,6	0,90
TURICIOIA Sud	Pente < 15%	0,6	0,60
PURRAJA	Espace cultivé en 2020 et pente < 15%	1,4	1,40
TOTAL		40,7	28,60

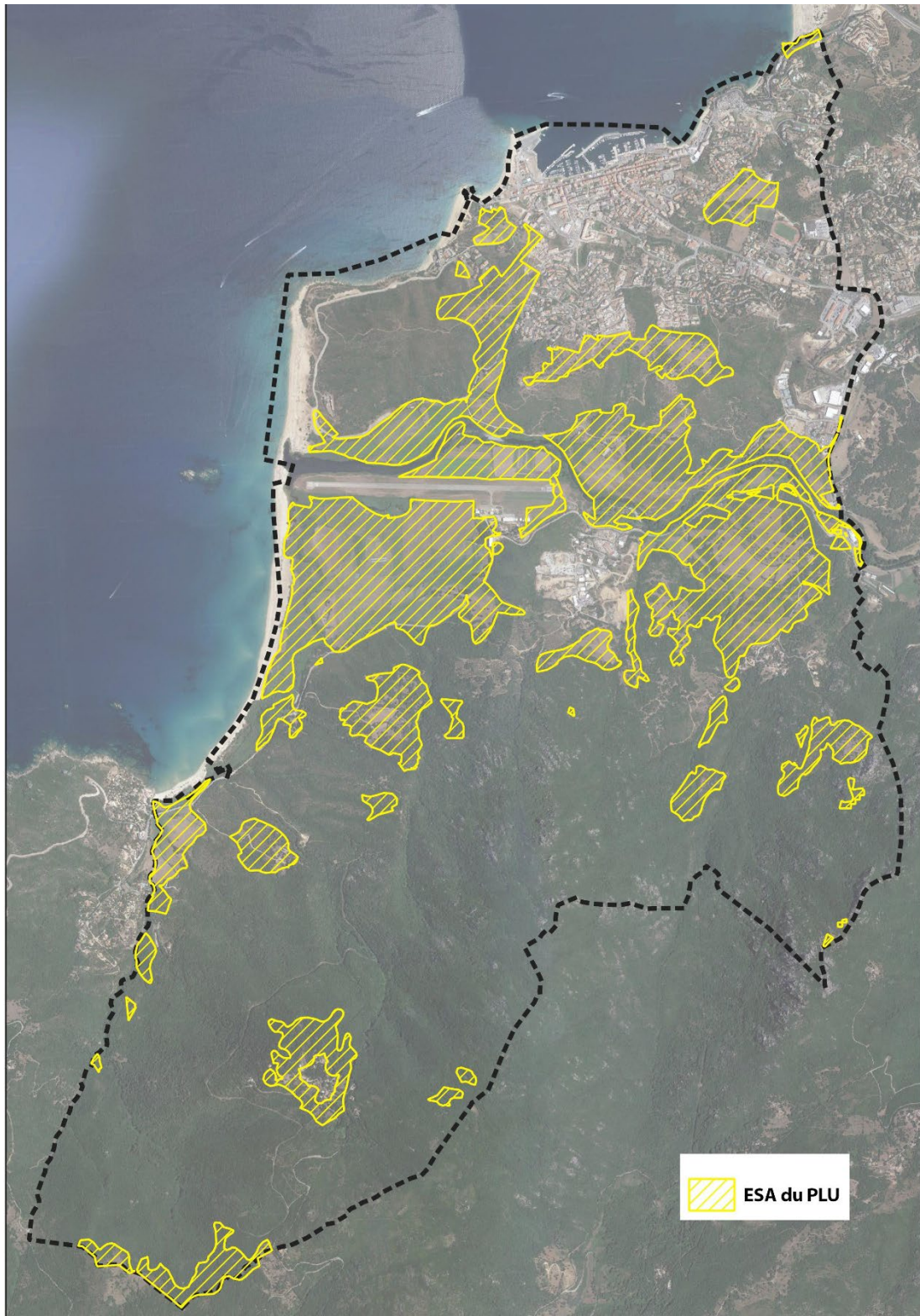


Pour conclure, cette étude permet d'aboutir à l'identification de 397,9 hectares d'ESA suivant la localisation et la décomposition donnée dans la cartographie et le tableau ci-après. Ces 397,9 hectares représentent près de 13 hectares de plus par rapport à l'objectif fixé par le PADDUC (385 hectares).

Si l'on ne prend pas en compte les terrains ne devant pas être intégrés dans le total précité, car correspondant à des espaces artificialisés (15,2 hectares), l'objectif fixé par le PADDUC peut être rapporté à 369,8 hectares (385 - 15,2). Dans ce cas, ces 397,9 hectares d'ESA du PLU représentent près de 28,1 hectares de plus par rapport à l'exigence de compatibilité avec le PADDUC.

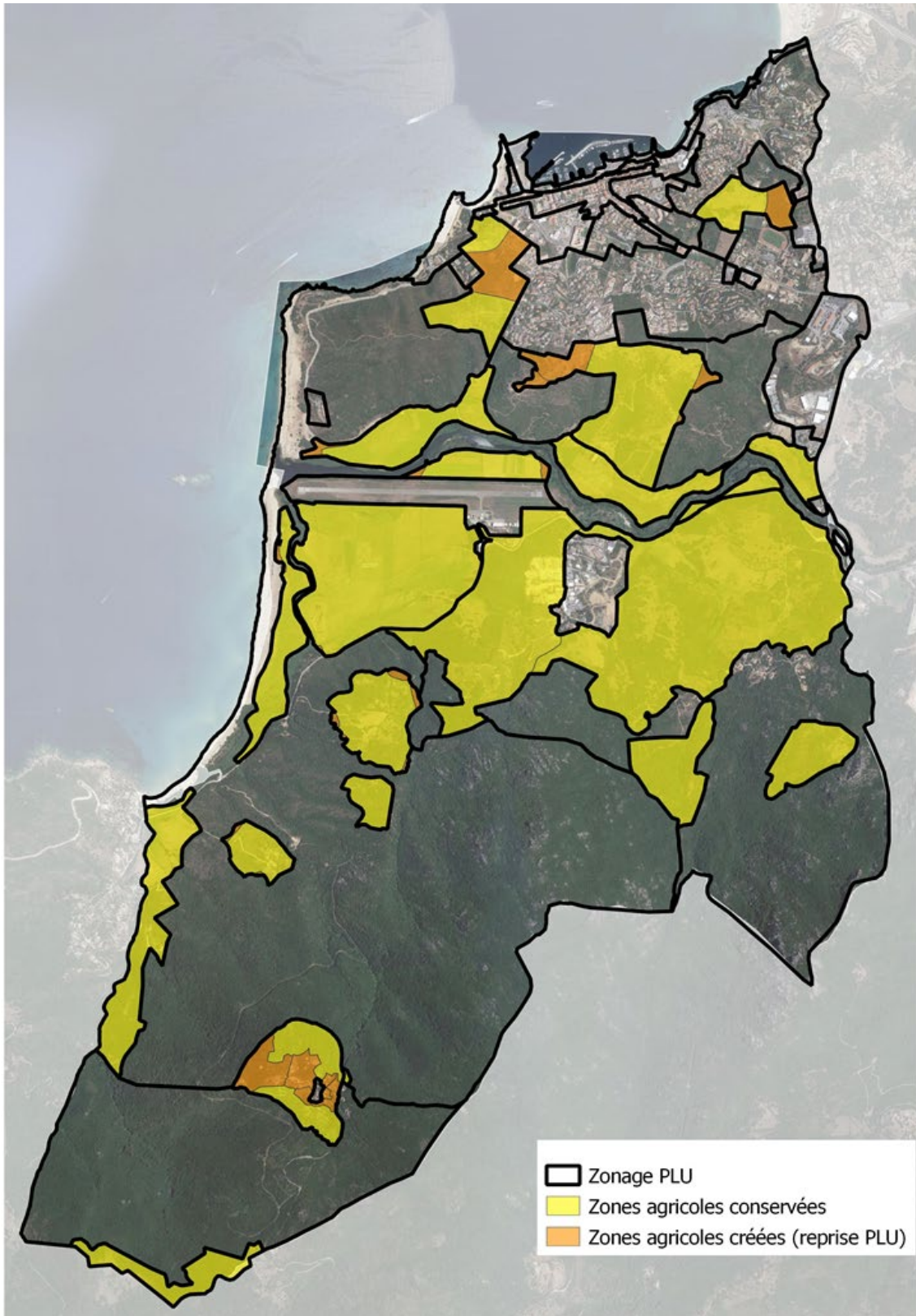
Sur la base des éléments ainsi présentés, on peut en conclure que c'est à bon droit que le PLU peut justifier qu'il respecte l'objectif fixé de compatibilité avec le PADDUC en matière d'identification des

ESA. Pour plus d'informations, il convient de se référer la note technique n°2, annexée à la présente NES (« Justification des délimitations des ESA »).



	Surfaces (ha)
ESA conservés	357,2
ESA de compensation créés	40,7
TOTAL	397,9

Cette identification des ESA a permis de faire évoluer les zonages A. A ce titre, la reprise du PLU a permis de gagner 35.7 hectares de nouvelles zones agricoles par rapport à la version initiale du PLU annulé. Ces nouvelles zones A ont été définies au titre d'une mise en cohérence avec les ESA nouvellement identifiés dans le PLU. Désormais, les zones A du PLU se développent sur une surface totale de 556.1 hectares, soit 29.2% du territoire communal.

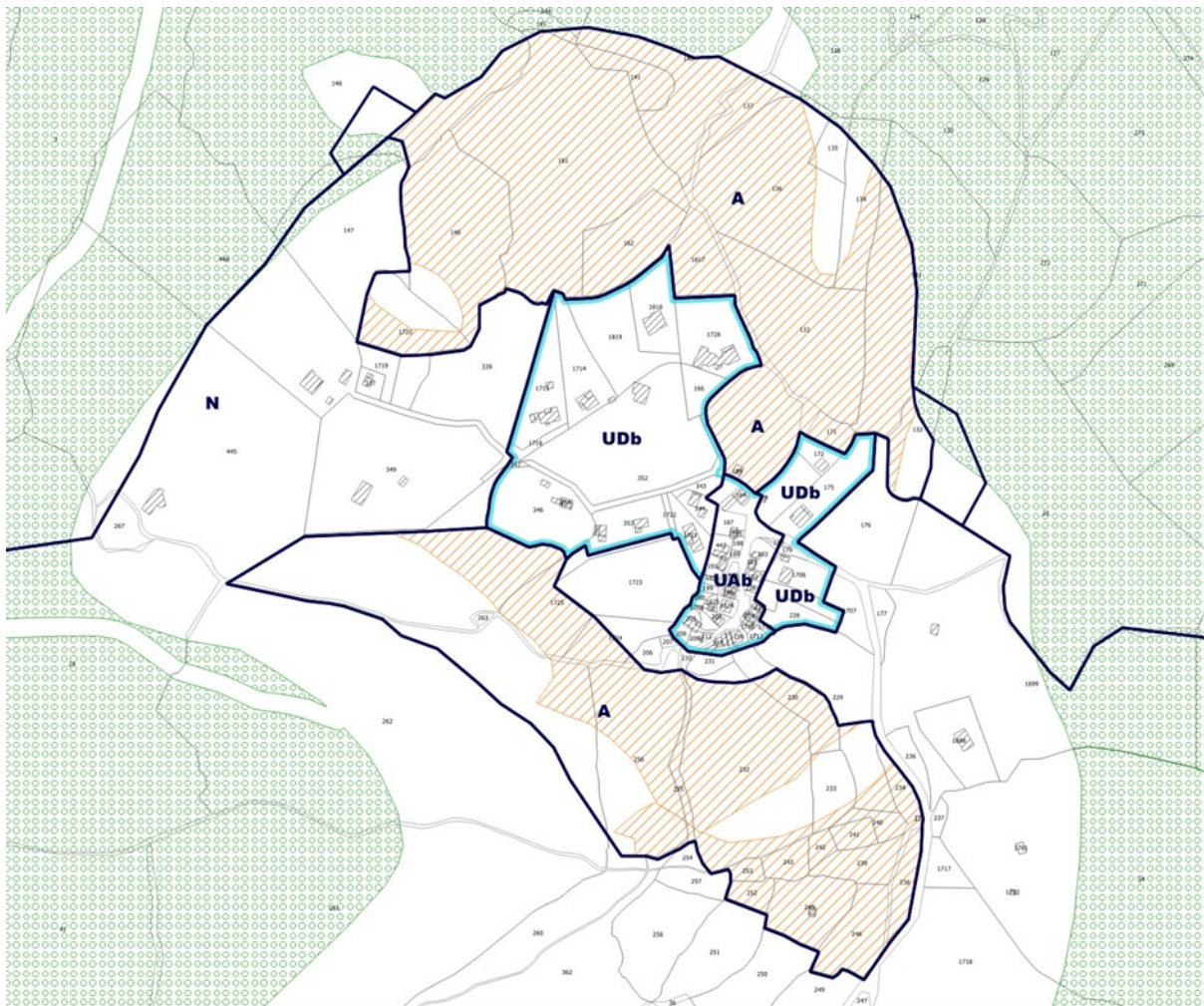


Les zones A du projet de reprise du PLU

La suppression des zones UDb en périphérie du cœur du hameau de Tivolaggio

La suppression des 2 zones UDb délimitées en périphérie immédiate du cœur du hameau de Tivolaggio (UAb) s'accompagne par la réintégration des parcelles concernées au sein des zones Agricoles (A) de la commune, telle que présentée dans les cartographies comparatives ci-après.

Cette réintégration en zone A se justifie pleinement dans la mesure où elle permet de protéger la totalité des ESA du PADDUC ceinturant le cœur du hameau. Les espaces concernés sont donc désormais totalement identifiés en tant qu'ESA du PLU.



Les zones UDb en périphérie du cœur du hameau (UAb) de Tivolaggio dans le PLU annulé



La zone A en périphérie du cœur du hameau de Tivollaggio (UAb) dans le projet de reprise du PLU

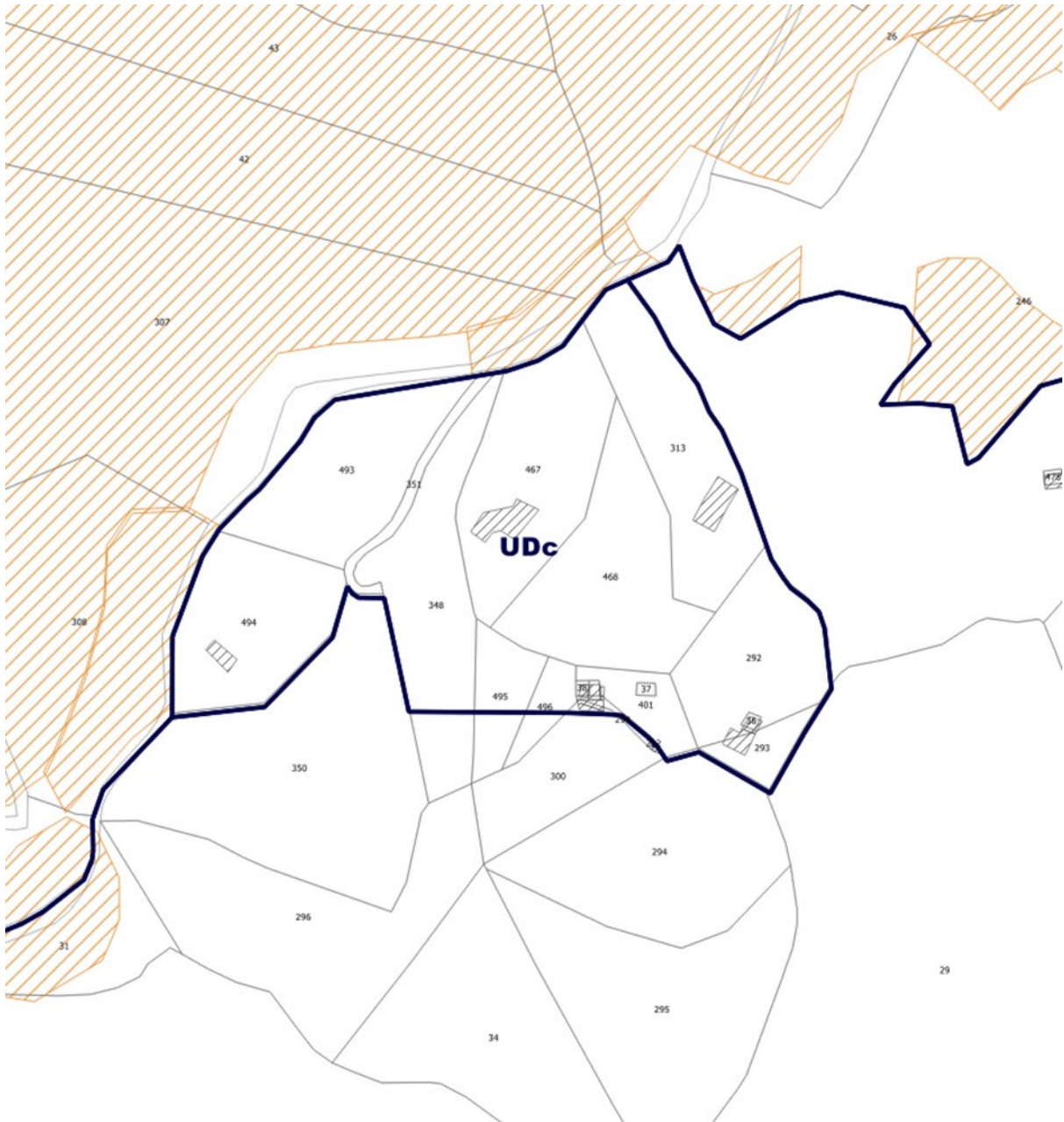
Incidences de la suppression des zones UDb

La suppression des 2 zones UDb du PLU, au-delà de ses incidences directes en matière de règlement écrit et des documents graphiques, s'accompagne d'une modification :

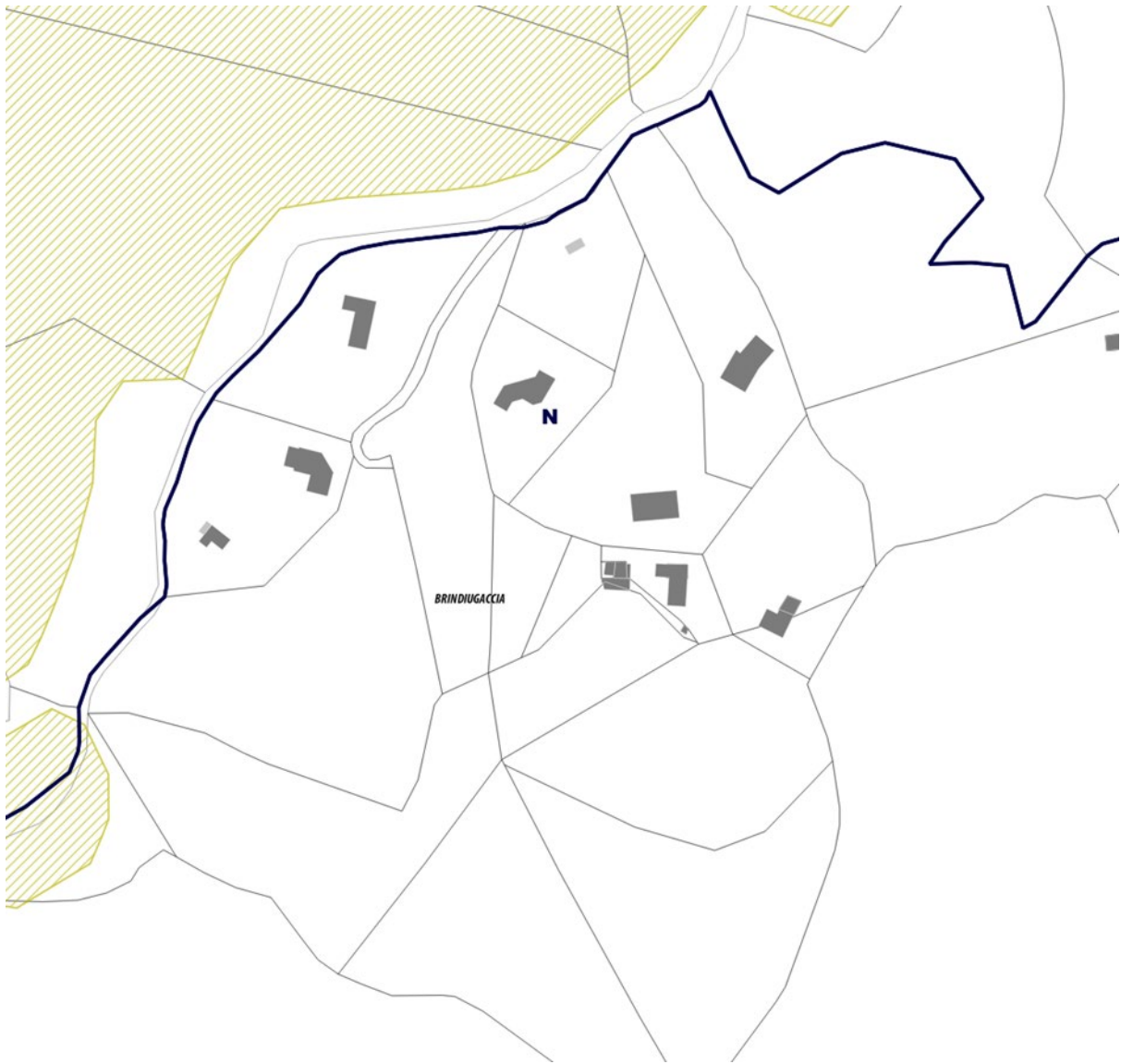
- Du PADD, en supprimant toute notion d'intensification urbaine des zones périphériques, pour lui préférer le seul objectif de confortement du cœur du hameau (cf. Orientation n°1). Cette suppression des 2 zones UDb permet également d'influer favorablement sur la diminution de l'objectif chiffré de la consommation spatiale fixé dans le PADD pour l'horizon 2032. A titre indicatif, la reprise du PLU fixe un nouvel objectif de 25,6 hectares à consommer, il était de 42 hectares dans le PLU annulé.
- Des OAP, en supprimant les OAP n°5, dont, notamment, le schéma d'aménagement concernait quasi exclusivement l'organisation future de ces zones UDb périphériques.
- Du rapport de présentation, notamment en matière :
 - De prise en compte des formes urbaines et architecturales,
 - D'étude de densification et mutations des espaces bâtis,
 - De capacité d'accueil du PLU,
 - De justifications et d'évaluation environnementale.

La suppression de la zone UDC de Brindigaccia

La suppression de la zone UDC délimitée autour des quelques constructions existantes au lieu-dit de Brindigaccia s'accompagne par la réintégration des parcelles concernées au sein des zones Naturelles (N) de la commune, telle que présentée dans les cartographies comparatives ci-après. Cette réintégration en zone N se justifie pleinement dans la mesure où elle permet désormais d'inclure la zone UDC initiale dans l'unité de la vaste zone N la ceinturant, et sur laquelle le PADDUC n'a identifié aucun ESA.



La zone UDC de Brindigaccia dans le PLU annulé



La zone N de Brindigaccia dans le projet de reprise du PLU

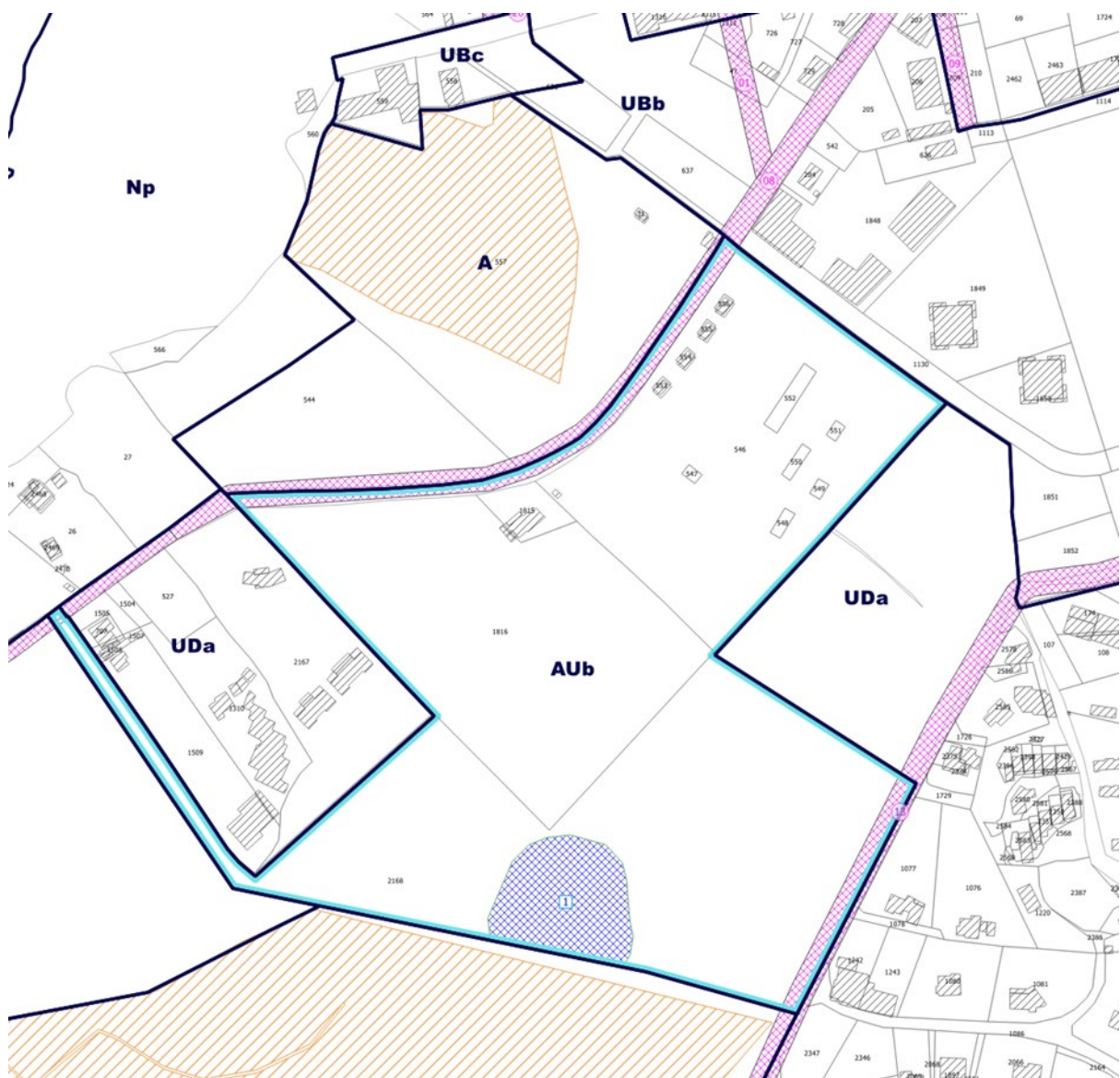
Incidences de la suppression de la zone UDC

La suppression de la zone UDC du PLU, au-delà de ses incidences directes en matière de règlement écrit et des documents graphiques, s'accompagne d'une modification :

- Du PADD, en supprimant toute notion d'intensification urbaine (comblement des dents creuses) de cette zone (cf. Orientation n°1). Le PADD ne faisant état de Brindigaccia qu'au seul titre de cette Orientation n°1, ce secteur excentré n'y est désormais plus mentionné. Cette suppression de la zone UDC permet également d'influer favorablement sur la diminution de l'objectif chiffré de la consommation spatiale fixé dans le PADD (25,6 hectares à consommer pour l'horizon 2032).
- Du rapport de présentation, notamment en matière :
 - De prise en compte des formes urbaines et architecturales,
 - D'étude de densification et mutations des espaces bâtis,
 - De capacité d'accueil du PLU,
 - De justifications et d'évaluation environnementale.

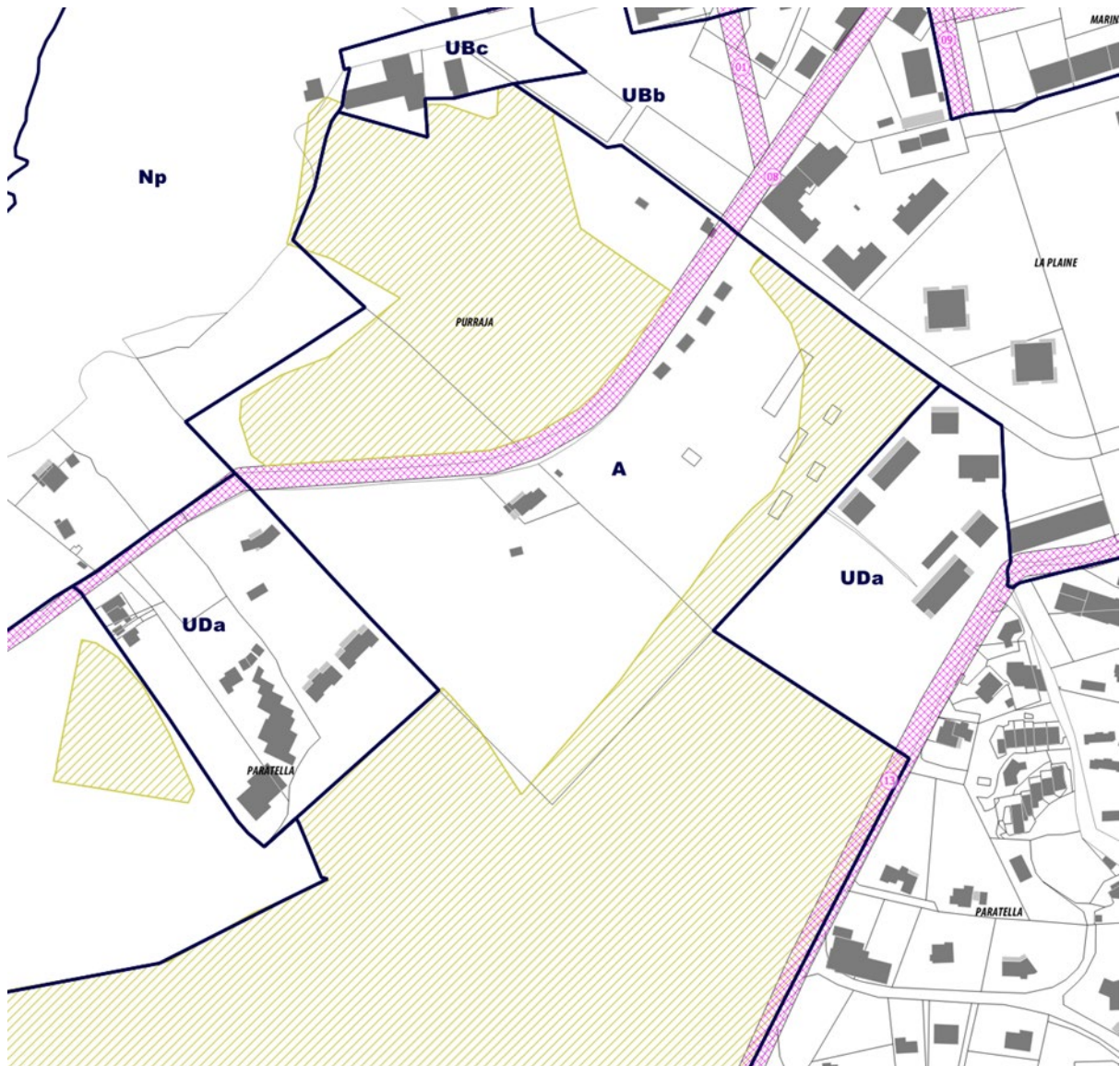
La suppression de la zone AUb de Paratella Ouest

La suppression de la zone AUb de Paratella Ouest s'accompagne par la réintégration des parcelles concernées au sein des zones Agricoles (A) de la commune, telle que présentée dans les cartographies comparatives ci-après. Cette réintégration en zone A se justifie pleinement dans la mesure où elle permet de protéger la totalité des ESA du PADDUC identifiés au sein de la zone AUb initiale et d'assurer la continuité avec les zones A Nord (Purraja) et Sud (Paratella), elles aussi couvertes d'ESA. Les espaces concernés sont donc désormais totalement identifiés en tant qu'ESA du PLU.



La zone AUb de Paratella Ouest dans le PLU annulé

Il convient de noter que la suppression de cette zone AUb a pour incidence indirecte de réduire l'enveloppe urbaine de la ville de Propriano sur sa limite Ouest. En réintégrant en zone A la zone AUb initiale, la zone UDa totalement urbanisée située en limite Ouest, sur laquelle sont notamment édifiées 2 Résidences de Tourisme, se retrouve désormais située en discontinuité de l'agglomération existante, au contact immédiat du secteur Np limitrophe (Nord) sur lequel est également implanté un équipement hôtelier.



La zone A de Paratella Ouest dans le projet de reprise du PLU

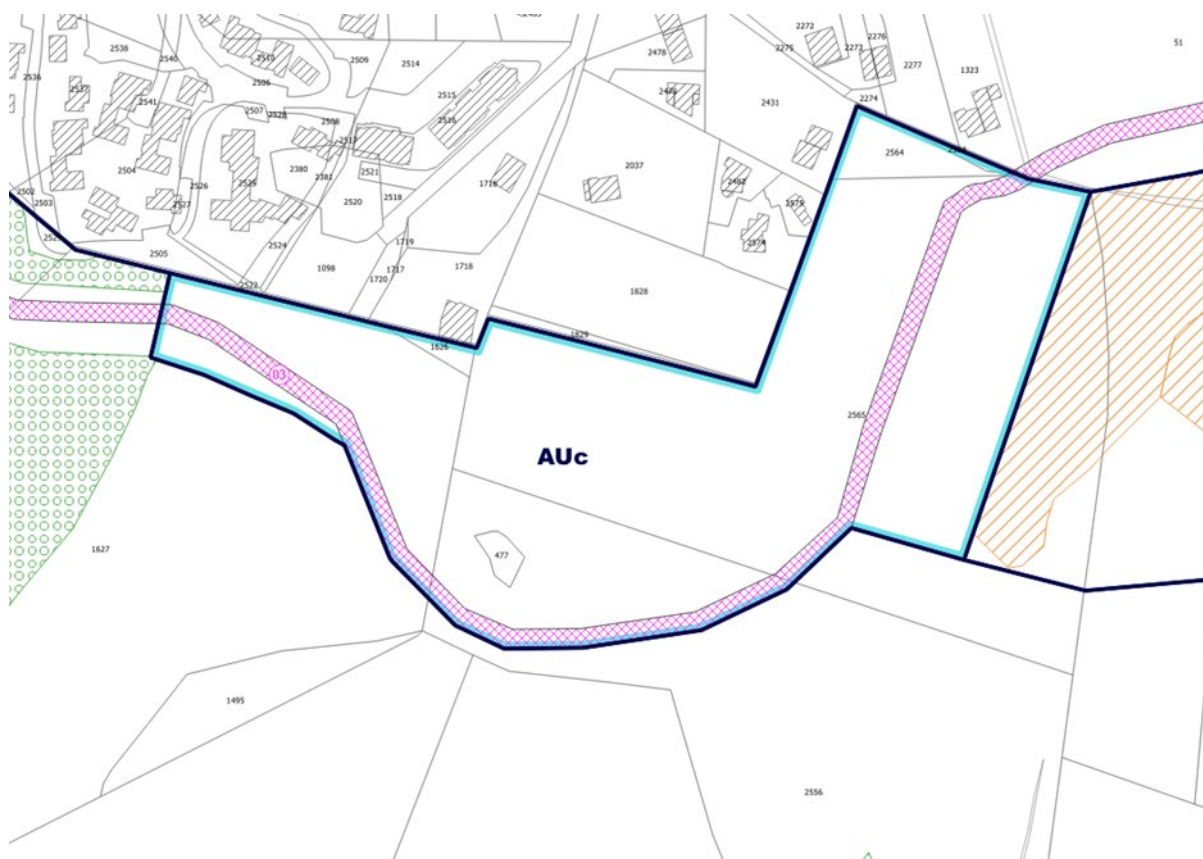
Incidences de la suppression de la zone AUb

La suppression de la zone AUb du PLU, au-delà de ses incidences directes en matière de règlement écrit et des documents graphiques, s'accompagne d'une modification :

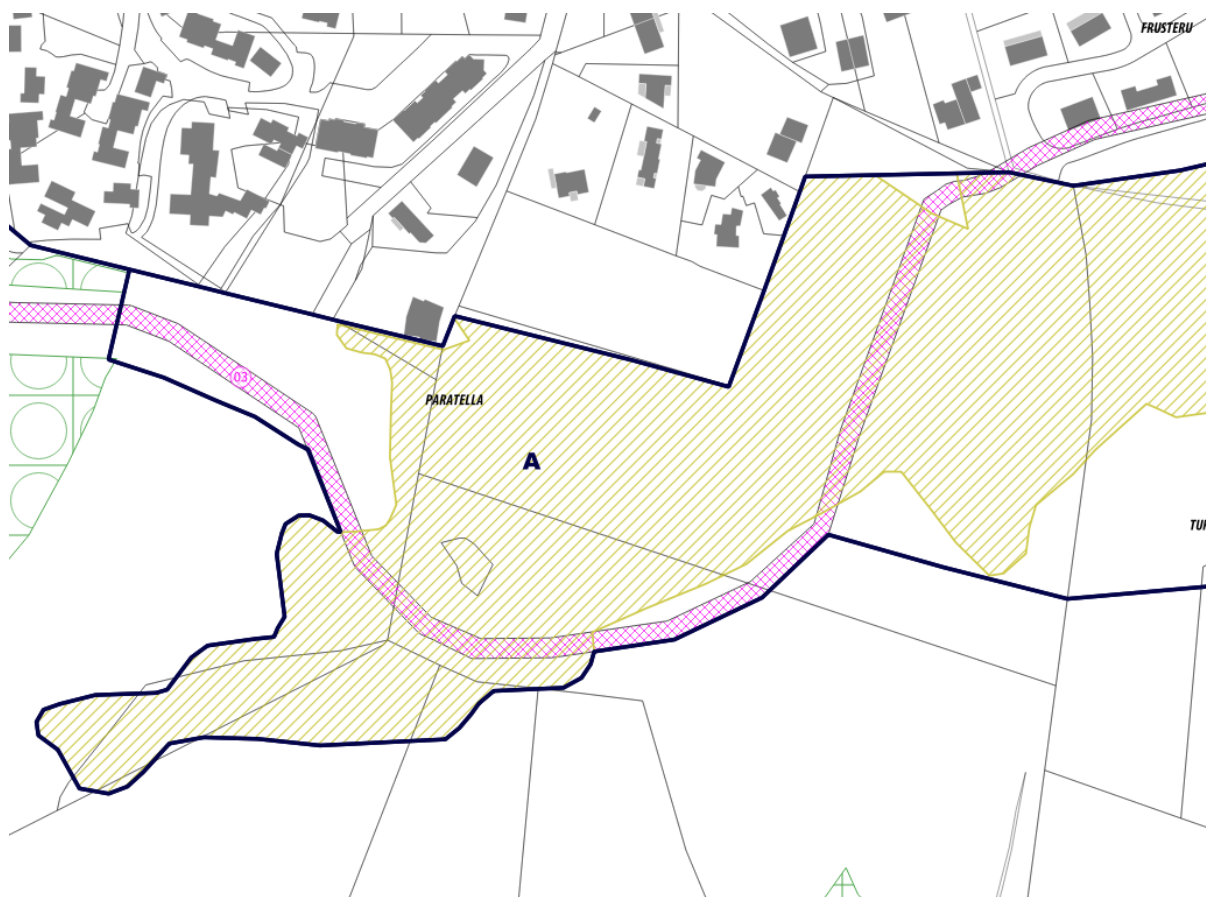
- Du PADD, en supprimant toute référence à la zone de Paratella Ouest en matière d'organisation du développement futur (cf. Orientation n°1). Cette suppression de la zone AUb permet également d'influer favorablement sur la diminution de l'objectif chiffré de la consommation spatiale fixé dans le PADD (25,6 hectares à consommer pour l'horizon 2032).
- Des OAP, en supprimant les OAP n°2, qui ne portaient que sur les conditions d'aménagement et de programmation de cette zone.
- Du rapport de présentation, notamment en matière :
 - De capacité d'accueil du PLU.
 - De justifications et d'évaluation environnementale.

La suppression de la zone AUc de Paratella Sud

La suppression de la zone AUc de Paratella Sud s'accompagne par la réintégration des parcelles concernées au sein des zones Agricoles (A) de la commune, telle que présentée dans les cartographies comparatives ci-après. Cette réintégration en zone A se justifie pleinement dans la mesure où elle permet de protéger la totalité des ESA du PADDUC identifiés au sein de la zone AUc initiale tout en assurant la continuité avec les zones A Est et Sud (Paratella), elles aussi couvertes par des ESA du PADDUC et des ESA de compensation. Les espaces concernés sont donc désormais totalement identifiés en tant qu'ESA du PLU.



La zone AUc de Paratella Sud dans le PLU annulé



La zone A de Paratella Sud dans le projet de reprise du PLU

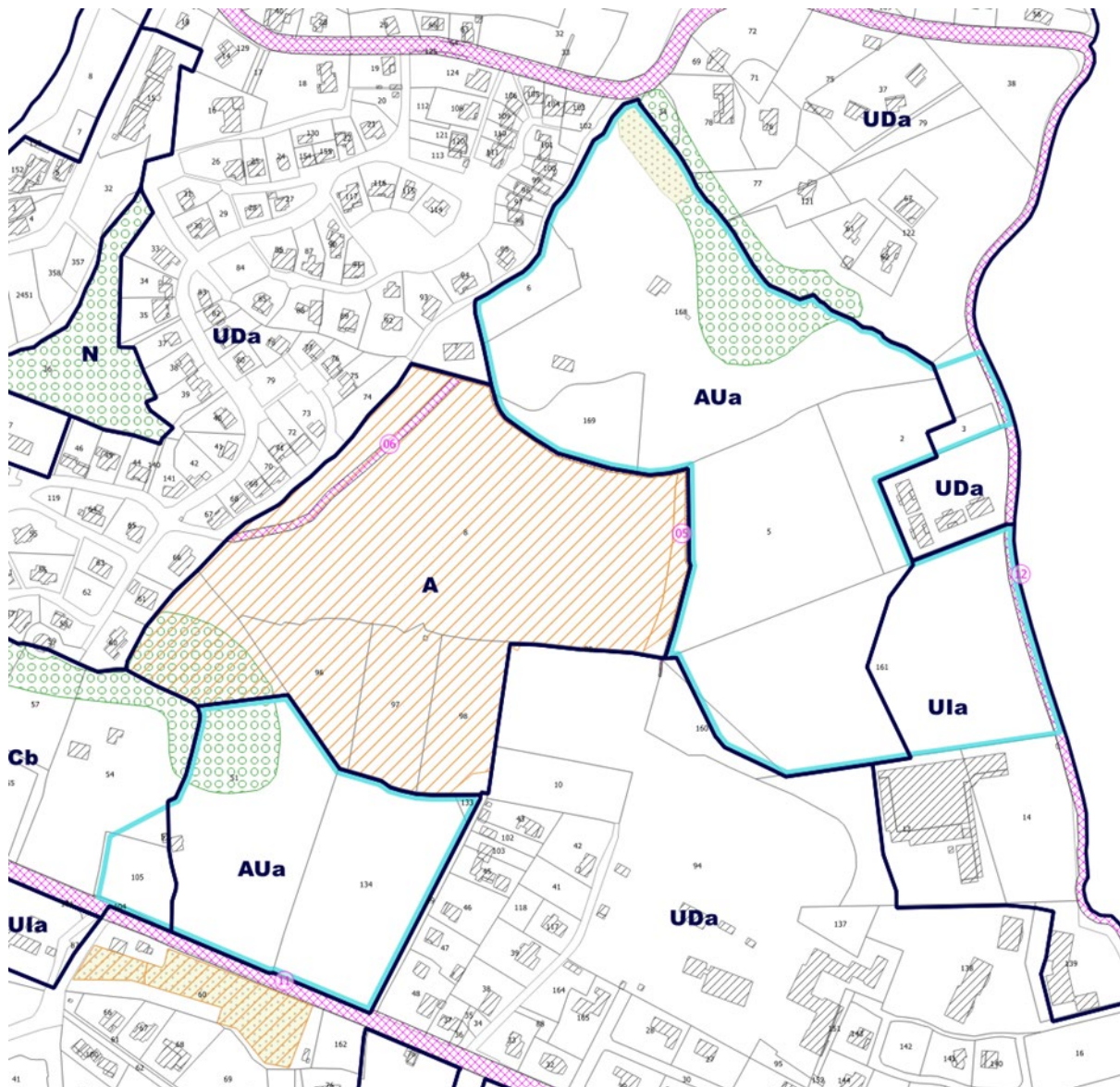
Incidences de la suppression de la zone AUc

La suppression de la zone AUc du PLU, au-delà de ses incidences directes en matière de règlement écrit et des documents graphiques, s'accompagne d'une modification :

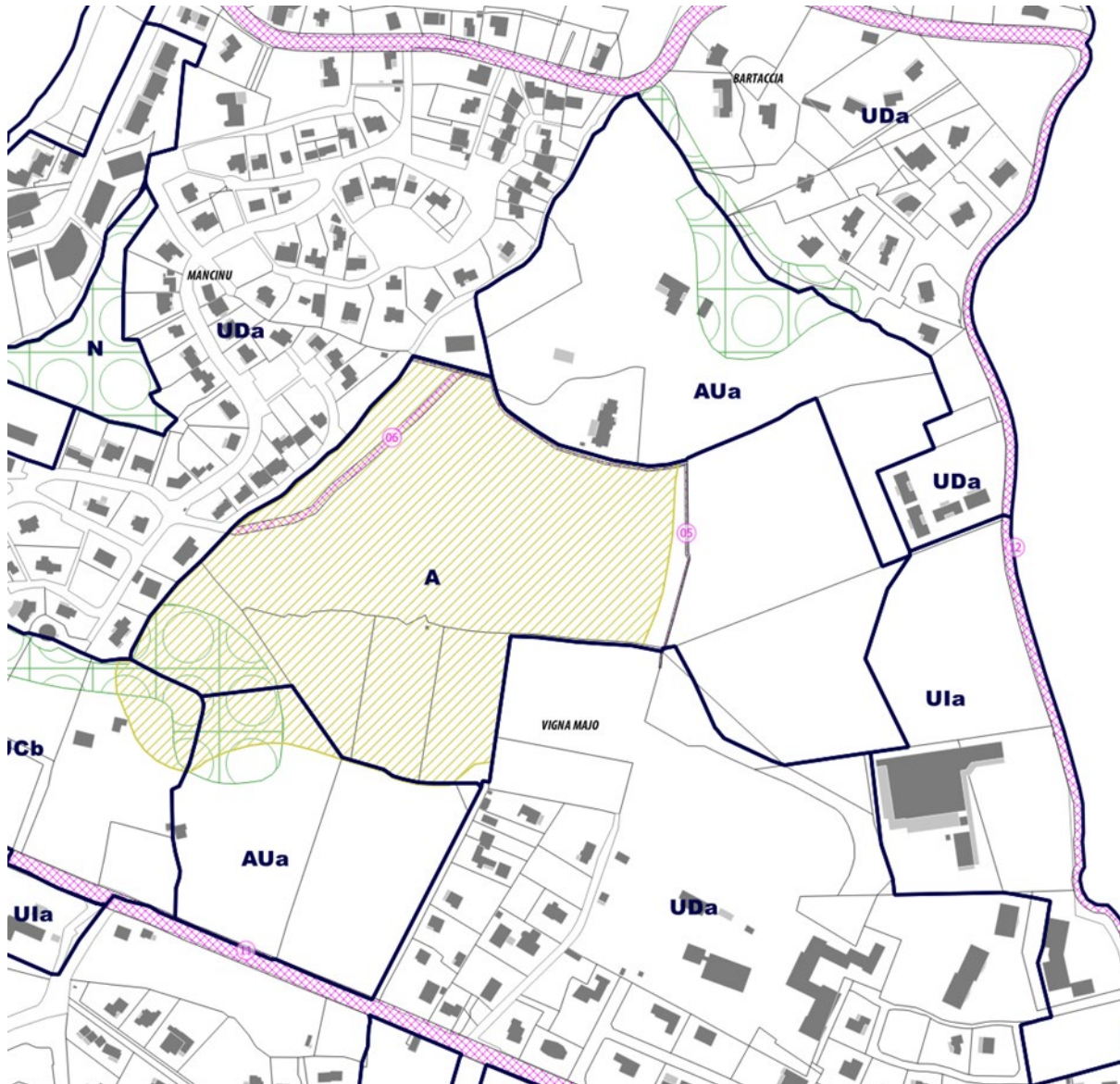
- Du PADD, en supprimant toute référence à la zone de Paratella Sud en matière d'organisation du développement futur (cf. Orientation n°1). Cette suppression de la zone AUc permet également d'influer favorablement sur la diminution de l'objectif chiffré de la consommation spatiale fixé dans le PADD (25,6 hectares à consommer pour l'horizon 2032).
- Des OAP, en supprimant les OAP n°3, qui ne portaient que sur les conditions d'aménagement et de programmation de cette zone.
- Du rapport de présentation, notamment en matière :
 - De capacité d'accueil du PLU.
 - De justifications et d'évaluation environnementale.

La réduction de la zone AUa de Vigna Maio

Même si aucune observation des décisions de justice n'a concerné la zone AUa de Vigna Maio, qui se développe sur 2 sites, la reprise du PLU choisit de réduire le site Nord, notamment afin d'influer encore plus favorablement sur la limitation de la consommation spatiale prévue pour l'horizon 2032 et d'asseoir la cohérence nécessaire entre la capacité d'accueil du PLU et les besoins fonciers correspondant. Dans ce cadre, la réduction de la zone AUa Nord s'accompagne par la réintégration en zone A des parcelles situées à l'Est du site, en continuité des ESA du PADDUC conservés dans le PLU.



La zone AUa de Vigna Maio dans le PLU annulé



La zone AUa de Vigna Maio dans le projet de reprise du PLU

Incidences de la réduction de la zone AUa

La réduction de la zone AUa Nord du PLU, au-delà de ses incidences directes en matière de règlement écrit et des documents graphiques, s'accompagne d'une modification :

- Des OAP, en modifiant les OAP n°1, notamment en réduisant l'emprise de son schéma d'aménagement. Cette modification a également pour effet de réduire la capacité d'accueil des zones concernées, qui est désormais estimée à 180 logements (240 dans le PLU initial). A titre indicatif, cette réduction la zone la plus à l'Est représente 3,38 hectares. Cette zone ne représente donc plus que 5,46 hectares (initialement, 8,84 hectares). Au total, la zone AU de Vigna Maio, sur les deux sites, représente 8,85 hectares (initialement, 12,23 hectares).
- Du rapport de présentation, notamment en matière :
 - De capacité d'accueil du PLU. A ce titre, les évolutions apportées sur cette capacité d'accueil est présentée ci-après.
 - De justifications et d'évaluation environnementale.

Incidences des évolutions de zonage sur la capacité d'accueil du PLU

Les évolutions de zonage présentées ci-avant ont pour incidence notable une refonte de la projection démographique et de sa cohérence nécessaire avec les besoins fonciers pour l'horizon 2032 du PLU. Pour plus de précisions, il convient de se référer à la note technique n°1 « *Capacité d'accueil et définition des besoins* », qui s'est déclinée selon la même méthodologie que celle utilisée dans le cadre de l'approbation initiale du PLU. La conservation de ce cadre méthodologique identique permet ainsi de présenter et justifier point par point toutes les incidences liées à la reprise du projet de PLU.

Cette capacité d'accueil a été définie à partir des éléments « clés » suivants :

Estimation de la population 2018

- 3706 habitants.

Taux d'accroissement démographique

- +1,6% / an.

Ce taux de 1,6% est justifié car il correspond à un objectif de maîtrise de la dynamique démographique proprianaise, en cohérence avec les disponibilités foncières de la commune qui ne dispose plus, notamment, que d'une seule zone d'extension de l'urbanisation proprianaise, à Vigna-Maio (2 sites), les zones de Paratella Ouest et Paratella Sud ayant été supprimées. Comme précédemment noté, la partie la plus à l'Est de la zone de Vigna Maio Nord a également été réduite de manière significative, optimisant ainsi encore mieux l'objectif de limitation de la consommation spatiale sur la commune.

Estimation de la population 2032

- 4630 habitants.

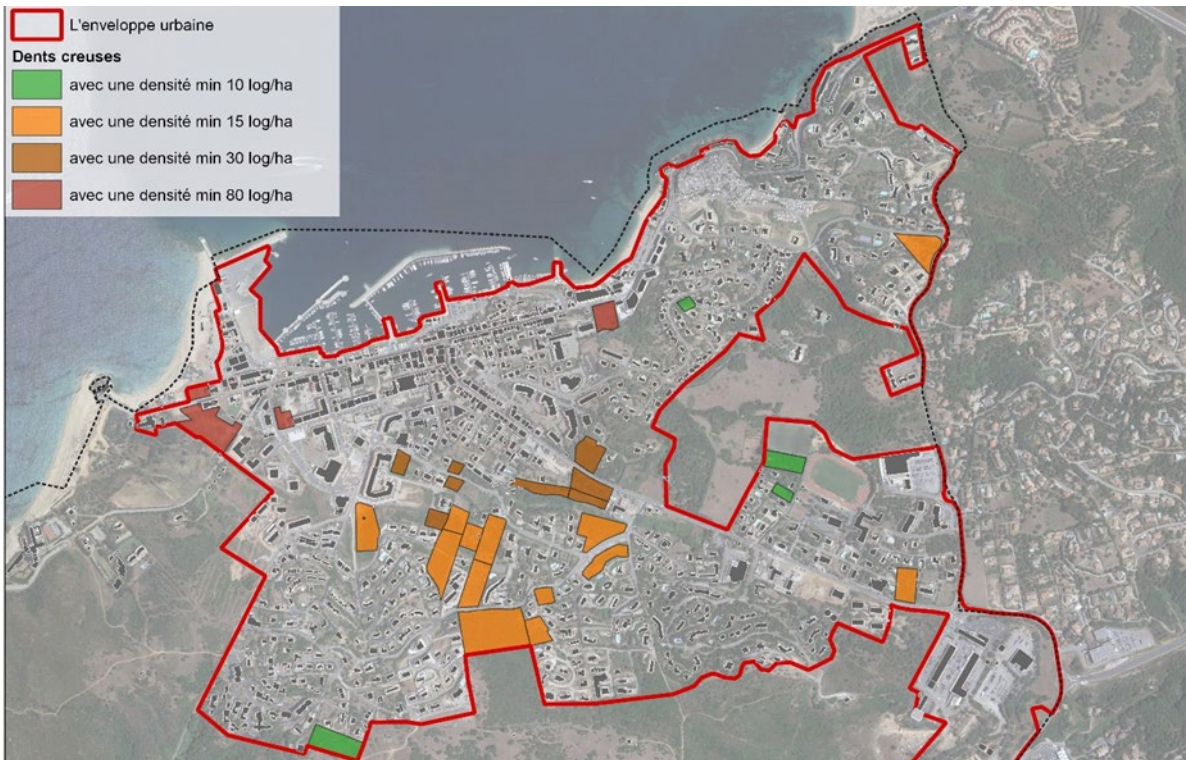
Par rapport à 2018, ce chiffre équivaut à :

- + 925 habitants permanents.
- + 440 logements (résidences principales, soit 63% du parc total).
- + 703 logements (parc total, soit + 1475 habitants).

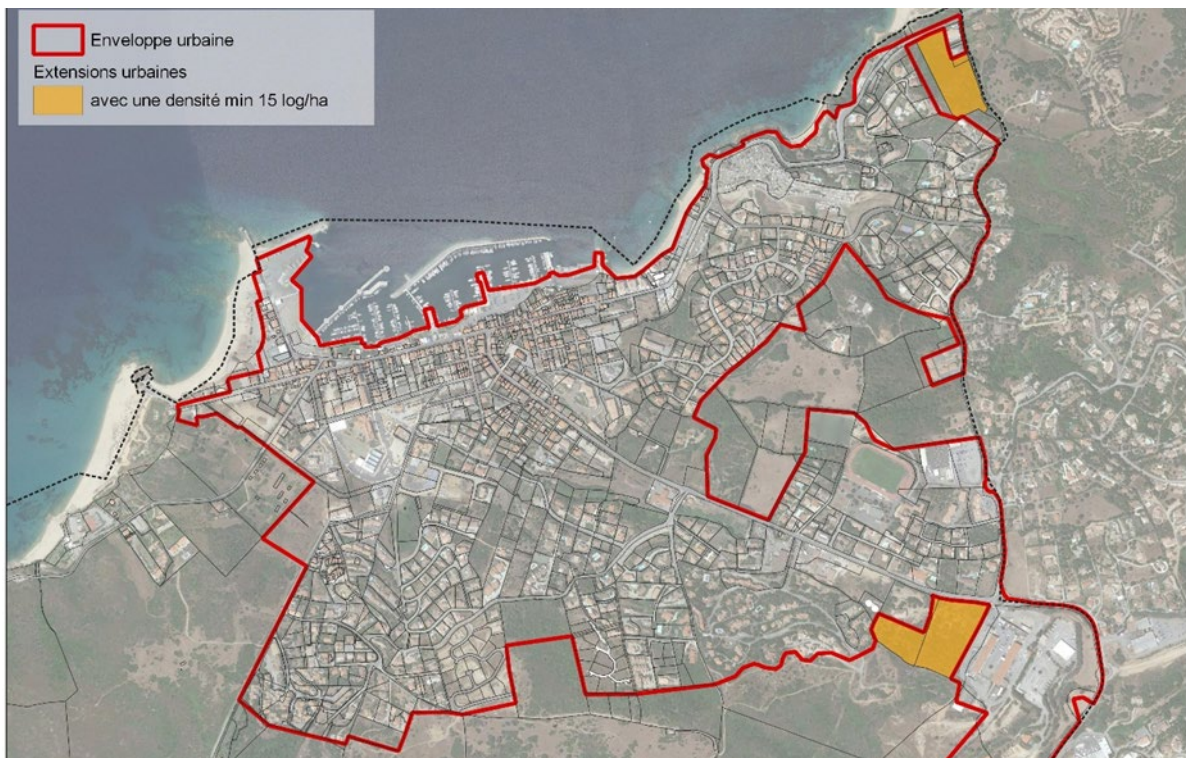
Cette estimation se base sur une réduction significative de la part des résidences secondaires dans le parc de logements futurs proprianais (43,7% / INSEE 2018). A titre préliminaire, il convient de préciser que l'occupation d'une partie non négligeable de ces résidences secondaires dépasse la seule période estivale (retraités et/ou résidents du printemps jusqu'à la fin de l'automne). Ce préalable étant posé, la commune a décidé d'influer sur la réduction du « poids » des résidences secondaires en utilisant les moyens réglementaires appropriés ; à savoir le développement d'une mixité sociale de l'habitat, qui constitue le seul véritable « outil » dont dispose le PLU afin de modifier structurellement la répartition du parc communal, au profit des résidences principales, pour l'horizon qu'il s'est fixé (2032). Les dispositions réglementaires établies par le règlement afin de développer cette mixité sociale sont précisées ci-après.

Capacité résiduelle dans les espaces urbanisés

Cette estimation correspond à la capacité résiduelle dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), additionnée avec celle des secteurs en extension. La reprise du PLU a permis d'actualiser cette capacité d'une analyse affinée des disponibilités foncières concernées.



Localisation des dents creuses et estimation des capacités dans l'enveloppe urbaine existante de Propriano



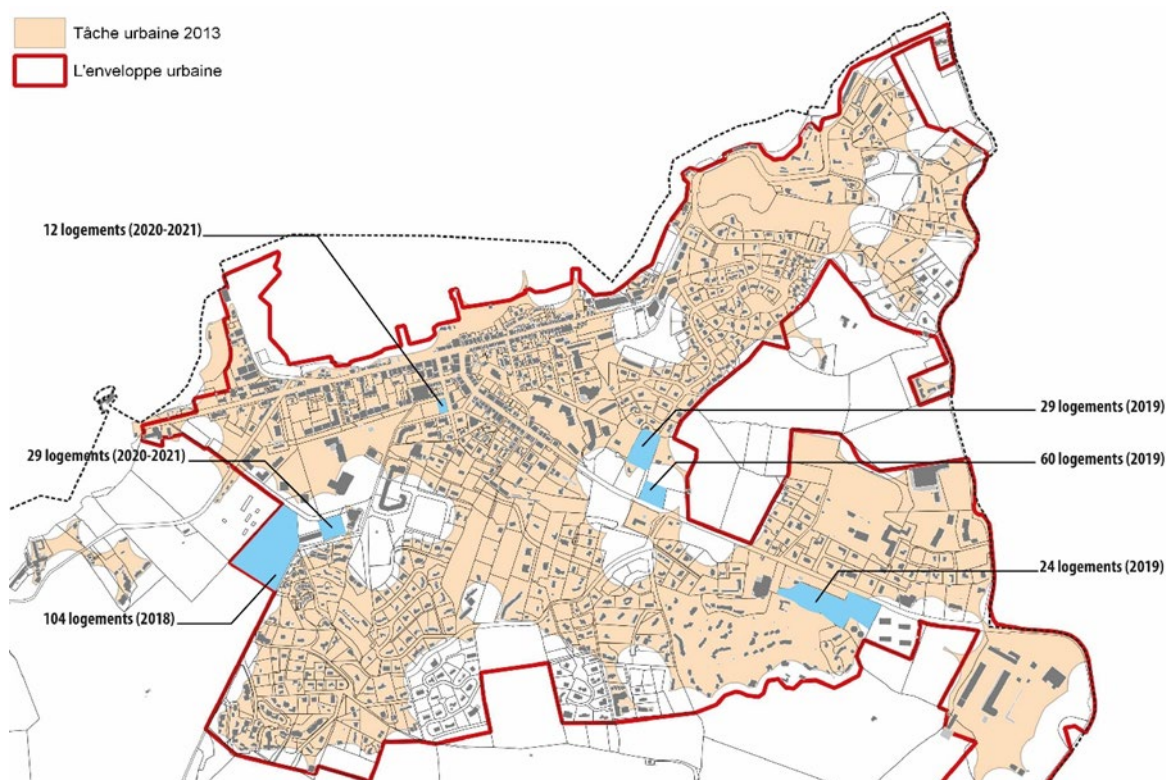
*Localisation et estimation des capacités dans l'enveloppe urbaine projetée de Propriano
(au Nord, le site de Bartaccia, et au Sud le site de Santa-Giulia)*

- 380 logements (capacité maximale théorique).
- Taux de pondération : 0,70 (vocation du bâti, rétention foncière, contraintes urbaines et architecturales).
- **Soit un total de 265 logements** (capacité pondérée retenue).

Intégration des projets en cours

La reprise du PLU a également permis d'actualiser la capacité des projets en cours de réalisation ou qui viennent d'être livrés.

- **Soit un total de 258 logements.**



Localisation et capacités des terrains non mobilisables dans l'enveloppe urbaine existante de Propriano

Capacité résiduelle totale dans les espaces urbanisés

- **523 logements.**

Cette capacité totale correspond à l'addition de la capacité résiduelle dans les espaces urbanisés (265 logements) et les projets en cours (258 logements).

Rappel du besoin global à satisfaire

Comme précédemment noté, 703 logements doivent être réalisés à l'horizon 2032, soit 440 résidences principales (63% des logements à construire). Il manque donc 180 logements pour que le besoin global soit satisfait (703-523).

Capacité totale de la zone AU de Vigna Maio

- **180 logements.**

Comme précédemment noté, cette capacité totale est estimée pour l'ensemble des 2 sites. Elle prend en compte la réduction du secteur Nord de Vigna Maio.

Cohérence entre la capacité d'accueil et la définition des besoins

Fort de ces précisions, on peut conclure que le potentiel de densification des espaces bâtis (265 logements) et l'intégration des projets en cours de réalisation (258 logements) sur Propriano ne permettent de couvrir qu'une partie des besoins prévisionnels fixés par la révision du PLU (703 logements, dont 440 résidences principales).

L'objectif d'augmentation démographique à l'horizon 2032 sera donc atteint grâce à l'addition de la capacité d'accueil de la zone AU de Vigna Maio (les 2 sites représentant au total 180 logements).

La consommation spatiale retenue par la révision du PLU est donc pleinement justifiée, au regard des besoins en logements fixés pour l'horizon 2032.

Mesures en faveur du développement des résidences principales

Comme précédemment noté, la commune a décidé d'influer sur la réduction du « poids » des résidences secondaires en utilisant les moyens réglementaires appropriés ; à savoir le développement d'une mixité sociale de l'habitat, qui constitue le seul véritable « outil » dont dispose le PLU afin de modifier structurellement la répartition du parc communal, au profit des résidences principales, pour l'horizon qu'il s'est fixé (2032).

Les dispositions réglementaires que le PLU retient concernent la zone AUa de Vigna Maio et les secteurs d'extension urbaine classés en UDa de Bartaccia et Santa Giulia. A ce titre, les terrains concernés sont identifiés en tant que Secteurs de Mixité Sociale (SMS), en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme qui permet aux communes de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Dans ce cadre, le règlement dispose que dans ces SMS, 50% de la capacité totale d'habitat doit être affectée à des logements locatifs sociaux (25%) et des logements en accession à la propriété à prix maîtrisés (25%).

Ces mesures vont ainsi permettre de réaliser 125 logements sociaux décomposés comme suit :

- Zone AU Vigna Maio : 90 logements (180 / 2).
- Secteurs UDa de Bartaccia & Santa Giulia : 35 logements (70 / 2).

Parmi les 440 résidences principales retenues par le PLU, 125 sont donc d'ores et déjà attribuées au titre du développement de cette mixité sociale.

Cohérence avec le PADD

Ce développement de la mixité sociale de l'habitat se retrouve dans le PADD, dont un nouvel additif par rapport à la version initiale prévoit désormais de développer la mixité sociale de l'habitat, en identifiant des secteurs de mixité sociale (SMS) stratégiquement localisés (cf. Orientation n°1 / « *Objectif 2 : Organiser le développement futur* »). Ces localisations stratégiques correspondent précisément aux 2 sites de la zone AUa de Vigna Maio et aux secteurs d'extensions urbaines de Bartaccia et Santa-Giulia (UDa).

Prise en compte de la loi « Climat »

La prise en compte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat », fait notamment évoluer les exigences en matière de réduction de l'artificialisation des sols. Comme noté dans son exposé des motifs, « *Cette loi change le cap en plaçant la lutte contre l'artificialisation au cœur de l'aménagement du territoire : dans les schémas régionaux de planification et dans les documents d'urbanisme* ». Elle fixe un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour l'horizon 2050. La loi prévoit que cette absence de toute artificialisation nette s'échelonne par une réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans. Dans le cadre de la présente reprise de la révision du PLU, la première tranche de 10 ans (2021-2031) correspond à une période transitoire sur laquelle l'objectif devra seulement porter sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La réduction de l'objectif chiffré de réduction de la consommation spatiale

Avec la suppression des zonages U et AU sur Tivolaggio, Brindigaccia, Paratella Ouest et Sud, et de la réduction de la zone AUC de Vigna Maio, la reprise du PLU correspond à cette exigence, l'ensemble des sols concernés, réintégrés en zones A ou N, ne seront plus artificialisés, permettant ainsi de réduire de manière significative la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers que le PLU annulé avait autorisé.

Cette réduction est reprise dans le PADD ; ce-dernier fixant désormais un nouvel objectif chiffré de modération de la consommation spatiale, qui est désormais limité, pour la période 2021-2032, à 25,6 hectares, alors qu'il était de 42 hectares dans le PLU annulé.

A ce titre, le PADD précise que :

« Cet objectif chiffré a été fixé pour les raisons suivantes :

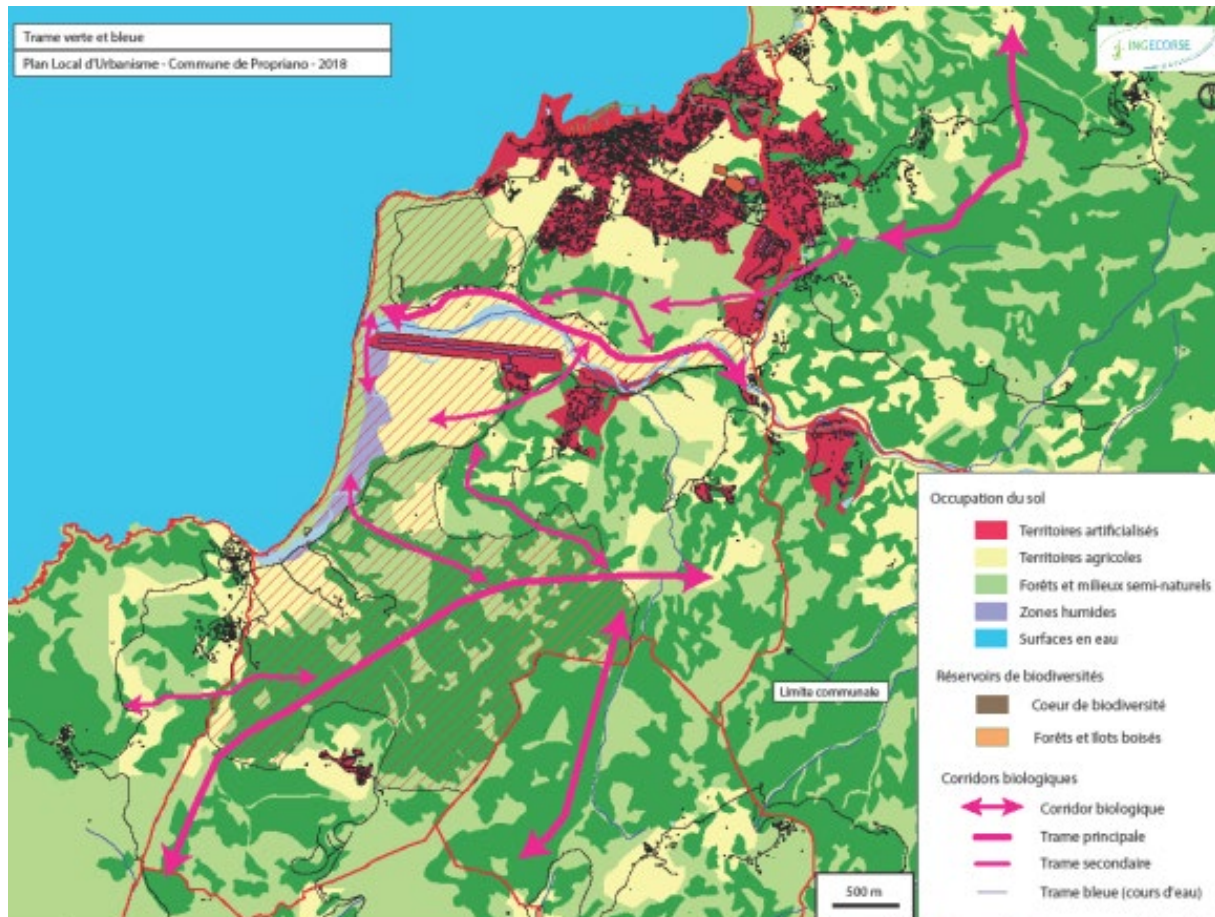
- *Participer à la modération et à la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune,*
- *Permettre le développement urbain de Propriano au vu des enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic territorial. A ce titre, une partie de cet objectif de 25,6 hectares permettra l'extension limitée de l'agglomération sur la seule et unique zone à urbaniser de Vigna Maio (8,85 hectares au total sur les 2 sites),*
- *Permettre la densification du tissu existant, notamment sur l'emprise des dents creuses au sein de l'agglomération existante (11,98 hectares), ainsi que sur les secteurs d'extension (4,8 hectares, sur les sites de Bartaccia et des Hameaux de Propriano/Santa Giulia).*
- *Favoriser les opérations de renouvellement urbain, traduisant ainsi une nouvelle pratique de l'aménagement basée sur la volonté de reconstruire la ville sur la ville, et répondant à l'exigence précitée de limitation de la consommation spatiale. »*

La création de nouvelles OAP thématiques, liées à la mise en valeur des continuités écologiques

La loi Climat a également modifié le contenu des OAP, en prévoyant qu'elles « *définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », soit les Trames Vertes et Bleues de la commune (TVB). Avec la loi Climat, ces OAP TVB, qui jusqu'au 22/08/2021 n'étaient que facultatives, deviennent obligatoires et sont d'application immédiate. Le PLU annulé n'avait pas prévu d'élaborer

ces OAP TVB. C'est désormais chose faite, la reprise du PLU les définissant. Ces OAP thématiques s'insèrent ainsi à la suite des OAP sectorielles de Vigna Maio.

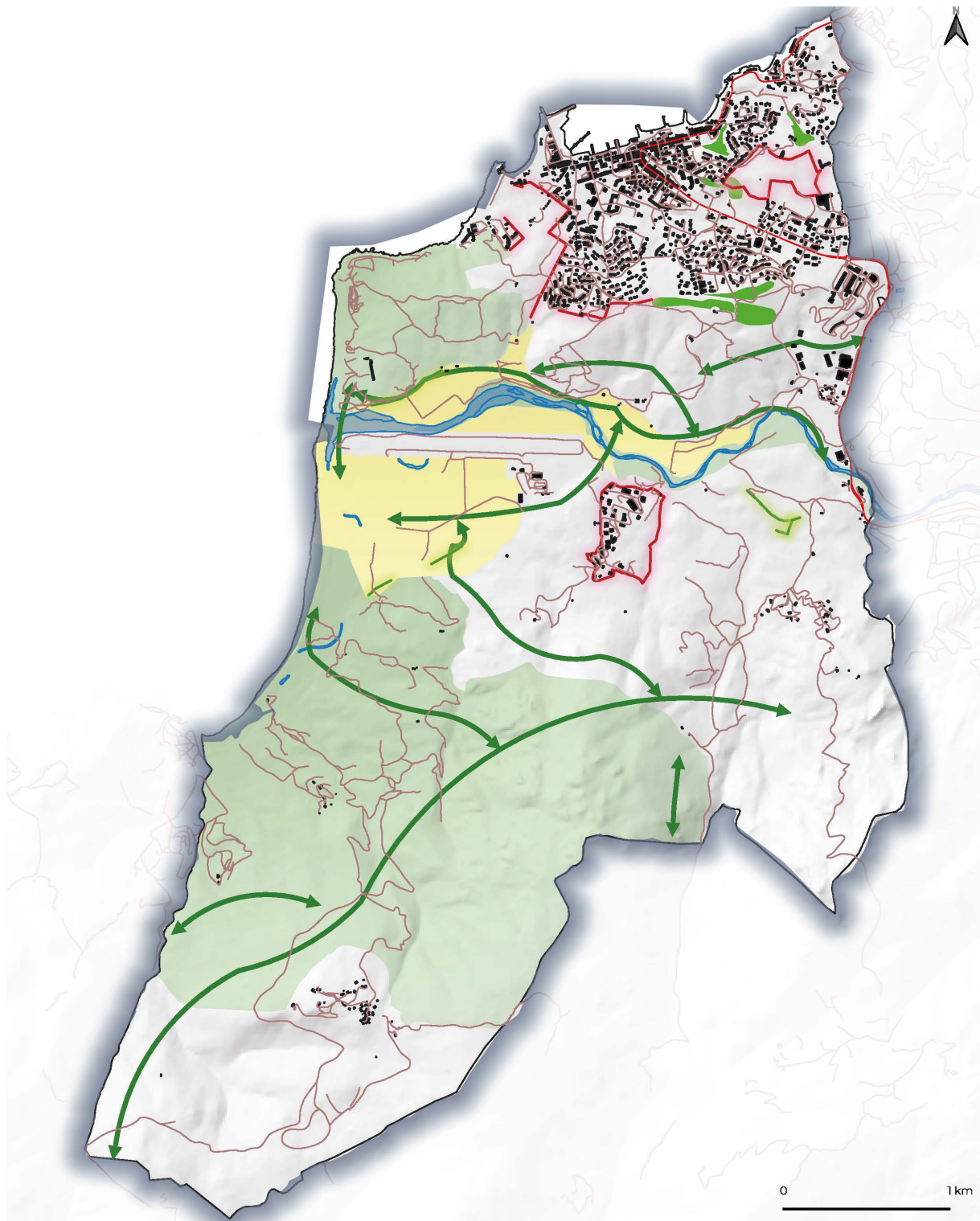
Ces nouvelles OAP n°2, s'appuient sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation (cf. Chapitre II), qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, permettant ainsi de définir la TVB du territoire communal.











Synthèse cartographique de la TVB communale

Dans ce cadre, ces OAP TVB prévoient les actions et opérations suivantes pour mettre en valeur les continuités écologiques :

- Préserver les réservoirs de la trame verte, supports de biodiversité.
- Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame bleue.
- Protéger les corridors écologiques.
- Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines.
- Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville ».
- Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels.



Légende :

 Préserver les réservoirs de la Trame Forestière, support de biodiversité	 Protéger les corridors écologiques
 Préserver les réservoirs de la Trame Agricole, support de biodiversité	 Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines
 Préserver les cours d'eau, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques	 Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la "nature en ville"
 Permanent	 Agir sur la perméabilité des clôtures

Synthèse cartographique des OAPn°2 : TVB communale

Cette mise en valeur de la TVB fait l'objet de dispositions particulières intégrées dans le projet de règlement, modifié et complété dans le cadre de la reprise du PLU (cf. ci-après).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La loi Climat a également modifié le contenu des OAP, en prévoyant qu'elles « *définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* » Avec la loi Climat, cet échéancier, qui jusqu'au 22/08/2021 n'était que facultatif, devient obligatoire. Dans ce cadre, les OAP précisent désormais que : « *L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de Vigna Maio est prévue à court terme. Les premiers travaux d'aménagement pourront, à ce titre, débiter dès l'approbation du PLU.* »

Cette ouverture à l'urbanisation à court terme est notamment justifiée par le fait que l'étude densification des espaces bâtis, affinée dans le cadre de la reprise du PLU, telle que précédemment présentée dans la présente NES au titre des précisions apportées en matière de capacité d'accueil du PLU (cf. « *Capacité résiduelle dans les espaces urbanisés* »), a démontré que le potentiel de densification des espaces bâtis (265 logements) et l'intégration des projets en cours de réalisation (258 logements) sur Propriano ne permettent de couvrir qu'une partie des besoins prévisionnels fixés par la révision du PLU (703 logements, dont 440 résidences principales). Cet objectif démographique pour l'horizon 2032 sera donc atteint grâce à l'addition de la capacité d'accueil de la zone AU de Vigna Maio (les 2 sites représentant au total 180 logements).

Dans la mesure où il ne reste plus que la zone AUa comme zone d'extension de l'urbanisation proprianaise, les zones AUb (Paratella Ouest) et AUc (Paratella Sud) ayant été supprimées, l'ouverture à l'urbanisation de Vigna Maio ne saurait être différée, participant ainsi au développement à court terme de la ville, en prenant également en compte la volonté de répondre rapidement à l'objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat désormais clairement affiché dans le PADD.

Les autres modifications apportées au règlement écrit et aux documents graphiques

En complément de l'intégration des évolutions générées par l'annulation du PLU, d'autres modifications au règlement écrit et aux documents graphiques ont été apportées dans le cadre de la reprise du projet de PLU. Ces modifications concernent notamment :

L'actualisation de l'aléa de submersion marine

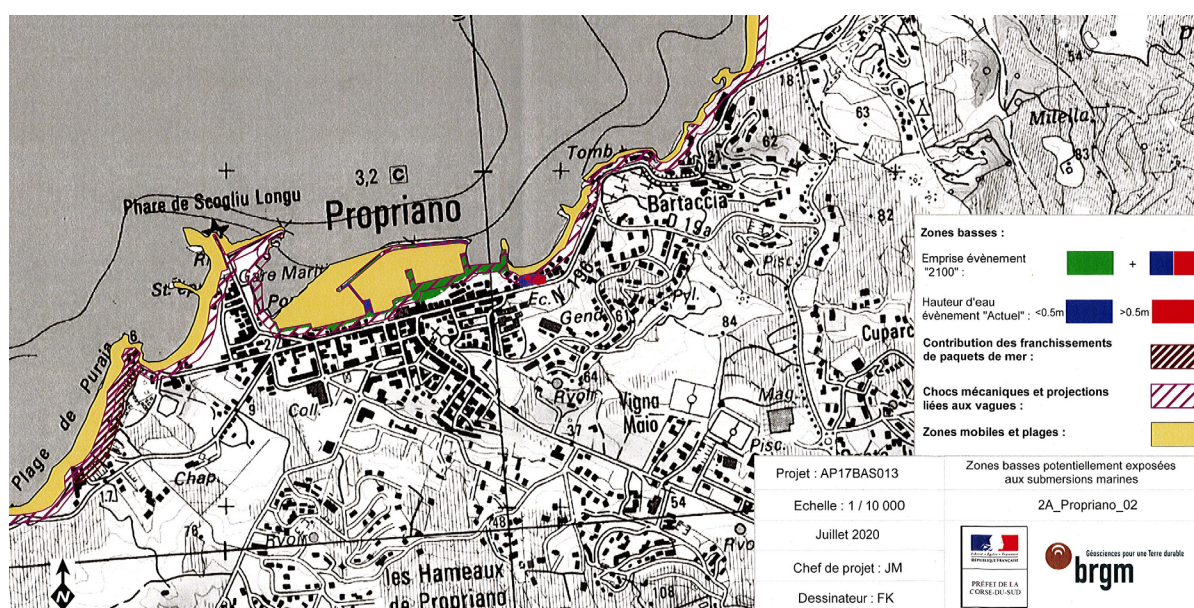
L'actualisation de l'atlas de submersion marine (AZS) a fait l'objet d'un Porter A Connaissance (PAC), adressé par le Préfet de Corse du Sud en date du 17/01/2022. Ce PAC concerne les zones submersibles sur les communes littorales de Corse du Sud, dont Propriano. Ce PAC est rappelé dans les dispositions générales du règlement écrit (cf. DG-8.3 « Aléa de submersion marine »).

En complément, ce PAC accompagné par ses 2 cartographies communales, une pour la ville (partie Nord) et 1 pour les plages et la plaine de Tavaria (partie Sud), ainsi que sa doctrine d'application sont intégrés dans les annexes du PLU (cf. annexe 5.8 du PLU).

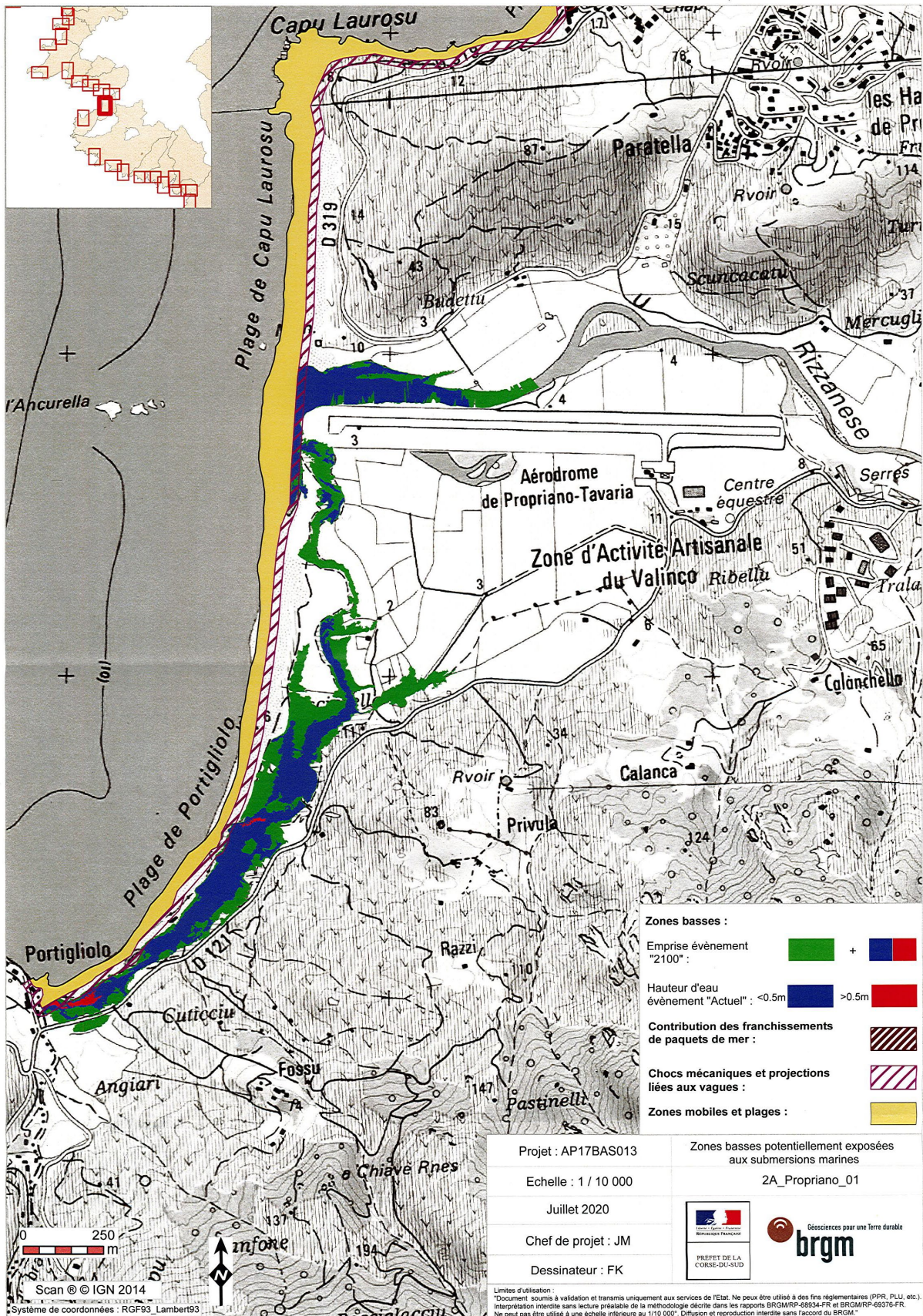
L'article DG-3 du règlement précise donc que : « Chaque projet situé dans les zones concernées doit être analysé au cas par cas. Cette doctrine fixe ainsi un certain nombre de recommandations et de principes généraux de prise en compte de l'AZS, notamment en classant les zones concernées cartographiées, selon la quadruple sectorisation suivante :

- Dans les secteurs situés en zone rouge ou hachurés en violet, le principe d'interdiction est de rigueur.
- Dans les secteurs situés en zone bleue ou hachurés en rouge, sauf exception, le principe général est de n'autoriser que les projets que dans les zones urbanisées.
- Dans les secteurs situés en zone verte, sauf exception, l'implantation de projets est autorisée. »

Les cartes de l'aléa Submersion marine et la doctrine précitée sont annexées au dossier de PLU (cf. annexe 5.8 du PLU).



Cartographie de l'AZS pour la ville de Propriano / Partie Nord (Source : Préfet de la Corse du Sud)



Cartographie de l'AZS pour les plages et la plaine de Tavaria / Partie Sud (Source : Préfet de la Corse du Sud)

Le lexique

L'article DG-11 des dispositions générales relatif au lexique du règlement écrit est modifié en y ajoutant une définition relative aux logements locatifs sociaux qui dispose que :

« Les logements locatifs sociaux sont ceux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS). »

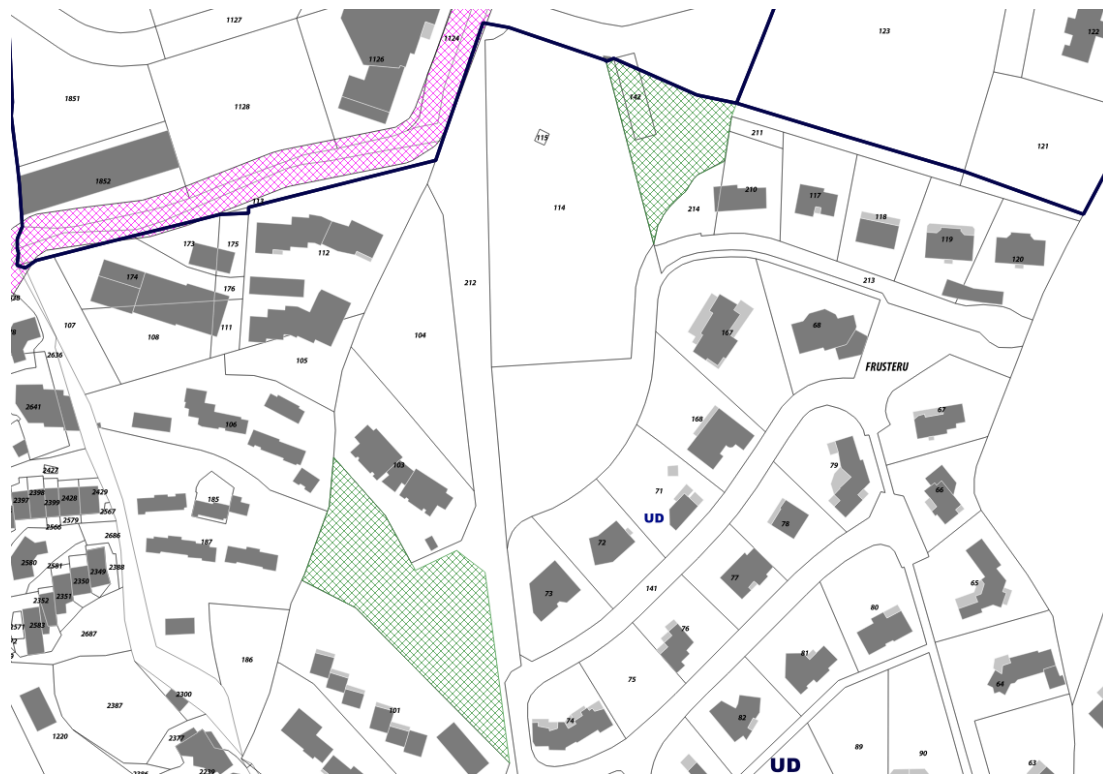
Les éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques

Directement issu de la prise en compte des OAP TVB, le règlement intègre des dispositions particulières pour les éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces règles particulières sont définies dans les dispositions générales, selon un nouvel article DG-15.2 qui dispose que :

« Pour les éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou ces plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

En outre tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme devant être protégé au titre de l'article L. 151-23 doit faire l'objet d'une déclaration préalable. »

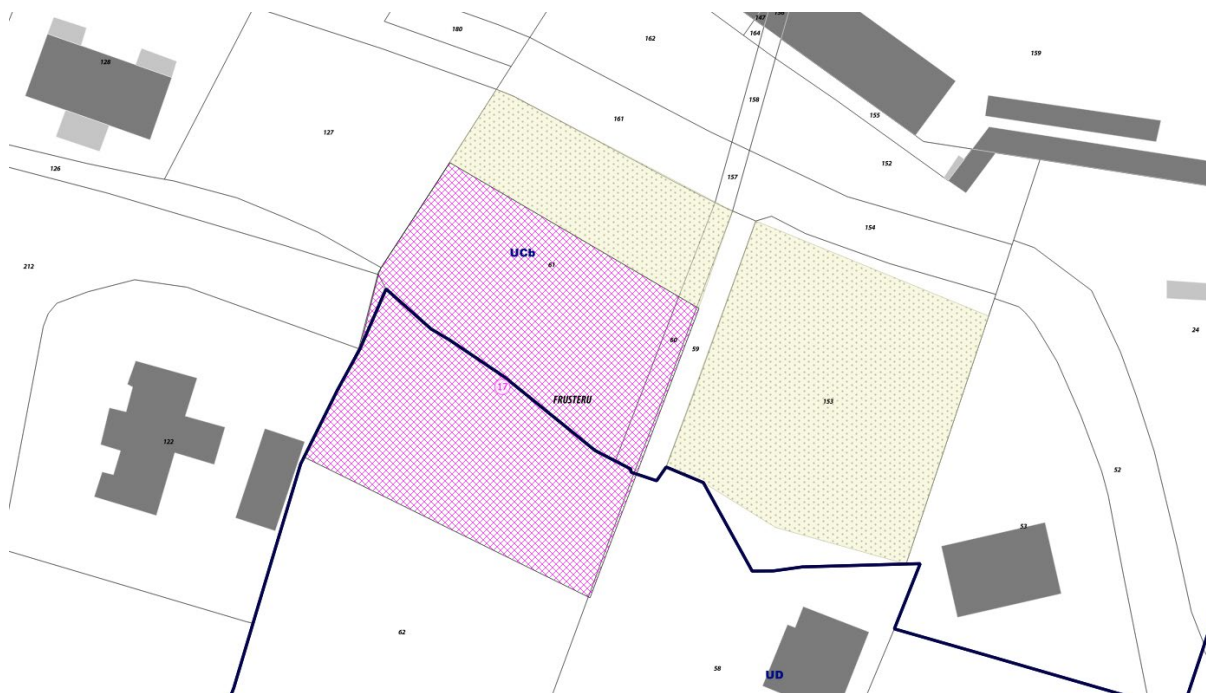
En complément, il est fait rappel de ces dispositions particulières dans le règlement applicable à chaque zone. Et ces éléments paysagers à protéger sont repérés sur les documents graphiques. A ce titre, 2 de ces éléments concernent des espaces de « nature en ville », situés au contact du quartier de La Plaine. Les autres éléments identifiés sont principalement liés à la reconnexion des réservoirs de biodiversité à travers les espaces agricoles.



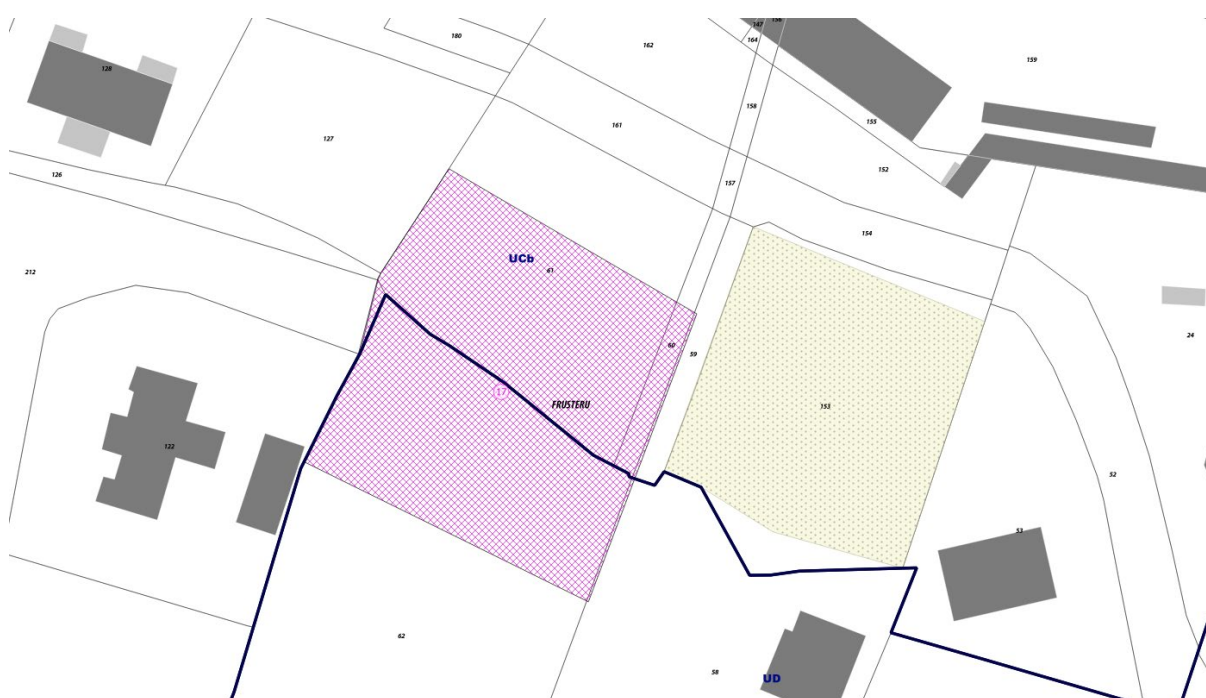
Les 2 espaces de « nature en ville » (quartier de La Plaine) identifiés dans le projet de reprise du PLU

La suppression d'un terrain cultivé inconstructible

Un des terrains cultivés inconstructibles identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, est supprimé. Il est localisé sur les parcelles AH 60-61, sises 14, rue Casanova d'Aracciani, au contact immédiat de l'Emplacement Réservé (ER) n°17, destiné à un bassin de rétention.



Le terrain cultivé inconstructible (AH 60-61) identifié dans le PLU annulé



Le terrain cultivé inconstructible (AH 60-61) supprimé dans le projet de reprise du PLU

La mixité sociale de l'habitat

Directement issu de l'objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat dans le PADD (cf. orientation n°1 / Objectif 2), le règlement des zones UDA et AUa est modifié en ajoutant une nouvelle règle à l'article 3, qui concerne la mixité sociale et fonctionnelle, et qui dispose désormais que dans ces zones :

« Les terrains délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS). »

Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

L'article DG-4.2 des dispositions générales relatif aux CINASPIC est modifié, afin d'optimiser le caractère dérogatoire qui leur est applicable. En effet, dans sa rédaction initiale, cet article du règlement indiquait que ces constructions et installations *« disposent de règles assouplies, notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur aspect extérieur, leur hauteur, etc »*, sans jamais les fixer dans les règlements applicables à chaque zone. Cette rédaction inadaptée et incomplète est désormais remplacée par les deux premiers alinéas suivants :

« Sous réserve du respect des conditions éventuellement mentionnées à l'article 2 de chaque zone, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées dans chacune des zones du PLU.

En outre, concernant les articles 1 à 7 propres à chaque zone, il n'est pas fixé de règles pour les CINASPIC. »

Le troisième alinéa, qui autorise sous conditions les CINASPIC en zones A et N demeure quant à lui inchangé. A ce titre, les CINASPIC sont autorisées *« dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

La perméabilité des clôtures en zones A et N

Directement issu de la prise en compte des OAP TVB, le règlement des zones A et N est modifié de manière à agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels. A ce titre, les articles A-5.3 et N-5.3 disposent désormais que :

- 1) *« Les clôtures seront préférentiellement végétales, formées par des haies vives d'essences locales.*
- 2) *Les clôtures, lorsqu'elles sont fermées, doivent être de type rural ou agricole : murs de pierre sèche, soit de piquets de châtaignier et grillage « ursus » à large mailles. Dans ces cas, des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 20 cm x 20 cm, sur l'ensemble du linéaire. Exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole.*
- 3) *Les murs dits « bahuts » surmontés d'une grille ou d'un grillage sont interdits. »*

La valorisation de l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines

Directement issu de la prise en compte des OAP TVB, le règlement de la zone UD est modifié, de manière à ce que l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles soit traitée de manière soignée. A ce titre, les articles UD-6.1 et UI-6.1, qui correspondent aux zones situées au contact de ces interfaces, disposent désormais que :

« Pour les parcelles limitrophes avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), l'interface devra être aménagée par une haie vive d'espèces indigènes. »

La modification apportée aux Emplacements Réservés (ER)

En matière d'ER, la reprise du PLU a pour objet une seule et unique modification, avec la création de l'ER n° 9bis qui concerne la réalisation d'un barreau de liaison (rue Pandolfi – rue des Pêcheurs) dans le quartier de la Plaine, au bénéfice de la commune.

Cet ER n°9, reporté sur les documents graphiques, est ajouté dans la liste des ER (pièce n°4.3). Sa superficie totale est de 1441 m².



La mise en cohérence et l'actualisation du rapport de présentation

En complément de l'intégration des évolutions générées par l'annulation du PLU (identification des ESA, suppression de zonages U et AU), toutes les autres modifications apportées sont présentées et détaillées dans le rapport de présentation. Pour rappel, les principales modifications concernées, telles qu'intégrées dans les 2 premiers chapitres du rapport de présentation sont les suivantes :

- **Chapitre 1 : Diagnostic territorial**
 - Intégration des données INSEE (2018) : démographie, habitat, économie.
 - Actualisation des données en matière de tourisme, d'équipements et de services, de transports, y compris maritime, de mobilités et de déplacements.
 - Actualisation de l'objectif démographique (horizon 2032).
 - Actualisation du diagnostic agricole, notamment en matière d'identification des ESA du PADDUC.
 - Formes urbaines et architecturales : mise en cohérence avec les évolutions de zonage (Tivolaggio et Brindigaccia).
 - Actualisation du diagnostic foncier : terrains non mobilisables affectés pour le logement, capacités résiduelles des dents creuses et des extensions urbaines.
 - Actualisation de l'étude de densification des espaces bâtis :
 - Intégration des données sur la période 2017/2021.
 - Suppression des zones périphériques de Tivolaggio (conservation du cœur du hameau) et Brindigaccia.
 - Actualisation de l'analyse de la consommation spatiale :
 - Prise en compte des espaces consommés entre 2013 et 2021.
 - Evolution de l'objectif chiffré de modération de la consommation spatiale.

- **Chapitre 2 : Etat initial de l'environnement**
 - Intégration des Plans nationaux d'action pour la tortue d'Hermann.
 - Prise en compte des évolutions apportées sur l'aléa de submersion marine.
 - Evocation de l'érosion du trait de côte.
 - Actualisation des données liées aux réseaux et aux déchets (2019) et des perspectives d'évolution (2032).

De manière complémentaire, les chapitres suivants du rapport de présentation, qui traitent de l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement écrit et graphique (**chapitre 3**) et l'évaluation environnementale (**chapitre 4**), sont également modifiés afin de préciser les justifications qui les concernent et asseoir la cohérence d'ensemble du projet de reprise de la révision générale du PLU.

Synthèse des évolutions de surfaces entre le PLU 2006 et le projet de reprise du PLU

A titre indicatif, une synthèse des évolutions de surfaces des zonages entre le PLU 2006 et la présente reprise de la révision générale est rajoutée dans le chapitre 3 du rapport de présentation. En effet, dans le rapport de présentation du PLU annulé, ces évolutions n'étaient présentées que pour chaque type de zones (U, AU, A et N), sans qu'aucune synthèse (regroupant l'ensemble du territoire communal) ne soit opérée. Cette synthèse est présentée dans les tableaux ci-après. Elle prouve la

dimension vertueuse désormais pleinement opérée dans le projet de reprise du PLU, notamment en matière de limitation de la consommation spatiale, avec, par rapport à 2006, des zones U qui ont baissé de plus de 26 hectares, des zones AU qui ont perdu près de 137 hectares, des zones A qui ont gagné plus de 144 hectares et des zones N qui ont augmenté d'un peu plus de 19 hectares, attestant ainsi d'un principe d'équilibre durable pour le Propriano de demain.

PLU 2006	en ha	en %	PLU 2022	en ha	en %
U	264,5	13,9%	U	237,9	12,5%
AU	145,8	7,7%	AU	8,9	0,5%
A	411,9	21,6%	A	556,1	29,2%
N	1080,6	56,8%	N	1100,1	57,8%
Total	1902,9	100,0%	Total	1902,9	100,0%

Zones	Solde PLU 2022-2006 (ha)
U	-26,6
AU	-136,9
A	+144,2
N	+19,5

De même, cette synthèse se termine par un tableau détaillé de décomposition de surfaces des zones et secteurs du projet de reprise de la révision générale du PLU révisé, lui aussi manquant dans le PLU annulé.

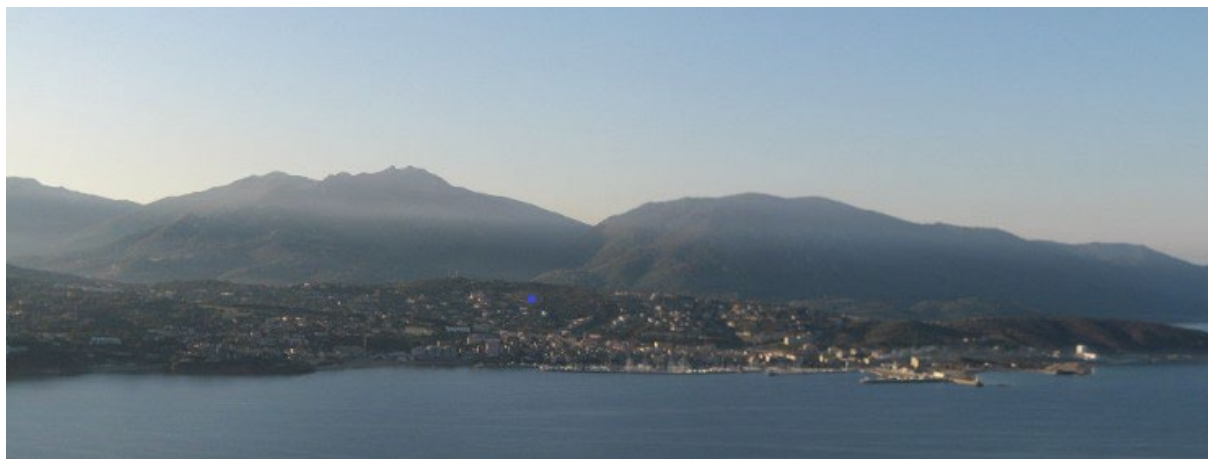
ZONES / PLU	Superficies (ha)	
UAa	0,90	
UAb	0,65	
UBa	9,34	
UBb	16,20	
UBc	0,53	
UCa	5,19	
UCb	13,73	
UD	129,93	
UIa	7,36	
UIb	29,19	
UIc	18,72	
UPa	2,79	
UPb	3,41	
Total zones urbaines (U)	237,95	12,5%
AUa	8,85	
Total zone à urbaniser (AU)	8,85	0,5%
A	349,76	
Ar	206,30	
Total zones agricoles (A)	556,06	29,2%
N	435,60	
Na	28,57	
Nb	5,10	
Np	13,97	
Nr	616,80	
Total zones naturelles (N)	1 100,04	57,8%
Total zones agricoles et naturelles (A & N)	1 656,10	87,0%
Total zones	1 902,90	100,0%

Synthèse des évolutions de surfaces entre le PLU annulé et le projet de reprise du PLU

A titre complémentaire, le projet de reprise du PLU confirme cette limitation de la consommation spatiale avec, par rapport au PLU approuvé (2018) puis annulé, des zones U qui ont baissé de 8.6 hectares, des zones AU qui ont perdu près de 17,1 hectares, des zones A qui ont gagné plus de 35,7 hectares et des zones N qui ont baissé de 9.9 hectares.

PLU 2018	en ha	en %	PLU 2022	en ha	en %
U	246,5	13,0%	U	237,9	12,5%
AU	26,0	1,4%	AU	8,9	0,5%
A	520,4	27,3%	A	556,1	29,2%
N	1110,0	58,3%	N	1100,1	57,8%
Total	1902,9	100,0%	Total	1902,9	100,0%

Zones	Solde PLU 2022-2018 (ha)
U	-8,6
AU	-17,1
A	+35,7
N	-9,9



Cartographie de synthèse du zonage du projet de reprise du PLU

