

COMMUNE DE PROPRIANO

REPRISE DE LA REVISION DU PLU



NOTE TECHNIQUE N°1

CAPACITE D'ACCUEIL ET DEFINITION DES BESOINS

Projection démographique et besoins (horizon 2032)

Estimation de la population 2018

- 3706 habitants.

Ce chiffre correspond à la dernière estimation établie par l'INSEE (parue le 30/06/2021).

Taux d'accroissement démographique

- +1,6% / an.

*Ce taux de 1,6% est pleinement justifié car il correspond à un objectif de maîtrise de la dynamique démographique proprianaise, en cohérence avec la capacité d'accueil du PLU 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. **A noter que la partie la plus à l'Est de la zone de Vigna Maio a également été réduite de manière significative, optimisant ainsi encore mieux l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles sur la commune.***

Scénarios tendanciels

Trois scénarios tendanciels ont été appliqués pour l'horizon 2032 ; qui correspond à la date d'échéance retenue par le PLU :

- **Une hypothèse haute** : avec un taux de croissance annuel de 2,2% conforme à celui recensé entre 2007 et 2012, soit un scénario « dynamique ». Sur cette base, la population communale gagnerait 1 320 habitants et atteindrait 5 025 personnes.
- **Une hypothèse basse** : avec un taux de croissance annuel plus faible (+1,4%) correspondant à l'évolution moyenne constatée au cours des dix dernières années recensées (2008-2018). Sur cette base, la population communale gagnerait 795 habitants et atteindrait 4 500 personnes.
- **Une hypothèse modérée** : avec un taux de croissance annuel plus maîtrisé (+1,6%) correspondant à une dynamique un peu plus sensible que celle constatée au cours des 10 dernières années et témoignant de la volonté que Propriano conserve un rôle moteur conforme à son statut de Secteur d'Enjeu Régional (SER), tel qu'identifié

dans le PADDUC. Sur cette base, la population communale gagnerait 925 habitants et atteindrait 4 630 personnes.

	Scénario n°1	Scénario n°2	Scénario n°3
Population 2018 (en vigueur au 30/06/2021)	3 706 habitants	3 706 habitants	3 706 habitants
Taux de croissance	+ 2,2 % / an	+ 1,4 % / an	+ 1,6 % / an
Population 2032 (scénarios)	5 025 habitants	4 500 habitants	4 630 habitants
Objectif de population associé (/2018)	+ 1 320 habitants	+ 795 habitants	+ 925 habitants
Taille des ménages (estimation 2030)	2,1 personnes / logement	2,1 personnes / logement	2,1 personnes / logement
Objectif de Résidences Principales (RP) : (0,55% du parc)	+ 630 RP	+ 380 RP	+ 440 RP

L'hypothèse modérée de 4 630 habitants à horizon 2032 (+ 925 habitants, soit + 440 résidences principales) a été retenue car elle correspond à la tendance « réaliste », infirmant le ralentissement sensible de la dynamique démographique constaté au cours des 5 dernières années, et écartant un développement trop important tel qu'observé entre 2007 et 2012.

De plus, ce choix permet de mettre en œuvre un axe stratégique fort visant à maîtriser la croissance démographique proprianaise pour la prochaine décennie, en limitant les extensions de l'urbanisation et en se conformant à une stricte application de la loi Littoral.

Précisons que cette exigence de maîtrise démographique ne remet nullement en cause la volonté de conforter le rôle de Propriano dans le quart Sud-Est corse, conformément au PADDUC, et de maintenir la commune comme moteur du développement du Sartonais-Valinco.

Récapitulatif : 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).

Nota : 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

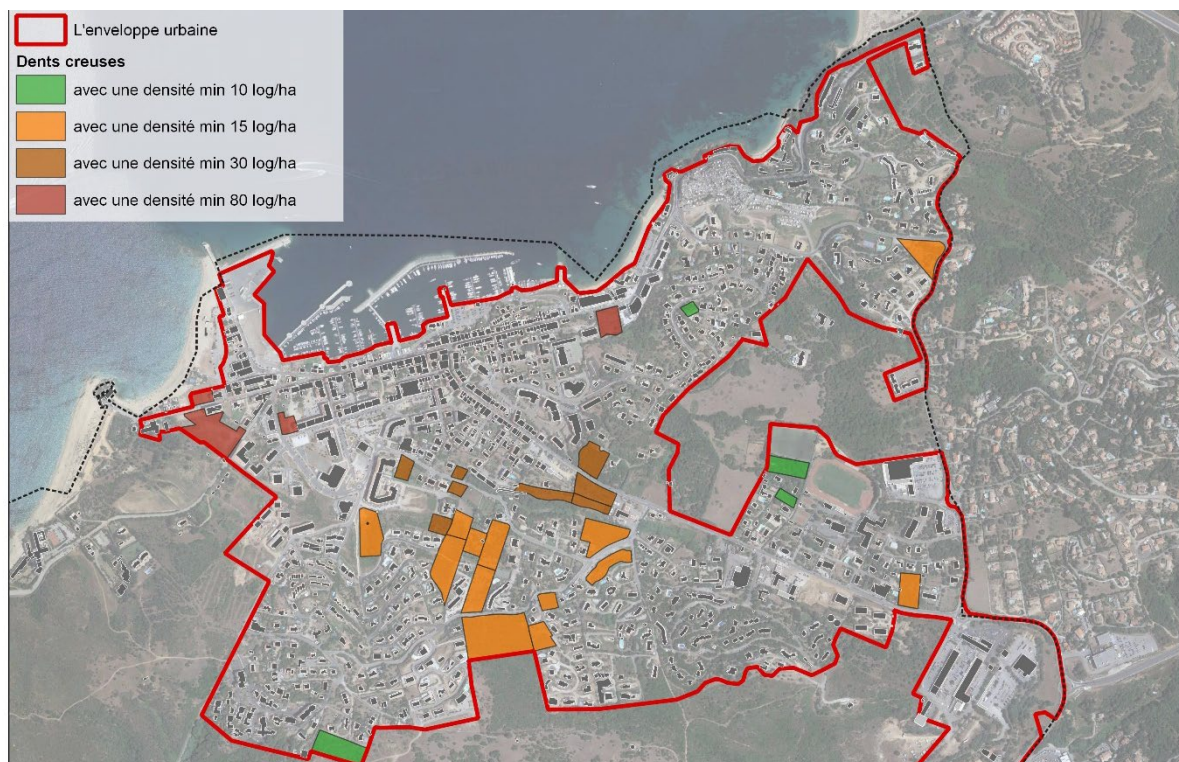
constitue le seul véritable » outil » dont dispose le PLU afin de modifier structurellement la répartition du parc communal, au profit des résidences principales, pour l'horizon qu'il s'est fixé (2032). Les dispositions réglementaires établies par le règlement afin de développer cette mixité sociale 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.

- **Capacités résiduelles des dents creuses (dans l'enveloppe urbaine existante)**

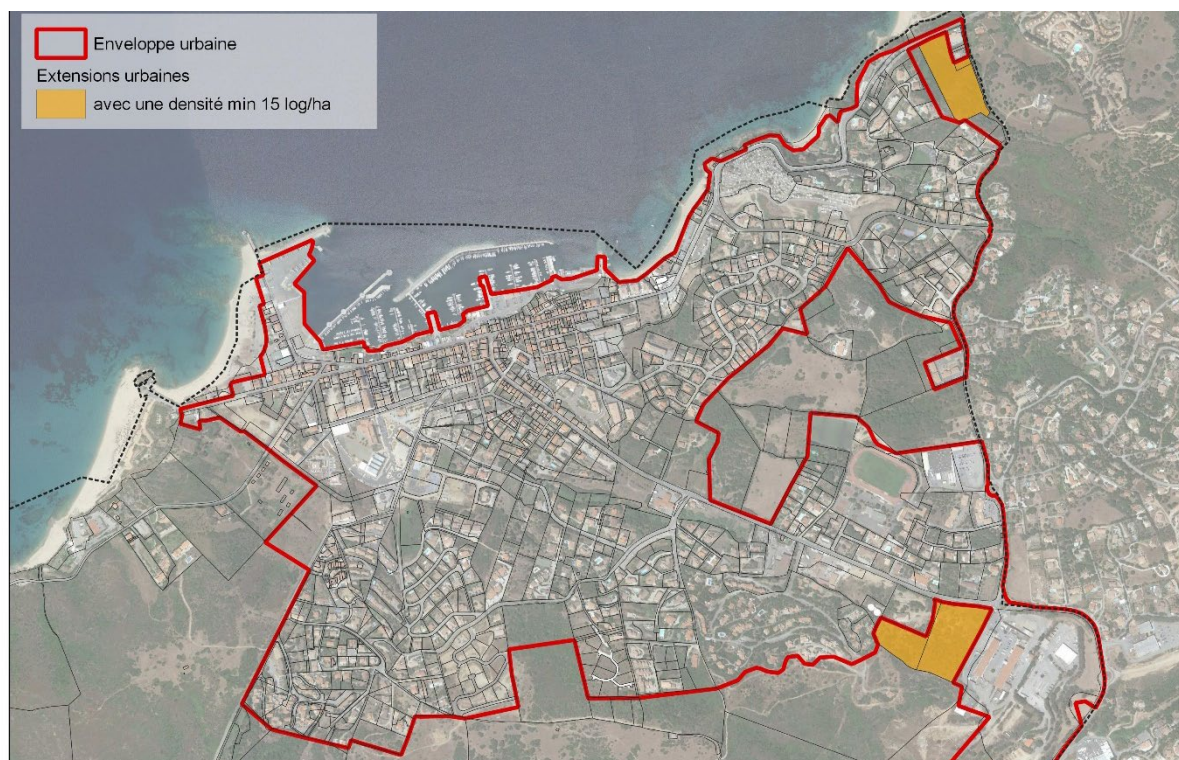
Secteurs localisés	Densité de logements par hectare	Superficie des dents creuses (ha)	Nombre de logements potentiels
Secteur Centre ancien	80	1,63	130
Secteurs Rue Casanova d'Arraciani, Vigna Maio Est	30	1,98	60
Secteurs Paratella, Frusteru, Vigna Maio, Santa Giulia	15	7,0	105
Secteurs des quartiers en contact avec des espaces naturels ou densification de lotissements existants (Mancinu/Paratella)	10	1,37	15
Total	-	11,98	310



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

- Capacités résiduelles des secteurs en extension (dans l'enveloppe urbaine projetée)

Secteurs localisés	Densité de logements par hectare	Superficie (ha)	Nombre de logements potentiels
Bartaccia	15	1,8	25
Santa Giulia/Hameaux Propriano	15	3,0	45
Total	15	4,8	70



Localisation et estimation des capacités dans l'enveloppe urbaine projetée de Propriano

- **Synthèse**

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

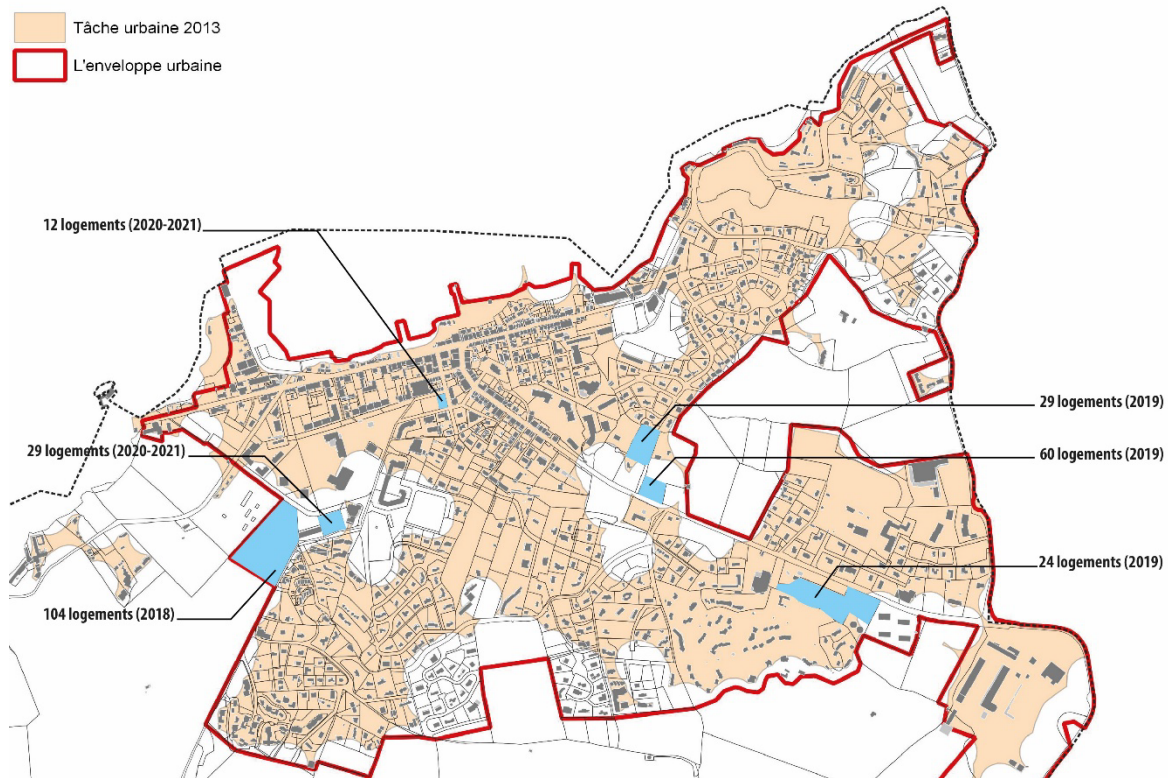
- **380** logements (capacité maximale théorique).
- Taux de pondération : 0,70 (vocation du bâti, rétention foncière, contraintes urbaines et architecturales).
- **Soit un total de 265 logements** (capacité pondérée retenue).

Projets en cours

Capacité totale des programmes en cours de réalisation ou qui viennent d'être livrés :

- **258 logements.**

- Tâche urbaine 2013
- L'enveloppe urbaine



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.**

Cette capacité totale est estimée pour l'ensemble des 2 sites. A ce titre, la zone la plus à l'Est est désormais réduite (- 3,38 hectares). Elle 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).

Conclusion

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 AU de Vigna Maio (AU) 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. Il conviendra donc de réaliser 315 autres résidences principales, soit un objectif réaliste. En effet, ces 315 résidences principales représentent 54,5% du total des 578 futurs logements restant à construire pour l'horizon 2032 (703-125), soit un taux sensiblement équivalent à celui estimé par l'INSEE pour 2018 (part des résidences principales = 52,7%).