

CORSE-DU-SUD  
COMMUNE DE PROPRIANO

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À  
LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE PROPRIANO**



**DU 9 janvier 2023 (9H00) AU 10 février 2023 (12H00)**

**RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

**10 MARS 2023**

Commission d'enquête composée de :  
Mme Carole BOUCHER, présidente, M. Raphaël COLONNA D'ISTRIA et Mme Estelle FONTRIER-VIGROUX, commissaires enquêteurs titulaires

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local  
d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Table des matières

1.	Contexte de l'enquête publique et cadre juridique	4
1.1.	Préambule	4
1.2.	Définition du Plan Local d'Urbanisme	6
1.3.	Révision générale du Plan Local d'Urbanisme	6
1.4.	Cadre juridique	7
1.4.1.	Textes législatifs et réglementaires	7
1.4.2.	Principes généraux (article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme)	7
1.5.	Procédure et motifs ayant conduit à la révision	9
1.5.2.	Motifs et objectifs de la révision générale du plan local d'urbanisme donnant lieu à un nouveau PADD	10
1.5.3.	Evaluation environnementale	11
2.	Composition du dossier d'enquête	12
2.1.	Les pièces relatives à l'organisation de l'enquête	12
2.2.	Le projet de révision du PLU arrêté (dossier principal et annexes)	12
3.	Description technique et analyse du projet	16
3.1.	Etat des lieux de la commune	16
3.2.	Le PADD	27
3.2.1.	Première orientation : assurer et structurer le développement de Propriano	27
3.2.2.	Deuxième orientation : renforcer l'attractivité économique et touristique	28
3.2.3.	Troisième orientation : préserver la biodiversité et le paysage	29
3.3.	Les OAP	30
4.	Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique	36
4.1.	Organisation de l'enquête	36
4.1.1.	Modalités de l'enquête	36
4.1.1.1.	Désignation de la commission d'enquête	36
4.1.1.2.	Rencontre avec le Maire, des conseillers municipaux et le bureau d'études	36
4.1.1.3.	Visite des lieux	36
4.1.2.	Décision de l'Autorité Environnementale	36
4.1.3.	Consultation des personnes publiques	36

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

4.1.4. Ouverture de l'enquête	37
4.1.5. Mesures de publicité de l'enquête	37
4.1.5.1. Annonces légales	37
4.1.5.2. Affichage	37
4.2. Recueil des observations du public	38
4.2.1. Documents mis à la disposition du public	38
4.2.2. Consultation du dossier, accès aux documents	38
4.2.3. Réunion publique	38
4.2.4. Permanences du commissaire enquêteur	38
4.2.5. Clôture et recueil du registre et des documents annexes	39
4.2.6. Communication des observations au représentant de la municipalité	39
4.4. Analyse des observations déposées par le public	41
4.5. Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA) et autorités sollicitées	99
4.6. Questions des membres de la commission d'enquête et réponses apportées par la commune	112
ANNEXES	132

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1. Contexte de l'enquête publique et cadre juridique

#### 1.1. Préambule

La commune de Propriano est dotée d'un **plan local d'urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> juillet 2006** et a depuis fait l'objet d'une révision simplifiée le 11 février 2012 et de deux modifications simplifiées les 10 novembre 2014 et 31 juillet 2020.

Par ailleurs, deux autres procédures initiées par la collectivité n'ont pas abouti : celle tendant à voir ouvrir l'urbanisation, par voie de modification, des sept zones 1 AU « strictes » au document initial et celle par laquelle, suivant délibération en date du 8 mars 2013, le conseil municipal a approuvé la révision du PLU.

Par **délibération en date du 12 octobre 2014**, le conseil municipal a décidé de **procéder à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Propriano**.

En effet, il s'avérait nécessaire de prescrire une nouvelle révision afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local. Cette révision du document d'urbanisme était également l'occasion de prendre en compte les orientations définies à l'échelle supra communale, telles que celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), ainsi que l'adapter au regard de l'évolution législative observée depuis une dizaine d'années : Loi Grenelle de 2010, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, l'ordonnance n°2015-1174 ou le décret n°2015-1783 portant recodification du code de l'urbanisme.

Le projet de révision a été arrêté par délibération du conseil municipal du 12 juin 2017.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 juillet 2018. Une seconde délibération du conseil municipal du 30 novembre 2018 a approuvé le PLU afin de prendre en compte certaines observations émises dans le cadre de recours gracieux.

Le Tribunal administratif de Bastia, par jugement du 10 octobre 2019, a annulé les délibérations d'approbation susvisées et la Cour Administrative d'Appel de Marseille dans son arrêt du 18 janvier 2021 a confirmé leur annulation.

A la suite, le conseil municipal de Propriano par **délibération du 7 mai 2021** a approuvé la feuille de route relative à la **reprise de la révision du PLU**.

Considérant que les décisions de justice ne remettent pas en cause la procédure initiée par la délibération prescrivant la révision du PLU du 12 octobre 2014, la phase antérieure à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reste valable.

Cette phase doit être seulement actualisée pour tirer toutes les conséquences de l'annulation juridictionnelle des délibérations des 13 juillet et 30 novembre 2018 et des évolutions législatives intervenues depuis cette date, notamment les lois « Elan » (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée le 23 novembre 2018 et « Climat et résilience » promulguée le 24 août 2021 ainsi que la modification des ESA du PADDUC par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 5 novembre 2020.

Le conseil municipal de Propriano a débattu dans sa **séance du 8 avril 2022 sur les orientations générales du PADD.**

Ainsi, la reprise de la procédure de révision a donné lieu à la présentation d'un nouveau PADD et les modifications apportées ont été présentées dans le cadre d'une nouvelle concertation publique et avec les Personnes Publiques Associées (PPA) (deux réunions publiques suivies de réunions de concertation avec les PPA les 5 avril et 5 mai 2022).

Dans sa **séance du 17 juin 2022**, le conseil municipal de Propriano tire le **bilan de la concertation et arrête le projet de révision du PLU.**

Ainsi, le maire de la commune de Propriano, par courrier en date du 9 novembre 2022, a saisi Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia d'une demande visant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de Propriano.

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia, par **décision en date du 16 novembre 2022**, a désigné **une commission d'enquête** désignant en qualité de commissaires enquêteurs titulaires Mme Carole Boucher (présidente), M. Raphaël COLONNA D'ISTRIA et Mme Estelle FONTRIER-VIGROUX et M. Christian REROLLE en qualité de commissaire enquêteur suppléant afin de conduire l'enquête publique portant sur **la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano (dossier n°E22000023/20).**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Environnement « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

L'enquête publique s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 10 février 2023 inclus sur la commune de Propriano.

Le rapport a pour finalité de :

- Rappeler le contexte de l'enquête publique et son cadre juridique,
- Présenter le projet à partir du dossier,
- Relater les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête,
- Procéder à l'analyse des observations du public sur le projet, recueillir l'avis de la commune sur lesdites observations et présenter les appréciations partielles de la commission d'enquête.

## 1.2. Définition du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU(i) est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLU(i) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU(i).

## 1.3. Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

La révision "générale" du plan local d'urbanisme est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document.

Elle peut ainsi déboucher sur un PLU largement différent du précédent.

Sauf dérogations prévues par la loi\*, cette procédure de révision est mobilisée lorsque l'évolution du PLU prévoit de :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i) (autrement dit, de faire évoluer tout ou partie des grandes lignes du projet d'aménagement du territoire communal) ;*
- *Réduire un espace boisé classé (EBC),*
- *Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
- *Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) ;*
- *Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).*

(À noter : dans certains des cas listés ci-dessus, il est toutefois possible de recourir à une révision "allégée").

La révision générale est prescrite par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal porteur du plan local d'urbanisme ([dans notre cas, la révision générale est prescrite à l'initiative de la commune de Propriano](#)).

Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, à ceci près que le débat sur les orientations du PADD peut avoir lieu dès la mise en révision du PLU(i) (ce qui constitue un gain de temps).

Le projet de PLU(i) arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par cette révision.

A noter : La procédure de révision générale ayant une durée relativement proche de celle l'élaboration d'un PLU(i), le fait qu'une telle révision soit en cours n'empêche pas de décider en parallèle d'une ou plusieurs révisions "allégées", modifications ou mises en compatibilité du PLU(i).

*(\*) Par dérogation au code de l'urbanisme, la loi prévoit parfois des cas où certaines évolutions du PLU(i) peuvent être conduites par le biais d'une procédure plus rapide qu'une révision (qui se serait peut-être appliquée sinon). En particulier :*

- *La loi Climat et résilience du 22 août 2021 permet de passer par une modification simplifiée pour répondre aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols issus de cette loi, ou pour faciliter certaines évolutions du PLU(i) liées au recul du trait de côte ;*
- *La loi 3DS du 21 février 2022 prévoit une procédure de modification simplifiée réadaptée, en cas d'évolution du PLU(i) pour délimiter des secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions.*

## 1.4. Cadre juridique

### 1.4.1. Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33
- Code de l'urbanisme : Principalement les articles L. 153-31 à L. 153-33 et R. 153-11.

### 1.4.2. Principes généraux (article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme)

Dans le **respect des objectifs du développement durable**, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

**L'artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La **renaturation d'un sol, ou désartificialisation**, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

**L'artificialisation nette des sols** est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatée sur un périmètre et sur une période donnée.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

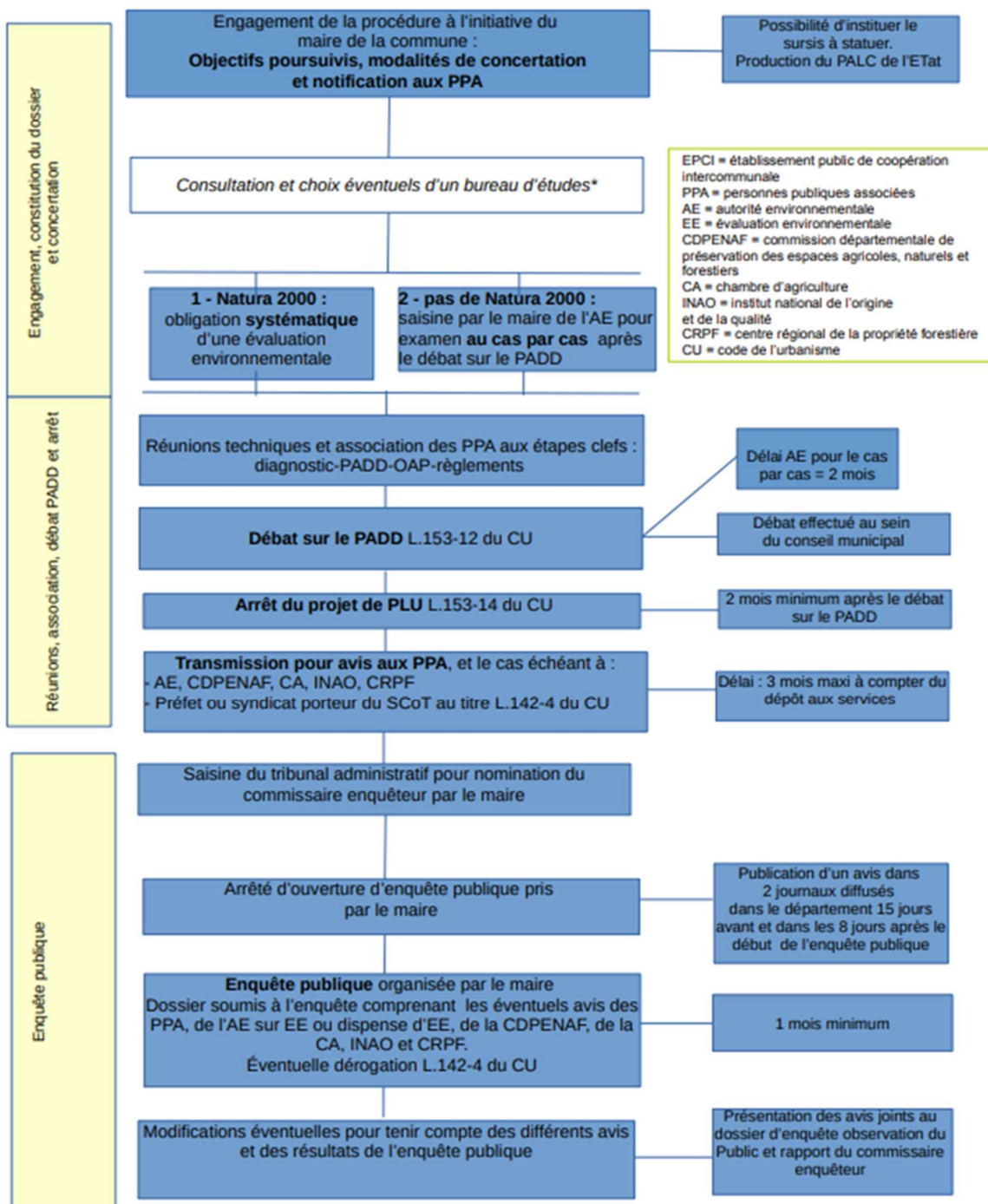
**Rapport de la commission d'enquête**



## 1.5. Procédure et motifs ayant conduit à la révision

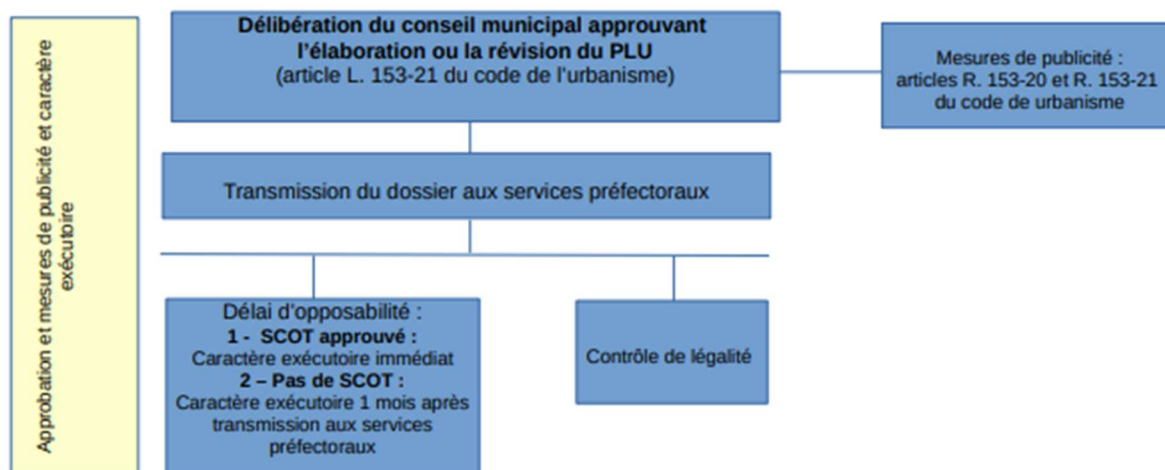
### 1.5.1. Étapes de la procédure de révision générale d'un PLU « communal » (synoptique)

#### Synoptique



Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
 Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête



\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

PALC : porter à la connaissance de l'Etat

### 1.5.2. Motifs et objectifs de la révision générale du plan local d'urbanisme donnant lieu à un nouveau PADD

Il s'avère nécessaire de prescrire une nouvelle révision afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local. De plus, cette révision du document d'urbanisme est l'occasion de prendre en compte les orientations définies à l'échelle supracommunale, telles que celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) ainsi que de l'adapter au regard de l'évolution législative récente.

La phase antérieure à l'élaboration du PADD reste valable. Elle a été actualisée pour tirer les conséquences de l'annulation juridictionnelle des délibérations des 13 juillet et 30 novembre 2018 et des évolutions législatives intervenues depuis cette date notamment la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat »).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables comprend **3** orientations générales déclinées suivant les **8** objectifs présentés ci-après :

#### . Orientation n°1 : assurer et structurer le développement de Propriano

Objectif 1. Conforter la centralité historique, les quartiers existants et le cœur du hameau de Tivolaggio.

Objectif 2. Organiser le développement futur

#### . Orientation n°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

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

### **Orientation n°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

Le PADD a fixé un nouvel objectif chiffré de modération de la consommation spatiale et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif chiffré est désormais réduit à 25,6 hectares pour l'horizon 2032, soit 2,3 hectares par an alors qu'il était de 2,8 hectares par an entre 2002 et 2021.

Le rythme de consommation de l'espace sera ainsi inférieur à celui de la période antérieure 2002-2021 (- 8 %).

#### **1.5.3. Evaluation environnementale**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est au cœur des stratégies d'aménagement des territoires visant à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux à l'échelle de la planification, notamment ceux liés à la consommation foncière, à l'artificialisation des sols, à la biodiversité, au changement climatique, etc.

L'élaboration du document d'urbanisme doit s'appuyer sur la démarche d'évaluation environnementale afin d'intégrer l'environnement dans les projets d'aménagement. L'évaluation a pour objectif d'éclairer les décideurs dans leurs choix et n'a donc pas de sens si elle est réalisée à posteriori.

La loi "ASAP" "d'accélération et de simplification de l'action publique" du 7 décembre 2020 (article 40) et le décret du 13 octobre 2021 modifient le régime de l'évaluation environnementale qui devient obligatoire pour les élaborations et un grand nombre de révisions de PLU et créent un régime dit de cas par cas ad hoc pour les modifications de PLU (art. R104-11 du Code de l'Urbanisme).

Par courrier reçu par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Corse (DREAL) le 1<sup>er</sup> juillet 2022, la commune de Propriano a sollicité l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Corse sur le projet de révision du PLU de Propriano.

La Mission régionale d'autorité environnementale de Corse a émis un avis n°MRAE 2022-AC7 en date du 26 septembre 2022. Cette information est publiée sur le site de la MRAE Corse rubrique avis rendus sur plans et programmes. Cet avis de la MRAE a été produit au dossier d'enquête publique.

## 2. Composition du dossier d'enquête

Dans le cadre de la présente enquête, les documents suivants ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et ont pu être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Propriano ainsi que sur les temps de permanence de la commission d'enquête :

### 2.1. Les pièces relatives à l'organisation de l'enquête

- Avis d'enquête publique
- Arrêté n°2022-039 en date du 14 décembre 2022 portant organisation de l'enquête publique
- Décision de désignation de la commission d'enquête par le tribunal administratif du 16 novembre 2022
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- Note faisant mention des textes qui régissent l'enquête publique, l'indication dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête.

### Les parutions dans les journaux d'annonces légales

1<sup>ère</sup> parution : avis Le Petit Bastiais n°964, édition du 19 au 25 décembre 2022 et Corse Matin du 21 décembre 2022

2<sup>ème</sup> parution : avis Le Petit Bastiais n°968, édition du 16 au 22 janvier 2023 et Corse Matin du 12 janvier 2023

### 2.2. Le projet de révision du PLU arrêté (dossier principal et annexes)

#### Dossier principal

##### Pièce n°1. Rapport de présentation (RP)

*Le rapport de présentation du Plan local d'urbanisme (PLU) a pour vocation d'expliquer les choix contenus dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

*Le rapport de présentation est un document très complet de 429 pages comprenant un diagnostic complet du territoire, l'état initial de l'environnement et l'explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement écrit et graphique.*

*Il comprend une évaluation environnementale et un résumé non technique.*

*Chaque élément du diagnostic (population, habitat, économie...) comporte un résumé et un rappel des enjeux.*

##### Pièce n°2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Le PADD (document de 21 pages) est la véritable pièce maîtresse puisqu'il définit les orientations générales des politiques retenues pour l'ensemble du territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des*

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

*continuités écologiques. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que Propriano engage sur son territoire pour les années à venir.*

*Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire communal. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).*

### Pièce n°3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

***Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.***

*Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :*

- porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone ;*
- ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques").*

*Pièces obligatoires du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.*

*Elles comprennent en particulier :*

- . Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;*
- . Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP de secteur étant par ailleurs un des critères d'ouverture d'une zone AU) ;*
- . Les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.*

***Le projet de révision comprend une OAP sectorielle concernant la zone à urbaniser (AUa) de Vigna Maio et une OAP thématique relative à la Trame verte et bleue.***

### Pièce n°4.1. Règlement écrit

#### 4.2. Règlement graphique :

Pièce n°4.2a. Planche Nord - 1 / 4 500ème-

Pièce n°4.2b. Planche Sud - 1 / 5 500ème-

Pièce n°4.2c. Planche Centre-ville - 1 / 2 500ème

*Le PLU comporte un règlement (document de 101 pages et éléments cartographiques) fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.*

### Pièce n°4.3. Liste des emplacements réservés (ER)

#### Dossier annexes

*Les annexes d'un PLU ont pour objectif de permettre à toute personne qui consulte le document d'urbanisme de disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol, issues du PLU lui-même, du code de l'urbanisme ou de législations extérieures à l'urbanisme (art. R. 151-51 à R. 151-53 du Code de l'Urbanisme).*

#### 5.1 Droit de préemption urbain (DPU)

5.2. Secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre :

5.2. Arrêté préfectoral n° 2015085-0005 portant approbation des **cartes de bruit du réseau routier**. 26 03 2015

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

5.2. Arrêté préfectoral n°2A-2017-09-25-011 - portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre - 25 09 2017-

5.2. Courrier de notification de la préfecture (AR n°2A-2017-09-25-011)

5.2. Classement sonore - novembre 2016 - plan A3-

5.2. Courrier de notification du classement sonore - novembre 2016-

5.3. Servitudes d'utilité publique (SUP) :

5.3. Rapport Servitudes d'utilité publique

5.3. Arrêté relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement - 25 07 1990-

5.3. Arrêté préfectoral n°02.2070 - DUP forages et puits eau potable - 29 11 2002

5.3. Arrêté préfectoral n°2010140-0006 - DUP Forage de Tavarica - 20 05 2010

5.3. LHT EDF - Plan

5.4. Taxe d'aménagement (TA)-DCM

### **5.5. Annexes sanitaires-**

5.5. Rapport des Annexes sanitaires-

5.5. Arrêté 21072015 relatif aux systèmes ANC - AP A4-

5.5. Arrêté 22 05 2012 - conditions de mise en œuvre et de gestion applicable aux Installations ANC-

5.5. Arrêté municipal n°2001-32 - Ordures ménagères-

5.5. Plan réseau - eau potable - A1-

5.5. Plan réseau - eaux pluviales (EP) - A0-

5.5. Plan réseau - eaux usées (EU) - A0-

5.5. Zonage d'Assainissement Pluvial - Fiche examen cas par cas-

5.5. Zonage d'Assainissement Pluvial - Plan A1-

5.5. Zonage d'Assainissement Pluvial - Règlement et cartographie - Rapport-

5.5. Zonage d'Assainissement des EU - Mémoire-

5.5. Zonage d'Assainissement des EU - Plan A1-

5.5. Zonage d'Assainissement des EU - Résumé non technique-

5.6. Plan de prévention des risques inondation (PPRI)-

5.6. Plan de prévention des risques inondation (PPRI) - Rizzanese Propriano - carte A3-

5.7. Aléa Feux de forêt-

5.7. Aléa Feux de Forêt - carte A0-

5.7. Arrêté préfectoral n°2012194-0012 relatif au débroussaillage légal - 12 07 2012-

5.8. Aléa Submersion marine-

5.8. Courrier Préfet - PAC AZS communes littorales 2A - 17 01 2022-

5.8. Doctrine relative à l'application de l'Atlas des zones submersibles (AZS) - Bassin de Corse-

5.8. Plans zones submersibles-

5.9. Patrimoine archéologique - PAC A1-

5.10. Étude d'Entrées de ville-

5.11. Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Propriano (PEB)

### **Avis PPA :**

Avis Chambre d'agriculture-Avis CNPF- Avis CTPENAF - Avis Collectivité de Corse-Avis État-Avis INAO-

AVIS MRAe -Accusé réception saisine MRAe

Note technique en réponse aux avis émis par les PPA

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Délibérations

- . Délibération du 12 octobre 2014 - Mise en révision du PLU
- . Délibération du 7 mai 2021 - PLU Feuille de Route - Reprise de la procédure de révision du PLU
- . Délibération du 8 avril 2022 - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- . Délibération du 17 juin 2022 - Bilan de la concertation et arrêt du projet

Note explicative de synthèse (Document de 42 pages)

*Cette note de synthèse présente un rappel des motifs ayant conduit à l'annulation du dernier PLU de 2018. La reprise du PLU doit ainsi procéder à une identification complémentaire des Espaces stratégiques agricoles permettant de justifier de cette compatibilité avec le PADDUC.*

*Elle fait état des différentes suppressions des zones U et AU du précédent projet.*

*La suppression des zones entourant le cœur du hameau de Tivolaggio (UDb) et de Brindigaccia (UDc) qui ne peuvent être considérées comme situées en continuité d'un village ou d'une agglomération. Des éléments de justification doivent être apportés s'agissant de la zone de Tralavettu présentant un caractère déjà urbanisé et ne saurait être considéré comme une extension de l'urbanisation.*

*La reprise du PLU doit également supprimer les zones d'extension sur Paratella Ouest et Paratella Sud.*

*Cela a des incidences sur les évolutions de zonage et sur la capacité d'accueil du PLU.*

*Cette synthèse est accompagnée d'annexes venant justifier de la cohérence entre la capacité d'accueil et la définition des besoins, les mesures prises en faveur du développement des résidences principales ainsi que d'un argumentaire détaillé sur la méthode permettant d'identifier et de justifier de la délimitation des espaces stratégiques agricoles.*

Note explicative de synthèse - Annexe 1 - Capacité d'accueil et définition des besoins

Note explicative de synthèse - Annexe 2 - Justification des délimitations des ESA (Document de 40 pages)

Note explicative de synthèse - Annexe 2 - Plan - Justifications des délimitations des ESA

*Le PLU dispose d'un contenu obligatoire :*

- . Un rapport de présentation,
- . Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- . Un règlement,
- . Des annexes

*Seuls le règlement et les OAP sont opposables aux porteurs de projets.*

*Le rapport de présentation et le PADD qui constituent le projet territorial de la collectivité et sa justification ne sont pas opposables aux tiers.*

*Cependant ces pièces contribuent à la clarté et au sens du projet de planification de la collectivité. Elles doivent permettre aux collectivités de s'interroger sur la nécessité des règles d'urbanisme qu'elles souhaitent définir dans leur PLU et aux citoyens de comprendre le sens des dispositions qui peuvent leur être opposées dans le cadre de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.*

*En cas de contentieux relatif au contenu du plan local d'urbanisme, ou à l'occasion d'un contentieux portant sur la délivrance d'une autorisation du droit des sols, le juge administratif pourra aussi être amené à chercher le sens ou la justification d'une règle opposable dans ces pièces.*

### 3. Description technique et analyse du projet

Le projet de révision du PLU ne peut se comprendre qu'en reprenant les points essentiels des différents documents soumis à l'enquête.

#### 3.1. Etat des lieux de la commune

**Située au Sud-Ouest de la Corse, entre mer et montagne, Propriano est une commune littorale dans le Golfe de Valinco.** Elle occupe une position centrale dans le quart Sud-Ouest corse, à mi-chemin entre Ajaccio et Bonifacio (65 kilomètres) et est proche de la sous-préfecture Sartène (13 kilomètres). Elle dispose d'un port de commerce, d'un port de plaisance et de pêche, ainsi qu'un aérodrome.

**En 2018, la commune compte 3 706 habitants. Elle a une superficie de 1 870 hectares.**

En tant que commune "Loi Littoral" et "Loi Montagne" et au vu de la qualité environnementale et paysagère de ses milieux naturels, un Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) a été défini et occupe plus de 40% de la commune. Cet espace remarquable et caractéristique va du Cap Lauroso à la plage de Portigliolo en passant par le fleuve Rizzanese. Des zones Natura 2000, ZNIEFF et autres protections environnementales sont incluses dans cet ERC.

La commune est impactée globalement par le risque inondation par la présence du fleuve Rizzanese, par le risque submersion marine et par le risque d'incendie de forêt.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo - Propriano joue un rôle stratégique dans la CCSVT de par sa localisation (Ports, golfe de Valinco, RT40), son rôle de bassin de vie, ses activités économiques et commerciales, et enfin par sa taille (première commune en population de la CCSVT).

#### Population

Entre 1975 et 1999, **l'évolution démographique de la commune de Propriano s'est faite essentiellement grâce à un solde naturel positif autour de 0,5%. Ce phénomène explique l'augmentation faible mais constante de la population proprianaise entre 1975 et 1999.** L'explication de l'augmentation importante de la population sur les deux dernières périodes est due à un solde migratoire largement positif. **Entre 2007 et 2018, l'essentiel de la croissance démographique de Propriano se fait donc par l'arrivée de nouveaux habitants d'autres communes.**

**Des classes d'âge équilibrées mais une tendance au vieillissement qui se poursuit**

Ainsi, la hausse de la croissance démographique entre 2008 et 2018 (+ 452 habitants) a été essentiellement le fait de l'arrivée de personnes de plus de 45 ans voire de jeunes retraités plutôt que de jeunes actifs. La baisse des classes d'âge 15-29 ans et 30-44 ans explique le solde naturel nul constaté entre 2008 et 2018 (0%).

**Évolution de la composition des ménages :** des ménages plus petits, des ménages d'une seule personne ou des couples avec pas ou peu d'enfants en augmentation. **En 2018, la taille des ménages était de 2,07 personnes.**

En 2018, les retraités représentent 26.6% du nombre des ménages. Les ouvriers et employés sont les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans les ménages proprianais. En 2018, Propriano compte 1 594 personnes actives soit 71.3% de la population totale des 15-64 ans. Cette part reste stable par rapport à 2008 (69,5%). Toutefois, elle reste en dessous de la moyenne départementale qui s'élève à 71,8%.

#### Objectif démographique 2018-2032

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.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**



## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Cette exigence de maîtrise démographique ne remet nullement en cause **la volonté de conforter le rôle moteur de Propriano** conforme à son statut de Secteur d'Enjeu Régional (SER), tel qu'identifié au PADDUC.

La justification de l'objectif démographique retenu par le PLU est donc motivée au titre de l'attractivité avérée de la commune, des projets futurs qu'elle entend mettre en œuvre, ainsi que par sa position et son poids dans le contexte intercommunal.

Sur ces fondements, la prise en compte des caractéristiques structurelles de la typologie résidentielle proprianaise, avec plus de 40% du parc constitué par des résidences secondaires (chiffre témoignant d'une légère augmentation au cours des dernières années, notamment depuis 2012) et plus de 55% du parc composé par des résidences principales, permet de définir un **objectif global équivalent à 700 logements à produire pour l'horizon 2032, représentant 440 résidences principales.**

### Habitat

En 2018, Propriano comptait **3 287** logements. On assiste à un **rythme de production de logement important sur Propriano. Sur la période 2008-2018, 956 logements se sont créés, soit une moyenne de 95 logements supplémentaires par an (+2,9 %/an)**, en comparaison avec la moyenne de la Corse du Sud (+ 2,2% / an).

**Propriano présente une double identité de pôle urbain et de station balnéaire.**

**En 2018, Propriano compte 1 733 résidences principales (52.7%), 1436 résidences secondaires (43.7%), 118 logements vacants (3,6%).**

On observe une prédominance des T3 dans le marché et un manque de T1 et T2. **Un habitat marqué par le logement collectif en location. En 2018, 75% des logements à Propriano sont des appartements contre 23.9% pour les maisons.** En 2018, le secteur locatif est toujours important malgré une hausse de l'accès de la propriété.

**Logement locatif social.** Parc de 196 logements locatifs sociaux (11,2 %). **Si la commune de Propriano n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU, la production future de logements devra également prendre en compte le développement de la mixité sociale de l'habitat, afin de proposer une nouvelle offre de résidences principales pour la population concernée.**

Objectif de logements pour la période 2021-2032 : La production de logements devra prendre en compte les besoins en petits logements et plus globalement satisfaire la mise en œuvre d'un parcours résidentiel équilibré : habitat individuel, petits collectifs, résidences.

### Economie

En 2018, la commune de Propriano compte **1811 emplois**. Taux de chômage de 17,9 %. **Depuis 1999, le nombre d'emplois a progressé plus vite que le nombre d'actifs sur Propriano traduisant l'attractivité en tant que pôle urbain et économique de la commune.** Mais cette augmentation ne bénéficie pas totalement aux proprianais avec un taux de chômage qui a augmenté. En tant que pôle urbain, Propriano est attractive pour les communes environnantes.

Les établissements et entreprises sont structurés autour du secteur tertiaire et notamment autour du commerce et des services. En effet, le secteur tertiaire représente 80% de l'ensemble des établissements présents sur Propriano.

Le secteur secondaire (industrie et construction) représente 20% des établissements au 1<sup>er</sup> décembre 2018. Le secteur de la construction est très présent dans l'économie proprianaise (14,8 % du total).

Le secteur primaire, l'agriculture, ne concentrait que 9 établissements (1,4% des établissements).

Une forte représentativité de l'emploi lié au commerce, transports et services divers : 917 emplois en 2018 soit 50,6%. Une place importante de l'emploi lié à la construction et au BTP : 294 emplois.

Un centre-ville concentrant des commerces et services de proximité. Un développement commercial important à l'Est de la commune le long de la RD19A / RT40. Des besoins importants sur la zone d'activité de Tralavettu. Une diversification de l'activité commerciale, industrielle et artisanale et la présence de chantiers nautiques.

Les activités sur la commune se répartissent autour de cinq « pôles » : centre-ville (mixité fonctionnelle : tissu commercial et services de proximité) / zone commerciale de Vigna Maio / centre commercial de Santa Giulia / zone industrielle et commerciale / zone d'activités de Tralavettu.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

La zone d'activités de Tralavettu se situe au sud du territoire communal à proximité de l'aérodrome de Tavarìa. Elle a un accès à la RD121 qui rejoint la route territoire n°40 à 1,5 km. Elle accueille 29 lots et 22 entreprises qui sont occupées à 100% pour un total de 102 emplois.

Les activités présentes sont : le BTP, un chantier naval lié au nautisme, la location de matériel industriel (relevant du secteur BTP également), la menuiserie, pépinière et jardinage, pré-presses (enseignes etc.), ferronnerie, blanchisserie-teinturerie de gros, fret, carrosserie.

Face à la demande importante, attestant que les besoins sont particulièrement forts sur le site, un agrandissement de la zone artisanale à l'Est, dans les limites du PLU de 2006 et du POS de 1975, conformément au PADDUC et au plan PREZA de la Collectivité de Corse, est en voie d'achèvement : sur les 25 à 30 prochains lots (1000 m<sup>2</sup> à 4 200 m<sup>2</sup>) prévus, il y a eu plus de 55 demandes.

Le diagnostic de la zone d'activités de Tralavettu fait ressortir globalement un manque de lisibilité dans la zone, un manque d'intégration paysagère (enrochements importants), des voies dégradées à l'entrée de la zone et dans la zone, l'absence de trottoirs réduisant les possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture, l'absence de réseaux pluviaux, etc... Le PLU devra veiller à la requalification de cette partie de la zone dans le projet communal.

D'ores et déjà, une requalification de la zone d'activités est prévue afin de la maintenir compétitive et mieux intégrer dans son environnement (amélioration de la desserte, candélabres, aménagement paysager, aire de retournement).

Cette requalification a été lancée par la commune de Propriano en partenariat avec l'ADEC.

### **Les équipements portuaire et aérien : des atouts à valoriser**

. **Port de plaisance** : 500 anneaux sur pontons – 630 ml nombreuses infrastructures et aménagements appropriés ont été réalisées pour améliorer la qualité de l'espace public sur le port de plaisance.

. **Port de commerce géré par la CCI2A**

. **Activité Transport de passagers** (hors croisiéristes). En **2020, 45 748 passagers ont été accueillis au Port de Propriano.**

. **Activité Croisière.** Inexistante, alors qu'elle représentait 22 287 personnes en 2019 (pour 58 777 personnes, soit 38%).

. **Activité Transport de marchandises.** En **2020, 72 020 tonnes de fret ont transité par Propriano, en baisse de 25% par rapport à 2019 (96 662 tonnes).**

**Le Port de Commerce de Propriano doit s'affirmer et proposer notamment aux croisiéristes des équipements, infrastructures et produits touristiques diversifiées et de qualité.**

### **Aérodrome**

Par arrêté préfectoral du 11 Août 1965, l'aérodrome de Tavarìa de catégorie D a été ouvert à la circulation aérienne publique.

### **Tourisme**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune de Propriano **comptait 11 hôtels représentant une capacité d'accueil de 414 chambres. Les autres hébergements collectifs sont au nombre de 6 pour un total de 1005 places-lits**, tels que recensés en 2019 par l'INSEE.

Enfin, **1436 résidences secondaires sont comptabilisées à Propriano (INSEE 2018). Au total, la capacité globale d'hébergement de la population non permanente, estimée à partir des données de l'INSEE 2019, avoisine 9000 personnes. Ajouté à la population permanente, la population de Propriano atteint donc près de 12 750 personnes en période estivale.**

**Equipements et services : le PADDUC a classé Propriano-Sartène comme pôle urbain secondaire (niveau 2).**

Les équipements portuaires et aériens sont des atouts à valoriser. Il est à noter une activité croisière inexistante depuis 2019 et une baisse de 25 % de l'activité transport de marchandises depuis cette même date.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

### **Infrastructures de transport, mobilité et déplacements**

Route territoriale 40, déviation au Nord de la commune a permis de réduire le trafic poids lourds et améliorer la circulation et le confort des usagers ainsi que l'aménagement des entrées de ville, nombreuses routes départementales (RD19/RD19A, RD319/319A, RD121)

Afin de développer l'activité du port de commerce, d'éviter les embouteillages au cœur du centre-ville lors de la période estivale, un projet est en cours. Il vise à connecter la RD319 avec la déviation de Propriano et est porté par la Collectivité de Corse.

Le centre-ville souffre d'engorgement notamment en période estivale du fait de l'emplacement du Port en cœur de ville. Des solutions doivent être apportées pour désenclaver le port et gérer le flux des passagers.

**Port de commerce / 3 lignes régulières de transport en commun, une gare routière en cours de réalisation. 1562 places de stationnement pour véhicules motorisés et 70 places pour les deux roues.**

### **Agriculture**

Les Surfaces Agricoles Utilisées (SAU) sur le territoire communal s'élèvent à **345 hectares** dont 181 hectares par des exploitants ayant leur siège sur la commune. C'est donc près de 20% de la superficie de la commune qui est occupée par des surfaces agricoles. Les **Surfaces Toujours en Herbe (STH)** se localisent dans le secteur de Vigna Maio, dans la plaine de Tavaria de part et d'autre du Rizzanese et à Portigliolo.

**Les espaces cultivables à forte potentialité** se localisent principalement dans la partie Nord (Baracci, Vigna Maio, la Plaine) et la partie centrale (plaine de Tavaria, piedmonts Nord et Sud de la plaine de Tavaria aux lieux-dits Murta, Santa Margarita) du territoire communal. Au Sud, les espaces cultivables à forte potentialité se situent à Portigliolo ou autour du hameau de Tivolaggio.

Certains de ces espaces cultivables à forte potentialité sont déjà urbanisés notamment dans le secteur de la Plaine où se situent dans l'enveloppe urbaine de Propriano qui est vouée à accueillir une partie de l'urbanisation future.

La commune cumule **plusieurs appellations**, ce qui constitue une opportunité de développement agricole et de valorisation des produits auprès de la clientèle. Le secteur agricole permet de fournir les restaurants, les épiceries, les supermarchés de la commune et ainsi permettre de proposer des produits locaux. La **maîtrise foncière agricole est un enjeu important** car de nombreuses terres sont louées. Sur les 30 dernières années, 70 % de terres urbanisées étaient des terres de moyenne à très forte potentialités agropastorales. Tavaria, la plaine de Portigliolo ainsi que la Murta sont reconnues pour être des terres agricoles fertiles. Ces terres représentent un capital de production alimentaire à l'échelle intercommunale, limité et non renouvelable. La préservation des terres agricoles dans le PLU dépend non seulement l'avenir économique des exploitations mais surtout l'avenir économique, environnemental et paysager de la commune de Propriano

### **Espaces stratégiques agricoles (ESA)**

A partir de la carte des ESA du PADDUC, le projet fait état de la suppression des espaces stratégiques agricoles qui sont inclus dans les zones Urbaines ou dans les secteurs de projet (notamment, la zone AU de Vigna Maio sur 2 sites) ou qui sont mal localisés. Ces suppressions d'ESA sont les suivantes :

#### **• En zone U :**

. **13,2 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur des terrains **artificialisés**. Soit, comme précédemment noté des terrains ne remplissant plus les critères d'éligibilité.

. **5,9 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur des terrains **non artificialisés**, classés en UDa sur les sites de :

**Bartaccia** (3,19 hectares), sur des parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine proprianaise.

**Santa Giulia** (2,01 hectares), dont la délimitation préserve le sommet des crêtes boisées.

**Paratella** (0,7 hectare), dont la délimitation préserve également le sommet des crêtes boisées.

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

### • En zone AU :

. **6,7 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur les 2 zones AUa de **Vigna Maio** (non artificialisées). Ces terrains constituent les seules zones AU qui vont permettre d'absorber une partie des besoins démographiques et d'habitat, à l'horizon 2032.

### • En zone N :

. **1,8 hectare** correspond à un terrain déjà totalement **artificialisé** dédié à l'aménagement de la ZA de **Travaletto** (sur l'emprise d'un permis d'aménager, accordé). Les terrassements et plates-formes en cours de réalisation justifient que cet espace ne puisse plus être considéré comme naturel.

. **0,2 hectare** correspond à un terrain situé au contact de l'aéroport de Tavarua, sur lequel est déjà érigé un bâtiment.

**Au total, les ESA du PADDUC non intégrés ou supprimés représentent 27,8 hectares, dont 15,2 sur des terrains artificialisés. Les ESA du PADDUC supprimés représentent 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%

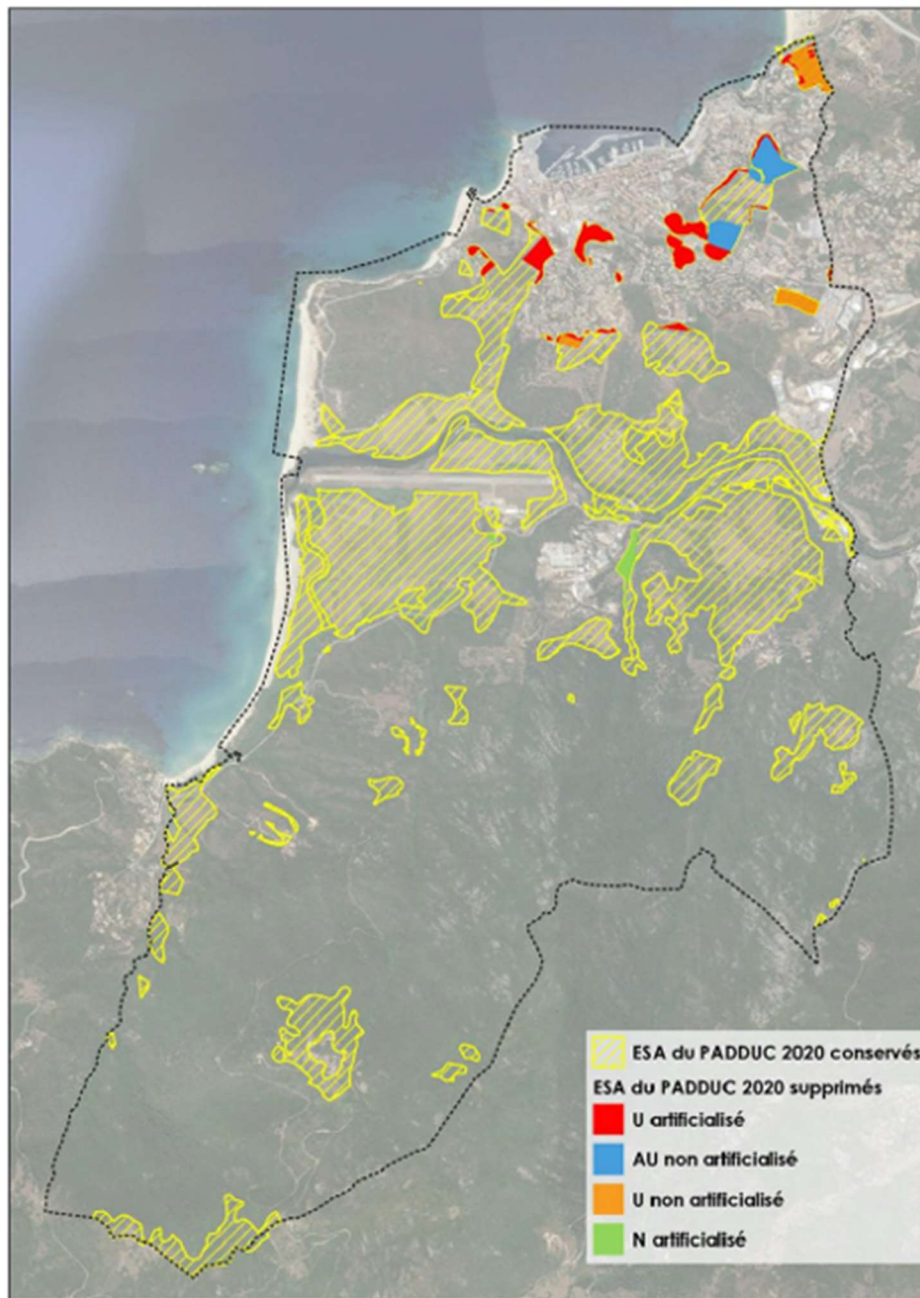
La commune a identifié des **ESA de compensation** sur des terres à très forte ou forte potentialité agropastorale et sur des pentes parfois supérieures à 15%. Cet état de fait justifie, une nouvelle fois, que le critère de pente retenu dans le PADDUC ne s'impose pas de manière systématique et soit pris en compte de manière adaptée à la réalité du territoire proprianais. Ainsi, la commune a estimé que des terrains dont la pente est supérieure à 15%, peuvent être identifiés en ESA, dès lors qu'ils sont, ou ont été par le passé, exploités par une activité agricole, et qu'ils peuvent, notamment, être aménagés en terrasses.

Les ESA du PADDUC réellement supprimés ne représentent que 12,6 hectares ESA de compensation sur 5 sites\* (total = 29,4 ha) + ajustements parcellaires (=11,4 ha) soit un total de 40,7 ha. Soit ajouté au total des ESA conservés 357,2 + 40,7 = **397,9 ha**.

\*5 sites = Privola (16,4 ha) ; Coticcio (6,7 ha) ; Paratella – Turicciola (3,2 ha) ; Mercuglia – Turicciola (1,7 ha) ; Purraja (1,4 ha).

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**



### Histoire urbaines, formes urbaines et architecturales

En résumé, les densités des formes urbaines et architecturales sont les suivantes :

	Densité (logements par hectare)	Hauteur	Typologie
<b>Village-rue</b> (Terra Nova, rue du 9 septembre, avenue Napoléon III, rue du Général de Gaulle) + <b>Tivolaggio</b>	> 70	R+2 à R+4	Habitat individuel et collectif continu
<b>Extensions proches du village</b> (Ouest : avenue Napoléon III, rue Jean-Paul Pandolfi, rue Bonaparte et Est : rue Jean Donat Léandri, rue des Ecoles)	De 30 à 160	Ouest : R+3, R+4 Est : R+1 à R+3	Ouest : habitat collectif continu Est : habitat individuel continu
<b>Opérations de logements collectifs</b> (la Plaine, Frusteru, Santa Giulia, Route de la Corniche, Quatrina)	De 30 à 180	R+2 à R+4	Habitat collectif discontinu
<b>Extensions pavillonnaires</b> (Mancinu / Pruno Cervone / Frusteru / Santa Giulia / Quatrina / Paratella / Les Hameaux de Propriano / Bartaccia)	De 7 à 9 logements	R+0 à R+2	Habitat individuel discontinu

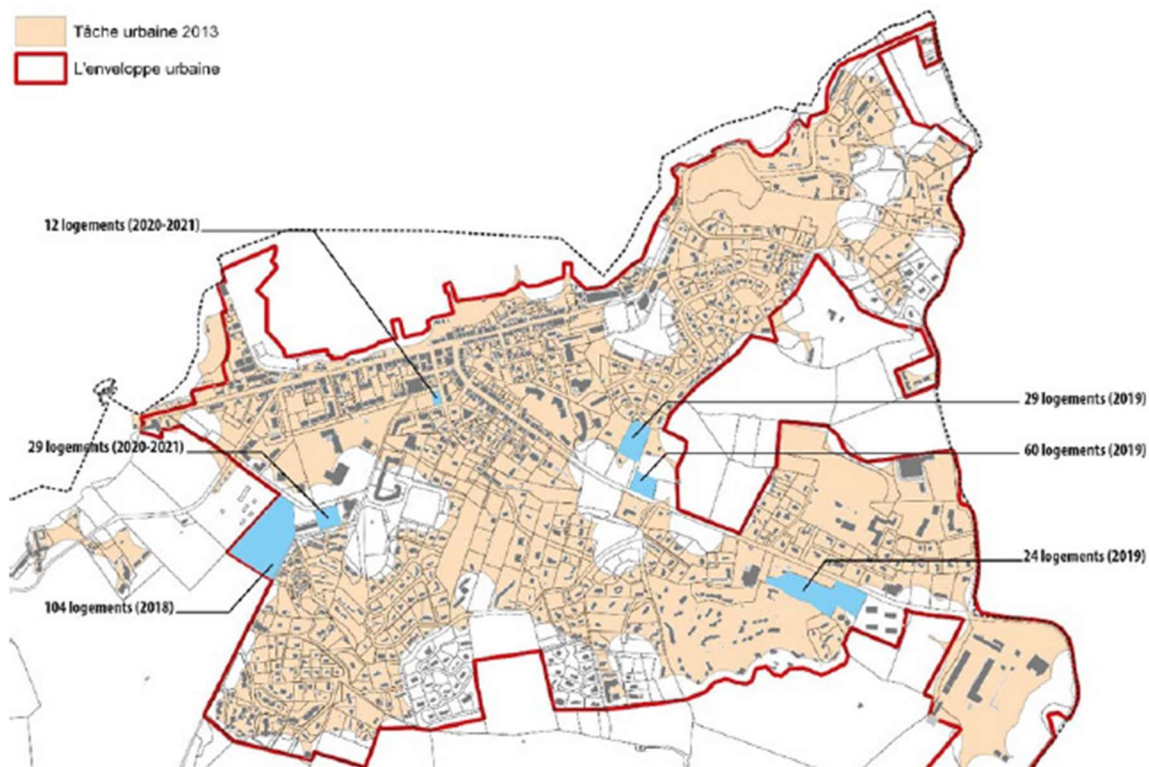
Aujourd'hui, l'étalement urbain sur les collines se poursuit mais avec de nouvelles opérations de logements collectifs qui permettent de densifier les espaces urbanisés (la Plaine, Vigna Maio).

### Etude de densification et de mutation des espaces bâtis

Les enveloppes urbaines de Propriano sont au nombre de trois :

1. **Ville de Propriano** : le centre-ville et les quartiers d'habitation tels que les Hameaux de Propriano, Frusteru, Paratella, Bartaccia, Vigna Maio, etc. (203,4 hectares),
2. **Zone d'activités Tralavettu** (18,7 hectares),
3. **Cœur du hameau de Tivolaggio** (0,6 hectares).

Les trois enveloppes urbaines représentent un total de 222,7 hectares, soit 11,9% du territoire communal. Diagnostic foncier



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
<b>Total</b>	-	<b>11,98</b>	<b>310</b>

Figure 86 – Les capacités des dents creuses. Source : MAP.

Au total, les capacités totales des dents creuses représentent 11,98 hectares bruts. Cela correspond à un potentiel de 310 logements.

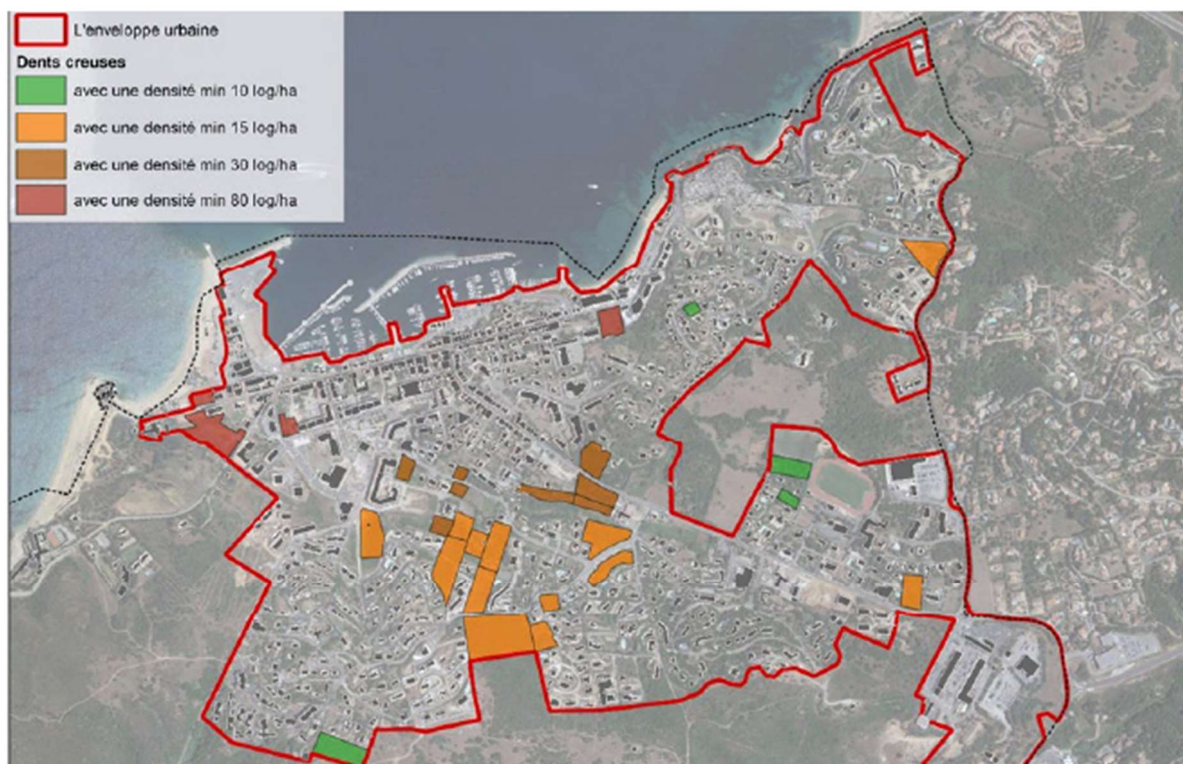


Figure 87 - Localisation des dents creuses dans l'enveloppe urbaine de la ville de Propriano.

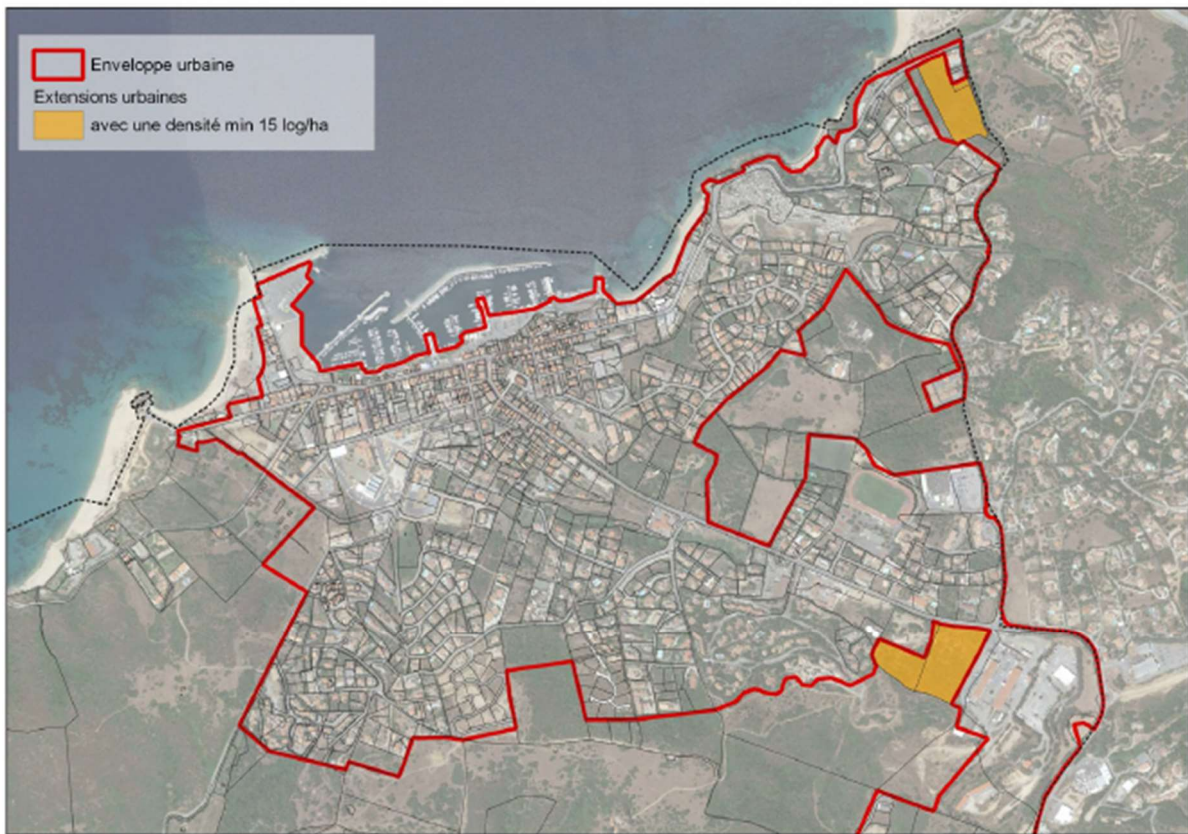
Source : MAP.

Au total, les capacités des extensions urbaines représentent 4,8 hectares bruts, soit un potentiel de 70 logements.

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
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>4,8</b>	<b>70</b>

Figure 88 - Les capacités des extensions urbaines. Source : MAP.





**Figure 89 - Les capacités hors des espaces urbanisés**

**Ville de Propriano (Bartaccia) et Santa Giulia - Hameaux de Propriano. Source : MAP.**

Au total, les dents creuses en zones Urbaines (à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines identifiées) représentent un potentiel théorique maximal de 380 logements (310 + 70).

**Capacité totale pondérée en zones Urbaines à 265 logements.**

L'intégration des projets en cours (258 logements) permet de définir une **capacité totale résiduelle dans les espaces urbanisés égale à 523 logements** (265 + 258),

Avec un objectif de 4 630 habitants en 2032, soit 925 habitants supplémentaires, les capacités présentes dans les zones Urbaines ne pourront pas répondre totalement à l'objectif de logement. En effet :

- Au 01/01/2018 : 3 706 habitants,
- Objectif 2032 : 4 630 habitants : soit + **703 logements** au total (intégration faite des résidences secondaires), **dont 440 résidences principales** (+ 925 habitants / 2018).

**A cet effet, des zones A Urbaniser ont été prévues, uniquement sur Vigna Maio (2 sites), pour répondre au besoin en logements non satisfaits :**

. **Capacités résidentielles totales en zones Urbaines : 523 logements.**

. **Capacité totale à satisfaire : 703 logements.**

. **Nombre de logements à minima à construire dans les zones A Urbaniser de Vigna Maio pour atteindre l'objectif : 180 logements.**

#### **Consommation de l'espace**

Au total entre 2002 et 2021, il y a eu 53,27 hectares d'espaces consommés par l'urbanisation, soit une moyenne d'environ 2,8 hectares/an.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Sur la période 2021-2032, l'objectif de modération de la consommation d'espaces du PLU de Propriano est de 25,6 hectares, soit une moyenne d'environ 2,3 hectares/an.

### **Etat initial de l'environnement**

Au total, le réservoir de biodiversité de Propriano s'étend sur près de 820 hectares, soit environ 45 % du territoire communal.

Rappel et prise en compte des risques inondation, incendie, submersion marine et mouvements de terrain.

### **Eau potable / Assainissement**

#### **. A horizon 2030-2032 :**

- La capacité de la station d'épuration sera suffisante pour répondre à la croissance de la population et aux raccordements supplémentaires envisagés.

- En période creuse : la station d'épuration intercommunale présente la capacité résiduelle suffisante pour traiter ces charges supplémentaires. En effet, en période creuse, la station d'épuration est chargée de **30 à 50% de sa capacité nominale. La capacité résiduelle est à minima 8 500 EqH** sur une capacité totale de traitement de 17 000 EqH.

- En période estivale : La station d'épuration intercommunale présente également la capacité résiduelle suffisante pour traiter ces charges supplémentaires. En effet, en période estivale, la station d'épuration est chargée à **54% de sa capacité nominale (soit 9200 EH). La capacité résiduelle est à minima 7 800 EqH** sur une capacité totale de traitement de 17 000 EqH.

- Ces éléments prennent en compte les effluents apportés par les communes de Propriano Sartène, Olmeto et Viganello.

La zone A Urbaniser (AU) de Vigna Maio (2 sites), est proche des réseaux existants et facilement raccordables. Cette zone pourra se connecter aux réseaux existants car ceux-ci se situent à proximité immédiate.

Hameau de Tivolaggio - station d'épuration de type filtres plantés de roseaux qui sera dimensionnée de manière à traiter la pollution générée par une population de 100 EqH – Autres habitations périphériques ANC en zone N – Aptitude des sols bonne à moyenne

Brindigaccia – Zone N – ANC - – Aptitude des sols bonne à moyenne

Le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) pourra être mis en cohérence, après approbation du PLU, afin de se conformer aux évolutions de zonage qui ont été décidées après 2017, date de son approbation.

### **Pluvial**

Schéma directeur des Eaux pluviales de 2005 – Compétence commune de Propriano - Bassin de rétention des eaux pluviales est prévu (ER n°17) à la Plaine, en aval des quartiers de la Paratella et de Frusteru – Bassin de rétention en aval de la ZA de Tralavettu.

L'intégralité du règlement et du plan du zonage pluvial sont annexés au PLU, annexe n°5.5.

– Conservation des cheminements naturels, ralentissement des vitesses d'écoulement, maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain, réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible, augmentation de la rugosité des parois, profils en travers plus larges.

### **Déchets**

Optimisation de la collecte des ordures ménagères notamment collecte des biodéchets et poursuite des politiques de tri sélectif

## 3.2. Le PADD

Le PADD est la pièce maîtresse qui exprime les choix de la commune pour son développement.

Le PADD s'oriente autour de 3 orientations générales et 8 objectifs :

• **Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano**

o Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants

o Objectif 2. Organiser le développement futur

• **Orientation n° 2 : Renforcer l'attractivité économique et touristique**

o Objectif 1. Désenclaver et ouvrir les Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée

o Objectif 2. Diversifier l'économie proprianaise

• **Orientation n° 3 : Préserver la biodiversité et le paysage**

o Objectif 1. Prévenir les risques naturels et les nuisances

o Objectif 2. Préserver et valoriser les paysages

o Objectif 3. Préserver les milieux naturels les continuités écologiques

o Objectif 4. Gérer durablement les ressources

L'objectif chiffré de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est fixé à **25,6 hectares sur la période 2021-2032**. La consommation de l'espace sera inférieure à la période 2002-2021 (53,27 hectares).

**L'objectif de population est d'atteindre 4630 habitants en 2032, soit 925 habitants supplémentaires depuis 2018 (correspondant à 703 nouveaux logements, dont 440 résidences principales)**. Les capacités résiduelles identifiées dans les zones urbaines (à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines) s'élèvent à 310 logements (capacité pondérée), auxquelles il faut ajouter les projets en cours (258 logements). Soit une capacité résiduelle totale dans les zones U de **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).

Les deux sites correspondant à la zone AU de Vigna Maio ont pour but d'accueillir des logements mais aussi des commerces, services, hébergement hôtelier et touristique pour amener de la mixité fonctionnelle. Leur potentiel de logements est de **180** logements.

On peut ainsi indiquer que **les capacités résiduelles dans les zones U et le potentiel de logements dans la zone AU (Vigna Maio, 2 sites) permettront de répondre au besoin d'habitat affiché par le PLU, soit 703 logements, dont 440 résidences principales.**

Chaque orientation fait l'objet d'une traduction réglementaire reprise dans le présent rapport.

### 3.2.1. Première orientation : assurer et structurer le développement de Propriano

Cette première orientation se décompose en deux objectifs.

**Le premier objectif est de conforter la centralité historique et les quartiers existants.**

Le PADD prévoit de densifier et organiser les quartiers périphériques.

**La hiérarchisation des voies structurantes** et la réduction des flux de déplacements en voiture en profitant **des équipements de mobilité alternatifs** à la voiture permettront d'améliorer les conditions de déplacement pour tous.

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Le PADD encourage **le renouvellement dans le centre ancien et l'amélioration de la qualité des quartiers péricentraux** : OPAH, stationnement, voiries à requalifier après réalisation de la déviation de Propriano. Enfin, dans le cadre du respect de la Loi Littoral et du PADDUC, une autre forme d'urbanisation sur le territoire communal a été identifiée, à savoir le cœur du **Hameau de Tivolaggio** qu'il convient de conforter et préserver.

### **Le deuxième objectif est d'organiser le développement futur.**

Le PADD prévoit deux secteurs principaux d'urbanisation sur le quartier de Vigna Maio.

La création de voies de desserte structurante, de voies modes actifs, permettant de répondre aux enjeux futurs de mobilité.

**Développer la mixité sociale de l'habitat** : volonté d'identifier des secteurs stratégiquement localisés au sein de l'enveloppe urbaine projetée, notamment afin de développer la part des résidences principales dans le parc de logements à construire dans le futur, et proposer une nouvelle offre (locative sociale, accession à la propriété) adaptée pour la population concernée, en fixant les limites de l'urbanisation notamment au Sud de la ville et en prenant en compte les projets de réseaux d'énergie alternative et renouvelable.

Sa traduction réglementaire se traduit par les points suivants :

- . Création de l'ER n°05 pour prolonger du cheminement piéton pour accéder plus facilement aux équipements sportifs de Vigna Maio,
- . ER n°12 à 14 pour aménagement des voiries de desserte interquartier : RD19A, RD19, RD319A,
- . Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) pour les 2 secteurs A Urbaniser de Vigna Maio, inscrivant des objectifs de logement, des règles de hauteur, de prise en compte des éléments paysagers et naturels,
- . Création de Secteurs de Mixité Sociale (SMS), y compris report sur les documents graphiques.
- . Mise en cohérence des limites à l'urbanisation avec le zonage : zones Naturelles ou agricoles pour les espaces hors des espaces urbanisés.
- . Création d'ER pour la création de voies structurantes pour la commune : voie de dégagement du port, voie de desserte interquartier de la zone A Urbaniser AUc avec connexion à la zone de Santa Giulia, etc.

### **3.2.2. Deuxième orientation : renforcer l'attractivité économique et touristique**

La deuxième orientation envisage le renforcement de l'attractivité économique et touristique.

#### **Le premier objectif est de désenclaver et ouvrir les ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée.**

Il s'agit d'un enjeu fondamental devant permettre la bonne accessibilité du port, la requalification du cœur de ville et le développement des quartiers proches. Cela doit se traduire par des voies de contournement à aménager ou à créer entre la RD319 chemin des plages, à la sortie du port de commerce et la RT40 pour rejoindre l'extrême Sud ou la déviation de Propriano.

Le maintien et le développement des lignes maritimes est une priorité pour les échanges économiques et touristiques, une attractivité renforcée qui devrait attirer de nouvelles destinations.

Les pôles économiques et sociaux existants doivent être confortés voire requalifiés pour être intégrés à l'environnement et être accessibles à tous.

#### **Le deuxième objectif est de diversifier l'économie proprianaise.**

Propriano doit être en mesure de proposer de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique (l'exemple de Tralavettu démontre un besoin important).

L'accueil des touristes par des capacités d'hébergement touristiques (hôtels, etc.) en nombre suffisant doit être réfléchi. La préservation des linéaires de plages et la mise en valeur des vestiges de l'ancien hameau A Chjava à Tivolaggio sont importantes afin de proposer une offre touristique authentique et originale. Les activités de l'aérodrome de Tavarica doivent être maintenues et sécurisées. Il s'agit également de préserver et développer les activités agricoles.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

### **Traduction règlementaire de l'orientation n°2**

- . Création d'ER pour aménager les voies de contournement du centre-ville et de désenclavement des Ports par la RD319 existante (ER n°08) puis par une voie nouvelle (ER n°02) entre la RD319 et la RT40 au niveau de Santa Giulia,
- . Zonage spécifique UI pour les zones d'activités économiques et commerciales et création d'une zone U1a en continuité du centre commercial Vigna Maio ;
- . Réintégration de l'aménagement Est de la zone UI de Tralavettu, qui est en cours de réalisation et inscrite dans le PLU de 2006 et correspondant à un permis d'aménager accordé et purgé de tout recours.
- . Zonage spécifique pour les plages et arrières plages de Propriano selon leur vocation urbaine ou naturelle fréquentée (zones Np, Nr),
- . Aménagement du futur chemin communal entre la RD121 et Tivolaggio pour l'accès facilité aux ruines de l'ancien hameau A Chjava,
- . Création d'un zonage Na pour l'aérodrome et sa piste pour maintenir et sécuriser les activités liées à l'aérodrome,
- . Augmentation des zones Agricoles (A et Ar) par rapport au PLU de 2006,
- . Trame spécifique pour les espaces stratégiques agricoles (ESA).

### **3.2.3. Troisième orientation : préserver la biodiversité et le paysage**

La commune doit prendre en compte les enjeux très forts en matière de risque, de protection des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau. Pour ce faire, elle se fixe 4 objectifs.

#### **Objectif 1. Prévenir les risques naturels et les nuisances.**

Le projet de PLU indique graphiquement la localisation de ces risques au regard des nouvelles études sur la submersion marine, l'aléa incendie de forêt ou les nuisances sonores. Ceci est essentiel au regard du changement climatique et de ses effets à l'échelle 2017-2030.

#### **Objectif 2. Préserver et valoriser les paysages**

La préservation et la valorisation des paysages constituent un élément important de la qualité de vie des populations et un atout touristique et économique. Les équilibres paysagers doivent être préservés notamment par la protection des crêtes non encore urbanisées. Par ailleurs, des espaces de respiration doivent être maintenus pour aérer la ville et pour assurer des transitions entre les différents quartiers de Propriano.

#### **Objectif 3. Préserver les milieux naturels les continuités écologiques**

Sur un territoire de 1 870 hectares, Propriano concentre une biodiversité et une richesse naturelle importante (ZNIEFF de type 1 de la zone humide et plage du Rizzanese, plage de Portigliolo, Zone Natura 2000 des sites à *Anchusa crispa*). Près de 45% de la commune est aussi incluse dans un espace remarquable et caractéristique. La préservation dans le PLU de la trame verte et bleue, qu'incluent notamment l'Espace Remarquable et Caractéristiques, les ZNIEFF et sites Natura 2000, est donc un enjeu important pour le maintien de la biodiversité à l'échelle communale et intercommunale.

L'accès aux espaces naturels par l'aménagement de continuités piétonnes doit être aussi facilité pour rapprocher habitants et espaces naturels. Par ailleurs, le maintien et le développement des jardins urbains participent à la biodiversité urbaine de la ville de Propriano.

#### **Objectif 4. Gérer durablement les ressources**

Le développement urbain, économique et touristique oblige à une gestion durable des ressources à la fois pour l'approvisionnement de la ressource en eau mais aussi pour éviter toute pollution qui sera dommageable pour les sols, sous-sols, cours d'eau.

Cette gestion durable passe par la protection et la restauration des ressources en eau notamment autour des captages du forage de Tavarica ou des champs et puits du Rizzanese qui ont été indiqués sur l'orientation graphique n°3. La qualité de l'eau est en jeu.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Par ailleurs, afin d'éviter toute pollution des sols ou risque sanitaire, les secteurs existants ou futurs qui ne sont pas encore reliés à l'assainissement collectif devront l'être. La STEP du Cap Lauroso est en capacité d'accueillir les effluents (capacité : 17 000 EH pouvant être portée à 22 000 EH).

Enfin, au vu de la problématique d'élimination des déchets en Corse, la gestion des déchets en amont par leur réduction et par leur tri est primordiale à horizon 2032.

### **Traduction règlementaire de l'orientation n°3**

- . Intégration de la carte du risque inondation dans les documents graphiques, dans les dispositions générales du règlement et dans les annexes,
- . Intégration de l'aléa d'incendie de forêt dans les dispositions générales du règlement et dans les annexes avec suppression des zones Urbaines ou A Urbaniser dans les espaces non urbanisés en aléa fort,
- . Intégration de la zone submersion dans les dispositions générales du règlement et dans les annexes,
- . Espaces boisés classés, terrains cultivés inconstructibles, zone agricole ou règle de surfaces éco-aménageables sont prévus pour le maintien des espaces de respiration,
- . La crête naturelle de Paratella Ouest est identifiée comme élément paysager à protéger. Réintégrée en zone agricole, elle retrouve sa vocation originelle, la protégeant ainsi de toute extension de l'urbanisation.
- . Zonage spécifique remarquable (Naturel remarquable Nr ou Agricole remarquable Ar) pour le réservoir de biodiversité/trame verte et bleue incluant notamment l'identification du Rizzanese, de sa ripisylve et de la zone humide
- . Développement des terrains cultivés inconstructibles pour le maintien des jardins urbains,
- . Mention dans les dispositions générales et dans le règlement des zones agricoles et naturelles des arrêtés préfectoraux des forages, puits d'eau destinée à l'alimentation de la commune.

### 3.3. Les OAP

#### **OAP Sectorielles : zone A Urbaniser de Vigna Maio**

Sur Vigna Maio, les OAP sont composées d'un schéma d'aménagement et d'orientations d'aménagement. Elles sont justifiées grâce à une définition d'un contexte, d'un état initial et d'enjeux, en lien avec le PADD.

Les OAP ont ainsi fait l'objet d'une réflexion forte en matière :

- De hauteur et de formes urbaines par l'emplacement sur le schéma d'aménagement des zones préférentiellement en R+1 ou R+2 ou des courbes de niveau.
- De la bonne connexion des futurs quartiers à l'existant par l'aménagement de voies actuelles ou à créer.
- De développement des modes actifs par la création ou le renforcement des cheminements piétons pour chaque zone A Urbaniser.
- De maintien d'une trame verte à l'échelle locale avec le repérage d'éléments de la trame verte à protéger pour les 2 secteurs de Vigna Maio classés en zone A Urbaniser (AU).

**Périmètre des OAP :** zones AUa et des secteurs des zones UIa, UCb, UDa.

**Occupation du sol :** La zone AUa et son environnement immédiat accueille actuellement des espaces à dominante naturelle (10,8 ha avec alignements d'arbres, boisements) et à dominante agricole (1,4 ha).

Une zone agricole de Vigna Maio est limitrophe des 2 secteurs de la zone AUa. Il y a aussi présence de deux habitations sur le secteur (0,5 hectare). La zone AUa couvre une superficie totale de **8,85 hectares** sur les 2 secteurs précités. Elle est en continuité voire à l'intérieur de zones urbaines avec une mixité fonctionnelle. Des habitations de type lotissement en R+1 ou récemment 1 programme de logements collectifs en R+3 sont présentes, ainsi qu'un centre commercial en rez-de-chaussée ou R+1, des commerces et services sur la RT402, RD19A, RD19 entre rez-de-chaussée et R+1 et enfin des équipements sportifs ou culturels : stades, piscine, théâtre.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Les enjeux principaux sont notamment de proposer une nouvelle offre de logements et de veiller au bon fonctionnement de la zone agricole.

### **OAP thématiques directement liées à la Trame Verte et Bleue**

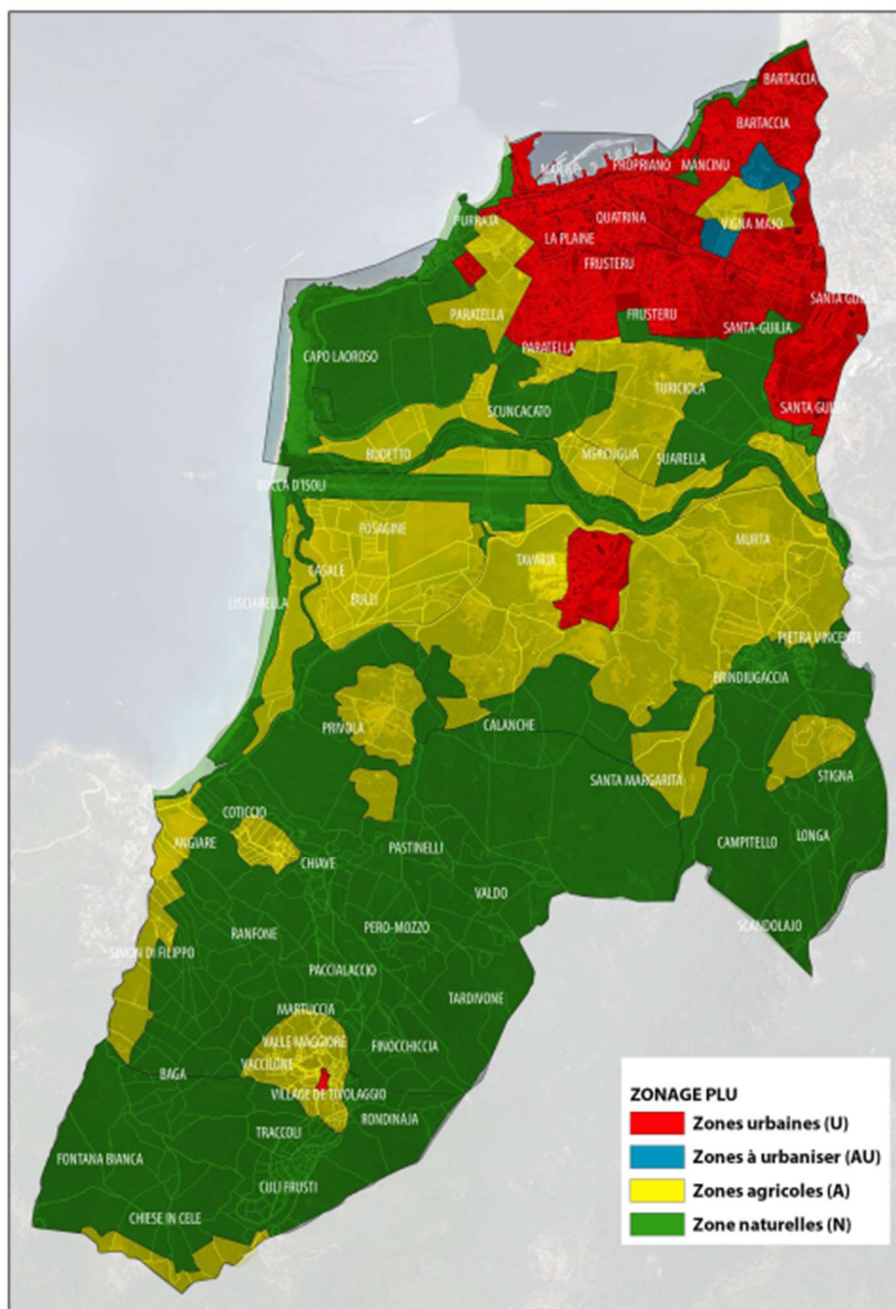
Concernant les OAP liées à la TVB, qui concernent la mise en valeur des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal, la cartographie qui lui est liée couvre donc la totalité de la commune. Elle ne fait donc pas l'objet d'un schéma d'aménagement.

Ces OAP TVB n'étaient que facultatives jusqu'à l'adoption de la loi Climat du 22 août 2021 qui les a rendues obligatoires à partir de sa date de promulgation (25/08/2021), par application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme nouvellement créé.

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.

**Etat récapitulatif du zonage du PLU révisé**



Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**



## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

### SYNTHESE

**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.

Par rapport au PLU 2006						Par rapport au PLU 2018					
PLU 2006	en ha	en %	PLU 2022	en ha	en %	PLU 2018	en ha	en %	PLU 2022	en ha	en %
U	264,5	13,9%	U	237,9	12,5%	U	246,5	13,0%	U	237,9	12,5%
AU	145,8	7,7%	AU	8,9	0,5%	AU	26,0	1,4%	AU	8,9	0,5%
A	411,9	21,6%	A	556,1	29,2%	A	520,4	27,3%	A	556,1	29,2%
N	1080,6	56,8%	N	1100,1	57,8%	N	1110,0	58,3%	N	1100,1	57,8%
<b>Total</b>	<b>1902,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>1902,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>1902,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>Total</b>	<b>1902,9</b>	<b>100,0%</b>

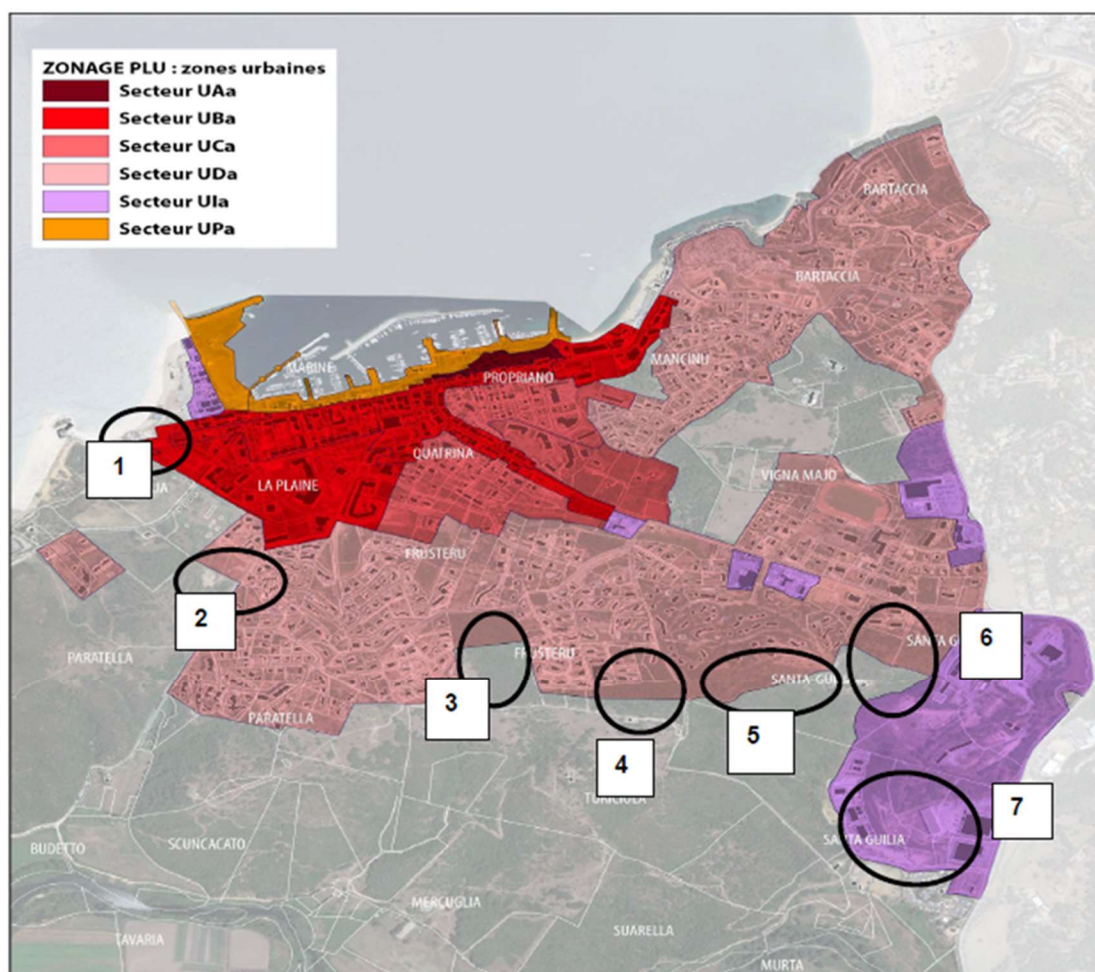
Zones	Solde PLU 2022-2006 (ha)
U	-26,6
AU	-136,9
A	+144,2
N	+19,5

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

### Tableau de synthèse des zones du PLU révisé

UA	UAa	Terra Nova
	UAb	Tivolaggio
UB	UBa	Centre-ville
	UBb	Plaine, Rte de la Corniche Ouest, fin Rue G. de Gaulle
	UBc	Avenue Napoléon III Ouest
UC	UCa	Quartier des écoles et Eglise
	UCb	Quatrina, Vigna Maio Ouest, rue Casanova d'Arracciani
UD	UDa	Paratella, Frusteru, Hameaux de Propriano, Vigna Maio, Bartaccia
UI	UIa	Port, RT402, RD19A
	UIb	Santa Giulia
	UIc	Travalettu
UP	UPa	Port de commerce
	UPb	Port de plaisance et pêche
AU	AUa	Vigna Maio
A	A	Vigna Maio, Purraja, Cap Laoroso, Turiciola, Murta, Stigna, Santa Margarita, Tivolaggio
	Ar	Plaine de Tavarica, Privola, Pastinelli, Coticcio, Angiare, Simon di Filippo, ...
N	N	Scuncacato, Suarella, Longa, (Sud-Est commune), Fontana Bianca, Chiese in Cele (Sud-Ouest commune), Brindigaccia
	Na	Aérodrome
	Nb	Valinco Marine/ Jeanneau RT40, Bricomat Pieretti, STEP, aire d'accueil des gens du voyage
	Nr	Capu Laorosu, ripisylves du Rizzanese, plage de Portigliolo, Centre commune
	Np	Littoral urbain Nord



**Figure 137 - Décomposition des zones Urbaines du PLU révisé**

Les évolutions suivantes de zonage en limite des zones urbaines sont à indiquer :

1. Adaptation mineure de l'ancienne zone UCb1 qui passe en zone UDa pour s'adapter à la réalité du terrain. En outre, la partie au Nord de la voie existante, située dans la bande des 100 mètres à compter du rivage est réintégrée en zone naturelle du fait qu'elle ne puisse être considérée comme un espace urbanisé.
2. Adaptation de l'ancienne zone N de Paratella Ouest, entre l'ancienne zone 1AUC, UDb et UDa de Paratella, qui était une erreur de zonage dans le PLU de 2006,
3. Adaptation à la baisse de l'ancienne zone UDb qui passe en zone N en raison des difficultés de mobilisation de ce foncier (problème d'indivision),
4. Adaptation mineure des anciennes zone UD et UDb de Frusteru qui passent en zone UD et qui voit leur surface constructible légèrement augmenter au Sud. A noter que les parties de parcelles incluses sont grevées fortement par l'emplacement réservé n°3 et l'Espace Boisé Classé et qu'elles sont en dessous de la crête.
5. Réduction du secteur situé entre les Hameaux de Propriano et Santa-Giulia, afin de préserver les limites de l'urbanisation en-dessous de la ligne de crête.
6. Adaptation de l'ancienne zone UDC1 (extension des Hameaux de Propriano) qui est redéfinie à la baisse d'une part, de manière générale, afin de préserver les limites de l'urbanisation nettement en-dessous de la ligne de crête, et d'autre part, à l'Est (1,4 hectare) au profit de l'ancienne zone UI (aujourd'hui UIb) de Santa Giulia. En effet ces 1,4 hectares sont tournés vers la zone de Santa Giulia (Courbes de niveaux) et apparaissent plus cohérentes en zone UIb.
7. Adaptation mineure des limites de l'ancienne zone UI, qui passe en zone UIb, pour l'adapter au tracé réel de la voie d'accès.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

**Tableau détaillé de décomposition de surfaces des zones et secteurs du projet de reprise de la révision générale du PLU révisé**

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	127,84	
UDa	2,08	
Ula	7,36	
Ulb	29,19	
Ulc	18,72	
UPa	2,79	
UPb	3,41	
<b>Total zones urbaines (U)</b>	<b>237,94</b>	<b>12,5%</b>
AUa	8,85	
<b>Total zone à urbaniser (AU)</b>	<b>8,85</b>	<b>0,5%</b>
A	349,76	
Ar	206,30	
<b>Total zones agricoles (A)</b>	<b>556,06</b>	<b>29,2%</b>
N	435,60	
Na	28,57	
Nb	5,10	
Np	13,97	
Nr	616,80	
<b>Total zones naturelles (N)</b>	<b>1 100,04</b>	<b>57,8%</b>
<b>Total zones agricoles et naturelles (A &amp; N)</b>	<b>1 656,10</b>	<b>87,0%</b>
<b>Total zones</b>	<b>1 902,90</b>	<b>100,0%</b>

## 4. Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête publique

### 4.1. Organisation de l'enquête

#### 4.1.1. Modalités de l'enquête

##### *4.1.1.1. Désignation de la commission d'enquête*

Par ordonnance n°E22000023/20 en date du 16 novembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia a décidé la désignation d'une commission d'enquête ainsi qu'il suit : - Madame Carole Boucher, présidente ; M. Raphaël COLONNA D'ISTRIA et Mme Estelle FONTRIER-VIGROUX, membres titulaires et M. Christian REROLLE, membre suppléant.

##### *4.1.1.2. Rencontre avec le Maire, des conseillers municipaux et le bureau d'études*

Le 13 décembre 2022, une première réunion a eu lieu en mairie de Propriano en présence de Messieurs Paul-Marie BARTOLI, Maire de la commune et Jean-Baptiste OLLANDINI, conseiller municipal délégué à l'urbanisme.

Cette réunion a permis une présentation du projet de révision, de définir les modalités d'organisation de l'enquête et la période de consultation du public. Nous avons également pu obtenir des éclairages sur certains points relevés lors de la lecture des documents.

Cette réunion a été suivie d'une visite du territoire de la commune privilégiant les points remarquables, objets principaux ou pour lesquels les enjeux étaient importants.

Le 14 février 2023, il a été remis à Monsieur le Maire le registre papier et les pièces annexées ainsi que le procès-verbal de synthèse des observations du public.

##### *4.1.1.3. Visite des lieux*

Comme précisé ci-dessus, le 13 décembre 2022 à la demande des membres de la commission d'enquête, Monsieur le Maire a organisé une visite des différents secteurs du territoire communal lors de laquelle nous avons pu échanger sur les différents objectifs, les potentiels développements et contraintes de l'élaboration du projet de révision de plan local d'urbanisme.

#### 4.1.2. Décision de l'Autorité Environnementale

La Mission régionale d'autorité environnementale de Corse a émis un avis n°MRAE 2022-AC7 en date du 26 septembre 2022. Cette information est publiée sur le site de la MRAE Corse rubrique avis rendus sur plans et programmes. Cet avis de la MRAE a été produit au dossier d'enquête publique.

#### 4.1.3. Consultation des personnes publiques

Conformément aux dispositions des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et suivants, le projet de plan arrêté est soumis pour avis. Ces différents avis ont été produits au dossier d'enquête publique ainsi que les réponses apportées par la commune à ces différents avis.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

#### 4.1.4. Ouverture de l'enquête

L'arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 porte ouverture de l'enquête publique et en indique les modalités en conformité avec les articles L. 123-10 et R. 123-9 du Code de l'Environnement. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Propriano.

Un avis d'enquête portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 du Code de l'environnement a été publié dans deux journaux d'annonces légales.

L'enquête s'est déroulée du lundi 9 janvier 2023 9H00 au vendredi 10 février 2023 12H00 inclus soit pendant 33 jours consécutifs.

#### 4.1.5. Mesures de publicité de l'enquête

##### 4.1.5.1. Annonces légales

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement, les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de Propriano dans deux journaux (1<sup>ère</sup> parution) :

- Avis Le Petit Bastiais n°964, édition du 19 au 25 décembre 2022
- Avis Corse Matin du 21 décembre 2022

La deuxième parution a fait l'objet d'une publication dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- Avis Le Petit Bastiais n°968, édition du 16 au 22 janvier 2023
- Avis Corse Matin du 12 janvier 2023

##### 4.1.5.2. Affichage

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place au moins 15 jours avant l'ouverture de celle-ci aux panneaux d'affichage réglementaire situé à la mairie de Propriano et dans différents points du territoire de la commune. Nous avons constaté que l'affichage était effectif sur le panneau d'affichage des actes administratifs de la mairie et dans différents lieux du territoire lors de notre venue le 9 février 2023 et lors de chacune de nos permanences (cf. annexe n°8 – certificat d'affichage). Nous n'avons constaté aucun manquement aux dispositions réglementaires. L'affichage est resté permanent, visible et lisible de la voie publique jusqu'à la fin de l'enquête selon les dispositions de l'article R. 123-11 du Code de l'environnement relatif à la publicité de l'enquête.

Conformément à l'article R. 123-1 du Code de l'environnement, une annonce a été publiée sur le site internet registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4370>. Cette annonce précise les dates de l'enquête publique et les permanences des membres de la commission d'enquête. Le dossier d'enquête complet était également consultable sur ce même site.

Ainsi, nous pouvons constater que la municipalité de Propriano a procédé à des mesures de publicité et mis en œuvre les moyens disponibles pour informer la population de l'enquête publique relative au présent projet de révision de plan local d'urbanisme.

## 4.2. Recueil des observations du public

### 4.2.1. Documents mis à la disposition du public

*Cf. composition du dossier article 2 du présent rapport.*

### 4.2.2. Consultation du dossier, accès aux documents

Le dossier d'enquête (version papier) établi par la commune de Propriano, a été mis à la disposition du public en dehors et pendant les permanences de la commission d'enquête à la mairie de Propriano.

Le dossier était également consultable via le site internet du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/4370>

Pour les envois postaux, l'enquête a été domiciliée à la même adresse mairie de Propriano.

Pour les courriels, ils pouvaient être adressés à l'adresse courriel suivante : [enquete-publique-4370@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4370@registre-dematerialise.fr)

Au regard des observations ci-dessus et compte-tenu des dispositions de l'arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 prescrivant l'enquête et les formalités de publicité, il apparaît, sans préjuger des éventuelles décisions du juge, que les procédures ont été respectées.

### 4.2.3. Réunion publique

L'organisation d'une réunion publique ne s'est pas imposée et n'a pas été sollicitée auprès des membres de la commission d'enquête.

### 4.2.4. Permanences du commissaire enquêteur

La commission d'enquête a assuré une présence lors des permanences aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté du Maire de Propriano à savoir :

Dates	Lieux	Heures
Lundi 9 janvier 2023	Mairie de Propriano	9H00-12H00
Samedi 21 janvier 2023	Mairie de Propriano	9H00-12H00
Samedi 28 janvier 2023	Mairie de Propriano	9H00-12H00
Vendredi 3 février 2023	Mairie de Propriano	14H00-17H00
Vendredi 10 février 2023	Mairie de Propriano	9H00-12H00

## Climat de l'enquête

Le public a rencontré les membres de la commission d'enquête lors de ces cinq permanences dans des conditions matérielles et d'accueil très satisfaisantes (salle dédiée, différents plans déployés sur les tables, poste informatique à disposition pour consultation du dossier et des éléments de cadastre facilitant la recherche et l'identification des parcelles).

Un exemplaire du dossier d'enquête comprenant le projet de révision du plan local d'urbanisme ainsi qu'un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

d'ouverture de la mairie, tels que mentionnés par les dispositions de l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique. Toutes les pièces composant le dossier d'enquête publique, y compris le registre, ont été paraphées par la présidente de la commission d'enquête.

Les permanences se sont déroulées sans incident et ont permis une consultation du dossier sans difficulté particulière ainsi que l'obtention, pour le public, des précisions nécessaires à sa compréhension, conformément aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Environnement.

#### 4.2.5. Clôture et recueil du registre et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le vendredi 10 février 2023 à 12H00 et le registre déposé en mairie de Propriano a été clos par la présidente de la commission d'enquête.

Au titre de cette enquête, 9 observations ont été portées au registre papier, 6 lettres ont été recueillies par les membres de la commission d'enquête. 1 courrier recommandé avec accusé réception sous la référence 2C 166 989 4532 5 est arrivé hors délai (13/02/2023) et ne sera pas analysé (art. L. 123-1 C. Env.).

27 visites ont eu lieu au siège de l'enquête lors des permanences.

Au registre dématérialisé, on dénombre un total de 12 observations par Web et 4 courriels soit un total de 16 contributions déposées ; cela a donné lieu à 1702 visiteurs et 1816 téléchargements.

#### Conclusion générale sur le déroulement de l'enquête publique

Les membres de la commission ont conduit l'enquête de manière à permettre au public d'appréhender le dossier et de présenter ses observations, suggestions ou contre-propositions.

Aucune doléance sur les modalités de déroulement de la consultation ne nous a été rapportée et nous n'avons pas constaté de difficulté particulière durant la phase de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée selon les modalités d'organisation fixées par l'arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022, et ce conformément aux dispositions des articles R. 123-5 et suivants du Code de l'Environnement relatives à la procédure de mise en place de l'enquête et à son déroulement concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

#### 4.2.6. Communication des observations au représentant de la municipalité

##### Procès-verbal de synthèse des observations du public : tableau de dépouillement et questions de la commission d'enquête (cf. annexe n°4)

A l'issue de l'enquête publique, les membres de la commission ont dressé le 13 février 2023 le procès-verbal de synthèse des observations du public conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement. Le procès-verbal reflète l'état des observations du public à la clôture de l'enquête et rappelle brièvement le déroulement de l'enquête.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Il a été jugé nécessaire pour la rédaction de nos conclusions motivées d'inclure au procès-verbal de synthèse une demande de précisions sous l'intitulé « questions de la commission d'enquête ».

En application du second alinéa de l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, les membres de la commission d'enquête ont remis le procès-verbal de synthèse des observations du public en mains propres à Monsieur le Maire de la commune de Propriano le 14 février 2023 en lui précisant que la commune disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Les membres de la commission d'enquête ont remis également à Monsieur le Maire à cette même date le registre d'enquête papier comportant les observations du public, y compris les documents annexés, afin d'en faciliter l'analyse par la commune.

#### Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse des observations

La commune nous a transmis, par courriel en date du 28 février 2023, ses éléments de réponse aux observations du public ainsi qu'à nos questionnements.

Par ailleurs, la commune nous a remis différents documents ci-dessus décrits et produits en annexe du présent rapport :

. **Perspectives – Evolution de la population** selon les différentes hypothèses confirmant les chiffres annoncés au rapport de présentation selon l'hypothèse retenue par la commune (+1,60%/an) (cf. annexe n°5.1) tableau remis lors de l'échange sur le procès-verbal de synthèse le 14/02/2023.

. Documents relatifs à la **zone d'activité économique (ZAE) de Tralavettu** (cf. annexe n°5.2) transmis par courriel le 16/02/2023 et comprenant :

- Extrait du POS DE 1975 avec un plan de la zone UI2 de Tralavettu
- Extrait du schéma régional des zones d'activités de la DDE du début des années 1980 faisant apparaître l'existence de la ZAE de Tralavettu
- Extrait du plan PREZA de la Collectivité de Corse
- Extrait de la délibération n°11/058 AC du 31 mars 2011 de l'Assemblée de Corse
- Extrait de la délibération n°15/118 AC du 29 mai 2015 de l'Assemblée de Corse

. Document transmis par courriel le 20/02/2023 et relatif à la **ZAE de Tralavettu** (cf. annexe n°5.3) : Arrêté n°2A-2018-12-14-005 en date du 15/12/2018 portant modification et transfert de la dérogation accordée par arrêté n°2A-2018-06-18-005 du 18 juin 2018 portant autorisation à la destruction de spécimens de flore protégée, à la perturbation intentionnelle de spécimens et à la destruction ou dégradation de sites de reproduction d'espèces protégées de faune (oiseaux/reptiles et amphibiens) au déplacement d'individus de tortue d'Hermann (*Testudo Hermannii*) dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la ZA de Tralavettu sur la commune de Propriano. Cet arrêté est transféré à la SARL Tralavettu et concerne les parcelles cadastrales B 514 et B 516 pour une contenance totale de 76 998 m<sup>2</sup>.



Organisation de l'analyse des observations du public

Pour chaque observation, il est présenté :

Une synthèse du contenu de chaque observation,

Les éléments de réponse apportés par la commune,

Les commentaires de la commission d'enquête accompagnés de ses conclusions partielles.

4.4. Analyse des observations déposées par le public

**Légende :**

***R = observation portée au registre papier***

***C = courrier, document ou note écrite***

***@ = observation portée par courriel***

***W = observation portée par web.***

Cf. Tableau des observations

**1. C1. 03/01/2023. M. MORESCHI Mathieu**

M. MORESCHI attire l'attention de la commission sur les inondations répétées quartier de la Plaine et rue des pêcheurs (secteur Sud). Risque pour la population. Phénomène climatique et défaillance de gestion des ouvrages du réseau communal à prendre en compte au regard du projet de développement et d'aménagement de l'espace urbain de Propriano.

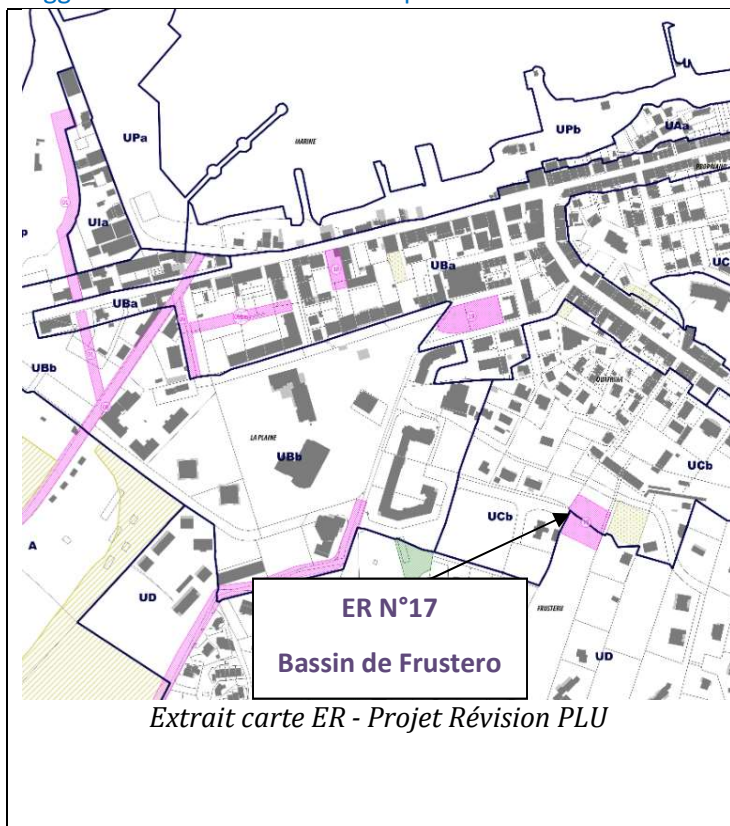
Eléments de réponse apportés par la commune

Pour rappel, la commune est couverte par un PPRI, établi par les services de l'Etat, qui n'identifie aucun risque d'inondation sur le secteur concerné. Par ailleurs, M. le Maire de Propriano a répondu par courrier en date du 14/12/22 à M. Moreschi. A ce titre, il a été rappelé que Propriano a été une des 1ères communes de Corse à disposer d'un SDAEP approuvé en 2006 et révisé en 2017. Par la suite, pour répondre à la problématique liée aux inondations rue des Pêcheurs, la commune a réalisé un bassin de rétention en amont de cette rue (2012/2014). De plus, un bassin d'écrêtement va être réalisé près de la rue Casanova d'Aracciani.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

La rue des Pêcheurs n'est pas située dans l'emprise du Plan de Prévention du Risque Inondation du Rizzanese ni dans l'Atlas des Zones Submersibles du littoral de Propriano.

Les ruissellements urbains et péri-urbains sont des inondations causées par un épisode orageux violent sur un petit bassin versant à l'amont d'une zone urbanisée. Localement, ils sont susceptibles d'aggraver les situations causées par les crues ou les laves torrentielles.



Concernant la rue des Pêcheurs, et plus généralement le secteur de la Plaine, des problèmes liés à l'assainissement pluvial sont toujours présents malgré les aménagements réalisés sur le secteur.

En effet, le programme de travaux du schéma directeur prévoit, en plus des aménagements réalisés, la mise en place d'un bassin de rétention sur la parcelle 26.

Cependant, le projet de révision du PLU intègre bien un emplacement réservé (ER N°17) prévu pour l'éventuelle réalisation de ce bassin de rétention.

Au rapport de présentation, chapitre 8.5 sur le zonage pluvial (p. 180). L'intégralité du règlement et plan du zonage pluvial sont annexés au PLU, annexe n°5.5.

## 2. R1. 09/01/2023. M. CASSETARI Philippe Joseph

M. Philippe Joseph CASSETARI, propriétaire des parcelles n°1825 et 211 s'oppose au principe des ER n°8 (voie jugée largement suffisante pour le trafic portuaire) et n°9 bis (création d'une voie dont l'utilité publique n'est pas démontrée).

Éléments de réponse apportés par la commune

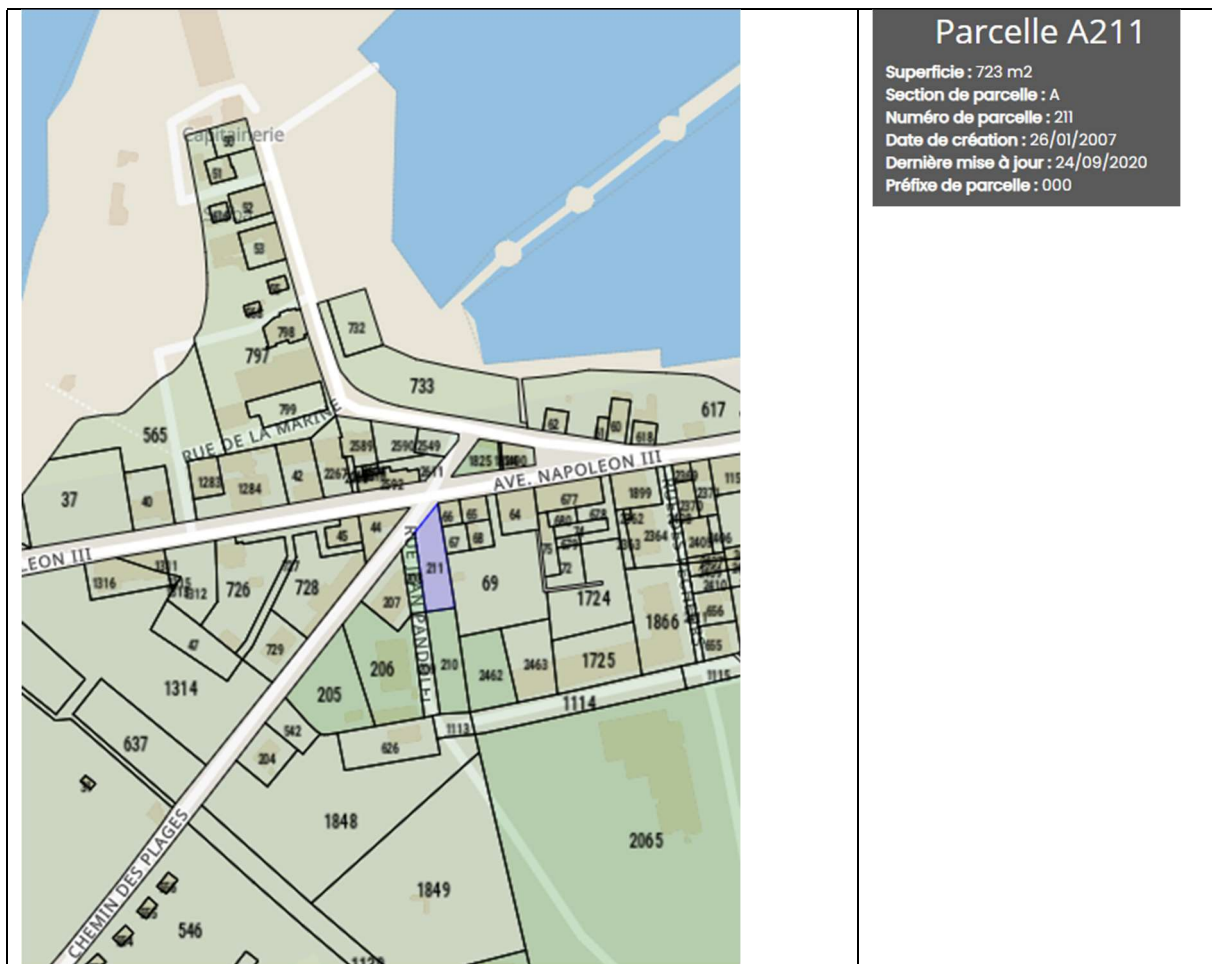
-Les ER 8 et 9 correspondent à l'élargissement de l'entrée du port de commerce.

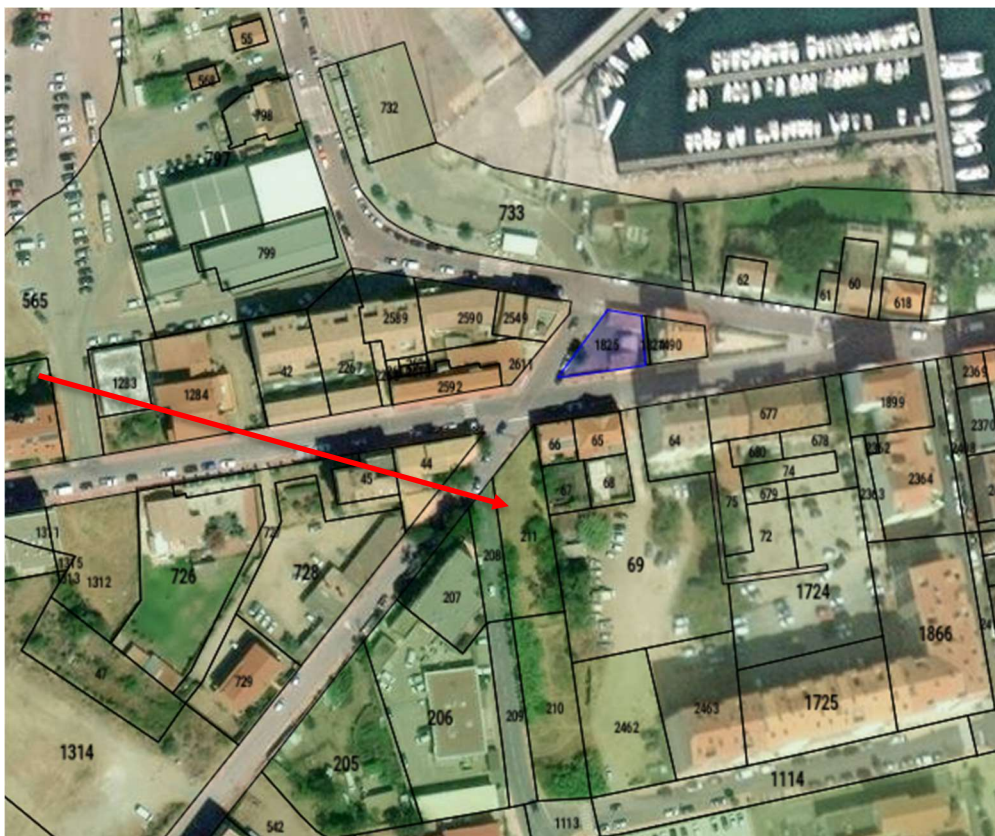
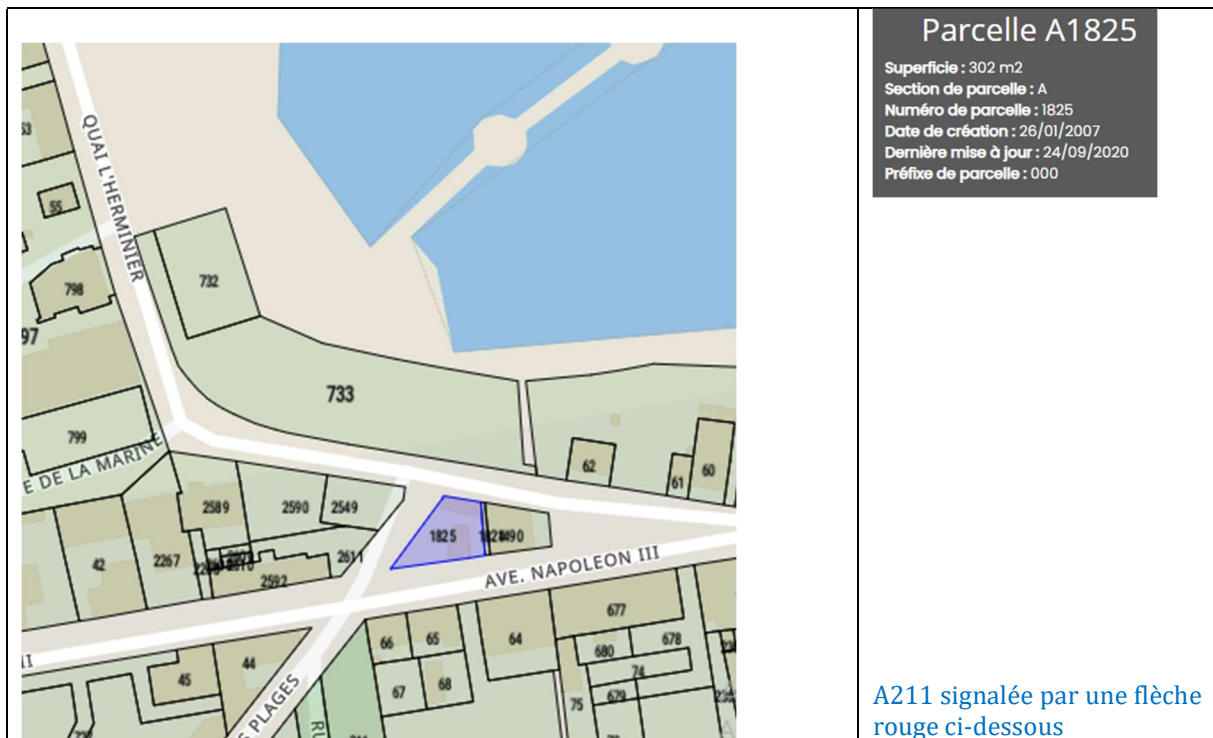
-L'ER 9 bis correspond aux plans d'alignement de la commune du 21/03/1888.

-Ces ER sont nécessaires à l'amélioration de la desserte et du trafic du port de commerce et de l'ensemble du centre-ville.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

La situation des parcelles considérées et frappées de servitudes sont décrites ci-après.

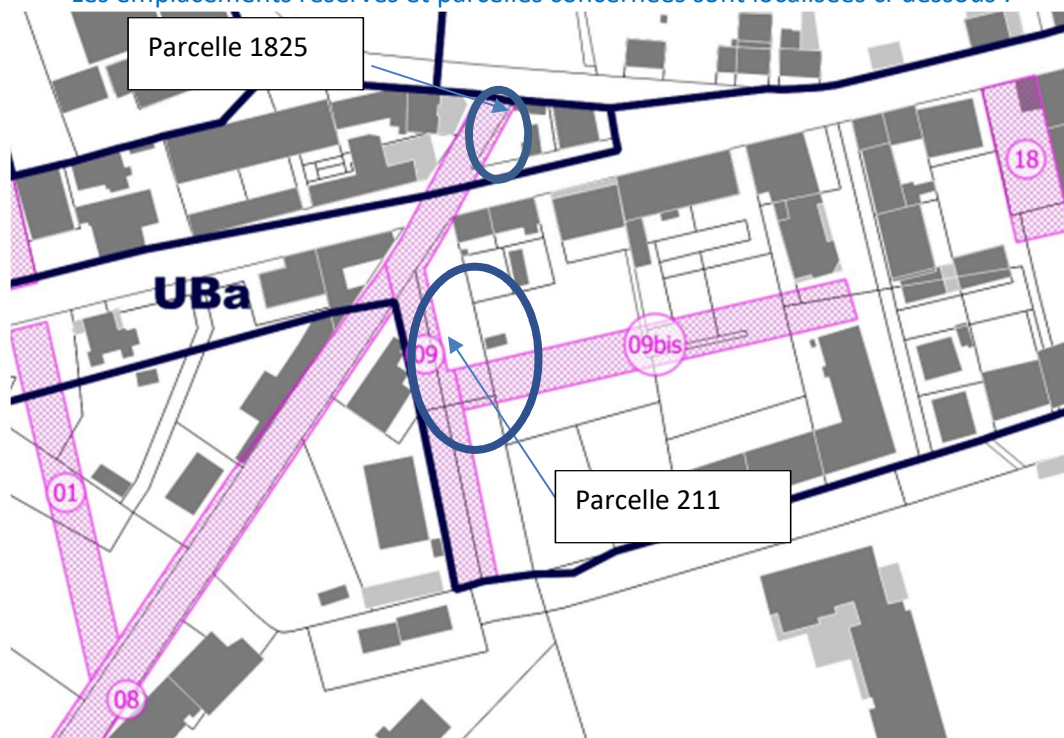




Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**

Les emplacements réservés et parcelles concernées sont localisées ci-dessous :



Les parcelles sont situées en centre-ville de Propriano proches du port de commerce.

**Extrait rapport de présentation p. 60**

**Conclusion et enjeux 6. Infrastructures de transport, mobilité et déplacements**

Afin de développer l'activité du port de commerce, d'éviter les embouteillages au cœur du centre-ville lors de la période estivale, un projet est en cours. Il vise à connecter la RD319 avec la déviation de Propriano, et est porté par la Collectivité de Corse. Le réseau routier supporte à la fois les liaisons interquartiers et le transit notamment en direction d'Ajaccio ou de l'Extrême-Sud. Le projet de déviation de Propriano au Nord-Est est vital. Le centre-ville souffre d'engorgement notamment en période estivale du fait de l'emplacement du Port en cœur de ville. Des solutions doivent être apportées pour désenclaver le port et gérer le flux des passagers.

Les emplacements réservés considérés sont précisés et justifiés au dossier d'enquête publique portant révision du PLU.

n° ER	Ancien n°ER	Intitulé	Bénéficiaire	Surface approxi. (m²) / plateforme indicative (m)	Secteur	N° planche graphique
08	20	Voie à élargir RD319 avec voie verte	Collectivité de Corse	3 368 ml 13 m	Purraja, Capu Laoroso	4.2a, 4.2c
08	20	Voie à élargir RD319 avec voie verte	Département de la Corse du Sud	PADD, Orientation 2	Puraja, Capu Laoroso	4a, 4c

Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
 Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

09	nouveau	Elargissement de l'entrée du Port de commerce (rue Pandolfi)	Département de la Corse du Sud/Commune	PADD, Orientation 1	La Plaine	4a, 4c
09 bis	nouveau	Barreau de liaison (rue Pandolfi – rue des Pêcheurs)	Commune	120 ml 12,40 m	La Plaine	4.2a, 4.2c
09 bis	nouveau	Barreau de liaison (rue Pandolfi – rue des Pêcheurs)	Commune		La Plaine	15a,1c

**EXTRAIT PADD**

**Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano**

**Objectif 1. Conforter la centralité historique, les quartiers existants et le coeur du hameau de Tivolaggio**

- Améliorer la qualité des quartiers péricentraux (quartiers de la Plaine, de l'Eglise, des écoles, Quatrina) par : o La création/requalification des espaces publics notamment dans le quartier de la Plaine qui constitue une centralité avec ses commerces, services, équipements scolaires et administratifs.
- o L'amélioration des voies et/ou du stationnement dans le quartier de la Plaine et dans les quartiers de l'Eglise et des écoles (rue de l'Eglise, rue des Ecoles, rue Sorba, etc.) pour rendre un profil urbain aux rues du centre-ville.
- Hiérarchiser les voies structurantes par la requalification et aménagement des voies de niveau inter-quartier notamment : o le chemin d'A Funtana d'U Frusteru,
- o la montée de la Paratella,
- o la rue Tomasini,
- o la RD19A.

**Orientation n° 2 : Renforcer l'attractivité économique et touristique**

**Objectif 1. Désenclaver et ouvrir les Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée**

- Aménager les voies de contournement du centre-ville et de désenclavement des Ports : la création d'une route de contournement entre la RD319 et la route territoriale n°40, l'aménagement de la RD319, la création d'un barreau routier entre le chemin des plages et l'avenue Napoléon III. Ces voies sont d'une importance fondamentale pour mettre de désaturer le centre-ville et ainsi permettre l'aménagement et la requalification de ces secteurs. Cet objectif 1 de l'orientation n°2 du PADD est une réponse aux orientations du Secteur d'Enjeu Régional de Propriano formulé par le PADDUC en permettant une meilleure articulation des fonctions de desserte (port), des espaces d'activités (ZI, Santa Giulia) et plus globalement fluidifier les déplacements.



Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
 Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**



Vue depuis l'avenue Napoléon III (croisement entre la D219 vers D319)



Vue depuis l'avenue Napoléon III – Début de la D319 comportant l'emplacement réservé n°9

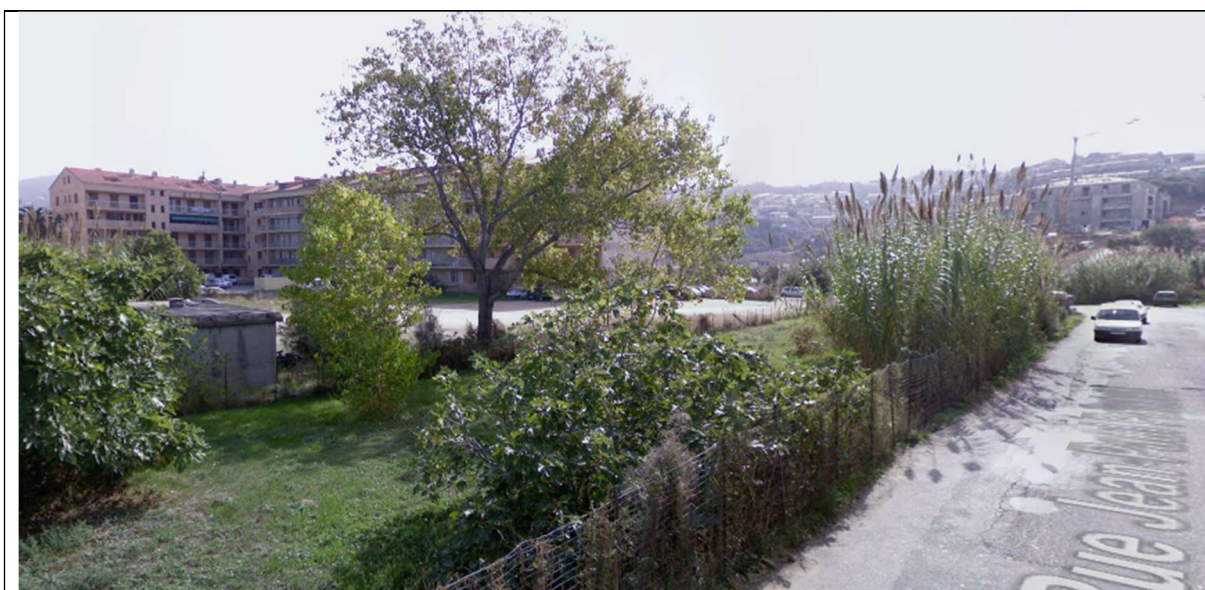
Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano



Croisement avenue Napoléon III vers le chemin des plages et rue JP Pandolfi



Vue depuis la D 319



Rue Jean-Paul Pandolfi





Vue générale où il est projeté l'emplacement réservé n°9bis – Barreau de liaison

Une voie de circulation est la subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules (article R110-2 du code de la route). Du point de vue de la sécurité routière, un des critères importants d'une voie est sa largeur. Il n'existe pas de norme opposable en France définissant les caractéristiques techniques d'une route, à commencer par la largeur d'une voie.

La largeur de 3,50 mètres se retrouve dans beaucoup de routes départementales pourvues d'un marquage latéral et axial. Il existe aussi des routes départementales présentant une largeur de chaussée étroite d'à peine 5 mètres où il est difficile de se croiser.

Plusieurs problèmes de sécurité surgissent depuis quelques années. Le premier est en relation avec la largeur des véhicules. En deux décennies, la largeur des voitures de tourisme (y compris les rétroviseurs) est passée en moyenne de 1,80 mètre à 2,20 mètres. Quant aux poids lourds et autocars, leur largeur maximum est de 2,55 mètres à laquelle s'ajoute les rétroviseurs soit presque 3 mètres.

Lors de la visite effectuée sur le territoire de Propriano, les membres de la commission ont pu constater les différentes manœuvres à opérer par les chauffeurs de camions afin de pouvoir circuler au cœur du centre-ville de Propriano et rejoindre les axes routiers principaux.

Porte d'entrée du Valinco, du Sartenais, du Taravo et de l'Alta Rocca, le port de Propriano est un véritable outil au cœur des enjeux de développement économique du territoire. Cet été, 28 rotations supplémentaires sont programmées à Propriano (source Corse Matin du 2 mars 2023).

Ces projets devraient permettre de sécuriser et fluidifier la circulation en centre-ville et améliorer ainsi le confort des habitants notamment en période estivale.

**S'agissant de l'ER 9 bis, cet emplacement réservé est nouveau.**

La commune dispose d'un programme de voirie, qui est notamment traduit sous la forme de l'ensemble des ER concernés, liés à l'aménagement, l'élargissement ou la réalisation de voies nouvelles. D'importants travaux de rénovation de voirie sont prévus dans le cadre des dispositifs Opération de Revitalisation du Territoire et Petite Ville de Demain, avec un début des travaux au 01/10/2023. Ainsi, les emplacements réservés inscrits au projet de révision du PLU doivent tenir compte de ces projets.

**ER n°8**

Comme l'indique le Schéma Régional des Infrastructures de Transport (SRIT) annexé au PADDUC approuvé, le Port de Propriano doit tirer « le meilleur parti des infrastructures réalisées en optimisant leur usage pour accueillir de nouveaux trafics croisières. Le désenclavement du port afin d'éviter les problèmes d'embouteillage dans la ville et améliorer l'accessibilité reste primordiale.

Pour se développer, le Port de Commerce a besoin de se désenclaver, de diversifier ses activités et améliorer sa connexion avec l'arrière-port. Cet enjeu est repris au PADD Orientation n°2. Renforcer l'attractivité économique et touristique (p. 210 RP) Objectif 1. Désenclaver et ouvrir les ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée.

Le désenclavement et l'ouverture des Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée apparaissent donc comme un enjeu fondamental pour permettre la bonne accessibilité du Port, la requalification du cœur de ville et du développement des quartiers proches.

Concernant la parcelle N°1825 : elle est concernée par l'emplacement réservé N°8 destiné par l'élargissement de la RD319 avec voie verte d'une largeur totale de 13m.

Cette emprise réservée répond à l'orientation N°2 du PADD : Renforcer l'attractivité économique et touristique. Il s'agit d'un projet porté par la Collectivité de Corse. A ce jour, la commune ne fait donc qu'intégrer ce projet dans son PLU.

**3. R2. 21/01/2023. M. CASSETARI Marc**

Hameau de Tivolaggio. M. Marc CASSETARI interroge sur le classement de sa parcelle n°173 en secteur non constructible bien qu'étant encadrée de villas et jouxtant l'église.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

-La décision du 10/10/2019 du TA de Bastia, confirmée par l'arrêt de la CAA de Marseille du 18/01/2021 ont jugé que le lieu-dit de Tivolaggio « ne saurait être regardé comme constituant un village ou une agglomération » au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, tel que précisé par le PADDUC. La parcelle n°173 ne saurait donc être reclassée en zone constructible sans méconnaître ces textes.

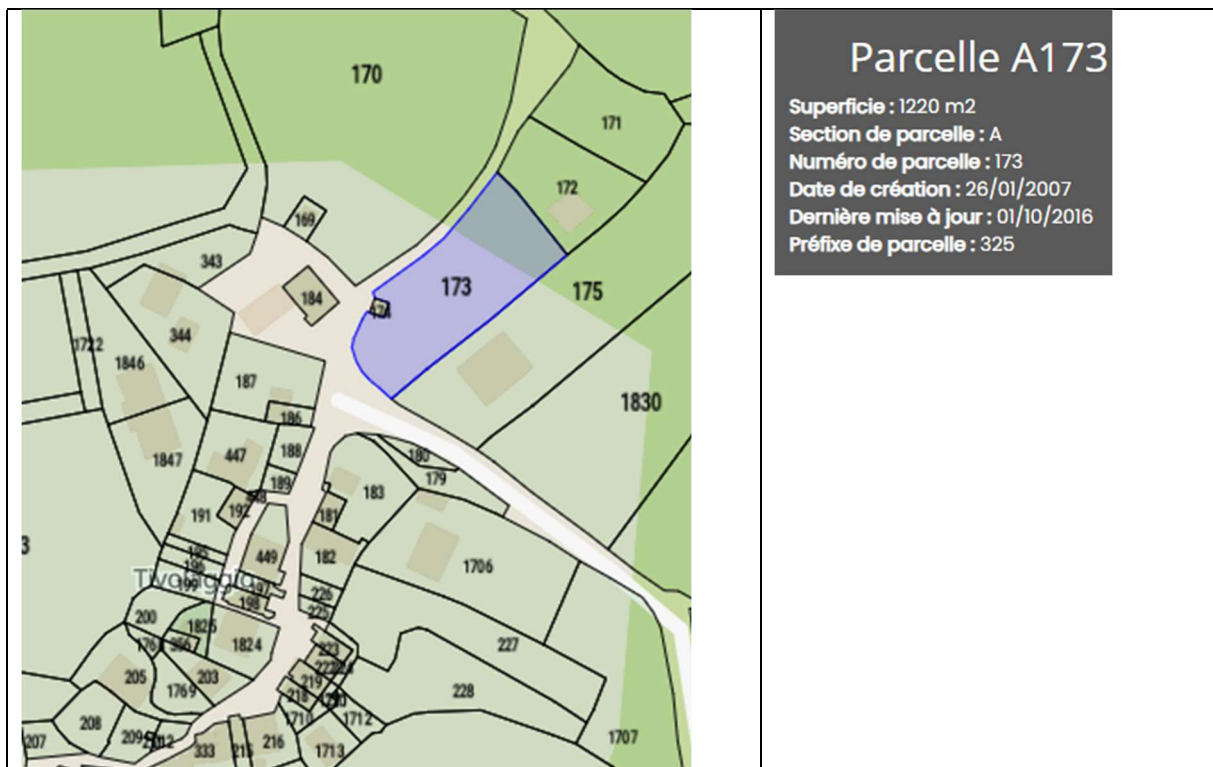
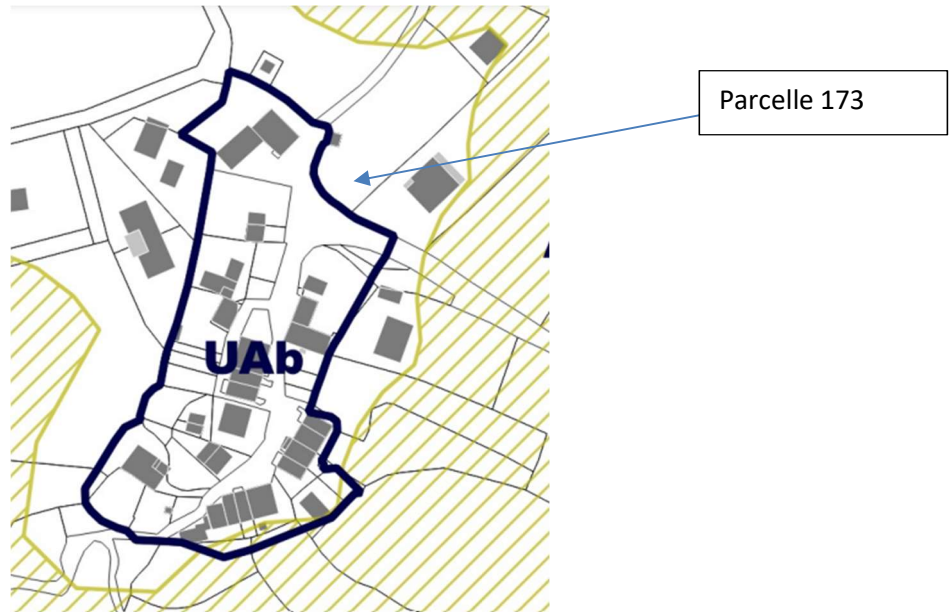
-Néanmoins, et pour le cas où le PADDUC une fois révisé aurait identifié le secteur comme pouvant faire l'objet d'une densification du bâti existant, le PLU pourra le délimiter en tant que tel, permettant ainsi d'envisager sa constructibilité dans le respect des conditions posées par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

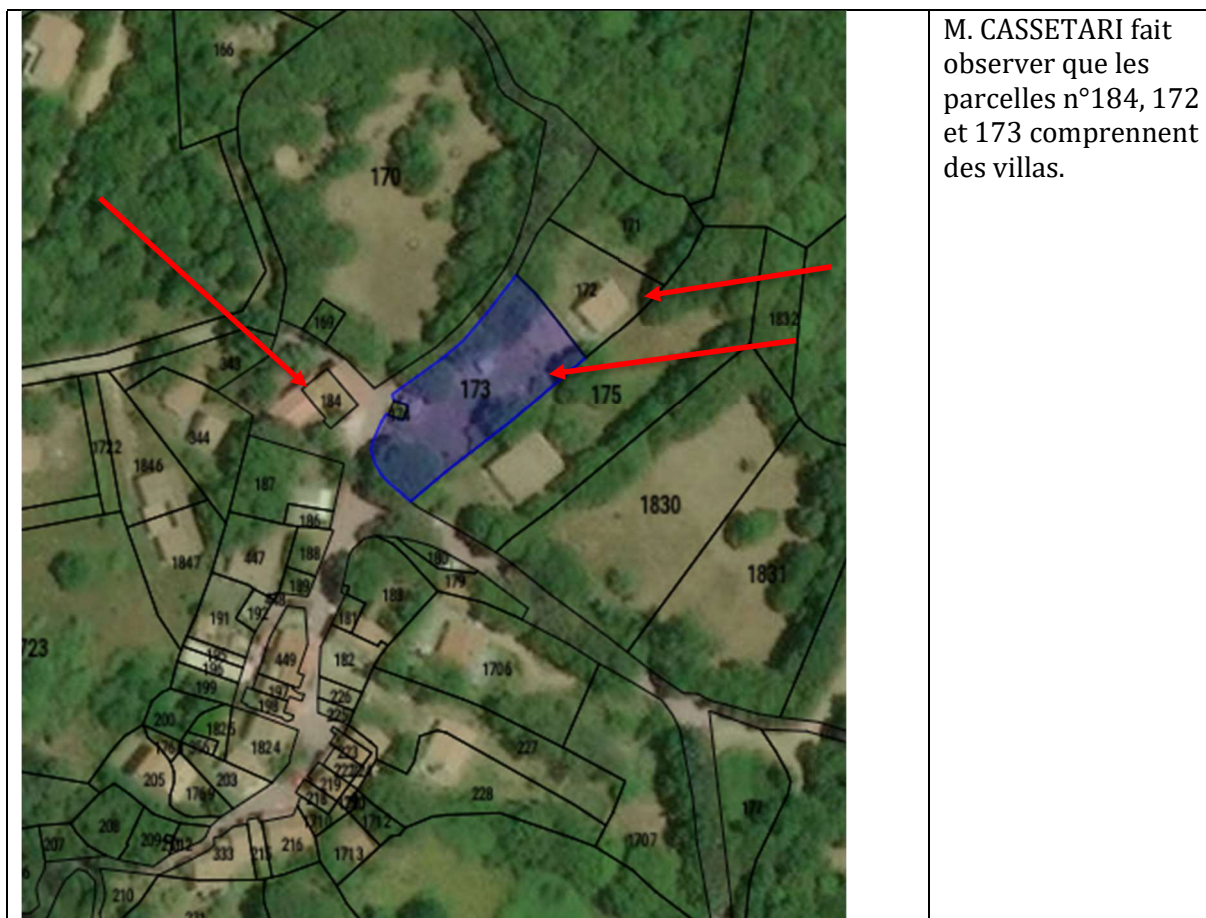
Conclusion partielle de la commission d'enquête

M. CASSETARI interroge quant à la constructibilité de la parcelle n°173, secteur Tivolaggio.



Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête



Dans un territoire soumis à l'application de la loi « littoral », l'extension de l'urbanisation n'est admise qu'en continuité des agglomérations et villages. La mise en œuvre de cette faculté implique donc que les documents d'urbanisme locaux identifient les agglomérations et villages au sens de la loi « Littoral », dès lors qu'ils entendent procéder à une extension de l'urbanisation. À cette fin, ils doivent justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC.

Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, (...) un **village** est identifié selon des critères tenant à la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune.

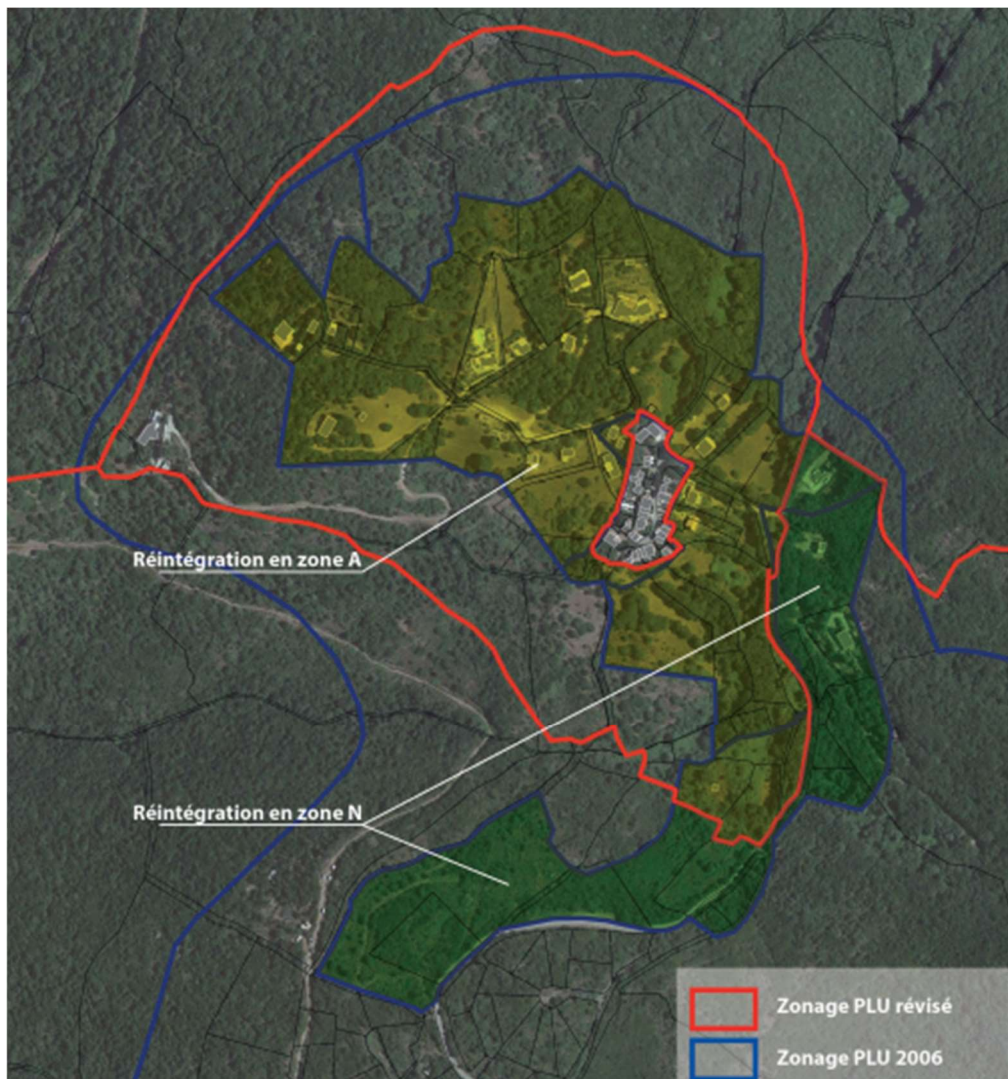
Tivolaggio comprenant des constructions implantées de façon dispersée n'a pas reçu la qualification de village au sens de ces dispositions.



Vue aérienne de Tivolaggio

Dès lors qu'un espace ne peut pas être qualifié d'agglomération ou de village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précisé par le PADDUC, il constitue une urbanisation diffuse dans laquelle aucune construction nouvelle ne peut être autorisée alors même qu'elle n'étendrait pas le périmètre bâti.

Les prescriptions du PADDUC "apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral et elles ne se substituent pas aux dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables".



Ainsi, la zone UAb de 0,65 hectare, recentrée sur le seul cœur historique de Tivolaggio a eu pour effet de renvoyer en zone A les parcelles bâties périphériques, recevant un habitat dispersé ne correspondant pas aux critères d'une forme urbaine du PADDUC pouvant être densifiée.

De plus, l'accès à Tivolaggio n'est pas facilité puisqu'il est nécessaire de faire 19,2 Km (35 mn en voiture) en passant par la RT40, RD121 à Propriano et Belvédère Campomoro, RD21 et enfin RD421 pour y arriver. Par ailleurs, il est précisé que le risque feu de forêt a conduit à supprimer les zones d'extension de l'urbanisation initialement prévues sur Tivolaggio (cf. rapport de présentation p. 223).

Toutefois, les membres de la commission d'enquête notent avec satisfaction le projet de la commune de procéder à l'achèvement de la voirie permettant d'accéder à Tivolaggio dans le respect des contraintes réglementaires en matière paysagère et environnementale.

A ce jour et au regard des éléments ci-dessus décrits, la parcelle n°173 secteur Tivolaggio est classée en zone A au projet de révision du PLU, cette parcelle est dès lors inconstructible.

#### 4. R3. 21/01/2023. M. Damien CESARI

M. Damien CESARI demande que les parcelles section B n°7-8-9 Lieu-dit A Murta (superficie de 35 094 m<sup>2</sup>) classées au projet de révision du PLU en "A" (secteur agricole) deviennent constructibles.

Éléments de réponse apportés par la commune

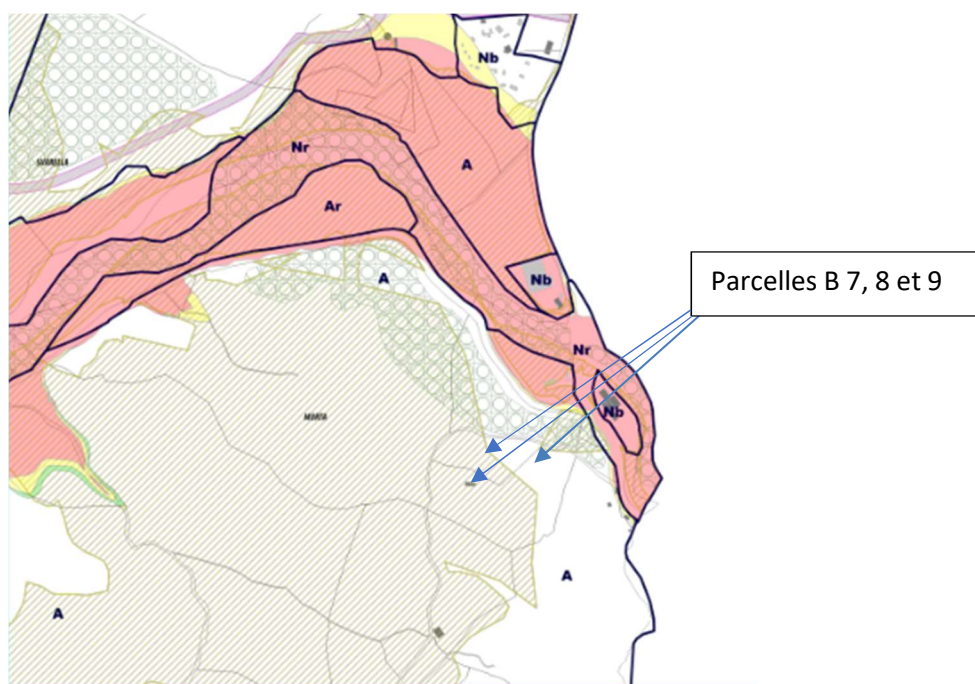
---

Les parcelles concernées sont identifiées comme ESA et partiellement couvertes par des EBC. Elles ne peuvent donc devenir constructibles.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

A Murta est reconnue pour ses terres agricoles fertiles. Ces dernières représentent un capital de production alimentaire à l'échelle intercommunale, limité et non renouvelable. De la préservation des terres agricoles au projet de révision de PLU dépend non seulement l'avenir économique des exploitations mais surtout l'avenir économique, environnemental et paysager de la commune de Propriano (cf. rapport de présentation p. 69).



#### Justifications des zones A retenues dans le PLU (extrait du rapport de présentation)

Les zones A sont des zones agricoles qui ne sont pas comprises dans un Espace Remarquable et Caractéristique (ERC). Elles représentent toutefois un intérêt important lorsqu'elles ont une trame d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA). Le rapport identifie les coteaux Sud du Rizzanese (Murta) comme ESA.

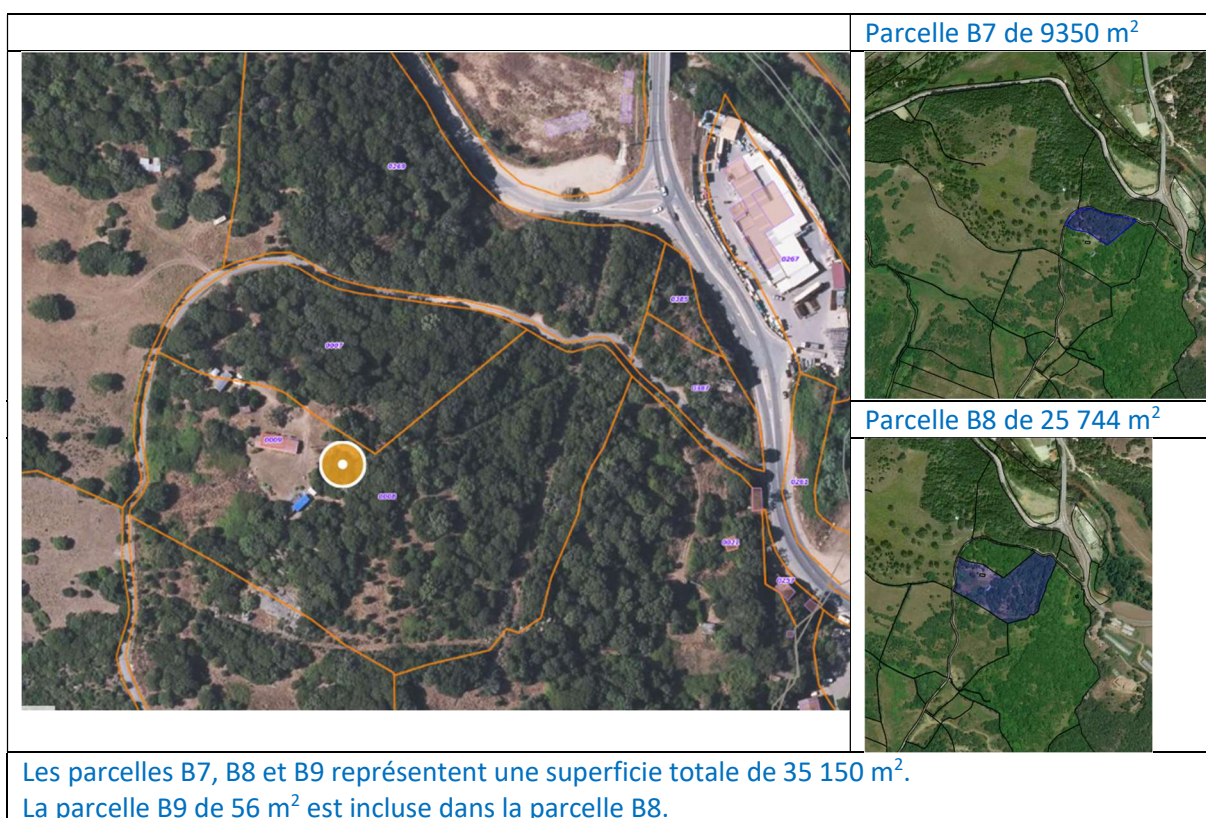
Cette zone A se justifie de la manière suivante :

- Cohérence de l'intégralité des zones A avec l'orientation n°2 - Objectif 2 du PADD avec notamment la préservation et le développement des terres mêmes celles dans ou à proximité des zones urbaines,
- Pour la zone A sur les Coteaux Sud du Rizzanese (Murta) puis les collines au Sud-Est (Stigna, Santa Margarita), il s'agit à la fois d'un maintien de ces terres agricoles qui sont fertiles mais aussi un développement sans précédent. En effet, des espaces agricoles et/ou des espaces avec une trame d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ont été délimités en zones A afin d'assurer leur développement. Le contour des nouvelles zones A ou les extensions des zones actuelles ont des accès par des chemins agricoles.

Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022

Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête



Les enjeux en matière environnementale sont de préserver et de maintenir l'hétérogénéité des espaces naturels et agricoles et de limiter le mitage et l'étalement urbain (orientation n°3 du PADD – Préserver la biodiversité et le paysage).

Les parcelles B7, B8 et B9 sont classées en ESA et partiellement couvertes par des espaces boisés classés. Classées en zone A au projet de révision du PLU, elles sont inconstructibles.

#### 5. W1. 22/01/2023. M. PAOLI José

M. José PAOLI fait valoir que le projet de désenclavement du port par la RD319 est dommageable pour l'environnement et la qualité du cadre de vie. L'itinéraire de la route de Capo, bien aménagé par le Conservatoire du littoral est à préserver.

Revoir les règles de circulation en ville et notamment faire respecter les voies de dégagement pour les bus et les camions.

Eléments de réponse apportés par la commune

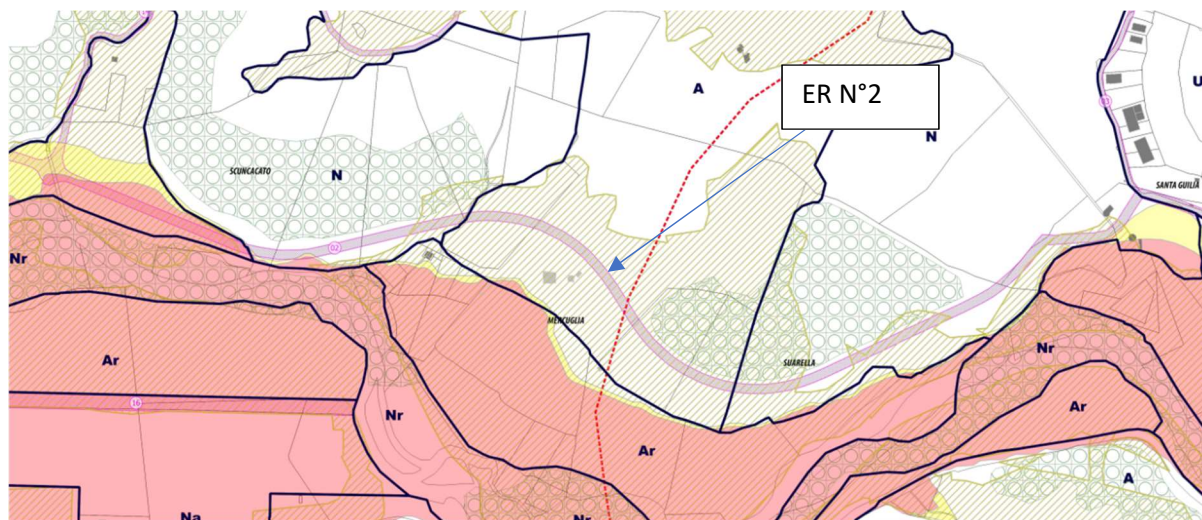
L'ER n°2 nécessaire au désenclavement du port sera réalisé à l'identique de ce qui a déjà été fait le long de la plage de Capo Lauros.



## Conclusion partielle de la commission d'enquête

Ce projet fait l'objet de l'ER N°2 : « Voie de désenclavement du Port entre la D319 et la RT n°40 ». Il s'agit d'un projet porté par la Collectivité de Corse qui s'inscrit dans l'Orientation n° 2 du PADD : Renforcer l'attractivité économique et touristique.

Ce désenclavement permettra de répondre aux orientations du Secteur d'Enjeu Régional de Propriano formulé par le PADDUC.



Le tracé de cet espace réservé n'impacte pas d'espace boisé classé.

De plus comme expliqué page 301 du rapport de présentation, ce tracé : « a été pensé pour réduire au maximum les impacts paysagers et les affouillements/exhaussements du sol...Des études ont déjà été menées sur cette future voie ("RD319B") par le Conseil Départemental et devront se poursuivre ».

La commune précise que cet aménagement sera réalisé à l'identique de ce qui a été fait le long de la plage de Capo Laurosù.

- 6. **W2. 27/01/2023. 10H32. Adden Avocats Méditerranée**
- W3. 27/01/2023 10H55. Adden Avocats Méditerranée**
- @1. 27/01/2023. 10H12. Adden Avocats Méditerranée**
- @2. 27/01/2023. 10H52. Adden Avocats Méditerranée**

Emplacement réservé au PLU 2018 - Parcelles section A n°1312, 1313 et 1315 - ER n°1 PLU 2018  
Demande de suppression de l'emplacement réservé n°1, établi en vue de l'aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages) et grevant notamment la parcelle A 1312.

Compte tenu tant de l'absence de nécessité d'un tel projet que du défaut d'intérêt manifeste de la commune et de la collectivité bénéficiaire au projet, le maintien de l'emplacement réservé n°1 n'apparaît pas justifié.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

4 documents viennent compléter l'observation.

**Document n°1** – Lettre du cabinet d'avocats en date du 27/01/2023 demandant la suppression de l'emplacement réservé n°1 grevant la parcelle n° A 1312

**Document n°2** – Lettre de M. Paul Mondoloni à l'attention de M. le Maire en date du 27/07/2018 mettant en demeure la commune de procéder à l'acquisition des parcelles n°1312, 1313 et 1315 concernées par l'emplacement réservé n°1 -voie de désenclavement du port de commerce de Propriano (art. L. 152-2 Code de l'Urbanisme).

**Document n°3** – Lettre RAR de la commune de Propriano en date du 8 août 2018 de réponse à M. Paul Mondoloni précisant les conditions du droit de délaissement : PLU exécutoire à compter de la date du 23 août 2018 et mise en demeure à adresser au maître d'ouvrage soit la Collectivité de Corse à compter de cette date, la collectivité qui bénéficie de la réserve doit se prononcer sur l'acquisition des parcelles concernées dans le délai d'un an à compter de la notification de la mise en demeure (art. L. 230-3 Code de l'Urbanisme).

**Document n°4** – Courrier de M. Paul Mondoloni en date du 29/08/2018 portant mise en demeure de la CTC afin de procéder à l'acquisition des parcelles section A n°1312, 1313 et 1315.

Éléments de réponse apportés par la commune

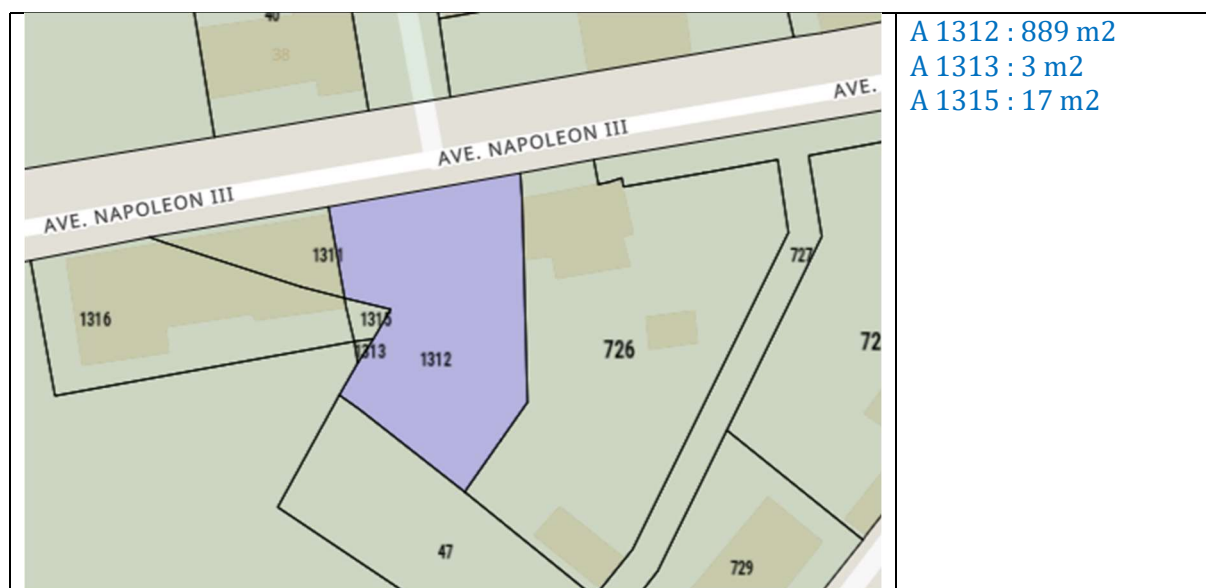
---

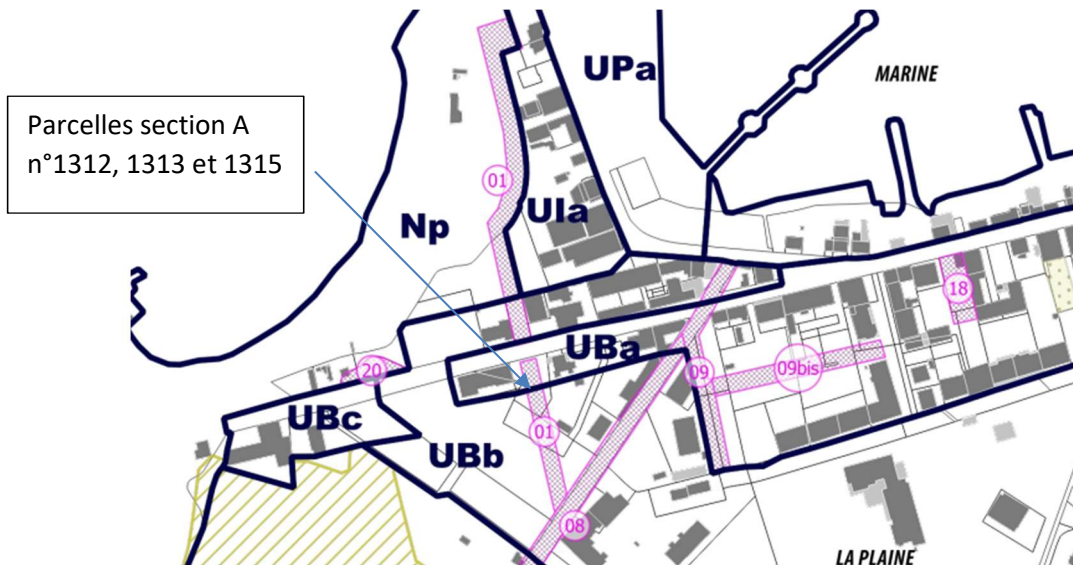
L'emplacement réservé (ER) n°1 est impératif pour assurer une sortie rationnelle et sécurisée du port de commerce. Il ne peut pas être supprimé.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

L'ER n°1 correspond à l'aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages). La collectivité bénéficiaire est la Collectivité de Corse. Cet ER s'inscrit dans l'Orientation n°1 du PADD : Assurer et structurer le développement de Propriano.





P. 299 du rapport de présentation, on peut lire que cet emplacement réservé n°1 correspond à l'ancien ER n°1 dont le bénéficiaire était le Département de la Corse du Sud. Cette servitude est maintenue avec des adaptations. La commune confirme le caractère d'intérêt public et majeur de l'ER n°1 relatif aux voies de circulation.

Au regard des observations apportées par le conseil de M. Mondoloni évoquant l'exercice de son droit de délaissement, il faudra s'assurer que les limitations au droit de construire et la réserve restent opposables (art. L. 230-4 du Code de l'Urbanisme).

#### **7. R4. M. PERETTI Charles**

Secteur Uda. M. PERETTI est propriétaire des parcelles n°A2167 A1509 A1310

Il demande la possibilité d'une extension du bâti sur la zone de 50 % (au lieu des 30 % prévu au règlement) et une meilleure répartition au niveau des parcelles de ces possibilités d'extension au regard du bâti existant.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), Les services de l'Etat (DDTM) ont attiré l'attention de la commune sur le fait que la constructibilité des parcelles concernées devait être limitée. A ce titre, la DDTM a préconisé que les extensions des constructions existantes soit limitées à 30% par rapport à l'existant. Après analyse juridique, il est apparu que ces préconisations pouvaient être suivies, ce qui a eu pour conséquence de classer ce secteur en zone UDa, afin de ne pas entacher le PLU d'illégalité.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

*Secteur situé en zone rétro-littorale hors limites de l'enveloppe urbaine*





*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local  
d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

**Parcelle A1509 (3824 m<sup>2</sup>) / Parcelle A1310 (3950 m<sup>2</sup>) / Parcelle A2167 (9900 m<sup>2</sup>)**

Ces parcelles sont situées en espace littoral et sont limitrophes au secteur classé Np (secteur des plages et du Domaine Publique Maritime à vocation Urbaine) du PLU. Les parcelles reçoivent deux équipements d'hébergement touristique de taille et de capacité d'accueil significatives, ainsi que deux habitations. Ces terrains font l'objet d'un classement au sein d'un secteur Uda spécifique justifié par sa situation en discontinuité par rapport aux limites de la ville.

M. PERETTI précise que sur la parcelle n°2167, il a très peu construit 800 m<sup>2</sup> au lieu de 2500 m<sup>2</sup> autorisés dans l'ancien PLU où il avait un SHON\* de 25 %.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON\*).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est **entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012**, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » **est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain.

**Dispositions applicables à la zone UD (Titre II Chap. 4 du règlement p. 58)**

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipements sportifs et culturels situées dans les quartiers périphériques du centre-ville de Propriano.

Elle comprend le secteur UDa situé en discontinuité Ouest de la ville (zone rétro-littorale), au sein de laquelle **seules des extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées.**

**4.1. Règles d'emprise au sol (p. 60 du règlement)**

1) Dans la zone UD et le secteur UDa, l'emprise au sol\* est limitée à 20 % de l'unité foncière\*.

\***Unité foncière** : ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

\*Définition précisée à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.

**L'emprise au sol** d'une construction est une surface réglementaire dans le domaine de l'urbanisme. Elle sert d'abord à compléter la notion de surface de plancher pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme. Elle permet aussi de calculer le coefficient d'emprise au sol (CES), qui limite la surface constructible sur votre terrain.

P. 63 du règlement art. UD-6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**6.2. Obligations en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables**

Dans la zone UD et le secteur UDa, les surfaces éco-aménageables\* doivent couvrir au minimum 30 % de l'unité foncière\*.

Les règles de surfaces éco-aménageables sont prévues pour éviter une trop grande imperméabilisation des sols et aussi mieux intégrer les constructions dans leur environnement naturel et paysager. Le secteur étant situé en zone rétro-littorale avec un aspect paysager important, il est fondamental que les possibilités d'extension des constructions restent mesurées.

**8. R5. Mmes Antoinette GARDON MOZICONACCI et Yolande BRICCHI**

Hameau de Tivolaggio. Les propriétaires demandent que les parcelles n°1833 et 1834 soient classées en zone constructible au PLU l'une d'elle comportant un moulin et ces parcelles faisant face à l'église. Le comblement des dents creuses est autorisé par la Loi Littoral et cela ne conduit pas à un étalement urbain.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Les parcelles concernées (n° 1833 et 1834) n'ont pas été retrouvées dans le cadastre. Néanmoins, dans la mesure où elles ne font pas partie du cœur du village de Tivolaggio, elles ne peuvent être rendues constructibles, pour la même raison que celle apportée à l'observation R2 (décisions de justice précitées). - Néanmoins, et pour le cas où le PADDUC une fois révisé aurait identifié le secteur comme pouvant faire l'objet d'une densification du bâti existant, le PLU pourra le délimiter en tant que tel, permettant ainsi d'envisager sa constructibilité dans le respect des conditions posées par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---



Eglise de Tivolaggio



Les limites de l'enveloppe urbaine sont représentées par un trait rouge. En dehors de ces limites, les parcelles sont classées en zone A.

L'église de Tivolaggio se situe en limite haute du zonage.

Il n'a pas été possible d'identifier les parcelles concernées.

Toutefois, il est précisé que Tivolaggio n'a pas été identifié comme **village** au sens des dispositions du PADDUC. Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation possible.

Le hameau historique ou centre ancien de Tivolaggio est réintégré en **zone UAb** (forme compacte et dense, typologie d'habitat individuel discontinu) d'une superficie de 0,65 ha.

Les continuités bâties du hameau historique de Tivolaggio sont réintégrées au sein de la vaste zone A limitrophe. En effet, les terrains bâtis concernés sont soit des constructions en ordre dispersé ne permettant pas de répondre aux critères d'une extension urbaine au sens des dispositions du PADDUC, soit à des terrains nus encore moins aptes à recevoir une extension future.

Il résulte des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme\* que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et les villages existants, c'est-à-dire avec les **zones déjà urbanisées** caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les **zones d'urbanisation diffuse éloignée de ces agglomérations et villages**.

S'agissant des **dents creuses**, ce concept urbanistique n'est pas uniquement lié à la Loi Littoral. Les dents creuses sont des parcelles vierges, d'une superficie relativement modeste, entourées de constructions sur leurs côtés. Ainsi, l'urbanisation d'une dent creuse ne conduit en principe pas à un étalement urbain. Cela signifie que l'enveloppe du bâti environnant n'est pas augmentée du fait de la nouvelle construction. L'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de lutter contre le mitage urbain, c'est-à-dire la dispersion anarchique des constructions dans le paysage. Il oblige à un regroupement des immeubles et à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'article 42 de la Loi Elan a rendu possible le comblement des dents creuses hors agglomération ou village.

Les parcelles n'étant pas identifiées, il n'est pas possible de répondre précisément à cette demande.



## 9. C2. ARCHIS 2A

Zone UD. Objectif de mixité sociale et fonctionnelle. Faisabilité de l'opération

Etude de faisabilité d'un programme immobilier sur les parcelles section AB n°5, 8, 9, 48 et 54 classés en zone UD. L'application des dispositions du règlement du projet de révision (UD 3 mixité fonctionnelle et sociale, UD 10 hauteur des constructions) contrevient grandement à la viabilité de programmes de logements.

Il est sollicité et proposé une modification des articles UD-3-Mixité fonctionnelle et sociale de 25 % des logements au lieu de 50 % et UD-10-Hauteur des constructions afin de rendre possible l'intégration de la mixité sociale « à dose raisonnable ».

Eléments de réponse apportés par la commune

---

- Aucune modification ne peut être apportée au règlement de la zone UD, sous peine de porter atteinte à l'économie général du PLU, et notamment au PADD qui entend « Développer la mixité sociale de l'habitat ». Une réduction de 50 à 25% de logements sociaux sur ce secteur stratégique d'extension de l'urbanisation proprianaise ne peut donc être envisagée.

- De plus, le projet de règlement soumis à enquête permet des dérogations de hauteur maximale en cas de terrains ayant des déclivités significatives.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

Le dossier de faisabilité pour lequel l'architecte interroge la commune concerne des terrains situés section AB parcelles n°5, 8, 9, 48 et 54, lieu-dit Bartaccia. Bartaccia constitue un secteur d'extension au projet de révision du PLU.

### Extraits du règlement du projet de révision de PLU

#### Article UD-3. Mixité fonctionnelle et sociale

#### Article UD-4. Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.

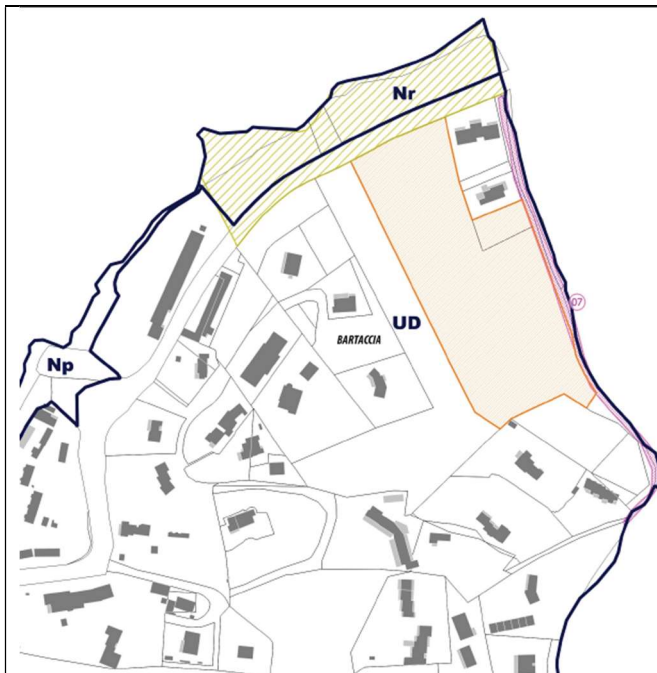
Toutefois, des hauteurs différentes sont possibles :

- Exceptionnellement sur une parcelle ayant une déclivité forte (pente supérieure à 25%) ou présentant un talus dans la partie aval de ladite parcelle, la hauteur pourra atteindre R+2 (soit 3 niveaux) afin de permettre une utilisation rationnelle des parties en creux de la zone, sous réserve de ne pas occasionner de nuisances visuelles au bâti avoisinant.

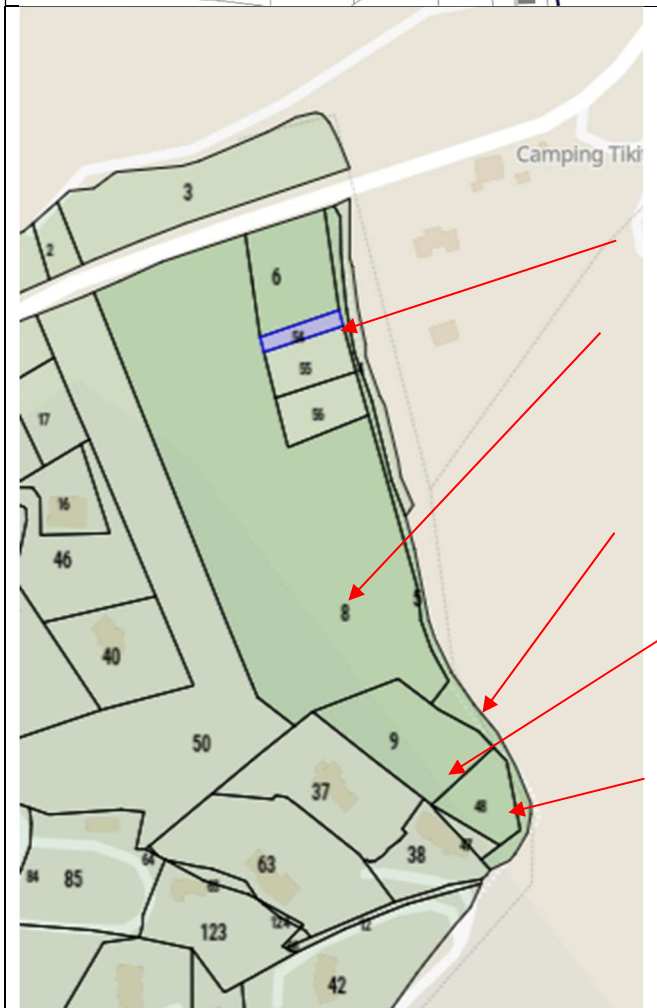
Dans la zone UD et le secteur UDa, les surfaces éco-aménageables doivent couvrir au minimum 30 % de l'unité foncière.

#### UD 7-Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes : a) Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement (...).



Les terrains délimités par un hachurage orange au règlement graphique sont concernés par les secteurs de mixité sociale.



Secteur AB  
Parcelles n°5, 8, 9, 48, 54 désignées par les flèches rouges.  
La parcelle n°5 est concernée par l'emplacement réservé n°7 – Barreau de liaison RT 402-RD19A (bénéficiaire commune de Propriano)  
Les parcelles n°9 et 48 ne sont pas hachurées en orange.



Au projet de révision du PLU, la densité du secteur est de 15 logements par hectare pour une superficie de 1,8 ha soit un nombre de logements potentiels de 25.

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).

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%).

Cette mesure devrait permettre de réaliser 35 logements (70/2) pour les secteurs Uda de Bartaccia & Santa Giulia.

Les secteurs de mixité sociale sont particulièrement intéressants pour inclure du logement social dans tout nouveau programme du secteur règlementé, notamment pour la commune de Propriano ayant une faible maîtrise foncière.

Il est recommandé de définir des tailles critiques d'opérations en indiquant le pourcentage de logements sociaux par opération de plus de x m<sup>2</sup> de surface de plancher, afin de s'assurer de la faisabilité économique et d'intéresser ainsi les porteurs de projets. La définition d'un pourcentage seul et sans référence à un programme de logement risque d'être inopérante puisque pour les projets de petite taille, il est difficile de mobiliser les bailleurs sociaux.

De plus, il y a lieu de rappeler que l'édiction de règles trop nombreuses et contraignantes (par exemple en matière de stationnement, de contraintes urbanistiques et environnementales...) peut parfois aller à l'encontre de la mixité sociale en générant un renchérissement des projets et donc en freinant l'évolution de quartiers. Une forme de sobriété normative est donc recommandée dans les zones où le PLU prévoit le développement de la mixité sociale, pour permettre au projet de véritablement se concrétiser sur le territoire.

#### **10. R6. 03/02/2023. M. CESARI Damien**

M. CESARI demande la constructibilité au projet de révision du PLU des parcelles n°7 et 8, 269, 277, 280, 282, 385 de la section B d'une superficie totale de 239 373 m<sup>2</sup>

Éléments de réponse apportés par la commune

---

Les parcelles concernées ne peuvent être rendues constructibles, pour tout ou partie de leur superficie. Elles sont, en effet, situées en zone A, identifiées en ESA et sont en discontinuité par rapport à l'agglomération existante.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

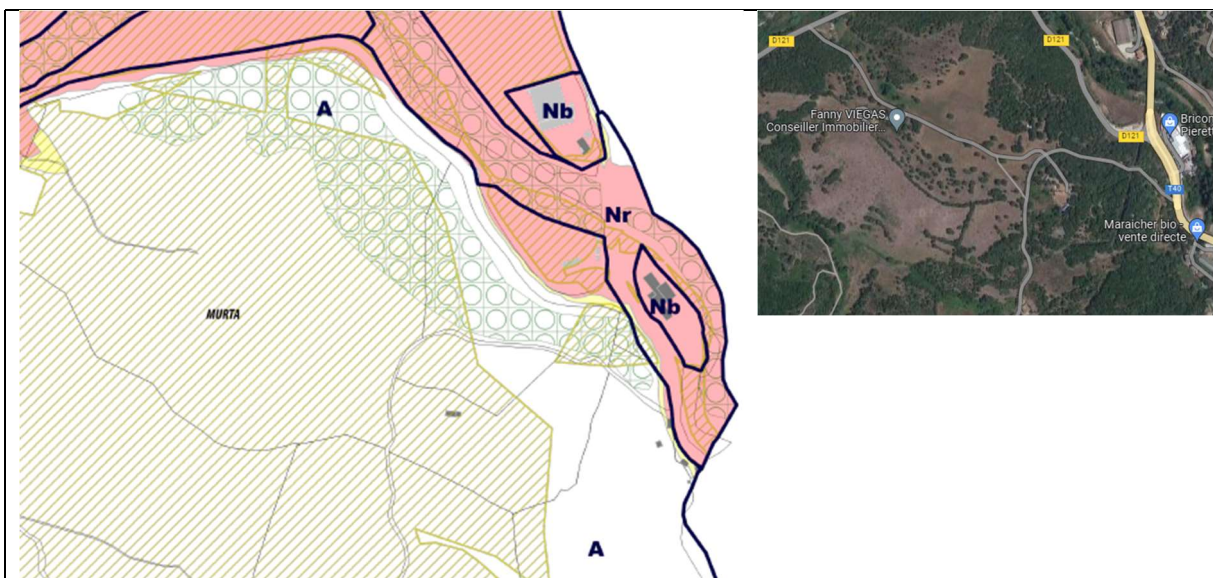
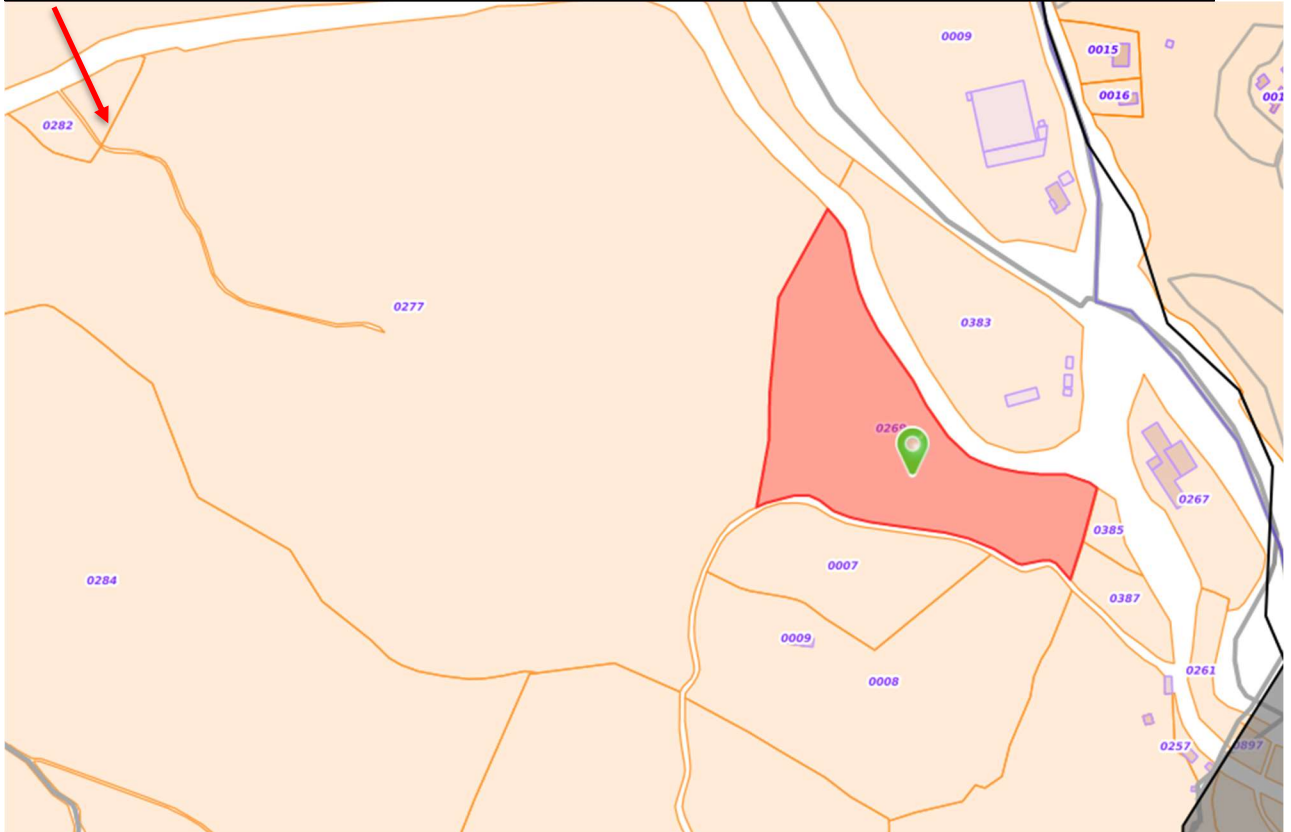
Une réponse a déjà été apportée sur les parcelles n°7 et 8 classées en zone A et inconstructibles (cf. observation au point n°4 -R3 du 21/01/2023 ci-dessus). Les parcelles ci-dessous désignées sont en zone A du projet de révision du PLU. Elles comprennent des espaces stratégiques agricoles (espaces cultivables à forte potentialité) à préserver. Ces terrains ne sont pas constructibles.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

N° de parcelle	Superficie en m <sup>2</sup>	Situation
269	20 830	Surlignée en rouge sur le plan
277	179 655	A gauche et en limite de la n°269
280	1 375	Désignée par une flèche rouge
282	1 415	A gauche et en limite de la parcelle n°280
385	1 004	A droite et dans le prolongement de la parcelle n°269



Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
 Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local  
 d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**

**11. W4. 7/02/2023. 15H45. Mme CAPPONI Marie**

Hameau de Tivolaggio. Mme CAPPONI relève au titre du projet de révision du PLU une erreur manifeste de qualification pour le secteur Tivolaggio qualifié de hameau au sens urbanistique (non reconnu par la Loi Littoral) et non de village bien qu'il en comporte les caractéristiques (église, voirie principale, cimetière, place publique, ancienne école, histoire rattachement en 1977 à Propriano dans le cadre de la loi de fusion des communes).

Mme CAPPONI fait valoir que la réduction en cœur de village sur la zone UAb ne correspond pas à la réalité du secteur puisque depuis de nombreuses années 16 constructions sont intervenues (entité homogène, promotion du développement des villages de l'intérieur).

Elle sollicite la constructibilité des parcelles section A n°161 et 162 bénéficiant de l'accès aux réseaux pour une partie limitée de 1000 m<sup>2</sup> sur chacune des parcelles lesquelles sont limitrophes des sections A n°1714, 1715 et 1839 qui font partie de l'enveloppe bâtie.

La vocation agricole des terres est établie sans connaissance du territoire : ni la géologie, ni la topographie, ni la couverture végétale ne sauraient constituer des atouts pour développer une activité agricole qui n'a jamais existé et dont la rentabilité ne peut s'envisager.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

-Les parcelles concernées n'appartiennent pas au cœur du hameau de Tivolaggio et sont identifiées en ESA. Elles ne peuvent donc être rendues constructibles, pour la même raison que celle apportée aux observations R2 et R5 (décisions de justice précitées).

- Néanmoins, et pour le cas où le PADDUC une fois révisé aurait identifié le secteur comme pouvant faire l'objet d'une densification du bâti existant, le PLU pourra le délimiter en tant que tel, permettant ainsi d'envisager sa constructibilité dans le respect des conditions posées par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

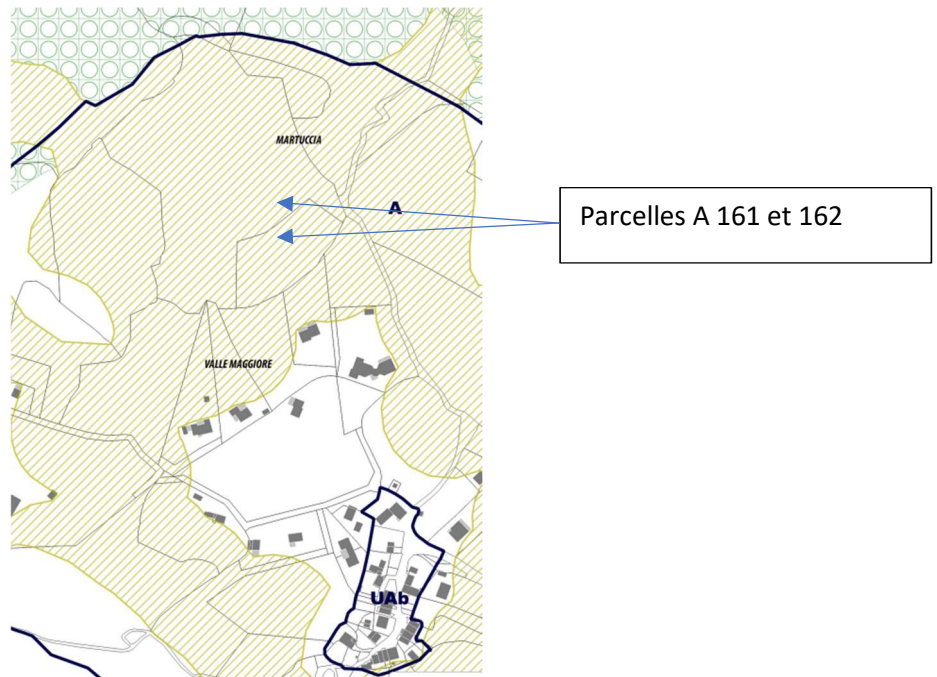
---

Sur tout le territoire des communes soumises à la Loi Littoral, les constructions peuvent être autorisées dans les espaces urbanisés (c'est-à-dire au sein des agglomérations ou villages existants). En dehors de ces espaces, toute construction, hormis l'agrandissement d'une construction existante ou l'ajout d'une annexe, est assimilée à une extension de l'urbanisation. Or une telle extension n'est possible que si elle se réalise en continuité avec les espaces urbanisés (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Tivolaggio n'est pas considéré comme village au sens des dispositions de la Loi Littoral et du PADDUC: peu de constructions implantées de manière dispersée. Une urbanisation en extension est proscrite (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Seul le cœur du hameau comprend une densité significative et compacte. Ce dernier a été classé en zone UAb (0,65 ha). Ce recentrage a pour effet de renvoyer en zone A les parcelles bâties périphériques, recevant un habitat dispersé et ne correspondant pas aux critères d'une forme urbaine du PADDUC pouvant être densifiée.

Si le lieu comprend des caractéristiques répondant à la définition de village au sens de la loi (valeur symbolique renvoyant à l'origine ancienne du village de Tivolaggio rattaché à Propriano en 1974,

église, moulin, ancienne école démontrant des indices de vie sociale), il ne cumule pas l'ensemble des critères lui permettant de revêtir cette qualification (cf. rapport de présentation p. 93).



Tivolaggio est situé dans un contexte paysager naturel. Les parcelles n°161 et 162 éloignées du cœur du hameau de Tivolaggio et supportant des espaces stratégiques agricoles sont inconstructibles.

Le PLU est un document d'urbanisme dont l'objet est de préciser les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune. C'est ce document qui précise par exemple les zones dans lesquelles les constructions sont ou non autorisées (art. L. 151-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Le PLU doit être compatible avec le SCOT. En l'absence de ce dernier, il doit être compatible avec le PADDUC, qui lui-même doit être compatible avec les dispositions des lois Montagne et Littoral (art. L. 131-4 et 6 du Code de l'urbanisme).

Le PADDUC est un document de planification qui définit une stratégie de développement durable du territoire corse. Le PADDUC fixe notamment une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de 10 ans, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Les projets de PLU doivent être compatibles. Le PADDUC permet certes d'adapter le droit aux particularités de la Corse mais il ne remplace pas les différentes normes applicables à l'échelle des communes (SCOT, PLU), lesquelles doivent non seulement être compatibles avec le PADDUC mais aussi avec les dispositions de la Loi Littoral.

## 12. W5. 08/02/2023. 14H25 Mme Marie-Do AUTHIER

Mme AUTHIER se prononce contre la révision de ce plan local d'urbanisme ; inutilité de ce "bâti", non-respect de la faune et de la flore, mépris récurrent des règles d'urbanisation...

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Observation particulièrement vague et non étayée. A titre de rappel, le PLU prend en compte les problématiques environnementales et l'ensemble du projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

Les dispositions du PLU doivent s'inscrire dans un cadre qui permette de décliner à la fois les grands principes du développement durable et la hiérarchie des normes supra-communales.

Le PLU de 2018 ayant été annulé, la commune a fait le choix de prescrire une nouvelle révision au regard des enjeux locaux et de l'évolution législative. La révision générale du PLU est la procédure d'évolution la plus complète, que l'on peut apparenter à l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme.

Le rapport de présentation comporte un diagnostic détaillé sur l'état de l'environnement, les enjeux du territoire, une évaluation environnementale. Il comprend un exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement (p. 385) notamment au titre de la préservation de la biodiversité. L'orientation n°3 du PADD est de préserver la biodiversité et le paysage. Le projet de révision comprend également une OAP Trame verte et bleue.

**13. W6. 8/02/2023. 16H12. Mme Marianne ENTAT**

Tralavettu. Espèces protégées. Nature

Il est très important de ne pas rendre constructible la partie orientale/Est du zonage de Tralavettu. En effet, cette zone abrite des espèces protégées. Les zones protégées se réduisent de plus en plus sur les côtes corses, et chaque empiètement est le prétexte à un nouveau zonage constructible contigu. Il faut mettre fin à cette politique qui grignote insidieusement la nature. Préservons la pour nos générations futures.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

La problématique liée à la présence d'espèces protégées dans cette zone a été prise en compte par arrêté préfectoral en date du 18/06/2018, autorisant « la destruction de spécimen de flore protégée », sous les conditions prévues au dit arrêté.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

La zone d'activités économiques de Tralavettu d'une superficie de 18,72 hectares est classée en zone urbaine U au projet de révision du PLU. Cette zone est intégrée graphiquement à l'orientation n°2 du PLU – Renforcer l'attractivité économique et touristique, objectif 2 – Diversifier l'économie proprianaise. Le développement à l'Est de la zone fait suite à l'obtention d'un permis d'aménager accordé en 2017. Les travaux d'aménagement sont en voie d'achèvement.

P. 236 du rapport de présentation, il est précisé les différentes évolutions de zonage sur cet espace. Les augmentations de zone décrites se situent côté Sud-Ouest.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

### Milieu naturel et biodiversité

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU fait état des incidences de l'extension de la ZAE de Tralavettu qui affecte des terrains naturels/agricoles (p. 392). La ZAE de Tralavettu est séparée en deux, sa partie Ouest appartient aux espaces protégés remarquables, la partie Est en est exclue. Les terrains situés à l'Est de la zone ont été réintégrés en zone A au projet de révision du PLU (p. 426 du rapport de présentation).

Les membres de la commission se sont rendus sur site et ont pu constater que les travaux étaient en cours mais également la forte intensité du trafic sur la zone

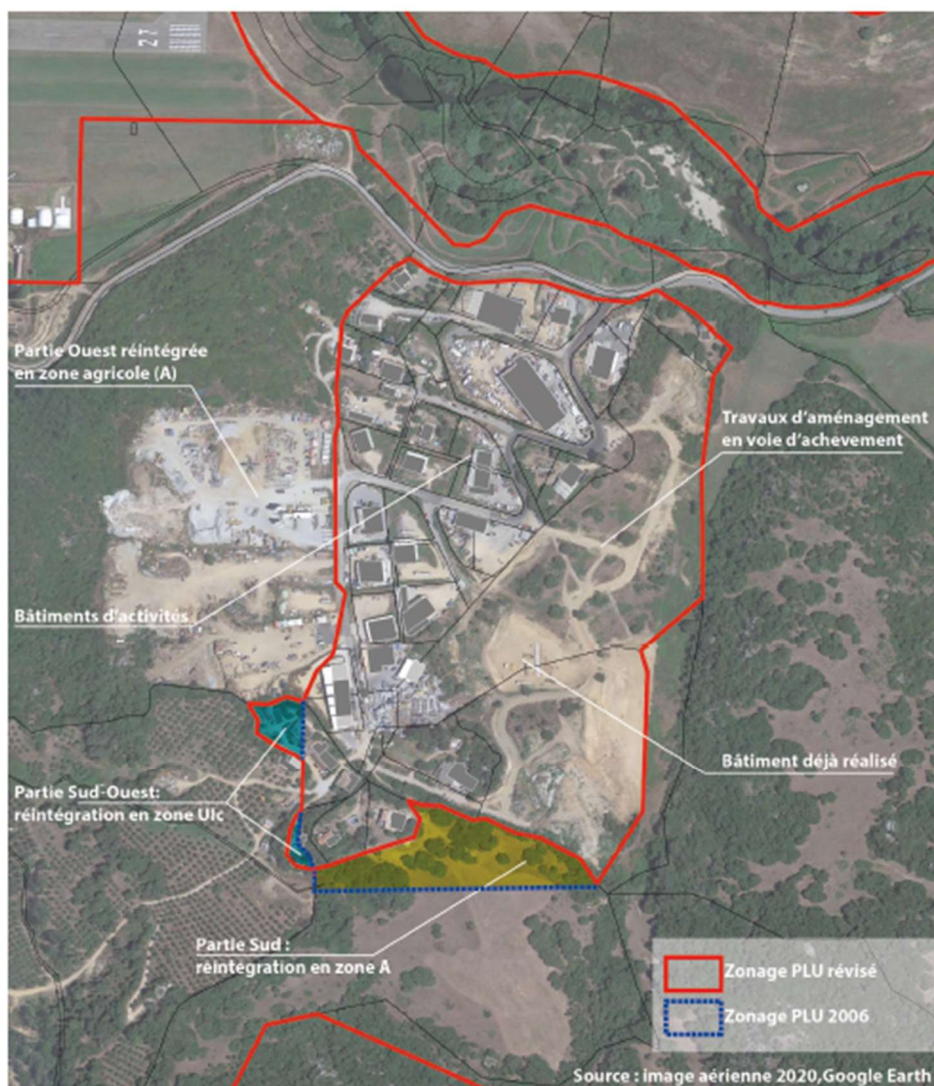


Figure 142 - Evolutions de zonage de la zone d'activités de Tralavettu entre 2006 et la présente révision. Source : Orthophoto CTC 2021.

En matière d'espèces protégées, le principe est celui de l'interdiction de toute destruction des dites espèces ou de leur habitat (art. L. 411-1 du code de l'environnement), sous réserve des dérogations à ce principe (art. L. 411-2 de ce même code).



S'agissant plus particulièrement de la ZAE de Tralavettu, dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la zone sur la commune de Propriano, un arrêté préfectoral a été établi en 2018 autorisant, **par dérogation**, à la destruction de flore protégée, à la perturbation intentionnelle de spécimens et à la destruction ou dégradation de sites de reproduction d'espèces protégées de faune, au déplacement d'individus de tortue d'Hermann. Cet arrêté a été transmis à la commission d'enquête par la commune et est versé au rapport (cf. annexe n°5.3)

#### 14. Anonyme

Retrait du projet sur la zone de Tralavettu

Éléments de réponse apportés par la commune

---

**La commune n'est porteuse d'aucun projet sur la zone de Tralavettu.**

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

Cf. éléments de réponse développés sur ce point à l'observation n°13. La compétence développement économique est dévolue à la Communauté de Communes du Sartenais Valinco Taravo. L'arrêté de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'Environnement a été transféré au porteur de projet (cf. annexe n°5.3).

#### 15. W8. 08/02/2023. 19H09. Anonyme

Observation venant critiquer l'aménagement urbain de Propriano facilitant le développement commercial et le bâti sans prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère ainsi que la biodiversité.

Éléments de réponse apportés par la commune

---

**Observation partisane et polémique n'appelant en aucune réponse particulière de la commune, sauf à préciser que la commune n'a pas à rougir de son développement.**

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

La démarche de PLU doit favoriser l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il doit déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.

En réponse on peut citer comme éléments soucieux de développement durable au projet de révision : L'orientation n°1, objectif 2 du PADD : organiser le développement futur et où il est demandé une « intégration paysagère ».

L'objectif 2 de l'orientation 3 du PADD : participer à la valorisation des éléments remarquables liés à l'identité.

L'aménagement des entrées de ville fait partie des enjeux ciblés.

Conformément à l'art. L. 151-7 du code de l'urbanisme, les OAP de Vigna Maio du projet de révision ont notamment défini les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement : continuités écologiques, paysages, entrées de ville et patrimoine, développement de la commune.

Les OAP liées à la trame verte et bleue concernent la mise en valeur des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal.

**16. W9. 09/02/2023. 16H32. Jean-François**

INCONSTRUCTIBLE...point final.

Éléments de réponse apportés par la commune

---

Observation particulièrement vague et non étayée.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

Cette observation n'appelle aucun commentaire.

**17. W10. 09/02/2023. 16H32. Association U Levante.**

Rappel préalable L'association est très favorable à l'élaboration des PLU communaux et très attachée à :

- . La non-constructibilité de la bande des 100 mètres
- . La protection des espaces remarquables des atlas littoraux et la préservation des paysages remarquables
- . L'application des lois en particulier Loi Littoral et Loi Montagne
- . Au maintien en zonage A des terres à potentialités agricoles
- . A la protection des paysages, des espaces boisés classés
- . A l'application du PADDUC.

**Observations au projet de révision de PLU non exhaustives :**

**1. Sur l'adéquation entre les besoins de la population et le nombre de logements**

Cf. Observations MRAe (p. 11) sur problème de calcul, mauvaise adéquation besoins fonciers et gestion économe de l'espace – Justification du besoin supplémentaire en logements secondaires (p. 12)

**Projet de PLU : + 925 hab. d'ici 2032 pour 703 logements (440 RP + 263 RS)**

Erreur manifeste de calcul dans l'application du taux d'évolution annuel moyen se rapportant à un taux de 1,78 % et non pas à un taux de 1,6 %

INSEE – taux d'évolution 2013-2019 : 1 % soit une augmentation de 605 hab. en 2032 – estimatif de 300 logements suffisant pour répondre aux besoins de la population locale.

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Résidences secondaires taux 37 % tandis que la moyenne nationale est de 9,5 %, moyenne régionale de 29 %

Analyse de l'INSEE sur le nombre de résidences secondaires en Corse en zones de tension : concurrence exacerbée – pression sur les prix – de nature à modifier la physionomie de certains quartiers ou espaces naturels – concurrence avec l'offre marchande traditionnelle d'hébergement touristique soit préconisation d'un taux minimal de création de RS de 10 %

**Récapitulatif : 300 logements (RP) + 30 logements (RS) = 330 logements d'ici 2032.**

### ***2. Une consommation des espaces trop importante au regard des besoins de la population locale***

Consommation d'espaces supplémentaires de 25,6 ha

**11,98 ha en densification** possibilité de construction de **523** nouveaux logements (dont 258 en cours)

**13,65 ha en extension** des espaces urbains (Vigna Maiò, Bartaccia, Santa Giulia) : **180** nouveaux logements

Observation 1 : 330 logements suffisants – La seule densification des espaces urbains existants répond tout à fait à la demande.

Demande de suppression des zones constructibles sur les ENAF en extension (13,65 ha).

### ***3. Réduire la consommation des ENAF pour respecter la Loi Climat et Résilience***

Rapport de présentation consommation de foncier des dix dernières années 22,57 ha et projet de révision du PLU consommation de 25,6 ha de plus.

Incompatibilité avec les dispositions de l'article 194 III 2° Loi Climat et Résilience (objectif quantitatif)

### ***4. Réduire la consommation des ESA du PADDUC***

Réduction des ESA sur Vigna Maiò (zone AU : 6,7 ha), Santa Giulia, Bartaccia et Paratella (zone Ud : - 5,9 ha)

Cf. avis CTPENAF, services de l'Etat, Chambre agriculture et INAO.

### ***5. Augmenter la surface des ESA en compensation***

Projet de révision du PLU : 398 ha ESA (385 ha exigés au PADDUC) écart de + 13 ha

Deux exemples (zones prévues pour la construction ou sur des espaces incohérents) pour observer que le travail de transcription des ESA avec la vérité terrain (potentialité agricole) n'a visiblement pas été effectué.

Espaces réservés servitudes publiques positionnés sur des terres agricoles et effets induits.

Interrogation sur la superficie des ESA et rapport de compatibilité avec le PADDUC.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Demande classement en ESA de Vigna Maiò (zone AU : 6,7 ha) et Santa Giulia, Bartaccia et Paratella (zone Ud : 5,9 ha) = 12,6 ha d'ESA.

### Exemple 1



Est-ce la zone de l'aérodrome qui est dans l'ESA ou l'ESA qui est dans la zone aéroportuaire ?

ESA dans la zone aéroportuaire

Exemple n°1 : aérodrome (en haut et Vigna Maio en bas)



ESA en zone constructible

### Exemple 1 (suite)

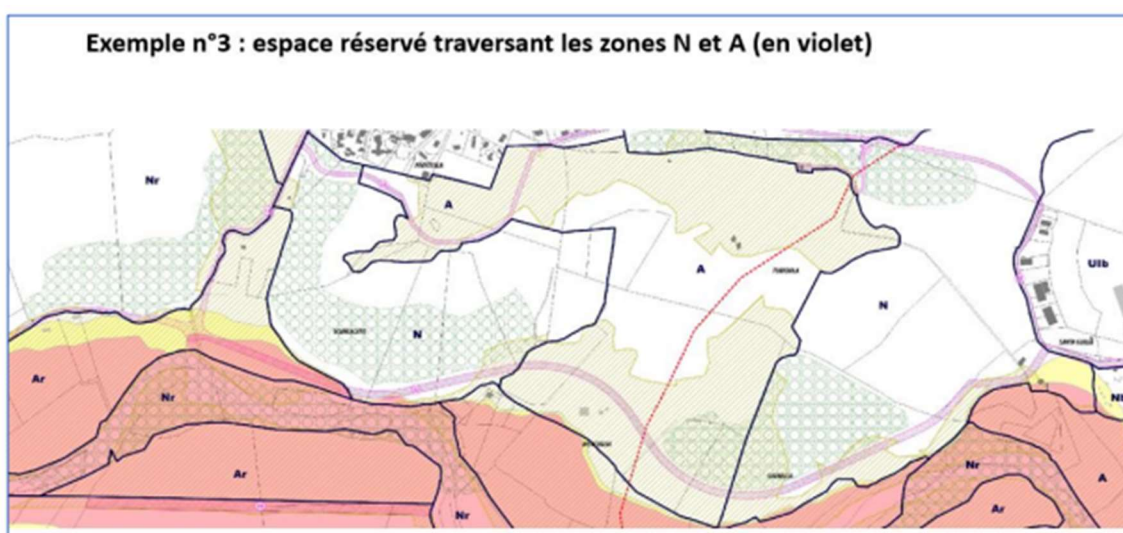


L'ESA sert d'espace de stockage

Exemp

On fait du quad sur de l'ESA

## Exemple 2



### 6. Retirer le zonage constructible Ulc de la zone d'activités de Tralavettu

Demande de respecter la décision de justice : jugement du TA, n°1800989, 10 octobre 2019 confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel (dossier n°19MA05405).

La zone ULc au lieu-dit « Travaletto » permettent une urbanisation qui ne se situe pas en continuité d'un village ou d'une agglomération (article L. 121-8 CU) et (est) par suite entachée d'illégalité.

Eléments de réponse apportés par la commune

- Les réponses apportées aux observations d'U Levante sont intégrées dans un document annexe. Pour plus de précisions, il convient de s'y référer pour les observations 1 à 6 (cf. annexe n°5.0).

Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

## 1. Sur l'adéquation entre les besoins de la population et le nombre de logements

### Scénarios d'évolution démographique

En partant d'hypothèses précises, les scénarios d'évolution démographique fournissent une estimation de la manière dont la population résidante va évoluer dans les prochaines années. Trois scénarios sont établis (haut, moyen, bas), de sorte à définir une fourchette d'évolution plausible.

La commune produit les tableaux chiffrés de perspectives d'évolution démographique de Propriano. L'objectif démographique porte sur la période 2018-2032 (valeur initiale 2018 et valeur finale 2032) permettant d'identifier le taux d'accroissement de la population selon le type d'hypothèse retenue. Les données ont été actualisées.

Afin de fixer l'objectif démographique pour la période 2018-2032, le PLU s'est basé sur plusieurs critères : la capacité d'accueil du territoire à supporter la croissance future, la réponse aux enjeux définis dans le diagnostic et la réponse aux besoins identifiés en termes de logements pour les résidents permanents et non permanents.

Les scénarii envisagés, l'option retenue par la commune ainsi que sa justification sont portées au rapport de présentation (p. 17).

La commune a fait le choix d'opter pour une **hypothèse modérée** avec un taux de croissance annuel plus maîtrisé (+1,6%) correspondant à une dynamique plus sensible que celle constatée au cours des 10 dernières années et témoignant de la volonté pour Propriano de conserver un rôle moteur conforme à son statut de Secteur d'Enjeu Régional (SER), tel qu'identifié dans le PLU.

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 ». Il s'agit de 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.

Si la commune avait opté pour le scénario 2 (taux de 1,4 %/an), projection renvoyant à une évolution démographique plus faible, l'objectif de population serait de +796 habitants, soit +380 résidences principales et de manière subséquente un besoin en logements et une consommation foncière moins importante.

S'agissant des résidences secondaires, les chiffres annoncés découlent du même type de projection selon l'hypothèse considérée avec une part de résidences principales évaluée à 63 % du parc.

Un PLU est un document juridique qui traduit un projet de territoire. Il doit permettre de faire émerger un projet politique partagé s'appuyant sur des dispositifs d'animation territoriale permettant d'associer les élus, les acteurs locaux (privés ou parapublics), les habitants et les usagers à la construction d'une vision commune pour l'avenir du territoire. Cette phase comprend un diagnostic partagé, fondé sur des analyses techniques (données, chiffres...) utilement complété par la connaissance que les acteurs ont de leur territoire.

La commune forte de ce diagnostic dispose à la suite d'un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la détermination des partis d'urbanisme retenus.

## **2. Une consommation des espaces trop importante au regard des besoins de la population locale**

Le passage d'un objectif de population au calcul d'un besoin foncier passe par une analyse fine de plusieurs données.

Cette augmentation de population génère des besoins en logements, et donc en surface, fonction de la densité résidentielle souhaitée et de l'évolution de la Taille Moyenne des Ménages (TMM), caractérisée par le nombre d'habitants par logement. Ces besoins en logements, pour accueillir une population nouvelle, extérieure au territoire, sont appelés **besoins démographiques (ou exogènes = externes au territoire)**. Leurs appréciations nécessitent d'évaluer l'évolution dans le temps de la population des ménages et de leur taille moyenne (TMM).

Cependant, la population existante, génère également des **besoins en logements, internes au territoire** (dits « endogènes »), dus à l'évolution du parc existant, ou des modes de vie des habitants existants (**besoins non démographiques**).

En effet, le parc du logement existant évolue dans le temps, soit positivement, soit négativement. Si négativement, il y a besoin d'assurer le renouvellement du parc existant. Ce dernier s'apprécie a posteriori, en comparant la production de logements à la variation du parc total de logements (résidences principales RP + résidences secondaires RS + logements vacants LV) sur la période passée. Il faut tenir compte également de la variation de la structure du parc de logements existants (soit a posteriori l'analyse des tendances d'évolution des RS et LV : amplification ou inversion ?) Enfin, l'évolution des modes de vie de la population existante (dessalement des ménages) a pour conséquence un besoin supplémentaire de logement pour loger une même population (vieillesse de la population, moins de grandes familles, décohabitation...).

Les enjeux relatifs à ces besoins en matière démographique sont précisés au rapport de présentation (p. 20) notamment la prise en compte de la tendance des ménages d'une seule personne et des couples sans enfant, ainsi qu'en matière d'habitat (p. 28) : augmentation du taux de LV de 2013-2018, augmentation de la part des petits logements, développer de manière maîtrisée des zones à urbaniser, mobiliser les dents creuses et les LV en zone urbaine pour répondre à l'objectif de logement.

Le diagnostic foncier présenté au rapport (p. 105) identifie au regard des besoins en logement (703 logements) les capacités résidentielles totales en zone urbaine (523 logements) et dans les zones à urbaniser de Vigna Maio (180 logements).

Sur la période 2021-2032, l'objectif de modération de la consommation d'espaces du PLU de Propriano est de 25,6 hectares, soit une consommation moyenne de 2,3 hectares/an légèrement inférieur à celui de 2002-2021 (2,8 ha/an). Le PADD et sa traduction graphique (zonage) sont cohérents avec l'objectif chiffré de consommation de l'espace fixé pour l'horizon 2032.

Ce choix (option démographique) 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 (p. 419 RP).

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 Sartenais-Valinco. En matière d'habitat, la commune a ainsi pu déterminer les superficies à mobiliser en matière de foncier (zone AUa de Vigna Maio, sur 2 sites) pour répondre aux besoins, en s'appuyant sur les densités identifiées dans l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis.

Il est toutefois ajouté qu'au regard du développement du bâti construit de type pavillonnaire très consommateur d'espaces, la densité de certains secteurs pourrait être intensifiée. Toutefois, une densité massive se révélerait incompatible avec la préservation et la valorisation des paysages (orientation n°3, objectif 2) (à voir p. 316 RP).

### 3. Réduire la consommation des ENAF pour respecter la Loi Climat et Résilience

La consommation d'espaces est définie par la loi « Climat et résilience » (article 194) : « **la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné** ».

Pour la première tranche décennale de 2021 à 2031, les calculs au sein des documents de planification régionale et des documents d'urbanisme locaux se baseront sur la notion de « consommation d'espaces ». À l'échelle nationale, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « ENAF ») entre 2021 et 2031 doit donc, pour ce premier jalon décennal, être réduit de 50 % par rapport à la période 2011 - 2021. La loi permet d'encadrer davantage les bilans et les projections en matière de consommation d'espaces qui étaient déjà imposés par le code lors de l'élaboration ou du bilan des documents d'urbanisme et de planification.

La Loi Climat et Résilience précise, d'une part, que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'effectue au regard, non pas des zonages de PLU (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la **consommation réelle observée**, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. D'autre part, la définition permet de préciser **que seules l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte**, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

*Ces éléments sont présentés en page 110 du rapport, « consommation de l'espace » : consommation totale de 22,57 ha sur la période 2011-2021 soit une consommation moyenne de 2,3 ha par an.*

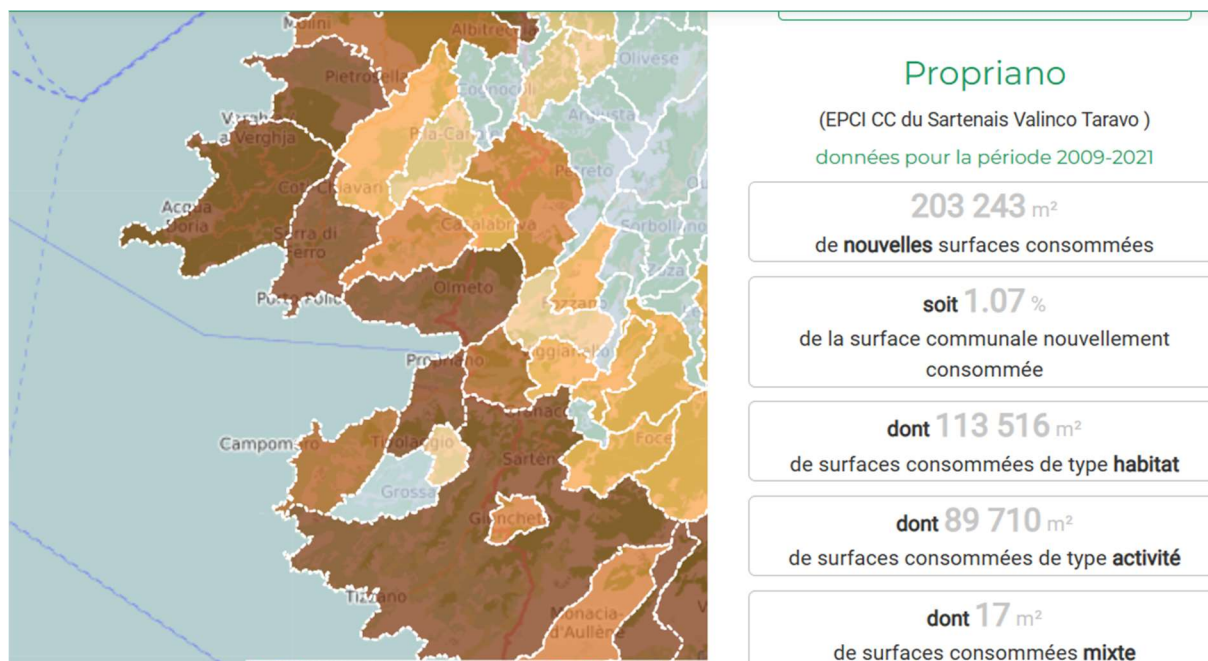


Selon les dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, « Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...), et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification** des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

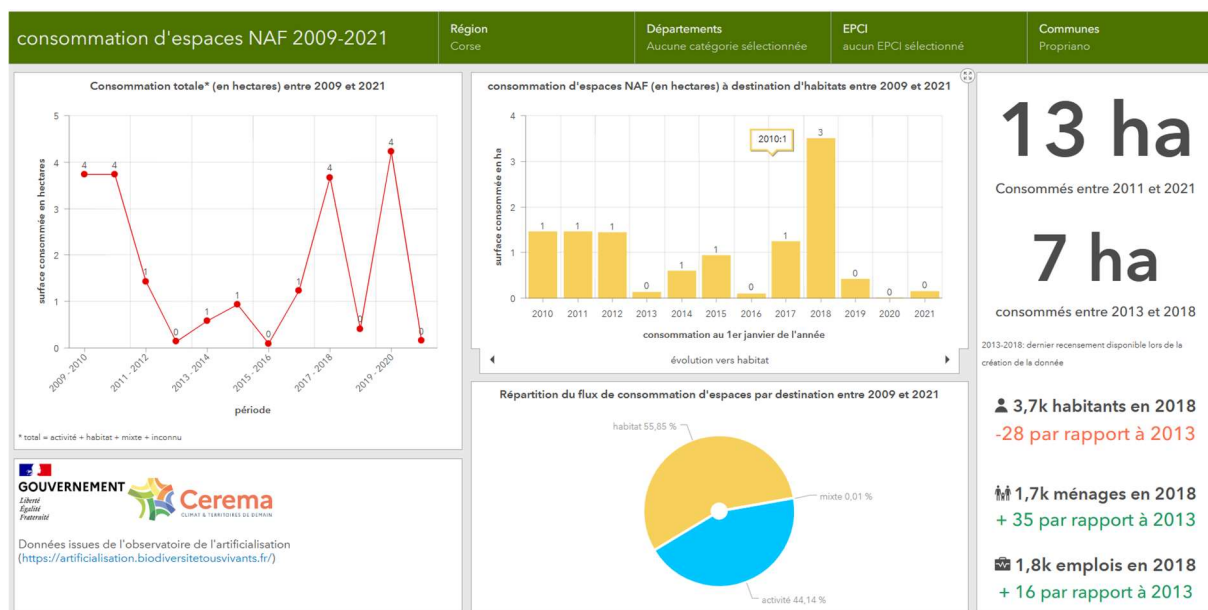
*Le projet de révision se base sur une étude de densification et mutation des espaces bâtis actualisée.*

*Le PADD (p. 21) fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : pour l'horizon 2032, le rythme de consommation de l'espace sera légèrement inférieur à celui de 2002-2021 (53,3 hectares au total, soit 2,8 hectares par an). Ainsi, l'objectif de modération de la consommation d'espaces du PLU de Propriano sur la période 2021-2032 est de 25,6 hectares, soit 2,3 hectares par an, soit une réduction de 8% par rapport à 2002-2021.*

### Observatoire de l'artificialisation – Données 2009-2021



## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano



En l'absence d'objectifs régionaux, le document arrêté pourra être approuvé sans intégrer les objectifs. Cependant, si le document régional n'intègre pas les objectifs en 2023 (avec des reports possibles), le document local devra alors **intégrer directement un objectif de réduction de 50%** de la consommation d'ENAF pour 2027 s'agissant d'un PLU (en application du deuxième alinéa du 5° du IV).

Le conseil municipal de Propriano devra débattre sur la base d'un rapport rendant compte de la mesure dans laquelle les objectifs de lutte contre l'artificialisation sont atteints (CGCT, art. L. 2231-1). Le premier rapport doit être réalisé trois ans après l'entrée en vigueur de la loi. La commune devrait assurer un suivi rigoureux des fichiers fonciers afin d'observer le respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience.

Il est à souligner que l'augmentation de la densité et du taux de renouvellement urbain (proportion des surfaces de logements rénovés ou reconstruits) pourraient néanmoins réduire significativement la consommation d'ENAF.

#### 4. Réduire la consommation des ESA du PADDUC

Le PADDUC comptabilise **385 ha d'ESA** sur la commune de Propriano. Ils ont été intégrés dans les zones agricoles du PLU à hauteur de 357,5 ha. Des ajustements sont proposés par la commune car sur les 27,8 ha d'ESA supprimés, 15,2 ha sont d'ores et déjà artificialisés.

Il reste **12,6 ha d'ESA supprimés dans des secteurs où des projets de développement et de construction sont portés**, à savoir : **-Vigna Maio (zone AU) : -6,7 ha -Santa Giulia, Bartaccia, Paratella (zone UD) : -5,9 ha**

Au dossier de révision du PLU, une note technique spécifique et le rapport de présentation (p. 75) viennent justifier la consommation des ESA.

Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête

**En zone U :**

- . **15,2 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur des **terrains artificialisés**. Soit, comme précédemment noté des terrains ne remplissant plus les critères d'éligibilité.
- . **5,9 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur des **terrains non artificialisés**, classés en UDa sur les sites de :
  - . Bartaccia (**3,19 hectares**), sur des parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine proprianaise.
  - . Santa Giulia (**2,01 hectares**), dont la délimitation préserve le sommet des crêtes boisées.
  - . Paratella (**0,7 hectare**), dont la délimitation préserve également le sommet des crêtes boisées.

**En zone AU :**

- . **6,7 hectares** correspondent à des ESA identifiés sur les 2 zones AUa de Vigna Maio (**non artificialisées**). Ces terrains constituent les seules zones AU qui vont permettre d'absorber une partie des besoins démographiques et d'habitat, à l'horizon 2032.

Dans sa démarche de PLU, l'enjeu pour la commune est d'identifier correctement les espaces urbanisés de son territoire ainsi que ceux qui peuvent supporter une extension ou une densification dans le cadre du PADDUC et de la Loi Littoral. Il s'agit également de rééquilibrer le développement urbain par des formes plus denses.

. Les secteurs de **Bartaccia et de Santa Giulia** sont concernés par la servitude de mixité sociale au sens des dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme (Objectif 2 du PADD).

. Le **secteur de Vigna Maio** a fait l'objet de toute notre attention dans l'étude du dossier de révision du PLU de Propriano.



**Vue aérienne des OAP sur Vigna Maio incluant la zone AU.**

**Vigna Maio - Etat initial (rapport de présentation p. 215)**

**Occupation du sol :** La zone AUa et son environnement immédiat accueille actuellement des espaces à dominante naturelle (10,8 ha avec alignements d'arbres, boisements) et à dominante agricole (1,4 ha). Une zone agricole de Vigna Maio est limitrophe des 2 secteurs de la zone AUa. Il y a aussi présence de deux habitations sur le secteur (0,5 hectare). La zone AUa couvre une superficie totale de 8,85 hectares sur les 2 secteurs précités. Elle est en continuité voire à l'intérieur de zones urbaines avec une mixité fonctionnelle. Des habitations de type lotissement en R+1 ou récemment 1 programme de logements collectifs en R+3 sont présentes, ainsi qu'un

## Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

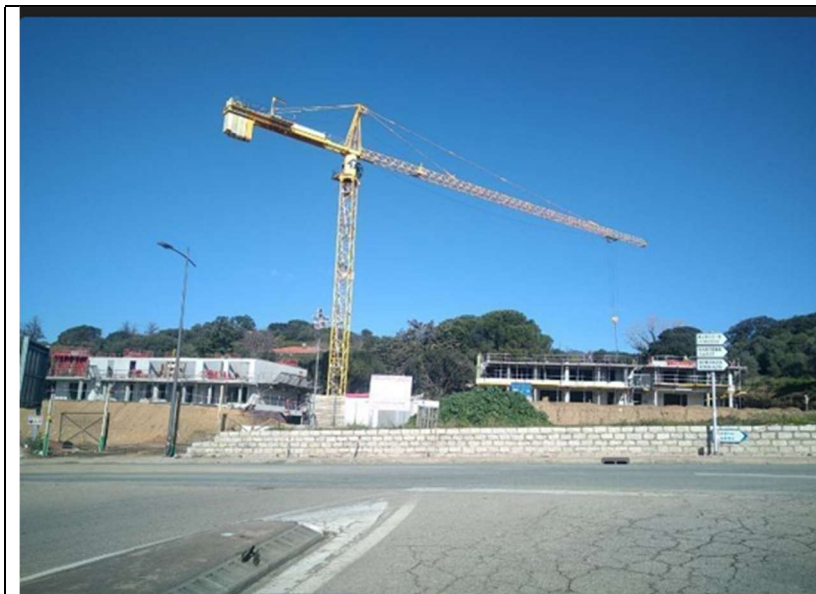
centre commercial en rez-de-chaussée ou R+1, des commerces et services sur la RT402, RD19A, RD19 entre rez-de-chaussée et R+1 et enfin des équipements sportifs ou culturels : stades, piscine, théâtre.

**Enjeux** : - Proposer une nouvelle offre de logements. - Veiller au bon fonctionnement de la zone Agricole.

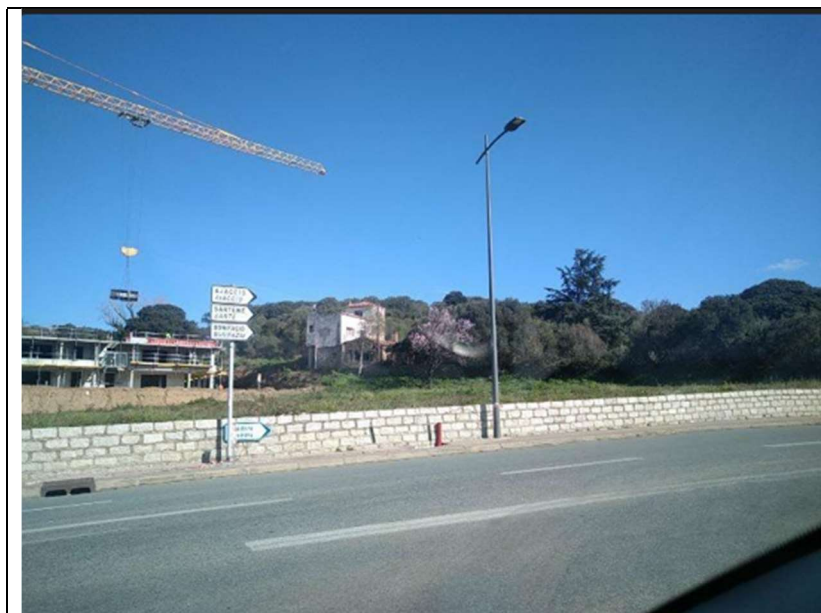
La partie Nord de la zone AUa a été réduite lors de la reprise du PLU réintégrant en zone A des parcelles situées à l'Est du site (cf. rapport de présentation et éléments de réponse aux observations de la commune).

Des réserves ont été émises par différentes personnes publiques associées sur la consommation d'ESA portée par la parcelle **AE 134**. La commune a apporté les précisions suivantes : la parcelle AE-134 constitue un espace disponible, idéalement situé en entrée de ville le long de la RT402 (route de Bonifacio) et bordée de zones déjà urbanisées (à l'Est, à l'Ouest et au Sud), qui justifie pleinement le choix de son urbanisation future, notamment au titre d'un principe de continuité urbaine. De plus, cette parcelle AE-134 représente une surface limitée (**1,55 hectares**).

Lors de notre visite de site, nous avons vérifié les possibilités d'accès au terrain agricole. Cela a fait l'objet d'une demande de précision (cf. partie 4.5. Synthèse des avis des PPA et autorités sollicitées).



Proche du secteur de Vigna Maio (partie Sud), en bordure de la RT 402, nous avons constaté que des projets de construction étaient en cours (programme d'immeubles collectifs de 60 logements notamment tel que décrit au rapport de présentation p. 105).



RT 402 Ambiance urbaine d'entrée de ville  
Les accès sur la route doivent être limités et regroupés.

L'OAP Vigna Maio comporte des objectifs de développement de l'habitat et de mixité sociale.

Il s'agit ainsi pour le secteur Nord et Est de réaliser son « accroche » à l'environnement existant proche (centre commercial, RD19A, quartier Mancinu) et pour le secteur Sud de réaliser son « accroche » à la RT402 et aux quartiers Quatrina et San Giuseppu. Les enjeux principaux sont de développer en grande partie de l'habitat (la mixité fonctionnelle existe déjà à travers le centre commercial Vigna Maio, les équipements culturels et sportifs), de structurer le quartier par de meilleures connexions (liaisons douces) et d'assurer son intégration dans son environnement.

Le projet de révision du PLU comprend une **OAP sectorielle sur Vigna Maio** d'une superficie de 11,35 ha, dont 8,85 ha concernent la zone AUa. Les enjeux principaux sont de développer en grande partie l'habitat (potentiel de 180 logements avec une densité de 20 et 30 logements par hectare), de structurer le quartier par de meilleures connexions (liaisons douces) et d'assurer son intégration dans son environnement (requalification de l'entrée de ville, amélioration de la qualité paysagère).

La commune de Propriano justifie un **besoin d'urbanisation** au regard de l'analyse des différents enjeux (besoin en logement, continuité urbaine, impact paysager, desserte en voirie et réseaux, ...). A travers la démarche d'élaboration de son PLU, la commune met en œuvre de manière plus pertinente, à l'échelle de son territoire, les orientations du PADDUC, en délimitant les ESA.

Sur la protection des ESA, il est noté que la quantification communale fixée par le PADDUC est atteinte. Les justifications de développement apportées par la commune nous paraissent cohérentes au regard des objectifs traduits au PADD (orientation 1 – Assurer et structurer le développement de Propriano Objectifs 1 et 2) et respectueuses du rapport de compatibilité avec le PADDUC.

## 5. Augmenter la surface des ESA en compensation

Il est rappelé que le rapport de compatibilité diffère de celui de conformité (qui correspond à une stricte identité), et laisse une marge importante aux communes pour apprécier à leur échelle les

critères du PADDUC mais également pour faire valoir leur propre parti d'aménagement et délimiter les extensions de l'urbanisation nécessaires.

La compatibilité s'examine de manière globale, elle diffère de la conformité qui n'autoriserait qu'un «zoom» des cartes pour assurer une stricte identité, et les objectifs quantitatifs du PADDUC sont indicatifs. Ainsi, la carte du PLU, compatible avec le PADDUC reste distincte de celle du PADDUC.

Il revient à la commune élaborant son nouveau document d'urbanisme de localiser ou de délimiter les ESA en prenant en compte les « emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC », ce qui implique nécessairement un travail d'affinage (PADDUC, Livret IV, p. 48).

Le rapport de présentation du PLU :

- . D'une part, chiffre les **besoins d'urbanisation** en les ventilant entre densification et extension,
- . D'autre part, analyse les **enjeux de préservation**, notamment des ESA, en procédant à un inventaire des espaces susceptibles de répondre aux critères d'éligibilité des ESA ;
- . Puis opère les **choix** et les justifie au regard de ces éléments.

Le rapport de présentation (p. 245 et suivantes) ainsi que la note technique spécifique viennent préciser la méthode d'identification des ESA (ESA du PADDUC conservés et ESA de compensation) de manière détaillée et argumentée.

Lorsqu'il apparaît que le PADDUC figure des **ESA dans des espaces artificialisés**, il est attendu que le rapport de présentation du PLU le mette en évidence dans ses éléments de diagnostic et de justification, et que la délimitation à la parcelle des ESA par le document communal en tienne compte.

Pour les exemples issus de l'observation de l'association U Levante, il revient à la commune avant l'adoption de son PLU de préciser sous quelle forme ces terrains ont été identifiés au projet et de corriger le cas échéant un classement en ESA de terres artificialisées.

## **6. Retirer le zonage constructible Ulc de la zone d'activités de Tralavettu**

La zone d'activités économiques de Tralavettu d'une superficie de 18,72 hectares est classée en zone urbaine U au projet de révision du PLU. Cette zone est intégrée graphiquement à l'orientation n°2 du PLU – Renforcer l'attractivité économique et touristique, objectif 2 – Diversifier l'économie proprianaise. Le développement à l'Est de la zone fait suite à l'obtention d'un permis d'aménager accordé en 2017. Les travaux d'aménagement sont en voie d'achèvement.

### **18. @3. 09/02/2023. 13H41. M. KRATOCHVIL François**

M. KRATOCHVIL demande la possibilité d'une scission à deux parts égales de la parcelle A 1625 à Tavarria concernée par un emplacement réservé (route traversant la parcelle d'Est en Ouest) afin de faciliter le partage.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Le projet de route en question correspond à l'ER n°2, lequel bénéficie non pas à la commune de Propriano mais à la CdC. Le tracé de cet ER a été positionné conformément au projet porté par la Collectivité bénéficiaire. Le tracé de cet ER scinde globalement la parcelle concernée en 2 parts égales. Lors de la réalisation de cette voie de désenclavement un affinage pourra être éventuellement effectué, suivant des modalités à définir avec la CdC.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

M. KRATOCHVIL est invité à se rapprocher des services de la Collectivité de Corse en vue de connaître les possibilités existantes relatives à son projet.

**19. C3 et C4. 06/01/2023. M. MORESCHI Mathieu**

M. MORESCHI fait valoir l'absence de prise en compte du risque naturel de prévention des inondations au niveau du secteur centre-ville par le projet de révision du PLU. Il souligne qu'aucune forme d'adaptation ni de comparaison du projet de révision du PLU n'a été prise en compte à l'égard des nouvelles orientations politiques du nouveau PADDUC présenté en ce début d'année à l'Assemblée de Corse.

Avis défavorable.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Cf. réponse C1 ci-avant.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

En complément des éléments apportés au préalable sur l'absence de risques d'inondation identifié sur la parcelle désignée, il est précisé les nouvelles dispositions concernant la prise en compte des risques via le PLU.

Conformément à l'article L. 131-1 CU, le PLU doit être compatible avec (...)

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

**PLU et documents de prévention des risques**

Une prévention territorialisée des risques a commencé à se mettre en place à partir de la loi du 13 juillet 1982, dans le domaine des risques naturels. Actuellement, les deux grandes catégories de plan, les plans de prévention des risques naturels et les plans de prévention des risques technologiques constituent des servitudes d'utilité publique qui doivent être annexées au PLU (art. L. 126-1).

**Autonomie des PPR et des PPRT (plans de prévention des risques naturels et technologiques) par rapport au PLU**

La loi SRU a modifié sensiblement la nature des liens juridiques entre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, dont font partie les PPR et les PPRT, et les PLU.

La remise en cause de cette subordination a été voulue par le législateur afin que les évolutions du contenu des servitudes ne fragilisent pas juridiquement le PLU. À présent, toutes les servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation du sol régies par le code de l'environnement sont régies par une règle simple : elles doivent être reportées en **annexe du PLU** (c. urb., art. R. 126-1, annexe II C et IV).

On peut donc parler de dispositifs « rattachés » à la procédure de PLU, mais non « intégrés » dans cette dernière. Cet état du droit positif a des conséquences fondamentales : – **PLU et servitudes environnementales relèvent d'autorités compétentes radicalement distinctes, cette notion de compétence devant d'ailleurs être appréciée dans son double sens de compétence juridique et de compétence technique.** – L'absence de report d'une servitude a seulement pour conséquence de rendre inopposable ladite servitude aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

## **20. W11. 10/02/2023. 9H30. Indivision AUBEAU LUCCIANI**

Secteur Purraja.

### **Parcelle A544**

Demande visant à ce que la zone soit totalement englobée en ESA et non pour partie en secteur Np afin de ne pas présenter de restrictions à l'activité agricole.

M. AUBEAU-LUCIANI demande le classement de la parcelle en zone agricole dans sa totalité.

### **Parcelle A546**

Demande à ce que la parcelle classée A et pour partie en ESA soit réintégrée en zone UD.

- . Ancienne zone mixte d'habitation et industrielle,
- . Potentialité agricole faible dalles et éléments bâtis
- . Situation en plein cœur de la ville et entouré de constructions
- . Terrain desservi par les différents réseaux
- . Compensation par la parcelle attenante A1816 à forte potentialité agricole

Éléments de réponse apportés par la commune

---

- A544 : Accord pour que la parcelle soit réintégrée dans sa totalité en zone A, par contre, aucune modification de la délimitation de cet ESA ne peut être effectuée.

- A546 : La réintégration de cette parcelle en zone UD ne peut être envisagée. En effet, cette parcelle faisait initialement partie de la zone AUb (dite de Paratella Ouest), annulée par le TA de Bastia et confirmé par la CAA de Marseille, au titre d'une illégalité par rapport à l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme (extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage). Dès lors, la demande de l'administré tendant au déplacement de l'ESA devient sans objet, et en tout état de cause, aucune modification du périmètre d'ESA ne peut être effectuée, cette demande induisant un nouveau passage en CTPENAF.

-A1816 : Aucune compensation ne peut être envisagée, la parcelle A546 ne pouvant être réintégrée en zone UD pour la raison invoquée ci-dessus.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**



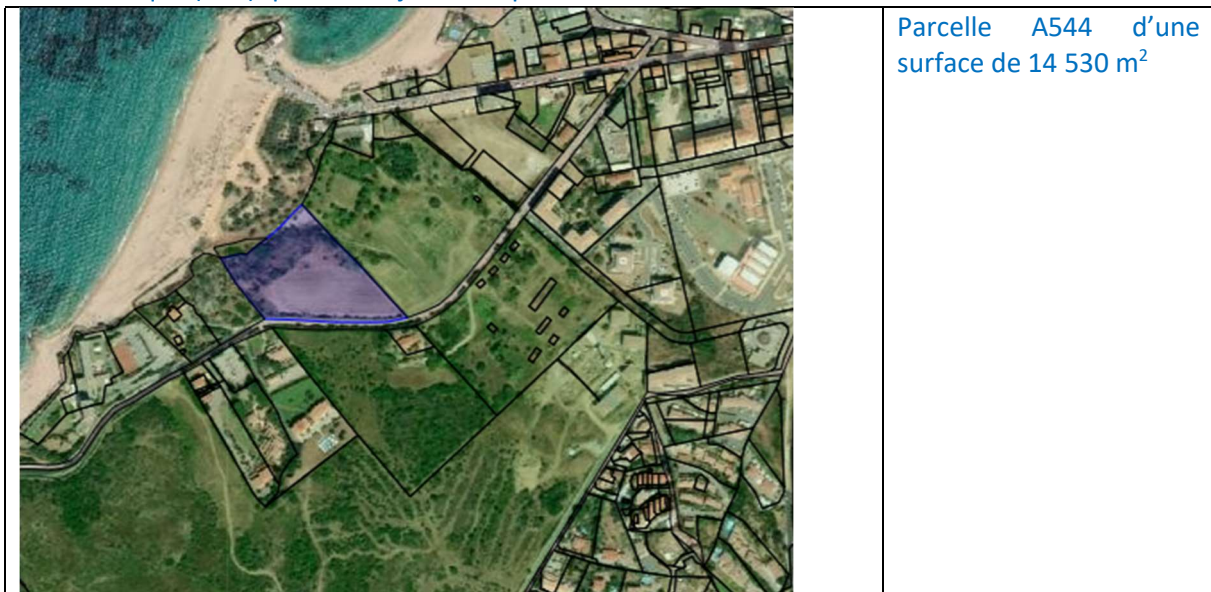
Conclusion partielle de la commission d'enquête

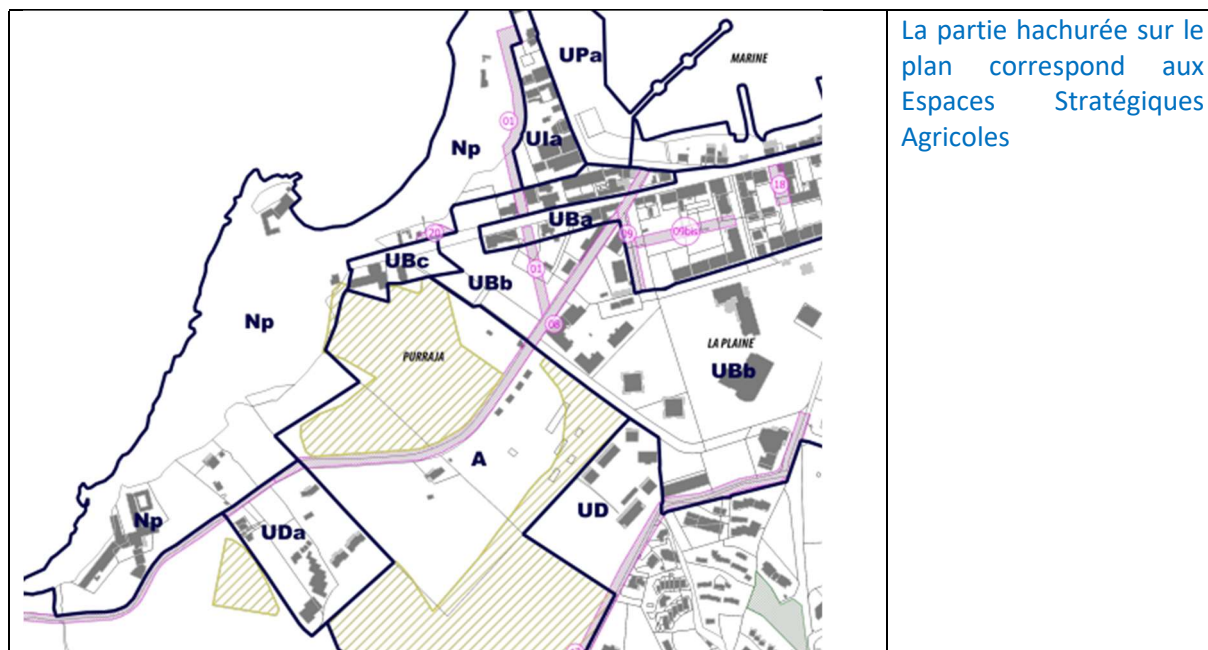
---

La **parcelle A544** située dans le secteur de Purraja est classée en majeure partie en zone A du projet de révision du PLU. Seule la partie haute au nord-ouest est classée en secteur Np.

Le **secteur Np** correspond aux espaces, constructions et installations le long du littoral entre la plage de Purraja à l'Ouest et la plage de Sampiero à l'Est. Il comprend notamment des constructions et installations situées sur le Domaine Public Maritime (DPM).

Les **zones Agricoles** correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'espaces effectivement exploités ainsi que ceux qui représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole. Une partie de ces zones agricoles est située dans l'Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) qui fait l'objet d'une protection renforcée.





La parcelle A544 ayant une vocation agricole, la commission d'enquête prend en compte le changement de classement au zonage du PLU accepté par la commune, de façon à ce que cette parcelle soit totalement intégrée en zone A. L'espace stratégique agricole identifié par la commune (pour partie en ESA de compensation) et délimité au projet de révision du PLU reste inchangé.

#### **Zone Purraja – Parcelle A546 superficie de 22067 m<sup>2</sup>**

La partie hachurée (cf. extrait de règlement graphique préalable) correspond à des ESA du PADDUC conservés et non modifiables à ce stade de la procédure.

La parcelle A546 est coloriée en violet, la parcelle A1816 est désignée par la flèche rouge.



Propriano étant soumise à la Loi Littoral, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les espaces urbanisés. En dehors de ces espaces, toute construction, hormis l'agrandissement d'une construction existante ou l'ajout d'une annexe, est assimilée à une extension de l'urbanisation. Or une telle extension n'est possible que si elle se réalise en continuité avec les espaces urbanisés (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Le principe est le même dans les espaces proches du rivage. Toutefois, l'extension de l'urbanisation dans ces espaces doit être limitée (proximité du rivage, covisibilité avec la mer). Elle ne peut de plus être autorisée que si elle est prévue par le PLU, qui doit justifier et motiver cette extension (art. L. 121-13 du même code). Aucune compensation ne peut intervenir entre les parcelles A546 et A1816.

**21. R7. 10/02/2023. AUBEAU Jean-Damien**

M. AUBEAU demande à ce que la servitude ER n°18 au niveau de la parcelle n°A0086 dont il est propriétaire et pour lequel il bénéficie d'un permis de construire soit levée.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

L'emprise de l'ER 18 ayant effectivement fait l'objet d'un PC purgé de tout recours, et en cours de validité, il n'y a pas lieu de le maintenir.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

L'emplacement réservé doit correspondre à une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique. Une fois listés et délimités dans une annexe du document d'urbanisme, les emplacements réservés sur des terrains sont opposables aux propriétaires, lesquels doivent respecter la contrainte particulièrement lourde générée par la servitude : interdiction d'accomplir des travaux qui contrarient la finalité visée par l'ER inscrit au PLU. En effet, seuls les travaux conformes à la future destination peuvent être autorisés.

L'ER n°18 défini au projet de révision du PLU porte sur la réalisation d'un parking avenue Napoléon III pour une surface de 788 m<sup>2</sup>. M. AUBEAU fait valoir un projet de construction sur cette même parcelle pour lequel il a obtenu un permis purgé de tout recours.

La commission d'enquête prend en compte la décision de suppression de ce projet d'ER n°18. Cette modification devrait être reportée aux règlements écrit et graphique ainsi que sur la liste des ER (pièce n°4.3) annexée au PLU avant approbation.

**22. R8. 10/02/2023. AUBEAU Jean-Damien**

M. AUBEAU fait part d'un projet de développement d'une activité de type agritourisme mais le projet de règlement interdit les zones de camping sur tout le territoire communal.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

Dans le cadre de la précédente révision du PLU (2018) annulée par les juridictions administratives, le règlement prévoyait la possibilité de réaliser des « campings à la ferme » en zone A. Les services de l'Etat, dans le cadre de leur avis porté sur le projet initial arrêté, ont demandé que cette règle soit supprimée. Ce qui a été fait, dès lors qu'elle s'avérait frappée d'illégalité. Il s'avère donc impossible de réintroduire une nouvelle fois une règle qui s'avérait illégale.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

La création d'un camping à la ferme n'est pas considérée comme nécessaire à l'exploitation agricole, ce qui rend son autorisation en zone agricole difficile. Et le cadre est encore plus drastique en zone littorale. Les secteurs agricoles sont à préserver, c'est pourquoi les possibilités de construire dans ces espaces sont très encadrées afin d'éviter le mitage et l'artificialisation des sols. L'article R. 151-23 du

Code de l'urbanisme y autorise certaines constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, la jurisprudence ne fait pas entrer dans cette catégorie de constructions les structures à usage d'accueil touristique complémentaires ou les gîtes ruraux, de telles installations ne peuvent pas être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole (CE, 14 février 2007, n°282398).

Les constructions à usage d'accueil touristique complémentaires d'une activité agricole ne sont donc pas autorisées en zone agricole du PLU, que ce soit en commune littorale ou en dehors de ces communes.

### **23. R9. MM. FONTAN et DALMAZ représentés par M. GIANOTTI Jean-Simon**

Selon les commissaires enquêteurs que je consulte ce jour je prends acte des informations données selon lesquelles l'article UC3-2 d la zone UCb devient article UC-8, reste inchangé quant à son contenu dans les dispositions du nouveau PLU.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

L'article UC-8 1 1) concerne uniquement les voies nouvelles.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

Un visiteur nous interroge sur la largeur des voies en zone UC du projet de PLU. Il lui est indiqué l'article UC-8 Desserte par les voies publiques ou privées nouvelles d'une « largeur minimum de chaussée de 6 m et trottoir d'une largeur minimum d'1,60 m » p. 56 du règlement. Les commissaires enquêteurs n'ont pas à disposition l'ancien règlement.

### **24. C5. 10/02/2023. M. MONDOLONI Robin**

M. MONDOLONI interroge sur la possibilité d'un projet de construction d'une résidence principale sur des terrains classés en zone A et N du projet de révision de PLU. Parcelles section 325A sous les n°1794, 1796, 1800, 1804, 1806, 1807 et 1811 au lieu-dit Fosso.

Eléments de réponse apportés par la commune

---

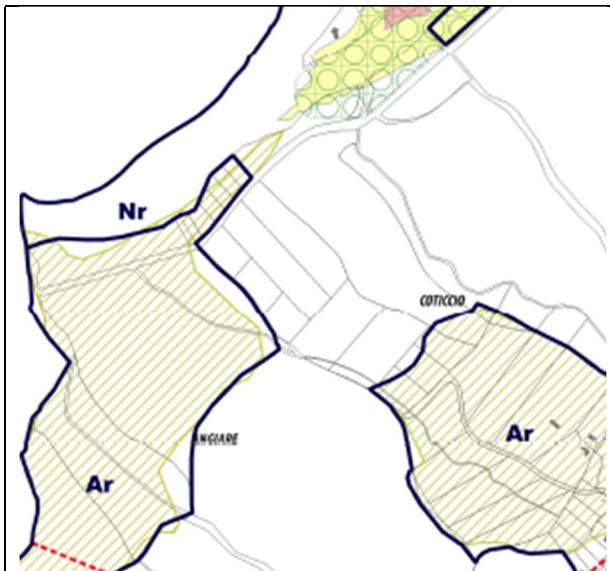
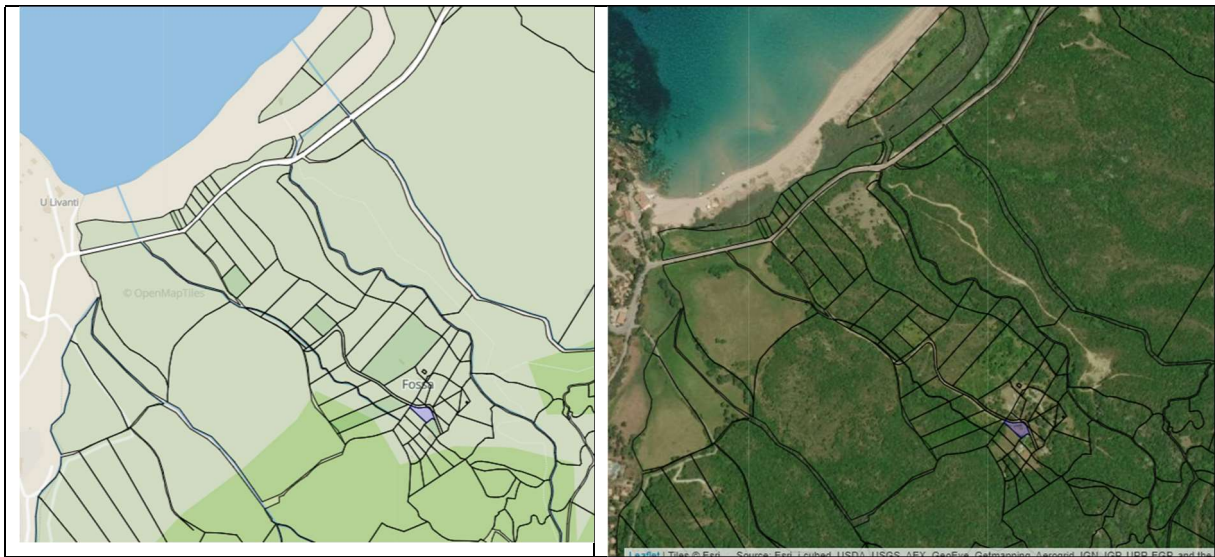
Les parcelles concernées ne relèvent ni d'un village ni d'une agglomération existante tel qu'exigé par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et le PADDUC. Leur inconstructibilité est justifiée ne serait-ce qu'à ce titre. Au surplus, lesdites parcelles sont situées en ESA et font partie de l'Espace remarquable caractéristique du Littoral (ERC) identifié dans le PADDUC. Elles ont donc été réintégrées en zone Ar et ne peuvent nullement être rendues constructibles.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

---

La Loi Littoral règlemente les possibilités et modalités de construction et d'aménagement des terrains situés dans les communes littorales. Il n'y a pas d'espaces urbanisés identifiés dans le secteur. De plus, dans les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et dans les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques : les constructions sont en principe interdites (art. L. 121-23 du Code de l'urbanisme).

Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

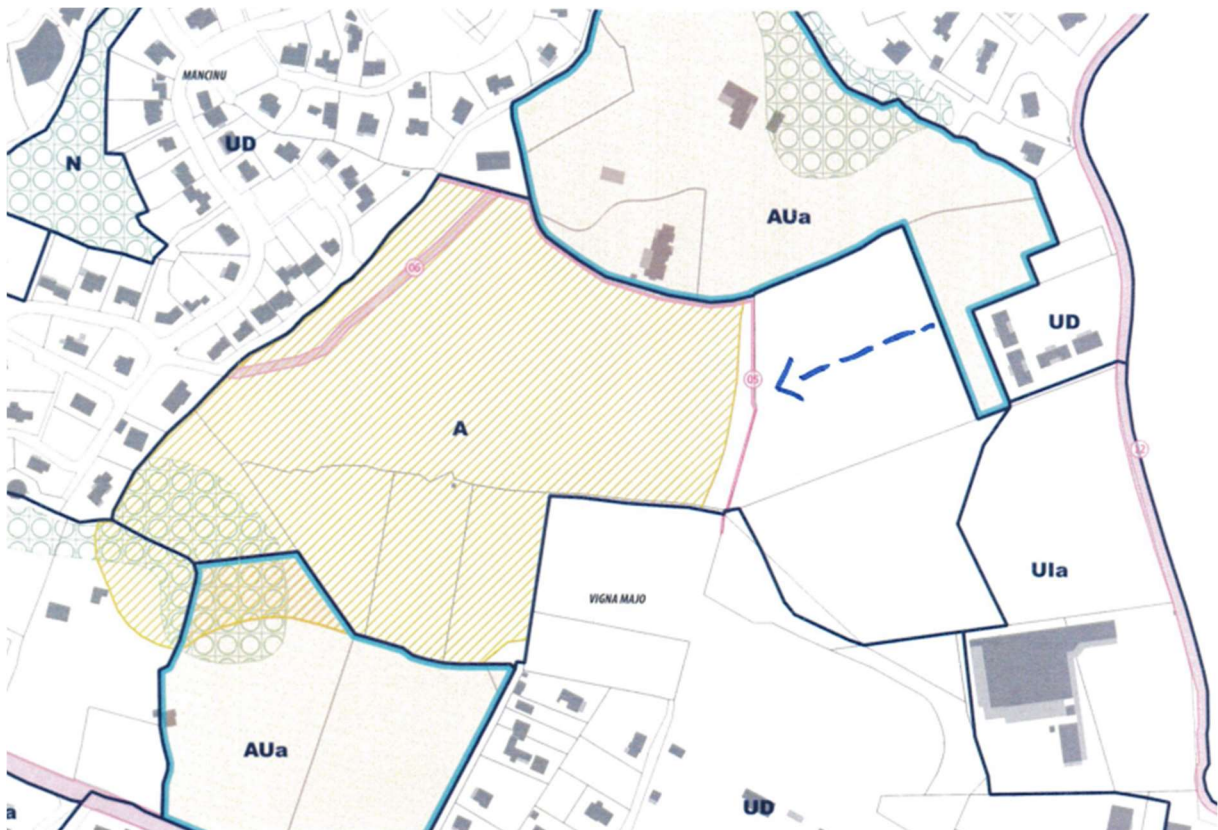


Ces espaces sont très naturels. Ils sont classés en zone Ar du PLU correspondant aux espaces stratégiques agricoles cultivés ou non dans l'ERC (Coticcio). Les constructions à destination d'habitation y sont interdites.

**25. C6. 10/02-2023. ARCHIS 2A**

Projet de lotissement sur les **parcelles section AE n°2,3 et 5** mais parcelle 5 classée en zone A au projet.  
Demande de classer la parcelle n°5 section AE en zone AUa.

Difficulté de répondre aux objectifs de mixité urbaine dans un programme financièrement équilibré.



Eléments de réponse apportés par la commune

---

La parcelle concernée (n°5), classée en zone A, ne peut être réintégrée en zone AUa. En effet, toute extension de la zone AUa aurait pour effet de remettre en cause l'équilibre général du PLU, notamment au titre d'une modification significative de la capacité d'accueil de cette zone. Cette capacité d'accueil a été fixée en cohérence avec les besoins démographiques et d'habitat fixés par le PLU.

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local  
d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Conclusion partielle de la commission d'enquête

La parcelle **secteur A n°5** d'une superficie de 17 542 m<sup>2</sup> est classée en zone A (zone agricole non comprise dans un Espace Remarquable et Caractéristique) au projet de révision du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme, le **plan de zonage** est obligatoire et doit contenir, au minimum, la délimitation des zones urbaines (U) et, le cas échéant, des zones à urbaniser (AU) et leur qualification, celle des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger (N et A), et notamment la délimitation du périmètre d'application des OAP (art. R. 151-6 du Code de l'urbanisme).



La délimitation et le dimensionnement des zones à urbaniser doivent être en cohérence avec les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (art. L. 151-5 et L. 151-8) qui découlent des dispositions du rapport de présentation du PLU relatives à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et à l'inventaire des capacités de stationnement (art. L. 151-4).

Même si le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne sont pas directement opposable aux tiers, ces pièces revêtent toutefois une importance particulière puisqu'elles contribuent à donner sens aux dispositions des OAP et au règlement, qui s'opposent aux tiers.

Ainsi, le rapport de présentation comporte une **justification des choix retenus**. Le rapport de présentation justifie la zone A de Vigna Maio précisant qu'il s'agit de maintenir des espaces agricoles déjà recensés au RPG (registre parcellaire graphique).

Cet exercice est indispensable pour assurer la sécurité juridique du PLU. Le PADD traduit le projet politique de territoire pour ce qui relève du champ couvert par le PLU. Il expose la **stratégie de développement et d'aménagement** de la commune. Il doit être clair et compréhensible, contextualisé et justifié point par point par le rapport de présentation. Il ne peut être touché à l'économie générale du PADD sans qu'une révision générale ne soit nécessaire.

**26. W12. 10/02/2023. 11H03. M. FERRACCI Fabien**

Tivolaggio. M. FERRACCI souhaite le développement et la possibilité de construire au village de Tivolaggio. Zone UDb urbanisable trop contrainte et ceinturée d'ESA. Impossibilité de construction nouvelle. Il demande de tenir compte du bâti existant s'étendant derrière l'église en précisant les parcelles construites.

Ainsi, il demande la possibilité retrouvée de densifier la zone et augmenter l'identité homogène du village. M. FERRACCI demande que soit poursuivi le désenclavement du village en continuant le projet de route. A Tivolaggio, on peut constater plus de 40 constructions.

Éléments de réponse apportés par la commune

---

-Pour rappel, les tribunaux ont jugé que les zones entourant le cœur du hameau de Tivolaggio (UAb) ne sauraient être considérées comme situées en continuité d'un village ou d'une agglomération. Elles ont donc été jugées illégales. Toute extension de la zone UAb correspondant au cœur du hameau ne peut donc être envisagée. Les parcelles concernées, réintégrées en zone A, ne peuvent ainsi faire l'objet d'aucune évolution.

- Néanmoins, et pour le cas où le PADDUC une fois révisé aurait identifié le secteur comme pouvant faire l'objet d'une densification du bâti existant, le PLU pourra le délimiter en tant que tel, permettant ainsi d'envisager sa constructibilité dans le respect des conditions posées par l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

-Par ailleurs, pour ce qui concerne la « route », actuellement à l'état de piste, principalement empruntée par les services de secours et d'incendie lorsque cela s'avère nécessaire, il est dans les intentions de la commune de procéder à l'achèvement de cette voirie, dans le respect des contraintes applicables, notamment en matière paysagère et environnementale.

Conclusion partielle de la commission d'enquête

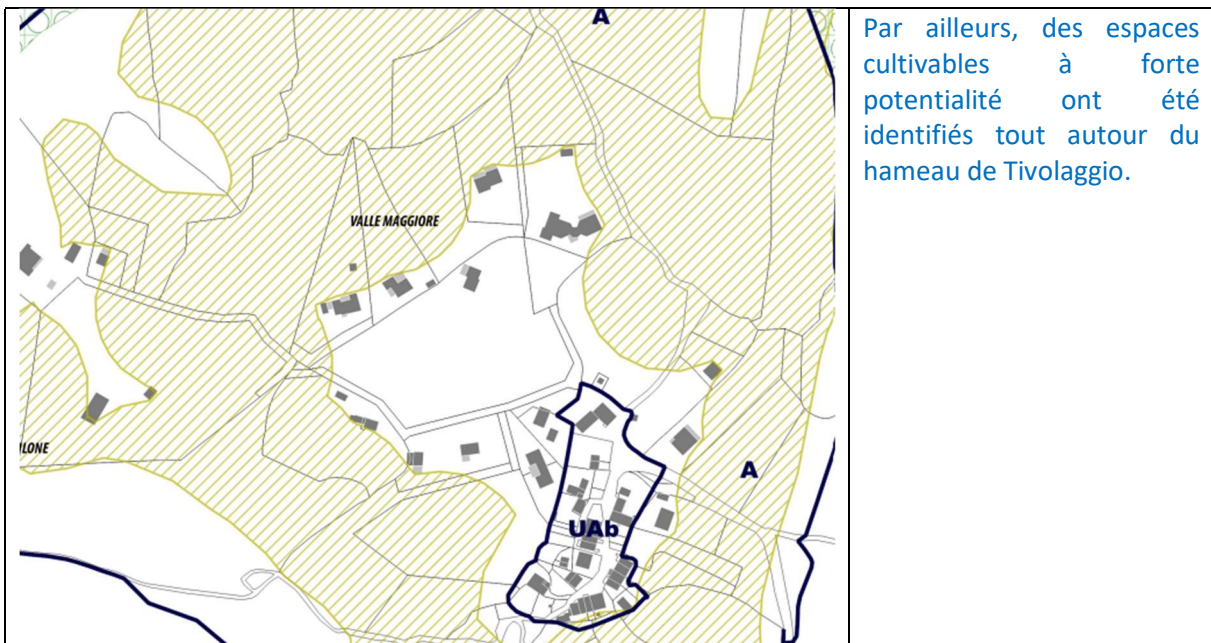
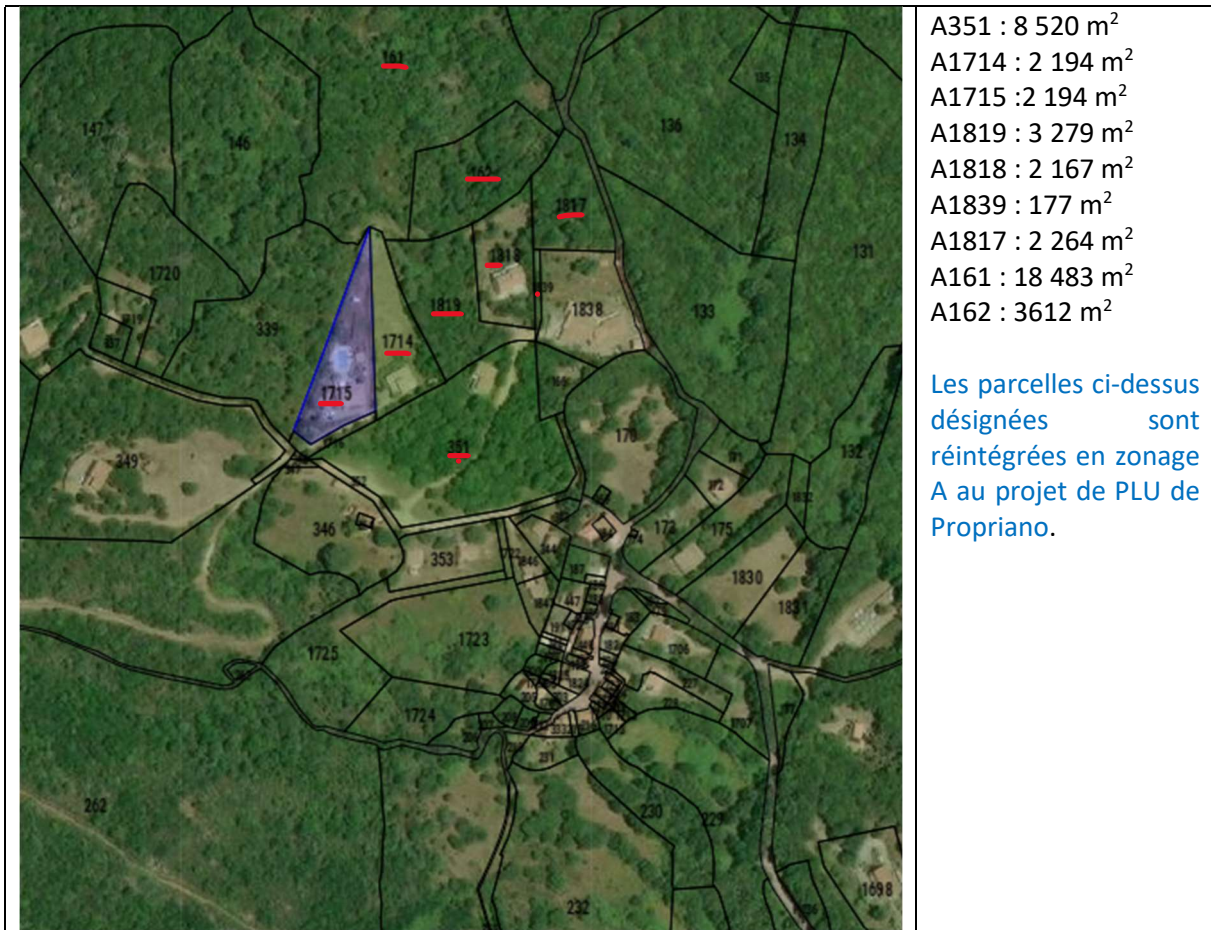
---

Tivolaggio. L'observation porte sur la prise en compte du bâti existant s'étendant derrière l'église et l'extension d'urbanisation au-delà de l'espace UDb identifiant le cœur du hameau.

Comme précisé lors des différentes observations relatives à Tivolaggio, seul le cœur du hameau est retenu comme espace urbanisé au projet de révision du PLU et est réintégré en zone UAb (forme compacte et dense). Les continuités du bâti du hameau historique sont réintégrées au sein de la vaste zone A (constructions en ordre dispersé ne répondant pas aux critères d'une extension urbaine au sens de la Loi Littoral et du PADDUC, soit à des terrains nus).

Enjeux présentés au rapport de présentation : Proscrire toute extension de l'urbanisation en périphérie du cœur du hameau de Tivolaggio et à Brindigaccia. En effet, ces zones ne comportent que peu de constructions implantées de manière dispersée. Elles doivent donc retrouver un caractère agricole ou naturel (conformité aux dispositions de la Loi Littoral).
--





**27. @4. 10/02/2023 11H19. Nathalie D'ORNANO Elisabeth D'ORNANO Jean-François LEONETTI et Jean-Baptiste LEONETTI**

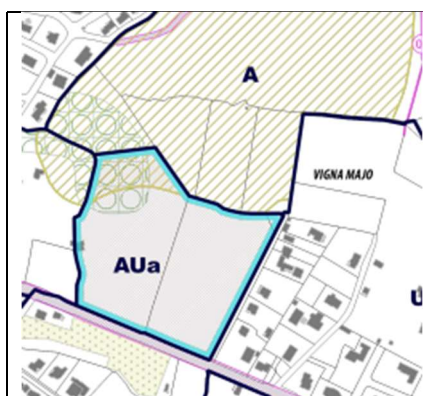
Vigna Maiò. Parcelle n°51. Terrain classé pour moitié en EBC et ESA et pour moitié constructible mais dont 50 % du programme doit être à destination de logements sociaux. Demande visant à réduire la zone boisée ou agricole pour en rendre une partie constructible.

Éléments de réponse apportés par la commune

-La parcelle concernée (n°51) à Vigna Maio, ne peut faire l'objet d'aucune évolution. La partie Sud de cette parcelle est classée en zone AUa. Sa délimitation est cohérente au regard des besoins démographiques et d'habitat fixés par le PLU. La partie Nord, classée en zone A avec ESA ne peut être modifiée.

-De plus, aucune modification ne peut être apportée sur les EBC qui couvrent pour partie cette parcelle. En effet, les boisements concernés ayant fait l'objet d'un avis favorable du Conseil des Sites, ils n'ont aucune raison d'être modifiés.

Conclusion partielle de la commission d'enquête



Vigna Maio. La parcelle AE51 est d'une surface de 25 225 m<sup>2</sup>. La parcelle est classée en zone à urbaniser (AU). Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP de secteur d'aménagement). Sur l'extrait du règlement graphique, on peut voir que la parcelle est pour partie couverte par des ESA (partie hachurée) et un classement en EBC (espace boisé classé).

Le projet de PLU, dans un rapport de compatibilité avec le PADDUC, a identifié les ESA sur son territoire. Ces éléments ont fait l'objet de justification au rapport de présentation. Le rapport de présentation justifie la zone A de Vigna Maio précisant qu'il s'agit de maintenir des espaces agricoles déjà recensés au RPG (registre parcellaire graphique). Toute modification serait susceptible de porter atteinte à l'économie générale du projet de PLU. Enfin, le zonage prévoit le classement de la parcelle en espace boisé classé. Dès lors, il s'agit de démontrer que le projet de construction, et notamment l'impact des travaux, ne sera pas de nature à compromettre la conservation et la protection des boisements classés.

#### 4.5. Synthèse des avis des personnes publiques associées (PPA) et autorités sollicitées

Le commissaire enquêteur, s'il n'a pas à commenter les avis des personnes publiques consultées, est amené à les prendre en considération dans ses analyses.

Les différents avis des personnes publiques associées et autorités sollicitées ont été soumis au maître d'ouvrage pour appréciation éventuelle. Cela a donné lieu à une précision suite à interrogation de la commission d'enquête quant au tracé d'une future voie secteur Vigna Maiò.

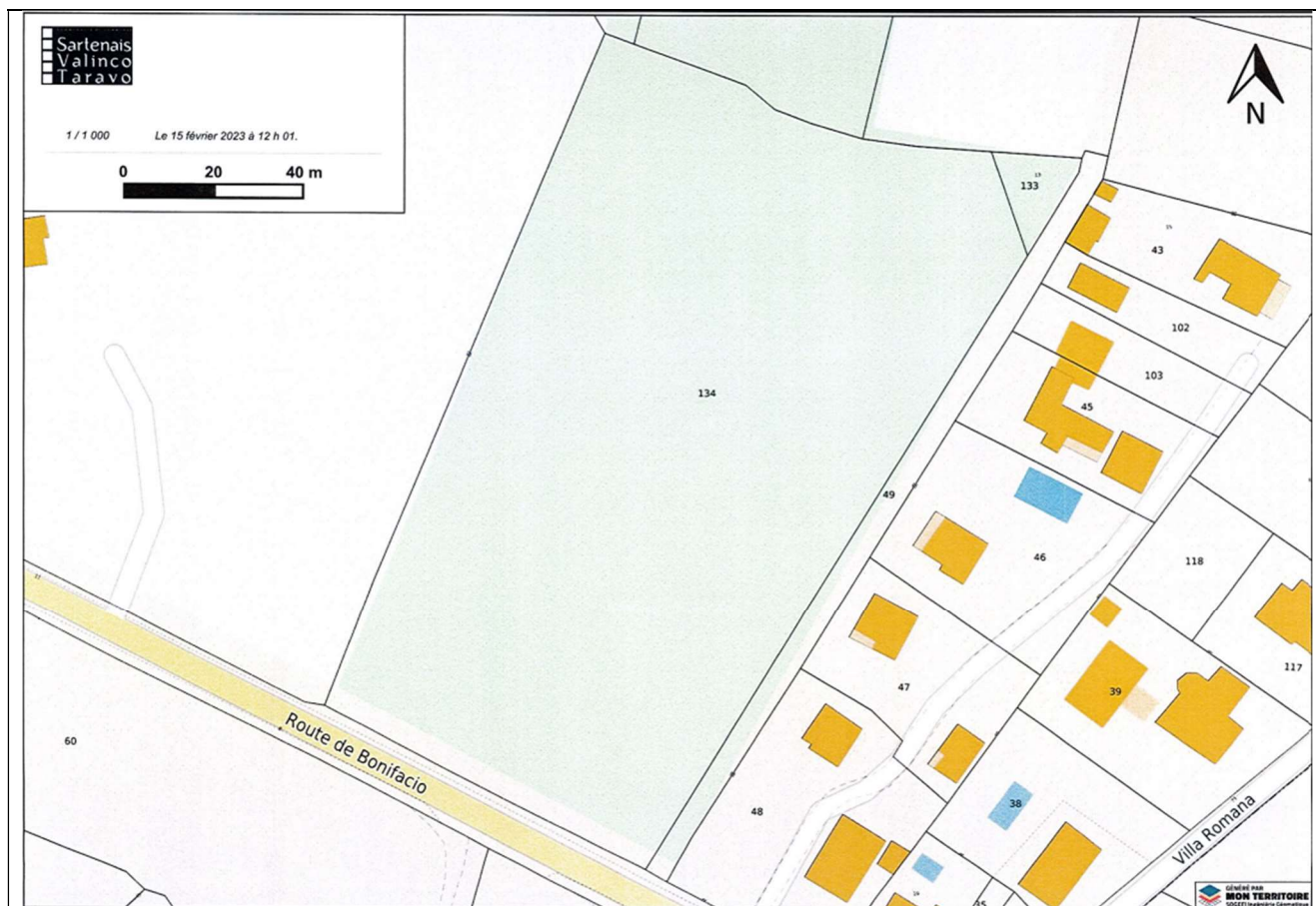
⇒ Résumé des avis des personnes publiques associées (PPA) et autorités sollicitées

⇒ Commentaires en réponse de la commune

⇒ Questions de la commission d'enquête (CE) le cas échéant

Autorités - Avis/recommandations	Référence et Date de l'avis
<p><b>1. Centre National de la Propriété Foncière (CNPFF)</b></p>	<p>Courrier en date du 29 juillet 2022</p>
<p><b>Le CNPF souhaite que les peuplements et enjeux forestiers soient identifiés dans le rapport de présentation et PADD.</b></p> <p>LE CNPF formule en effet les principales remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le rapport de présentation et le PADD ne comportent aucune information détaillée sur les peuplements forestiers.</li> <li>- Les données SODETEG (1981) mettent davantage en valeur les informations agricoles.</li> <li>- Des données cartographiques récentes sont disponibles telles que les données IGN BD Forêt V2 permettant l'identification des peuplements.</li> </ul> <p>Le CNPF apprécie la faible augmentation des surfaces en Espaces Boisés Classés (EBC) sur le territoire de la commune et rappelle le rôle d'accompagnement du CRPF auprès des propriétaires pour la mise en valeur du patrimoine forestier et élaboration de documents de gestion durable.</p>	
<p>⇒ <u>La commune considère que la prise en compte des peuplements et des enjeux forestiers a bien été identifiée dans le rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chapitre II « Etat Initial de l'Environnement », « Continuités écologiques et la trame verte et bleue (TVB) » (cf. pages 145 à 153), de l'« aléa feux de forêt » (pages 159-160), des « paysages et les unités paysagères » (pages 190 à 200).</li> <li>- Chapitre III « explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement écrit et graphique » qui traite de l'orientation n°3 du PADD « Préserver la biodiversité et le paysage » (cf. page 211-212), des « zones naturelles et forestières » (cf. pages 282 à 293), « des espaces boisés classés (EBC) » (cf. pages 306-307).</li> <li>- Chapitre IV : Date de dernière modification : 26/10/2022 qui traite du souhait du CNPF de l'« évaluation environnementale », notamment au titre du « Classement des parcs et ensembles boisés » (cf. page 361), du « Risque de feux de forêt » (cf. page 372), de l'« Evaluation environnementale du PADD » (cf. page 393), et de l'« OAP n°2 : Trame Verte et Bleue » (cf. pages 406-407).</li> </ul> <p>⇒ <u>La commune considère que la prise en compte des peuplements et des enjeux forestiers a bien été identifiée dans le PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Orientation n°3 : Préserver la biodiversité et le paysage » (cf. pages 16 à 20), où il affiche clairement les objectifs de « Préserver et valoriser les paysages », et « Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques ».</li> </ul>	

<b>2. Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF) de Corse</b>	Séance du 20 septembre 2022 de la CTPENAF
<b>Le CTPENAF émet un AVIS FAVORABLE assorti de la RESERVE suivante : reclasser la zone agricole de la parcelle AE 134 d'une contenance de 1,55 ha sur le secteur de Vigna Maio.</b> Elle considère que : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation et la densité proposée sur le gisement foncier présentent un caractère modéré ;</li><li>- Les différentes extensions sont justifiées par la commune ;</li><li>- Le projet de révision actuel semble répondre favorablement à la réserve émise par le CTPENAF sur le précédent projet ;</li><li>- Les consommations d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) répondent aux critères des ESA du PADDUC, en partie déclarés au registre parcellaire graphique sur le secteur Vigna Maio.</li></ul> Elle conclut à une orientation du projet à la préservation des ENAF.	
<p>⇒ <u>La commune prend acte de la validation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Du caractère modéré des surfaces ouvertes à l'urbanisation et de la densité de logement proposée sur le gisement foncier ;</li><li>- De la justification des besoins d'extension ;</li><li>- De la validation générale du projet du PLU en matière de restitution des ENAF ;</li></ul> <p>⇒ <u>Considérant la réserve relative à la non-réintégration en zone A de la parcelle AE 134, la commune considère que cette parcelle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La parcelle AE 134 constitue un espace idéalement situé en entrée de ville le long de la RT402 et bordée de zones déjà urbanisées ce qui justifie pleinement le choix de son urbanisation future : double principe de continuité urbaine et de limitation de la consommation spatiale.</li><li>- La parcelle réintégrée en zone A (cf. page 8 de l'OAP) fait l'objet d'une attention particulière, visant à optimiser ses conditions d'accessibilité à partir de la rue Tomasini et de la voie future créée en partie Sud de la zone.</li></ul>	
<p>⇒ <u>CE : Pouvez-vous préciser le tracé de la future voie à créer en partie Sud de la zone ?</u></p> <p><b>Réponse de la commune :</b></p> <p>La voie Sud correspond au chemin existant, cadastré AE 49 (cf. mail de la commune du 15/02/2023, adressé à la commission d'enquête). Directement raccordé à la route de Bonifacio (RT402), ce chemin aboutit aux parcelles classées en A, qui séparent les 2 sites de la zone AUa de Vigna Maio. En conséquence, il n'y a pas lieu de créer un nouvel accès, d'autant que la zone A est également désenclavée au Nord/Ouest par une route depuis la gendarmerie.</p> <p><b><u>Voie de desserte des zones agricoles de Vigna Maio</u></b></p> <p>Par courriel en date du 15 février 2023, la commune a produit un extrait du plan cadastral du secteur précisant les éléments suivants :</p> <p><i>Extrait du plan cadastral du secteur comprenant la parcelle AE 134.</i></p> <p><i>« Comme vous pouvez le constater, la voie de desserte des parcelles en ESA situées au <b>centre</b> de la zone 1 AUa (nord est) et 1 AUa (sud ouest), est matérialisée par la parcelle AE 49.</i></p> <p><i>L'agriculteur qui exploite les parcelles agricoles bénéficie donc de deux accès : un par l'Ouest en venant de la gendarmerie et un par l'Est à partir de la route de Bonifacio soit la RT 402 ».</i></p>	



### 3. Mission régionale d'autorité environnementale Corse (MRAe)

Avis N° 2022 - AC7 du 26 septembre 2022

La MRAe émet les RECOMMANDATIONS suivantes :

- Justifier les hypothèses d'évolution démographiques : les chiffres retenus paraissent surestimés
- Revoir la définition de l'enveloppe urbaine afin de ne pas considérer des zones en extension urbaine comme des zones de densification urbaine
- Justifier la prise en compte des enjeux environnementaux dans le choix des zones en extension urbaine et savoir si des variantes ont été étudiées

La MRAe détaille dans son avis ces recommandations :

- Compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Compléter le rapport de présentation :

- En précisant les délais d'actualisation du schéma directeur d'assainissement et en présentant le bilan des actions prévues par le schéma actuellement en vigueur ;
- En introduisant des coefficients maximaux d'imperméabilisation par sous-secteur conformément à la disposition 5-05 du SDAGE ;
- En proposant des mesures compensatoires à l'imperméabilisation supplémentaire engendrée par en analysant le projet de PLU.

- Compatibilité avec le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE)

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Compléter le rapport de présentation PLU en analysant de manière plus détaillée la compatibilité du PLU avec ce document.

- Compatibilité avec le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC)

Compléter le rapport de présentation :

- En proposant des ESA en compensation des 15,2 ha du secteur urbanisé de Tralavettu ;
- En justifiant les choix d'extension d'urbanisation sur des parcelles identifiées comme ESA ;
- À défaut, en démontrant que les parcelles de compensation et d'ajustement retenues sont compatibles avec les critères du PADDUC et, dans le cas contraire, en proposant de nouvelles parcelles

- Evolutions démographiques

- Justifier le choix d'un taux d'évolution annuel moyen supérieur à la tendance de la décennie précédente, réactualiser le cas échéant la projection démographique et revoir en conséquence les besoins en termes de logements principaux ;
- Justifier les besoins supplémentaires de 260 logements secondaires au regard de la situation actuelle de la commune et de la moyenne régionale.

- Consommation d'espaces naturels

- Réévaluer la consommation prévisionnelle d'espaces en densification et en extension urbaine du projet de PLU sur la base d'une enveloppe urbaine redéfinie au plus près du tissu bâti (Cf. figure 4).



Figure 4: Exemples de zones non urbanisées en limite urbaine incluses dans l'enveloppe urbaine, identifiées par la MRAE  
Source : MAP

- Compléter le rapport de présentation en justifiant la prise en compte des enjeux environnementaux dans le choix des zones en extension urbaine (Vigna Maio, Santa Giulia et Bartaccia) ;

- Envisager la réduction des zones d'extension urbaine au regard des besoins réévalués en logements, des dispositions du PADD et de l'objectif zéro artificialisation nette.

- Biodiversité

- Compléter le rapport de présentation en réalisant un état initial de la biodiversité et en étudiant les aires d'influence des espèces identifiées, sur l'ensemble des parcelles retenues en extension urbaine ;
- Intégrer les résultats de cet état initial et des aires d'influence associées à la justification des parcelles retenues en extension urbaine, afin d'identifier les mesures d'évitement et de réduction adaptées, et de proposer le cas échéant des zones de compensation en cas de maintien d'extension urbaine sur des parcelles dont l'habitat est favorable à la Tortue d'Hermann.

- Eau Potable

Intégrer au rapport de présentation :

- Les données sur les ressources actuelles en eau potable à l'étiage par rapport aux besoins estivaux, en tenant compte des effets du changement climatique ;
- Les taux de rendement des deux réseaux d'approvisionnement et les mesures envisagées pour les améliorer le cas échéant.

- Assainissement

- Démontrer la capacité de la station d'épuration de Capo Laurosu à traiter l'ensemble des effluents de la commune d'ici 2032 en tenant compte des effets cumulés issus des extensions urbaines projetées par les autres communes raccordées ;
- Mettre à jour les annexes sanitaires concernant l'assainissement des eaux usées, en particulier les zonages de l'assainissement.

- Risques naturels

Approfondir l'analyse paysagère du projet de PLU en :

- Étudiant la possibilité de mettre en place une charte architecturale et paysagère sur la commune ;
- Réalisant une étude d'insertion paysagère pour les secteurs situés en ligne de crête afin de définir les mesures à intégrer dans le PLU pour limiter les impacts paysagers ;
- Menant une étude d'insertion paysagère pour l'OAP sur Vigna Maio, mobilités douces comprises.

⇒ La Commune répond point par point à chaque recommandation de la MRAe. A quelques exceptions près, ces recommandations ne sont pas suivies par la commune. Elle justifie cela par des renvois aux chapitres correspondants du rapport de présentation.

- Compatibilité avec le SDAGE :

- Le SDAEP a déjà été actualisé dans le cadre de la présente procédure. Une mise à jour sera effectuée ultérieurement afin de prendre en considération les réductions de zonage liées à la reprise du projet de PLU.
- Le règlement fixe déjà des pourcentages de surfaces éco-aménageables pour chaque secteur concerné.
- Les pourcentages de surfaces éco-aménageables fixés pour chaque secteur dans le règlement constituent des mesures compensatoires à l'imperméabilisation. En outre de nouvelles OAP thématiques Trame Vertes et Bleues (TVB) ont été intégrées dans le rapport et les règlements.

- Compatibilité du PLU avec le SRCAE :

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

La compatibilité du PLU avec le SRCAE est justifiée dans le rapport de présentation (cf. 1.3 / pages 363 & 364).

- Compatibilité avec le PADDUC :

- La commune ne répond pas favorablement à la demande de proposer de nouveaux ESA en compensation des 15,2 ha d'ESA de Tralavettu. Elle justifie cela par 3 raisons : Les ESA du PADDUC sur Travelettu représentent 1,8 ha et non 15.2 ha + secteur totalement artificialisé + ESA de compensation excédentaires (40,7 ha) par rapport à l'objectif fixé par le PADDUC (27.8 ha).
- Concernant la compatibilité des ESA de compensation du PLU avec les critères du PADDUC, la commune considère l'avoir largement justifié dans le rapport de présentation (page 251 à 280).
- Au final, sur l'ensemble des sites retenus, les ESA de compensation représentent 40,7 ha soit un total bien supérieur aux 27,8 ha que le PLU se devait d'identifier. Sur ces 40,7 ha, plus de 70% (26,8 hectares) correspondent à des espaces situés sur des pentes inférieures à 15%.

- Evolutions démographiques :

- Le choix d'un taux d'évolution moyen de +1,6% par an est pleinement justifié dans le rapport de présentation (cf. pages 18,19).
- Les 260 résidences secondaires s'appuient sur l'objectif équivalent de 700 logements à produire pour 2032 avec la typologie résidentielle proprianaise de l'ordre de 38% de parc constitué de résidences secondaires.

- Consommation d'espaces naturels :

- La délimitation de l'enveloppe urbaine de la ville de Propriano fait l'objet de justifications étayées dans le rapport de présentation (pages 98 à 100 et 105 à 109).
- La prise en compte des enjeux paysagers appréhendés pour justifier les ouvertures à l'urbanisation des extensions urbaines est traitée en de multiples passages du rapport de présentation.
- Suite aux justifications ci-dessus, la commune ne répond pas favorablement à la demande d'envisager la réduction des zones d'extension urbaine.

- Biodiversité

- Les milieux naturels et la biodiversité sont traités dans le rapport de présentation (cf. Chapitre II Etat initial de l'environnement / page 130 à 144 & 145 à 153). Le cas de la tortue d'Hermann est abordé.
- Le rapport de présentation sera complété, en précisant que préalablement à tout projet, une investigation propre à la tortue d'Hermann sera réalisée par tout pétitionnaire ou aménageur concerné. En fonction des résultats, des mesures d'évitement et de réduction adaptées pourront être, le cas échéant, proposées.

- Eau potable :

Le rapport de présentation (cf. pages 394 et 427) traite des effets du PLU sur la gestion de l'eau potable.

- Assainissement :

Le rapport de présentation (cf. pages 395-396, et 427- 428) traite des effets du PLU sur la gestion des eaux usées.

- Paysage :

- La commune se réserve la possibilité d'étudier ultérieurement la mise en place d'une charte architecturale et paysagère.
- La préservation des crêtes boisées de la ville a fait l'objet d'une attention particulière notamment dans le cadre de la reprise du projet.



- les OAP de Vigna Maio font l'objet d'un diagnostic paysager dans le rapport de présentation (cf. page 404). De même ces OAP prévoient un certain nombre de mesures d'insertion paysagère (cf. OAP, pages 8 à 10).

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document. C'est une base solide pour un document d'urbanisme conçu comme un projet de développement durable du territoire. L'évaluation environnementale aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet de territoire et à anticiper les éventuels impacts du document d'urbanisme.

Si l'avis donne à la commune des recommandations pour améliorer son document d'urbanisme, il vise aussi à éclairer le public sur la manière dont la collectivité territoriale a pris en compte les enjeux environnementaux. Le document d'urbanisme au final doit expliquer la manière dont il a été tenu compte de l'avis de la MRAe.

En tant que document intégrateur, les dispositions du PLU doivent s'inscrire dans un cadre qui permette de décliner à la fois les grands principes du développement durable et la hiérarchie des normes supra-communales. En l'absence de SCOT approuvé, il revient au PLU de contextualiser sur le territoire qu'il couvre toutes les orientations de documents de rang supérieur. Ainsi, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale précise et argumente de manière détaillée l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes (p. 347).

#### 4. Institut National de l'origine et de la qualité (INAO)

Courrier en date du 28 septembre 2022

**L'INAO émet un avis FAVORABLE sous RESERVE du maintien en zone A du PLU la parcelle AE 134 qui est actuellement exploitée.**

L'INAO rappelle que la commune est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée (AOC), Appellations d'Origine Contrôlée Protégée (AOP) ainsi qu'aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP). Les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont également représentés sur le territoire communal.

L'INAO revient ensuite sur les causes de l'annulation du PLU et notamment la réduction de la zone AUa de Vigna Maio avec réintégration partielle en zone A. Elle considère que, si la zone AUa a en effet été réduite, l'entité agricole déclarée au RPG 2020 en tant que prairie permanente n'est pas préservée dans son intégralité (parcelle AE-134 où 1,55 hectare, déclaré au RPG, est consommé selon le rapport destiné à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

⇒ La commune ne répond pas favorablement à cette réserve. Elle justifie cela par le fait que :

- La parcelle AE 134 constitue un espace disponible, idéalement situé en entrée de ville le long de la RT402 (route de Bonifacio) et bordée de zones déjà urbanisées (à l'Est, à l'Ouest et au Sud), qui justifie pleinement le choix de son urbanisation future (double principe de continuité urbaine et de limitation de la consommation spatiale).
- Tel que mentionné dans l'OAP (cf. page 10), la parcelle désormais réintégrée en zone A fait l'objet d'une attention particulière, visant à optimiser ses conditions d'accessibilité à partir de la voirie existante sur le secteur (rue Tomasini) et de la voie future créée en partie Sud de la zone.

La commune précise que, tant que les travaux d'aménagement de la parcelle concernée n'auront pas été initiés, son exploitation agricole pourra perdurer.

<p><b>5. Chambre de l'Agriculture 2A</b></p>	<p>Courrier en date du 4 octobre 2022</p>
<p><b>La Chambre de l'Agriculture émet un avis FAVORABLE sous RESERVE de la prise en compte des observations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Actualisation du diagnostic agricole réalisé en 2014 compte tenu du PADDUC et des E.S.A. entrés en vigueur depuis (diagnostic DOCOBAS).</b></li> <li>- <b>Réduction du secteur de Vigna Maio</b></li> <li>- <b>Elaboration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)</b></li> <li>- <b>Communiquer aux exploitants les contraintes liées aux Espaces Boisés Classés (EBC) et aux Espaces Remarquables Classés (ERC)</b></li> <li>- <b>Pour les exploitations qui se situent dans le périmètre de la zone N, il conviendra que les porteurs de projet identifiés qui se manifestent voient leurs parcelles classées dans une zone agricole.</b></li> </ul> <p>⇒ La commune prend acte des validations de la chambre d'Agriculture (sur les enjeux, les données agricoles, l'accord sur toutes les évolutions de zonage favorables à l'agriculture).</p> <p>⇒ Concernant les réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'actualisation du diagnostic agricole a déjà été réalisée dans le cadre de la reprise du projet (pages 72 à 79).</li> <li>- Concernant la réduction du secteur de Vigna Miao, la commune renvoie sur sa réponse déjà apportée par deux fois dans le cadre des avis de la CTPENAF et de l'INAO.</li> <li>- La commune s'engage à communiquer aux exploitants les contraintes liées à la présence éventuelle d'EBC et d'ERC.</li> <li>- Pour le fait de classer en zone A certaines exploitations situées en zone N : Le règlement de la zone N autorise « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ». Il n'est donc pas besoin de modifier sa rédaction.</li> </ul>	
<p><b>6. Collectivité de Corse (CDC)</b></p>	<p>Courrier RAR 1A 19832470349 du 18 octobre 2022</p>
<p><b>La Collectivité Territoriale de Corse (CTC) émet un avis FAVORABLE avec les RECOMMANDATIONS :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Mieux tenir compte du secteur d'Enjeu Régional (SER) défini par le PADDUC : réaliser une OAP à l'échelle de l'agglomération + mise en œuvre de dispositifs permettant la transformation de l'espace (ZAC, PAPAG, etc.) + imposer des projets d'ensemble.</b></li> <li><b>2. Mieux justifier et réduire les extensions urbaines envisagées : préservation de l'ENAF + réduction nombre de résidences secondaires.</b></li> <li><b>3. Exclure de la délimitation de l'agglomération au sud de cette dernière, l'extension de l'urbanisation et la qualifier comme telle</b></li> <li><b>4. Mobiliser les outils fiscaux existants pour réfréner le développement des résidences secondaires.</b></li> <li><b>5. Assurer la cohérence entre les vocations des sols définies par le règlement graphique et les servitudes concernant les ESA.</b></li> <li><b>6. Tenir compte dans le rapport de présentation et les OAP du corridor de basse altitude identifié par le PADDUC traversant les zones Ulb de Santa Ghjulia.</b></li> <li><b>7. Reconsidérer la localisation de la zone NB de Santa Ghjulia dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage et son extension actuellement en zone inondable.</b></li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nouveau projet de révision du PLU a toutefois permis de tenir compte des réserves que la CDC avait pu émettre lors du projet de révision du PLU arrêté en 2017.</li> <li>- Une mise en exergue des modifications apportées au projet a été réalisée dans une note explicative de synthèse.</li> </ul>	

- Les zones urbanisées ou à urbaniser les plus problématiques au regard de la Loi Littoral ont été supprimées ou réduites, et les hypothèses mises à jour pour une meilleure cohérence.
- Pour la protection des ESA, la CDC remarque qu'une part importante d'ESA est identifiée simultanément en EBC empêchant tout défrichement et changement de situation, donc incompatible avec les ESA.

⇒ La commune apporte des réponses à chacune des recommandations :

1. Mieux tenir compte du secteur d'Enjeu Régional (SER) défini par le PADDUC

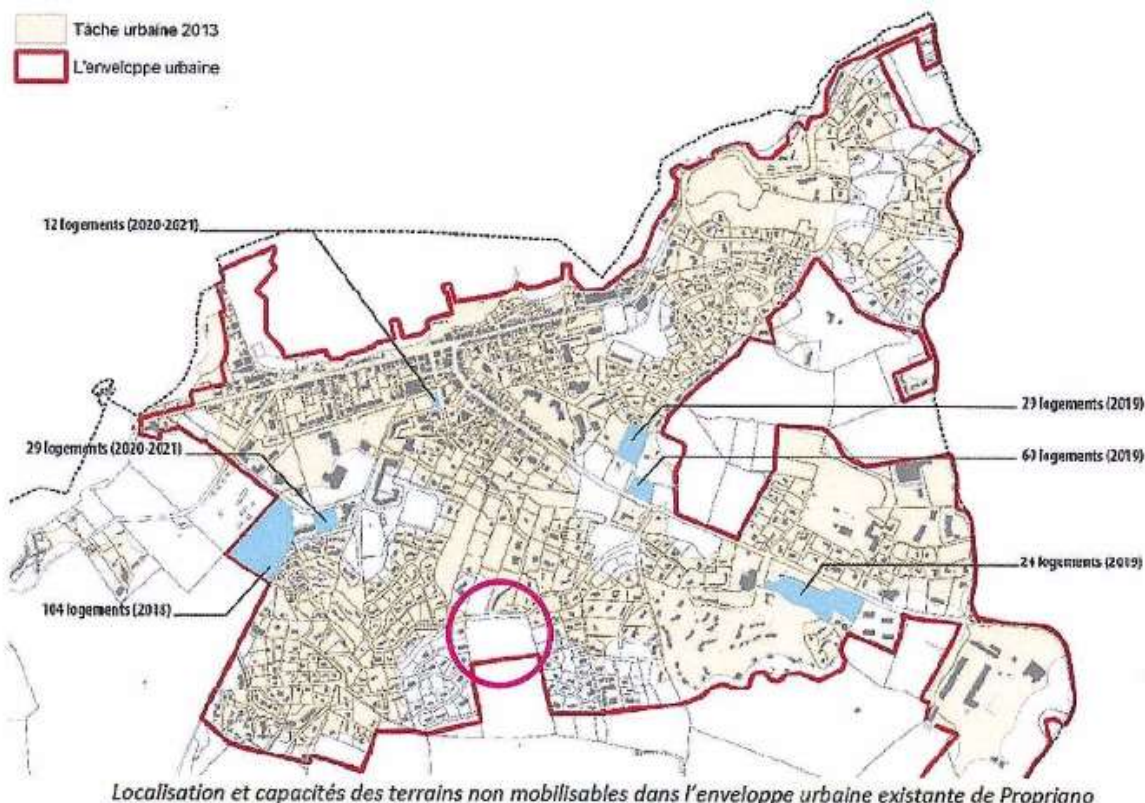
- La SER sur la ville de Propriano est pris en compte de multiples manières dans le PLU. En effet des projets de la commune en cours ou à réaliser sont déjà intégrés au projet de PLU : gare routière et autres Emprises Réservées, etc.
- De plus, des dispositifs de transformations de l'espace ont déjà été pris en compte : « Petites Villes de Demain » (PVD) ou « Opération de revitalisation du Territoire » (ORT). Une OAP semble donc inutile.

2. Mieux justifier et réduire les extensions urbaines envisagées

- Les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sont préservés : la CTPENAF a validé le projet.
- La réduction du nombre de résidences secondaires est un objectif clairement affiché dans le PLU : le taux fixé au projet de PLU (37% du parc) est nettement inférieur à celui recensé par l'INSEE (44%) grâce à la politique de développement de mixité sociale de l'habitat.

3. Exclure de la délimitation de l'agglomération au sud de cette dernière, l'extension de l'urbanisation et la qualifier comme telle

Le terrain est intégré dans l'enveloppe urbaine. Il est entouré sur 3 de ses côtés par des secteurs déjà bâtis.



4. Mobiliser les outils fiscaux existants pour réfréner le développement des résidences secondaires

La commune utilise les outils de mixité sociale de l'habitat.

Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022

Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête

5. Mise en cohérence entre les ESA et les EBC

- La commune rappelle que la conservation des EBC sur certains ESA est justifié par le fait que ces ESA traduisent bien « *une potentialité agricole et non obligatoirement une exploitation* ». Si nécessaire la commune pourra faire évoluer le PLU sous la forme de révision allégée.
- Concernant le classement en zone N de certains terrains identifiés en ESA, la commune tient à rappeler l'article R 151-25 du code de l'urbanisme qui dispose que : « *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole (...) Peuvent être autorisées en zone N* » Ce classement en zone N ne nuit donc en rien à la pérennisation des activités agricoles.

6. Tenir compte dans le rapport de présentation et les OAP du corridor de basse altitude identifié par le PADDUC traversant les zones UIb de Santa Ghjulia

Le corridor est bien pris en compte dans le PLU. Il est intégré dans l'OAP (page 21) et au rapport de présentation (page 221).

7. Reconsidérer la localisation de la zone NB de Santa Ghujulia dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage et son extension actuellement en zone inondable

La zone Nb de Santa Giulia destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage n'est que partiellement située en zone inondable. Les aménagements qui lui sont liés seront implantés dans le secteur qui n'est pas soumis à ce risque, soit environ les 3/4 Nord du foncier concerné.

- La commune indique que le règlement de la zone UD (article UD-3, page 60) et AUa (article AUa-3, page 80) prévoit qu'« *en cas de réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux* » (LLS). Cette rédaction est erronée. Elle doit être modifiée en se conformant à la répartition retenue dans la note de synthèse jointe en annexe de la délibération du Conseil municipal ayant arrêté le projet de PLU (cf. page 6), qui prévoit 25% de LLS et 25% de logements en accession sociale à la propriété.
- Cette précision sera également rajoutée dans le lexique du règlement (article DG11), avec une définition des logements sociaux qui fera la distinction entre les LLS et les logements répondant aux mécanismes d'accession sociale à la propriété.

**7. Direction départementale des territoires Service Urbanisme Planification Habitat (ETAT)**

Courrier en date du 19 octobre 2022

**L'ETAT émet un avis FAVORABLE,**

- **Sous RESERVES :**
  - De soustraire le secteur de Bartaccia identifié en coupure de l'urbanisation du PADDUC dans la bande littorale des 100 m de la zone UD ;
  - De retirer la zone Na aéroport de Tavarja : parcelles sur lesquelles un hangar est à exclure du zonage ;
  - De soustraire à la Zone Nb « accueil des gens du voyage » la partie se situant dans le PPRI.
- **Assorti des PRECONISATIONS suivantes :**
  - Justifier la limitation de la consommation et l'artificialisation des terres ainsi que l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et s'assurer du respect des critères d'identification de l'enveloppe urbaine de l'agglomération fixés dans le PADDUC.
  - Ne pas déclasser une partie de l'ERC dans le secteur de Puraja.
  - Justifier l'adéquation entre la ressource en eau potable disponible et les projections futures.

Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
 Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**

- Intégrer les remarques formulées dans le chapitre sur les risques naturels (inondation, submersion marine et incendie) et notamment veiller à indiquer sur le règlement graphique les zones soumises au périmètre du PPRI « i » et « sm » pour ceux soumis au risque de submersion marine.
- Matérialiser les périmètres des cimetières, captage AEP sur le plan de zonage.
- Veiller à intégrer en zone Np les préconisations relatives à l'usage du Domaine Public Maritime (DPM) : servitude de passage, installations démontables et concession.
- Augmenter le taux d'emprise au sol préconisé en zone UD et UCb afin de ne pas limiter les possibilités de densification.
- Retravailler sur l'intégration des corridors écologiques identifiés dans les trames vertes dans la délimitation des espaces boisés classés.
- Étudier les servitudes transversales permettant l'accès à la mer.
- Envisager l'augmentation de la zone agricole afin d'intégrer l'ERPAT dans le secteur de Capo Lauroso.

⇒ La commune commente chaque paragraphe de l'avis. Elle répond aux différentes réserves et préconisations.

- Soustraire le secteur de Bartaccia identifié en coupure de l'urbanisation du PADDUC en dans la bande littorale des 100m de la zone UD

La conservation du classement en zone UD de Bartaccia a été effectuée dans le cadre de la prise en compte du recours gracieux de la Préfecture de Corse du Sud émis à l'encontre du précédent PLU (approuvé le 13/07/2018). A ce titre, la préfecture avait demandé que les parcelles concernées soient extraites du zonage UDa. Lors de la réunion précitée en Préfecture d'Ajaccio, en présence de Mme la sous-préfète et ses services ainsi que M. le Maire, il a été acté que ces parcelles soient conservées en zone urbaine, « *le maintien du secteur étant justifié par une double continuité avec Viggianello & urbanisation Est-Ouest de Propriano* ».

A titre de rappel, ce zonage UDa, qui était bien intégré au PLU initial (désormais classé en UD), n'a fait l'objet d'aucun motif ayant annulé le précédent PLU, ni par le TA de Bastia ni par la CAA de Marseille.

La commune s'en tient donc au zonage retenu dans ce secteur qui est identique à celui du PLU initialement approuvé en 2018 ainsi qu'au PLU de 2006.

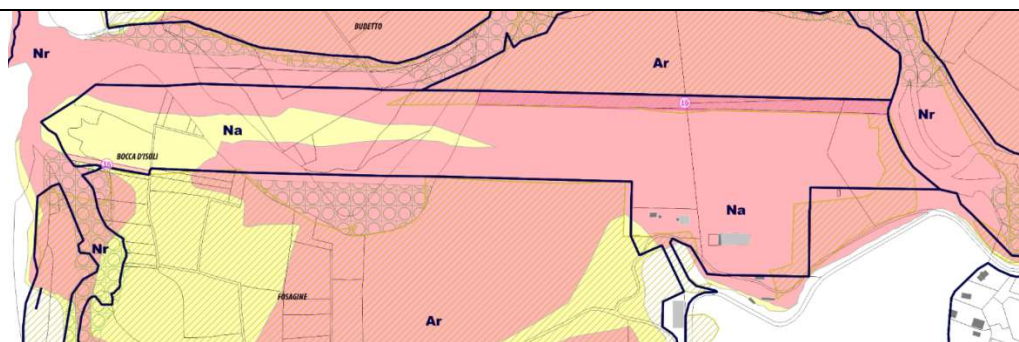


Secteur de Bartaccia

- Retirer la zone Na aéroport de Tavarica

Dans le cadre de la prise en compte du recours gracieux sur le PLU initial (en date du 11/09/2018), la réponse apportée par la commune était que la délimitation du secteur Na correspondait notamment à la prise en compte de l'accès à l'aérodrome.

La commune est propriétaire du foncier concerné et il s'agit d'un délaissé de route (RD121) en tuff.



Zone NA

- Soustraire à la Zone Nb « accueil des gens du voyage » la partie se situant dans le PPRi

Comme précisé dans la réponse à l'avis de la CdC, la zone Nb de Santa Giulia destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage n'est que partiellement située en zone inondable. Les aménagements qui lui sont liés seront implantés dans le secteur qui n'est pas soumis à ce risque, soit environ les 3/4 Nord du foncier concerné.

- Justifier la limitation de la consommation et l'artificialisation des terres ainsi que l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et s'assurer du respect des critères d'identification de l'enveloppe urbaine de l'agglomération fixés dans le PADDUC

- Une analyse explicite du respect des 3 critères du PADDUC sera rajoutée dans le rapport de présentation (cf. page 98) quant à l'identification de l'agglomération.
- Le rapport de présentation sera complété (cf. page 354) afin d'apporter quelques précisions en matière de justifications d'une extension limitée de l'urbanisation dans les EPR, notamment en rappelant les évolutions qui ont été opérées dans le cadre de la présente reprise du projet, suite à l'annulation du PLU : suppression des zones AUb (Paratella Ouest) et AUc (Paratella Ouest) initiales de même que la réduction de la zone AUa (Vigna Maio).

- Ne pas déclasser une partie de l'ERC dans le secteur de Puraja

Le règlement de ce secteur a été modifié en n'autorisant qu'« au cas par cas, les travaux d'entretien, de démolition, de réaménagement ou de reconstruction des bâtiments existants (...) ». L'hôtel Belambra a été classé en zone Np.

- Justifier l'adéquation entre la ressource en eau potable disponible et les projections futures

Le rapport de présentation précise déjà les capacités actuelles et futures des ressources en eau (cf. pages 394 et 427).

- Intégrer les remarques formulées dans le chapitre sur les risques naturels

Risque Inondation :

Les prescriptions complémentaires suivantes concernant le réseau hydrographique seront intégrées au rapport de présentation :

- ✓ Aucune construction ne doit être admise dans l'emprise des ruisseaux. Les aménagements susceptibles d'être admis sous réserve de la réglementation « loi sur l'eau » ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni modifier l'espace de mobilité des cours d'eau.
- ✓ Préservation des boisements en bordure des cours d'eau
- ✓ Implantation de tout dispositif d'assainissement non collectif à 35 m au moins des cours d'eau.

Risque de submersion marine :

- ✓ Le plan de zonage sera modifié en reportant le risque de submersion marine (sm)

Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022

Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

Rapport de la commission d'enquête

- ✓ L'article UP-2 du règlement sera modifié en rajoutant que dans les secteurs UPa et UPb sont autorisés sous condition : « ...les bâtiments nécessitant la proximité immédiate de la mer »
- ✓ Il sera précisé dans l'article DG 8.3 que le principe d'interdiction est de rigueur « *sauf exceptions* »
- ✓ L'article N-2-4 sera modifié en rajoutant un nouvel alinéa : « *les aménagements nécessaires au stationnement sont autorisés, à condition d'être situés en dehors du DPM* ».

Risque Incendie :

L'article DG-8.2 relatif à l'aléa feux de forêt sera modifié, en intégrant les ajouts demandés dans l'avis, concernant les extensions des constructions existantes en zone A ou N (cf. page 10 avis de l'Etat).

- Matérialiser les périmètres des cimetières, captage AEP sur le plan de zonage

Ces périmètres seront reportés sur les documents graphiques du PLU.

- Veiller à intégrer en zone Np les préconisations relatives à l'usage du DPM

- Un nouvel alinéa sera rajouté dans l'article N-2 4) ; « *Dans le secteur Np, les installations et équipements, même démontables ne peuvent occuper le DPM qu'à condition que cette occupation d'excède pas 8 mois par an* »
- L'article N-1 2) sera modifié afin d'autoriser les activités commerciales et de service dans le secteur Np.

- Augmenter le taux d'emprise au sol préconisé en zone UD et Ucb afin de ne pas limiter les possibilités de densification

La commune réfléchira avant l'approbation à la modification éventuelle de l'article UD-4.1 et UC-4.1 afin de favoriser une densification un peu plus significative, sans que cela ne modifie l'équilibre général du projet.

- Retravailler sur l'intégration des corridors écologiques identifiés dans les trames vertes dans la délimitation des espaces boisés classés

Les corridors écologiques sont protégés par les dispositions mentionnées dans les nouvelles OAP TVB (cf. OAP, page 17), qu'il s'agisse de ceux situés en zone A ou N ainsi que U ou AU.

- Etudier les servitudes transversales permettant l'accès à la mer

Les articles A-2 et N-2 seront modifiés, en rajoutant un nouvel alinéa disposant que dans les secteurs Ar, Nr et Np « *une servitude de passage de 3 mètres de largeur s'applique à toutes les propriétés privées riveraines du DPM le long du littoral, afin d'assurer exclusivement le passage des piétons* ».

- Envisager l'augmentation de la zone agricole afin d'intégrer l'ERPAT dans le secteur de Capo Lauroso

Cette demande pourra être étudiée ultérieurement. Mais étant donné que les ERPAT et PADDUC sur ce secteur représentent déjà 54 ha et que la chambre de l'Agriculture ni l'INAO n'ont pas émis de remarque particulière, la commune ne souhaite pas pour le moment modifier le zonage Nr.

#### 4.6. Questions des membres de la commission d'enquête et réponses apportées par la commune

##### 1. Aménagement du territoire et cadre de vie

*L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire afin d'améliorer la qualité de vie et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Répondre à ces enjeux suppose de faire la ville dense, durable et désirable.*

*Dans quelle mesure le projet de révision de PLU agit afin de développer les espaces de nature dans la ville et tente de répondre aux défis de la transition écologique ?*

##### **Réponse de la commune**

Des espaces de nature en ville sont identifiés dans le PLU. Ils sont développés dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB), notamment afin de « Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la nature en ville » (pages 18-19). Ces espaces de « nature en ville » correspondent aux EBC implantés dans l'agglomération (cf. carte page 19) et reportés sur les documents graphiques du règlement. En complément, le PLU a également reporté sur les documents graphiques 2 autres espaces, identifiés en tant qu'espace « à protéger pour des motifs écologiques » (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Ces espaces de « nature en ville » sont inconstructibles. Comme précisé dans l'OAP TVB : « La nature en ville intègre donc :

- L'augmentation de la biodiversité en milieu urbain à travers la gestion des espaces verts et des plantations ;
- La limitation des inondations via le ruissellement urbain en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'apport de services socio-culturels avec la requalification des espaces publics. »

*La commune bénéficie-t-elle de dispositifs afin de redynamiser son centre-ville ?*

##### **Réponse de la commune**

Les principaux dispositifs dont dispose la commune pour redynamiser son centre-ville sont les suivants :

- Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) ;
- Petites Villes de Demain (PVD).

Ces « outils » sont destinés à la mise en œuvre un projet global de territoire en intervenant dans les domaines urbain, économique et social pour renforcer l'attractivité du centre-ville, sans toutefois avoir de répercussion directe au niveau de la révision du PLU.

##### 2. Rénovation urbaine

*Quels sont les effets envisagés d'une approche par la rénovation urbaine pour Propriano ? Quelles opérations de renouvellement urbain la commune entend-t-elle favoriser ?*

##### **Réponse de la commune**

En complément des outils précités, la commune a engagé une OPAH (du 01/01/2018 au 31/12/2022) qui a duré 5 ans et s'est donc achevée il y a quelques jours. A la suite, la Communauté de Communes



a engagé une nouvelle OPAH sur l'ensemble du territoire intercommunal, à compter du 01/01/2023. Il s'agit là toutefois de problématiques étrangères à la révision du PLU.

### 3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Le règlement du PLU comporte des dispositions sur le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords de construction. Quels sont les effets attendus à plus ou moins long terme pour Propriano ?*

#### Réponse de la commune

Les dispositions (articles 6 du règlement) concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ont pour principaux effets attendus de :

- Préserver les caractéristiques paysagères des tissus urbains, notamment en matière d'obligations d'espaces libres et de plantations sur chaque parcelle ou unité foncière ;
- Limiter les inondations, via le ruissellement urbain en fixant des normes en matière de surfaces non imperméabilisées ;
- Protéger les éléments paysagers les plus remarquables, insérés dans les quartiers et identifiés sur les documents graphiques.

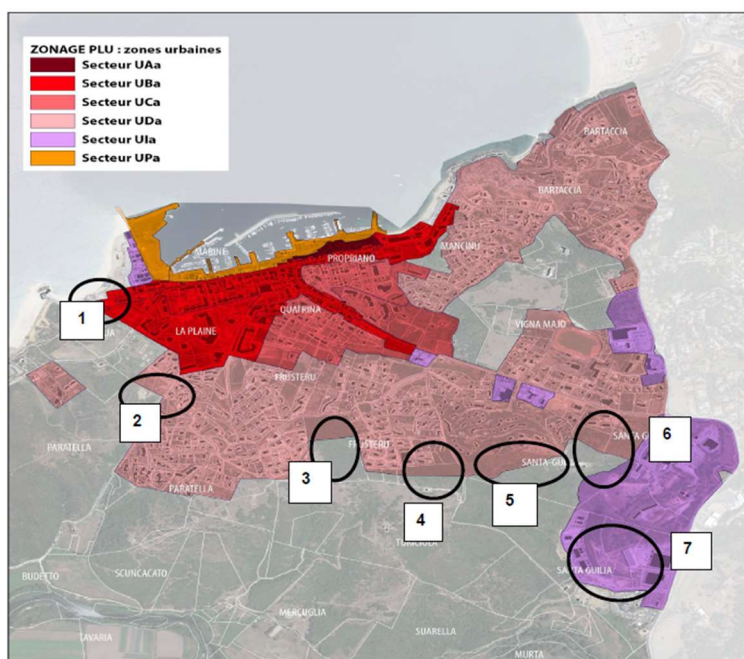


Figure 137 - Décomposition des zones Urbaines du PLU révisé

#### 4. Evolutions du zonage.

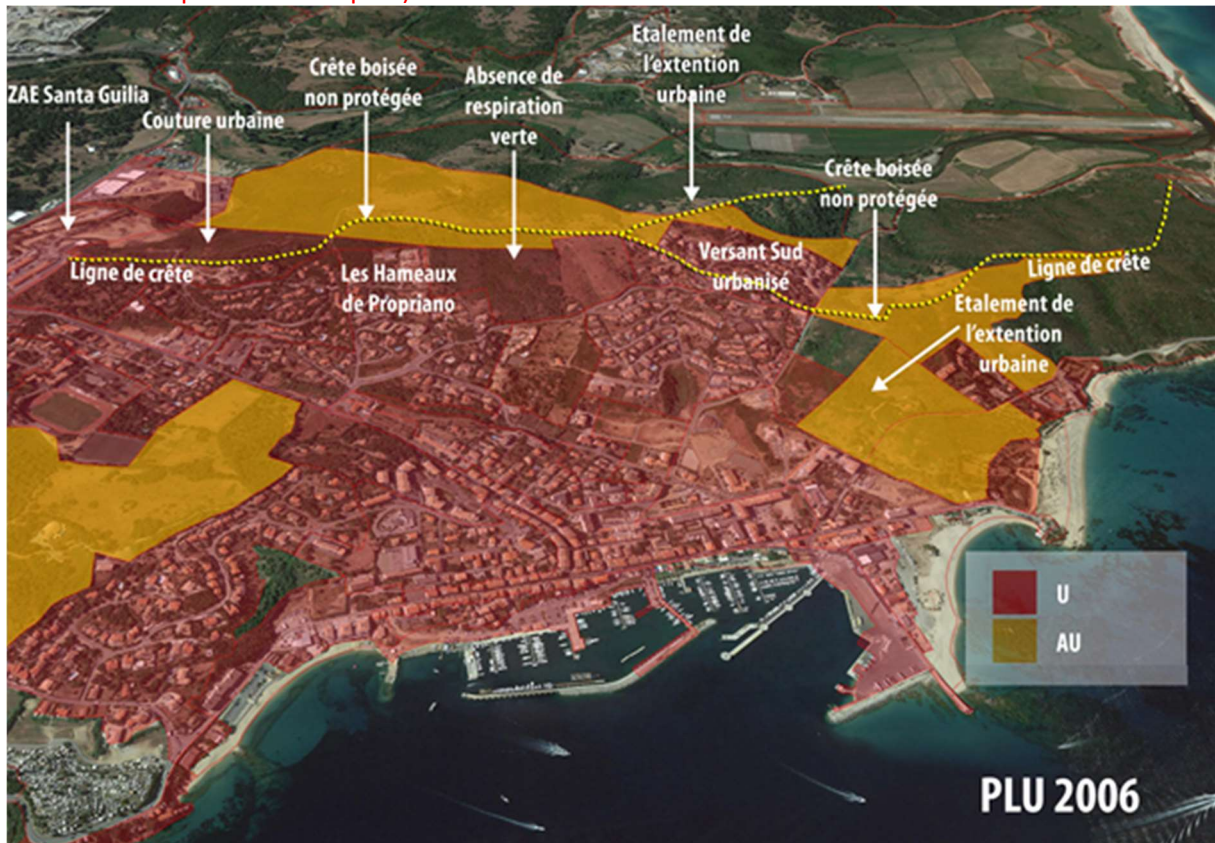
Les évolutions suivantes de zonage en limite des zones urbaines sont à indiquer :

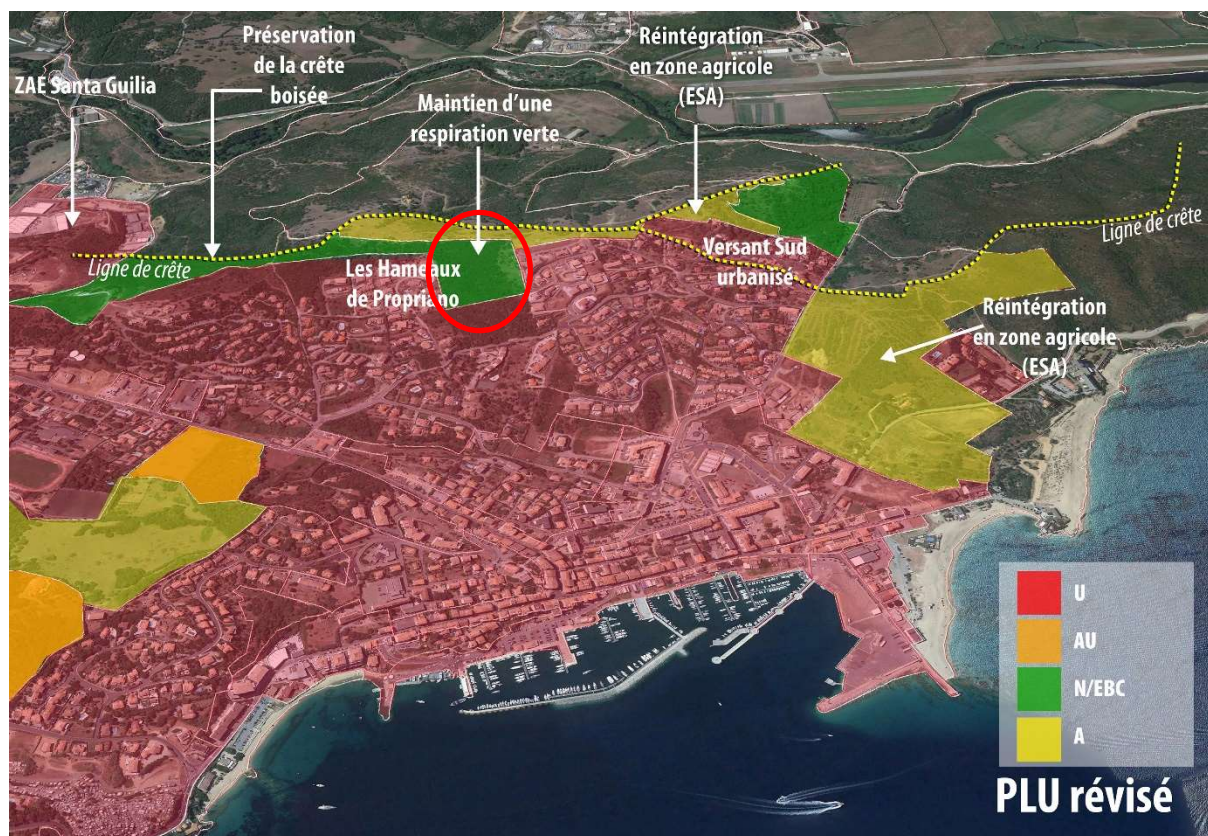
3. Adaptation à la baisse de l'ancienne zone UDb qui passe en zone N en raison des difficultés de mobilisation de ce foncier (problème d'indivision),

*Evolution n°3 cela représente combien en surface ? Merci de bien vouloir expliciter.*

**Réponse de la commune**

L'évolution 3 représentée sur la carte ci-dessus concerne la réintégration en zone N d'un espace situé au sein des crêtes boisées ceinturant la partie Sud de la ville. Dans le PLU 2006 cet espace, d'une superficie de 3 hectares était intégré en zone U. Ce zonage portait atteinte à la préservation paysagère des crêtes boisées précitées. Les justifications correspondantes et une comparaison cartographique sont, à ce titre, développées en pages 230-231 du rapport de présentation. La réintégration en zone N du terrain concerné permet ainsi le « maintien d'une respiration verte » (cf. contour rouge dans la seconde carte présentée ci-après).





## 5. Secteurs à habitat pavillonnaire

*La densité des secteurs en extension et des secteurs à habitat pavillonnaire est inférieure ou égale à 15 logements par hectare. Pouvez-vous préciser selon quelle stratégie la densité a été analysée et déterminée au projet de révision du PLU (prise en compte de la densité existante, vision d'aménagements spécifiques, définition d'ambiance selon les différents secteurs,...) ? Quelles sont les possibilités de densification des espaces bâtis au cœur même des tissus pavillonnaires existants ? Quelles sont les dispositions du règlement allant dans le sens d'une densification ultérieure ? Des évolutions sont-elles possibles afin de limiter l'étalement urbain ?*

### Réponse de la commune

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, l'étude de densification et mutation des espaces bâtis s'est effectuée « en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». La stratégie adoptée par le PLU a été que ces mesures de densification permettent une insertion harmonieuse de futures constructions dans leur environnement urbain immédiat ou plus éloigné. Les possibilités de densification des tissus pavillonnaires, très majoritairement classés en zone UD, correspondent au cumul des règles fixées en matière de hauteur maximale des constructions (7 mètres, avec dérogation en cas de terrains pentus), d'emprise au sol, de traitement paysager et de prospects (voie, limites séparatives). Elles doivent permettre de favoriser une densification future, dans le respect des ambiances spécifiques des quartiers concernés. Notons qu'en façade littorale, le secteur UDa, limite les possibilités de densification, notamment au titre de l'application de la loi Littoral (extension limitée dans les espaces proches du rivage). Nous tenons à rappeler que la limitation de l'étalement urbain est

un objectif majeur de la présente révision du PLU, passant de 145,8 hectares de zones AU dans le PLU de 2006 à 8,9 hectares.

## 6. Mixité sociale – Logement social

*La commune de Propriano bien que non concernée par l'art. 55 de la loi SRU prévoit au projet de révision de PLU que la production future de logements devra prendre en compte le développement de la mixité sociale de l'habitat afin de proposer une nouvelle offre de résidences principales pour la population concernée.*

*Au regard du contexte local (caractéristiques des disponibilités foncières, état du marché foncier et immobilier, demande locale, conditions de financement,...), pouvez-vous préciser selon quelle stratégie la commune de Propriano a identifié les Secteurs de Mixité Sociale en vue du développement de la production de logement social sur son territoire ? Comment la commune peut-elle agir et s'assurer de l'efficacité de cet outil ?*

### Réponse de la commune

L'identification des SMS a été élaborée dans le souci d'une mise en œuvre effective d'une stratégie foncière visant à favoriser le développement de la mixité sociale de l'habitat. A ce titre, la reprise du projet de PLU a permis d'intégrer dans le PADD cet objectif. A ce titre, le second objectif de la 1<sup>ère</sup> orientation générale a clairement affiché la volonté de :

- **« Développer la mixité sociale de l'habitat** : Il s'agit d'identifier des secteurs stratégiquement localisés au sein de l'enveloppe urbaine projetée, notamment afin de développer la part des résidences principales dans le parc de logements à construire dans le futur, et proposer une nouvelle offre (locative sociale, accession sociale à la propriété) adaptée pour la population concernée. »

Au titre de la mise en œuvre de cet objectif, le règlement a identifié les SMS dans tous les secteurs correspondant aux futures extensions urbaines de Propriano, qu'il s'agisse de la zone AUa de Vigna Maio (2 sites) et des secteurs UD de Bartaccia et Santa Giulia-Les Hameaux de Propriano.

L'efficacité de l'outil SMS sera assurée, notamment par le respect de l'OAP de Vigna Maio, dont le projet d'aménagement devra strictement respecter la programmation prévue (180 logements, dont 50% de sociaux, soit 90 logements). Concernant les secteurs de Bartaccia et Santa Giulia-Les Hameaux de Propriano, les futurs projets devront également respecter ce pourcentage, le règlement spécifiant qu'en cas de réalisation de tout programme de logements, « 50% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux » (article UD-3).

## 7. Résidences secondaires

*Des leviers fiscaux existent pour limiter la part de résidences secondaires et rééquilibrer leur proportion aux résidences principales. Quelle politique la commune entend-t-elle mener afin de réglementer directement les résidences secondaires ?*

### **Réponse de la commune**

En préalable, il convient de rappeler qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne permet de réglementer directement les résidences secondaires. Pour l'information de la commission d'enquête, vous noterez que, dans un 1er temps, il va être proposé au Conseil Municipal (CM) très prochainement (28/02/2023), de voter la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV), puis, dans un 2è temps, il sera également proposé au CM de voter une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (à compter de 2024, la date initiale de 2023 ayant été reportée par le gouvernement).

## **8. ESA du PADDUC conservés et classés en EBC**

### **Justifications des ESA du PADDUC conservés et classés en EBC**

<b>A</b>	<b>A non artificialisé (EBC)</b>	<b>8,6</b>
<b>N</b>	<b>N non artificialisé (EBC)</b>	<b>23</b>
<b>TOTAL ESA PADDUC en EBC</b>		<b>31,6</b>

La conservation de cette servitude se justifie par le fait que le caractère d'un ESA traduit bien une potentialité agricole et non obligatoirement une exploitation. Il n'y a donc aucune raison pour que la commune ne puisse faire ultérieurement évoluer le PLU, sous la forme de révision(s) allégée(s), conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, afin de déclasser certains EBC au bénéfice de projet(s) agricole(s) étayé(s), dont les impacts paysagers et environnementaux auront été particulièrement étudiés et seront pleinement justifiés dans le rapport de présentation du projet.

*La superposition des ESA avec des Espaces Boisés Classés (EBC) soumis à de nombreuses contraintes notamment l'impossibilité de défricher ou encore de construire un hangar pose question. Merci d'expliquer.*

### **Réponse de la commune**

Le rapport de présentation (cf. page 280) justifie le fait que certains ESA soient couverts par la servitude d'EBC pour les raisons suivantes :

« La conservation de cette servitude se justifie par le fait que le caractère d'un ESA traduit bien une potentialité agricole et non obligatoirement une exploitation. Il n'y a donc aucune raison pour que la commune ne puisse faire ultérieurement évoluer le PLU, sous la forme de révision(s) allégée(s), conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme, afin de déclasser certains EBC au bénéfice de projet(s) agricole(s) étayé(s), dont les impacts paysagers et environnementaux auront été particulièrement étudiés et seront pleinement justifiés dans le rapport de présentation du projet.

Dans ce cas, tout projet agricole à intégrer dans une procédure d'évolution future du PLU visant à réduire un EBC sur un espace classé en tant qu'ESA devra recevoir l'avis du Conseil des Sites. En effet, l'inscription d'ESA en EBC identifie clairement l'existence d'un enjeu paysager, écologique et forestier auquel tout projet devra répondre, après avoir été mûrement réfléchi. Validé, dans un premier temps par la commune, puis par le Conseil des Sites, ce projet agricole pourra alors être engagé, après approbation de la future procédure de révision allégée du PLU.

## 9. Développement urbain et activité agricole dans un respect mutuel

*Quelles solutions sont envisagées au projet de révision afin de limiter les conflits d'usages entre agriculture et habitat ?*

### **Réponse de la commune**

La limitation des conflits d'usage entre les zones A et N ne sont pas spécialement du ressort du PLU. Néanmoins, le PLU a réfléchi à cette question, notamment dans le cadre de la reprise du projet qui a ajouté les OAP Trame Verte et Bleue (TVB). A ce titre, cette OAP TVB comporte un « Volet opérationnel » (cf. pages 15 à 20), qui prévoit un certain nombre d'actions visant à prendre en compte ces problématiques de conflit d'usage :

- Préserver les réservoirs de la trame verte, supports de biodiversité ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame bleue :
  - Préservation et restauration des cours d'eau ;
  - Gestion des berges ;
- Protéger les corridors écologiques :
  - Notamment les corridors en zones U, en créant de nouveaux corridors écologiques au sein des projets : plantation d'alignements d'arbres, de bandes enherbées continues, insertion de parcs sous forme de coulée verte traversant les projets ;
  - Mais également, réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public.
- Valoriser l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines. A ce titre, les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles doivent être traité de façon soignée considérant leurs rôles :
  - Dans la protection des habitants et la réduction de la pollution liée aux produits phytosanitaires ;
  - Écologique en participant à l'amélioration des continuités écologiques entre le milieu urbain et agricole ;
  - Paysager en tant que transition entre deux espaces de nature différente.
- Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville ».

## 10. Mobilité

*Quels sont les aménagements existants et prévus pour le fonctionnement du système de déplacements ? Quels sont les projets à plus ou moins longue échéance visant à favoriser la mobilité en ville ? Une réflexion est-elle initiée sur l'adéquation entre normes de stationnement privatif et desserte par transports collectifs ? Y a-t-il des projets en cours visant le développement des modes actifs ?*

### **Réponse de la commune**

Les aménagements prévus pour améliorer le système de déplacements sur la commune font l'objet d'un ensemble cohérent et hiérarchisé d'ER, liés au centre-ville, au ports (commerce, plaisance, tourisme), à la réalisation de voies de désenclavement, de connexions inter-quartiers, de cheminements « doux », de desserte des plages, ainsi qu'à des voies d'envergure supra-territoriale (RD121, RT40, ...).

## 11. Hameau de Tivolaggio

Extraits du rapport de présentation, p. 93 et 227

Enjeux : Proscrire toute extension de l'urbanisation en périphérie du cœur du hameau de Tivolaggio et à Brindigaccia. En effet, ces zones ne comportent que peu de constructions implantées de manière dispersée. Elles doivent donc retrouver un caractère agricole ou naturel (conformité aux dispositions de la Loi Littoral).

**Hameau de Tivolaggio.** Zone UAb – Forme compacte et dense – Superficie de 0,65 hectare (- 0,25 ha), recentrée sur le seul cœur historique du hameau. Ce recentrage a eu pour effet de renvoyer en zone A, les parcelles bâties périphériques recevant un habitat dispersé ne correspondant pas aux critères d'une forme urbaine du PADDUC pouvant être densifiée.

Les zones entourant le cœur du hameau de Tivolaggio (UDb) ne sauraient être considérées comme situées en continuité d'un village ou agglomération (art. L. 121-8 CU principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants).

*Le hameau de Tivolaggio répond à la forme d'urbanisation traditionnelle de la Corse. Dans quelle mesure le projet de révision du PLU peut permettre une densification du bâti sachant que la forme actuelle est dense et compacte ? Quelles sont les possibilités de construire existantes à Tivolaggio ? Quelles sont les disponibilités foncières connues sur le périmètre du hameau ? Comment éviter la déprise démographique et assurer la pérennité de ce lieu de vie historique ?*

### Réponse de la commune

La densification du cœur du hameau de Tivolaggio va être limitée, notamment du fait que cette forme urbaine traditionnelle est déjà dense et que 2 décisions de justice ont rendues inconstructibles les franges périphériques du cœur historique. Néanmoins, le règlement permet sa densification, notamment pour ce qui concerne les constructions en R+1 qui pourront potentiellement comporter 1 niveau supplémentaire (R+2), à condition de respecter une servitude de non altus tollendi par rapport au bâtiment situé en amont. L'emprise au sol n'étant pas réglementée, certains fonds de parcelles actuellement libres de toute construction, pourront également être bâties.

**RISQUES** – Aléa feux de forêt - Risque fort – Zone d'habitation diffuse autour du cœur du hameau  
*Quels sont les dispositifs et moyens de lutte contre le risque incendie mis en place sur ce secteur ?*

### Réponse de la commune

Le dispositif et les moyens de lutte contre les incendies ne relèvent pas du PLU. Toutefois, le risque d'incendie est pris en compte avec la concentration de la zone constructible sur le seul cœur du hameau. En renvoyant en zone A les terrains périphériques, le projet de PLU a pour incidence de limiter très fortement l'augmentation de la capacité d'accueil. Si les zones périphériques étaient demeurées constructibles, rappelons qu'elles se trouvent dans un secteur identifié « aléa fort » et « aléa moyen fort » dans l'annexe 5.7 relatif aux « Aléas feux de forêt » ; cette limitation de la capacité d'accueil a donc pour effet de ne pas exposer au risque précité de population ni de biens supplémentaires.

### **EQUIPEMENTS**

Hameau de Tivolaggio - station d'épuration de type filtres plantés de roseaux qui sera dimensionnée de manière à traiter la pollution générée par une population de 100 EqH – Autres habitations périphériques ANC en zone N – Aptitude des sols bonne à moyenne.

### **ACCES ET PATRIMOINE**

Mise en valeur des vestiges de l'ancien hameau A Chjava par l'aménagement de la route de la RD121 PADD Traduction réglementaire de l'orientation n°2

*Dossier n°E2200023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

Aménagement du futur chemin communal entre la RD121 et Tivolaggio pour l'accès facilité aux ruines de l'ancien hameau A Chjava.

*Des travaux de voirie facilitant l'accès au hameau sont-ils programmés ? Merci de préciser.*

Suppression de l'ER 10 - voie de désenclavement de Tivolaggio – Continuité des travaux sans élargissement – De 35 mn à 10-12 mn – Travaux stoppés en 1992

### **Réponse de la commune**

L'élargissement du chemin d'accès prévu dans le PLU initial a fait l'objet d'observations négatives de la part des services de l'Etat et de la CdC, intervenues dans le cadre de leurs avis portés sur le projet arrêté, notamment au titre que cet élargissement était situé au sein d'un Espace remarquable et Caractéristique (ERC) du littoral.

Pour ce qui concerne la « route », actuellement à l'état de piste, principalement empruntée par les services de secours et d'incendie lorsque cela s'avère nécessaire, il est dans les intentions de la commune de procéder à l'achèvement de cette voirie, dans le respect des contraintes applicables, notamment en matière paysagère et environnementale.

## **12. Zone à urbaniser de de VIGNA MAIO**

### **L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

« 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. »

*Pourquoi les zones ouvertes à l'urbanisation ne sont-elles pas conditionnées par un échéancier plus précis ou le remplissage préalable des extensions les plus proches de la ville ?*

*Quelles sont les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de Vigna Maiò en matière d'aménagement et d'équipement du quartier ? Si les travaux d'aménagement sont à la charge des opérateurs privés est-il prévu un cahier des charges ou des objectifs à respecter ?*

### **Réponse de la commune**

Un échéancier plus précis, lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa de Vigna Maio, aurait pour incidence de nuire à la marge de manœuvre dont le PLU doit se prévaloir en la matière. D'expérience, un échéancier trop précis, inscrit dans l'OAP, conduirait à modifier son contenu, si la temporalité précisée venait à ne pas être respectée, avec tout ce que cela entraîne (coût et complexité des procédures) vis à vis d'évolutions réglementaires qui n'iraient pas dans le sens de l'exigence de stabilité juridique que la commune doit à ses administrés.

Par ailleurs, les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa sont précisées dans l'OAP.

L'aménagement d'ensemble des 2 secteurs concernés devra respecter fidèlement les dispositions édictées dans ce document, y compris en matière de programmation (mixité sociale, ...), d'objectifs et d'actions (voiries, formes urbaines, espaces publics structurants, éléments de la trame verte, etc.).

## **13. La création d'un secteur UDa rétro-littoral**

Nouveau secteur Uda au sein duquel seules peuvent être autorisées des extensions limitées des constructions existantes, de leurs annexes et leurs piscines, à condition de respecter des conditions limitatives (30% de la



surface de plancher maximum, y compris plafond à 250 m<sup>2</sup> pour les habitations ; emprise au sol limitée pour les annexes ; surface maximale du bassin pour les piscines). P. 100 RP

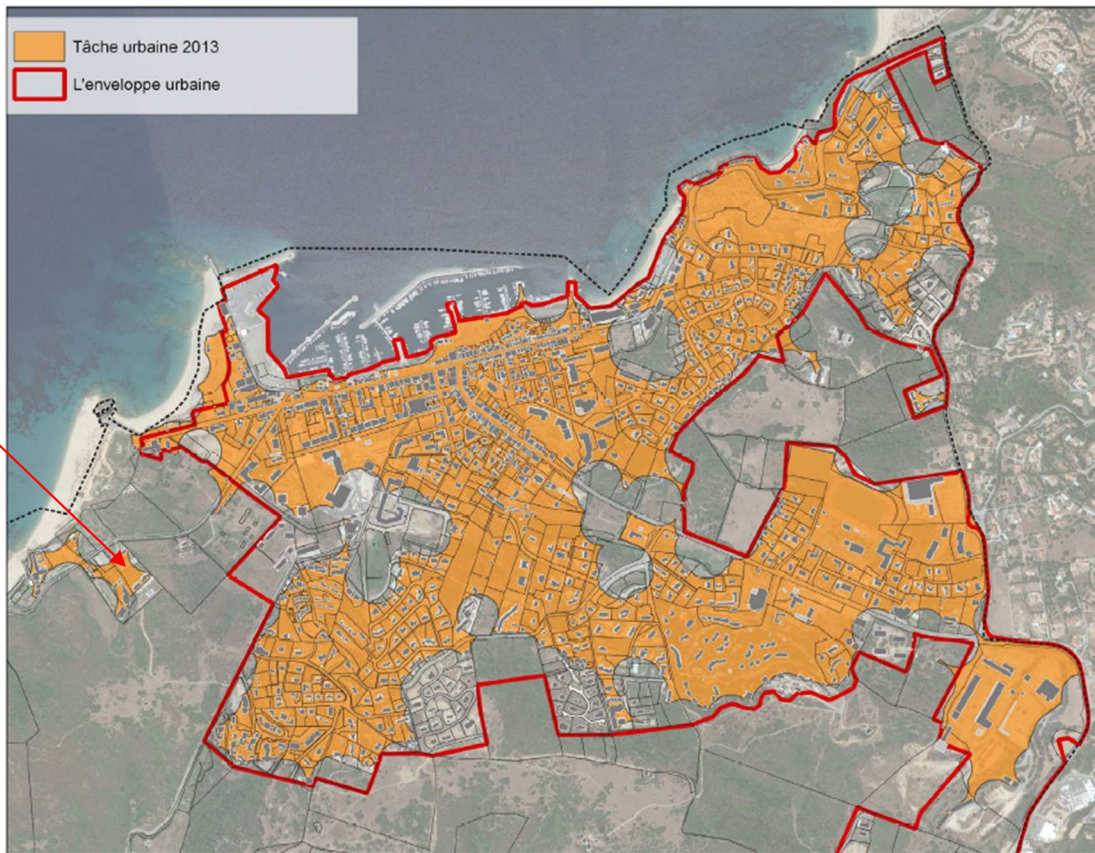


Figure 78 - Enveloppe urbaine - Ville de Propriano (fond bâti et parcellaire 2021). Source : MAP.

Puraja plage à vocation naturelle fréquentée constitue une coupure d'urbanisation à l'Ouest.  
Ce secteur quoique proche du centre-ville se situe en discontinuité (espaces agricoles et naturels).

*Ce secteur classé en zone UDa représente quelle surface ? Quelle est la densité résiduelle de ce secteur ?  
Quelles sont les possibilités réelles d'extension au regard du bâti existant au sein de l'unité foncière ?*

Extrait p. 369 du rapport de présentation

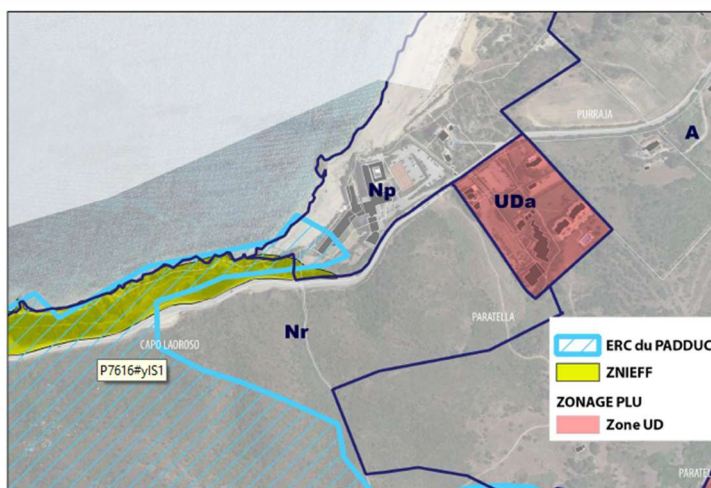


Figure 209 - Identification des potentialités environnementales sur la partie littorale et de la zone UD (en rose) du PLU

### Réponse de la commune

Le secteur rétro-littoral classé en UDa représente une surface totale de 2,09 hectares. Les possibilités réelles d'extension au regard du bâti existant sur chaque unité foncière ne peuvent matériellement pas être définies dès lors que ces possibilités sont également fonction du respect des autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur, etc). Comme précédemment noté, la règle d'extension limitant à 30% par rapport à la Surface de Plancher (SdP) a été préconisée à juste titre par la DDTM dans le cadre des réunions de consultations liées à la reprise du projet. Revenir sur cette règle en envisageant d'augmenter ce pourcentage aurait pour effet de fragiliser juridiquement le PLU, outre le risque d'un déféré préfectoral, afin que la règle des 30% soit respectée.

## 14. Règlement – Conditions de constructibilité en zones A et N

**Loi n° 2015-990 du 6 août 2015** pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Dorénavant, dans les zones agricoles et naturelles : « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes ». Le règlement devra préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Les dispositions du règlement associé sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

### La création d'un secteur UDa rétro-littoral

Nouveau secteur Uda au sein duquel seules peuvent être autorisées des extensions limitées des constructions existantes, de leurs annexes et leurs piscines, à condition de respecter des conditions limitatives (30% de la surface de plancher maximum, y compris plafond à 250 m<sup>2</sup> pour les habitations ; emprise au sol limitée pour les annexes ; surface maximale du bassin pour les piscines).

### Les extensions des habitations existantes en zone A et N

Dans un souci de cohérence et d'uniformité, les règles relatives aux extensions des habitations existantes en zone A et N sont modifiées à la marge, de manière à correspondre à celles fixées pour le secteur UDa (pourcentage porté de 20 à 30% / surface de plancher initiale).

*Le règlement prévoit l'application des mêmes règles de constructibilité en vue de l'extension du bâti pour le secteur UDa et les zones N et A. Merci d'en préciser le motif. Quel est l'impact de cette mesure*

*sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du territoire de la commune (nombre de constructions concernées, surface potentiellement impactée) ?*

### **Réponse de la commune**

La règle d'extension du bâti existant en zones A et N ne concernent que les habitations. A ce titre, qu'elles soient situées en zone A ou N, les habitations concernées doivent pouvoir être « logées à la même enseigne », dans un souci de cohérence et d'équité, sans favoritisme aucun.

En matière de consommation spatiale, ces extensions n'auront aucun impact significatif, étant rappelé que l'extension d'une construction existante n'est pas considérée par la jurisprudence comme une opération d'urbanisation au sens de la loi Littoral. Par ailleurs, ces extensions sont toujours implantées dans le prolongement de l'habitation principale existante, et sont spatialement limitées. De même, le règlement dispose que les annexes et les piscines ne peuvent être autorisées que si elles ont une superficie réduite (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et situées à proximité de l'habitation existante (à moins de 30 mètres).

Enfin, il convient de rappeler que la règle des 30% ne s'applique pas dans les zones Ar et Nr ainsi que dans les ESA.

## **15. Population / Services à la population**

### **Des classes d'âge équilibrées mais une tendance au vieillissement qui se poursuit**

Ainsi, la hausse de la croissance démographique entre 2008 et 2018 (+ 452 habitants) a été essentiellement le fait de l'arrivée de personnes de plus de 45 ans voire de jeunes retraités plutôt que de jeunes actifs. La baisse des classes d'âge 15-29 ans et 30-44 ans explique le solde naturel nul constaté entre 2008 et 2018 (0%).

En 2018, **les retraités représentent 26.6% du nombre des ménages**

*Face à une population vieillissante, les questions relatives à la prise en charge des aînés, le développement des services à la personne, services de santé, transports, services publics et leurs coûts deviennent des questions cruciales. Dans quelle mesure, la commune peut-elle anticiper et répondre à ces problématiques à travers son PLU ?*

### **Réponse de la commune**

Ces problématiques ne relèvent pas du PLU. Si des projets intergénérationnels ou d'équipements à destination du 3<sup>e</sup> âge venaient à être proposés, la commune les accueillera favorablement, à condition qu'ils respectent la réglementation en matière d'urbanisme. En préalable, il convient de rappeler que l'édification de tels établissements n'est jamais interdite dans les zones résidentielles du règlement (UA, UB, UC, UD et AUa).

## **16. Habitat. Logement.**

*Afin de lutter contre la désertion du centre-ville par les familles avec enfants et le vieillissement de la population, les collectivités locales se préoccupent des déséquilibres sociodémographiques. Quelles réponses concrètes peuvent être envisagées afin de concilier les parcours résidentiels avec les cycles de vie des ménages ? Quelles solutions concrètes sont envisagées par la commune afin de préserver l'attractivité de son territoire et satisfaire la demande de logements ?*

### **Réponse de la commune**

Les mesures pour préserver l'attractivité de la ville sont multiples. Elles ont déjà été évoquées dans le cadre des réponses apportées ci-avant : ORT, PVD, OPAH intercommunale, identifications de zones d'extensions urbaines en continuité immédiate de l'agglomération (AUa de Vigna Maio – sur 2 sites – UD à Bartaccia et Santa Giulia- Les Hameaux de Propriano), développement de la mixité sociale de l'habitat, requalification d'espaces publics, création d'espaces de « nature en ville », préservation des crêtes boisées, densification possible des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine existante, ...

### **17. Logement vacant.**

*Le rapport de présentation fait état en 2018 de 118 logements vacants sur la commune. Cette tendance tend à s'accroître. Quelles solutions la commune peut-elle mettre en œuvre afin de limiter ce phénomène ?*

### **Réponse de la commune**

Comme précédemment noté, il va être proposé au Conseil Municipal (CM) très prochainement (28/02/2023), de voter une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV). Il sera ensuite proposé au CM de voter une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (à compter de 2024, la date initiale de 2023 ayant été reportée par le gouvernement).

### **18. Propriano- Pôle urbain et économique.**

*Sous quelle forme, le territoire pourrait-il devenir attractif pour les cadres ? Création d'une pépinière d'entreprises, réflexion sur le développement de secteur à haute valeur ajoutée ? Développement des métiers du nautisme ? Quels sont les projets à naître en vue d'un développement économique de la ville ?*

### **Réponse de la commune**

En préalable, pour votre information, la compétence développement économique a été transférée à la communauté de commune, dès lors la commune est juridiquement aujourd'hui dépourvue de toute compétence en la matière.

Par ailleurs, tout projet permettant un développement économique conforme aux intérêts de la commune qui viendrait à être proposé, sera accueilli favorablement. En préalable, il convient de rappeler que la réalisation de tels projets n'ait jamais interdite dans les zones concernées du règlement ; ce-dernier prévoyant de diversifier l'économie proprianaise. A titre d'exemples, les commerces, les activités de services et les bureaux sont autorisés.

Par ailleurs, l'achèvement de la zone d'activités de Tralavettu permet d'offrir une nouvelle offre d'activités économiques, notamment au profit de l'artisanat local.

### **19. Production agricole.**

*On note une faible représentation de l'agriculture, 9 établissements sur Propriano bien qu'il y ait un lycée agricole à Sartène. Quelle politique la commune souhaite mettre en place afin de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs ?*

p. 210 RP « Ces produits agricoles permettront à la commune de prendre part à l'autonomie alimentaire de la Corse mais aussi de proposer des produits frais aux restaurants, commerces de Propriano ».
--

*La structuration de filières maraîchères, potagères, circuits courts est-elle envisagée sur le territoire à destination des cantines des établissements scolaires, établissements professionnels, particuliers ?*

Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme

**Rapport de la commission d'enquête**

### **Réponse de la commune**

Comme précisé dans le rapport de présentation (cf. page 67), en matière de patrimoine foncier, la commune, de manière générale, n'est propriétaire que de très peu de terrains. En terme de foncier agricole, elle n'est propriétaire que de 2 tènements fonciers sur lesquels des baux ont été signés avec des exploitants. Le premier terrain couvre une surface importante de 32,25 hectares (dans le secteur de l'aérodrome), et le second une superficie beaucoup plus réduite d'environ 2000 m<sup>2</sup> (à l'entrée Est de la ZAE de Tralavettu).

Par ailleurs, la commune s'est d'ores et déjà inscrite dans une politique effective de développement des circuits courts, afin de se fournir en fruits et légumes chez les maraichers locaux pour alimenter la cantine scolaire.

## **20. Requalification de la zone d'activités de Tralavettu**

### **La zone d'activités de Tralavettu**

La zone d'activités de Tralavettu se situe au sud du territoire communal à proximité de l'aérodrome de Tavarica. Elle accueille **29 lots et 22 entreprises** qui sont occupées à 100% pour un total de 102 emplois.

Les activités présentes sont : le BTP, un chantier naval lié au nautisme, la location de matériel industriel (relevant du secteur BTP également), la menuiserie, pépinière et jardinage, pré-presses (enseignes etc.), ferronnerie, blanchisserie-teinturerie de gros, fret, carrosserie.

Face à la demande importante, attestant que les besoins sont particulièrement forts sur le site, un **agrandissement de la zone artisanale à l'Est**, dans les limites du PLU de 2006 et du POS de 1975, conformément au PADDUC et au plan PREZA de la Collectivité de Corse, est en voie d'achèvement :

Le diagnostic de la zone d'activités de Tralavettu fait ressortir globalement un manque de lisibilité dans la zone, un manque d'intégration paysagère (enrochements importants), des voies dégradées à l'entrée de la zone et dans la zone, l'absence de trottoirs réduisant les possibilités de se déplacer autrement qu'en voiture, l'absence de réseaux pluviaux, etc... **Le PLU devra veiller à la requalification de cette partie de la zone dans le projet communal**

D'ores et déjà, une requalification de la zone d'activités est prévue afin de la maintenir compétitive et mieux intégrer dans son environnement (amélioration de la desserte, candélabres, aménagement paysager, aire de retournement).

Cette requalification a été lancée par la commune de Propriano en partenariat avec l'ADEC.

*Des travaux sont prévus sur la zone de Tralavettu en vue de sa requalification ? A quelle échéance ?  
Merci de préciser.*

### **Réponse de la commune**

Les travaux portant sur la partie Est de la ZAE de Tralavettu ont été entrepris et achevés par le bénéficiaire du permis d'aménager. Certains bâtiments ont déjà été réalisés.

Par ailleurs, la requalification des voiries portant sur la partie Ouest (tranche 1) relève de la compétence exclusive de la communauté de communes, du fait du transfert de la compétence du développement économique à l'EPCI.

## **21. Equipements portuaires**

### **Port de commerce géré par la CCI2A**

1. **Activité Transport de passagers** (hors croisiéristes). En **2020, 45 748 passagers ont été accueillis au Port de Propriano.**

2. **Activité Croisière.** Inexistante, alors qu'elle représentait 22 287 personnes en 2019 (pour 58 777 personnes, soit 38%).

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022  
Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**

**3. Activité Transport de marchandises. En 2020, 72 020 tonnes de fret ont transité par Propriano, en baisse de 25% par rapport à 2019 (96 662 tonnes).**

*On note une activité croisière inexistante depuis 2019. Cela est peut-être dû à la crise sanitaire. Quelle est l'importance des flux de débarquements prévus de passagers ou véhicules de transport en conditions normales ? Quels sont les risques de nuisances induits pour Propriano (pollution des bateaux à quai, flux de véhicules...) ? Quelles solutions sont envisagées afin de faciliter les embarquements/débarquements de passagers et marchandises et si le cas à quelle échéance ?*

**Réponse de la commune**

Ces problématiques sont totalement étrangères à la procédure de révision du PLU, si ce n'est pour faciliter les embarquements/débarquements de passagers et marchandises pour lesquels ont été prévus les ER n°1, 2, 8 et 9, qui vont permettre de désenclaver totalement le port de commerce et ses entrées et sorties.

**SER**

Création d'un port à sec ; rationalisation des usages de l'espace proche du rivage pour poursuivre le développement de la filière nautique bien implantée sur le territoire.

*Ce projet est-il toujours d'actualité et quelle serait la situation envisagée ? Merci de préciser.*

**Réponse de la commune**

En raison du développement de la filière nautique à Propriano, mais aussi de la proximité du port de commerce avec le port de plaisance et de pêche, et étant donné les contraintes foncières et environnementales, le projet de port à sec reste d'actualité. Ce projet suppose une étude approfondie, notamment pour définir sa localisation précise. Cette étude approfondie sera réalisée ultérieurement.

**22. Aéroport**

Par arrêté préfectoral du 11 Août 1965, l'aéroport de Tavarica de catégorie D a été ouvert à la circulation aérienne publique.

*La zone de l'aéroport est concernée par le risque inondation. Il est envisagé une diversification des activités. Pouvez-vous préciser ?*

**Réponse de la commune**

*Le statut de l'aéroport ne sera pas modifié. Rappelons qu'il accueille actuellement des avions de tourisme, de l'aviation d'affaire et sportive. La diversification recherchée consiste à développer le trafic dans le cadre du respect de son statut actuel, tout en appliquant les contraintes réglementaires du PPRI qui s'imposent à toutes les occupations et utilisations du sol.*

*Par ailleurs, cet aéroport, cohabite avec la vocation agricole du secteur, puisqu'un jeune agriculteur bénéficie d'un bail relatif à l'exploitation des parcelles communales situées au sein et en continuité immédiate du périmètre de l'aéroport.*

**23. Foncier économique**

*Les besoins en matière de développement et de surface économique sont forts. Quelles sont les marges de manœuvre offertes par le projet de révision du PLU ?*

**Réponse de la commune**

Comme précédemment noté, l'achèvement de la ZAE de Tralavettu permet d'offrir une nouvelle offre d'activités économiques, notamment au profit de l'artisanat local.

De même, tout projet permettant un développement économique conforme aux intérêts de la commune qui viendrait à être proposé, sera accueilli favorablement. Le règlement, favorable à la mise en œuvre d'une diversité des fonctions urbaines, permet potentiellement ce développement.

#### **24. Infrastructures de transport, mobilité et déplacements – Stationnement**

En tant que pôle urbain et économique et portée d'entrée maritime, la ville subit un trafic multiple interurbain, de transit ou de passage.

Un projet concernant le désenclavement du port de commerce et d'amélioration des conditions de circulation est en cours. Il vise à connecter la RD319 à la déviation de Propriano et est porté par la CdC.

*Quel est le stade d'avancement du projet ? Pouvez-vous préciser la description du tracé ? Incidences sur le PLU (foncier, règlement...)*

#### **Réponse de la commune**

Rappelons que la compétence mobilité et déplacement a été transférée à la communauté de communes.

Les ER n°1, 2 et 8 sont liés à la réalisation de ce projet de désenclavement du port de commerce, pour lequel les travaux sont en grande partie achevés sur l'ER 8. Pour la réalisation des ER 1,2 et le surplus du 8, l'appel d'offre de travaux est conditionné par l'accord des propriétaires fonciers concernés.

Les voies communales du centre-ancien et du centre-ville supportent une part importante du trafic de passage. Les enjeux en matière de réduction du trafic, d'aménagement de voirie pour les voitures et piétons sont importants.

*La commune dispose-t-elle d'un programme de voirie ?*

#### **Réponse de la commune**

La commune dispose d'un programme de voirie, qui est notamment traduit sous la forme de l'ensemble des ER concernés, liés à l'aménagement, l'élargissement ou la réalisation de voies nouvelles. Par ailleurs, d'importants travaux de rénovation de voirie seront effectués dans le cadre des dispositifs ORT et PVD, avec un début des travaux au 01/10/2023. Enfin, il convient de rappeler que la commune dispose également d'un plan général de circulation.

Transports en commun interurbains

Développer la modalité et l'intermodalité

*Le rapport de présentation fait état d'un projet de gare routière. La réalisation de cet équipement est prévue à quelle échéance ?*

*Un projet de parking de 50 places est également prévu au niveau de la crèche école / Merci de préciser l'état d'avancement de ce chantier.*

#### **Réponse de la commune**

La gare routière est en voie d'achèvement. Sa livraison est prévue pour juin / juillet 2023.

Le projet de parking prévu au niveau de la crèche / école sera terminé pour début octobre 2024.

Nouvelle(s) aire(s) de stationnement pourrait 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.

*Quelles solutions peuvent être mises en œuvre par la mairie pour traiter la problématique de stationnement sauvage le long des plages en période estivale ?*

#### **Réponse de la commune**

Il n'y a aucun stationnement sauvage sur les diverses plages urbaines de la commune (Scoglio Longo, Purraja, Mancinu, ...) ainsi que sur les plages naturelles fréquentées (Capo Lauroso, Portigliolo). La seule difficulté constatée concerne le stationnement en période estivale, près de Portigliolo, le long de la RD121, route de compétence CdC.

Il n'y a pas de stationnement pour les vélos ou pour les véhicules hybrides ou électriques.

*Des projets sont-ils prévus afin d'équiper la ville ?*

#### **Réponse de la commune**

Les stationnements pour les vélos et motos ont déjà été réalisés. D'autres vont l'être, à compter du 01/10/23, dans le cadre de la mise en œuvre des projet ORT / PVD. Par ailleurs, des bornes électriques sont implantées sur les stations-service situées sur la commune.

### **25. Agriculture**

Le maintien et le développement de surfaces agricoles AOP constituent un enjeu fort pour la commune.

*Quelle maîtrise foncière dispose la commune afin de mener des projets d'aménagement ? Possibilité d'établir des baux agricoles ?*

#### **Réponse de la commune**

Comme précédemment noté, en matière de patrimoine foncier, la commune n'est propriétaire que de très peu de terrains. En terme de foncier agricole, elle n'est propriétaire que de 2 tènements fonciers sur lesquels des baux ont été signés avec des exploitants. Le premier terrain couvre une surface importante de 32,25 hectares (dans le secteur de l'aérodrome), et le second une superficie beaucoup plus réduite d'environ 2000 m<sup>2</sup> (à l'entrée Est de la ZAE de Tralavettu).

*La commune souhaiterait-elle préserver la vocation agricole de certains espaces via une Zone Agricole Protégée ?*

#### **Réponse de la commune**

Considérant que l'activité agricole et le caractère inaliénable des ESA et des zones situées au sein des ERC du Littoral (classées en Ar), le niveau de protection s'avère amplement suffisant pour pérenniser ces activités. La commune considère qu'il n'y a donc pas lieu d'avoir recours à la création d'une ZAP.

### **26. Biodiversité**

*Quelles sont les actions menées par la commune afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ?*



### **Réponse de la commune**

Comme précédemment noté, des espaces de nature en ville sont identifiés dans le PLU. Ils sont développés dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB), notamment afin de « Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la nature en ville » (pages 18-19). Ces espaces de « nature en ville » correspondent aux EBC implantés dans l'agglomération (cf. carte page 19) et reportés sur les documents graphiques du règlement. En complément, le PLU a également reporté sur les documents graphiques 2 autres espaces, identifiés en tant qu'espace « à protéger pour des motifs écologiques » (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Ces espaces de « nature en ville » sont inconstructibles. Comme précisé dans l'OAP TVB : « La nature en ville intègre donc :

- L'augmentation de la biodiversité en milieu urbain à travers la gestion des espaces verts et des plantations ;
- La limitation des inondations via le ruissellement urbain en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- La lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- L'apport de services socio-culturels avec la requalification des espaces publics. »

### **27. Préservation des plages**

*Quels aménagements/Quelles mesures sont prévu(es) pour la protection naturelle des plages notamment en haute saison (opération de nettoyage du littoral, préservation des écosystèmes, mobilité douce, sensibilisation des publics,...) ?*

### **Réponse de la commune**

La commune procède au nettoyage des plages urbaines et naturelles fréquentées, dans le cadre d'un partenariat avec le Conservatoire du Littoral. Rappelons que la commune a équipé les plages urbaines d'accès aux PMR.

### **28. Paysage et unités paysagères**

On peut lire au rapport de présentation « Arrière-plage de Portigliolo bâtiment en ruine – Micro-site à reconquérir »

*Merci de préciser ce point.*

### **Réponse de la commune**

En amont de la RD121, on note la présence des ruines d'un ancien hameau nommé Chiave. La commune ne dispose pas du foncier concerné, mais elle est prête à participer aux travaux de restauration qui pourraient être entrepris par des associations compétentes en matière de sauvegarde du patrimoine Corse.

### **29. Fréquentation touristique et offre d'hébergement**

p. 210 RP L'accueil des touristes par des capacités d'hébergement touristiques (hôtels, etc.) en nombre suffisant doit être réfléchi au vu du développement touristique et de l'attractivité de la Corse.

*Tourisme durable, tourisme raisonné, y a-t-il des manquements constatés au niveau de l'offre touristique ? Quels sont les derniers chiffres de l'Office de Tourisme sur ce point ?*

### **Réponse de la commune**

Propriano a obtenu la dénomination de commune touristique et le classement en station de tourisme. Elle répond donc aux critères nécessaires à l'obtention de ces labels. Hormis la saison 2020 (due à la crise sanitaire du COVID), les chiffres de fréquentation sont en hausse constante. Toutefois, le nombre

d'hôtels n'est pas suffisant, le règlement du PLU n'interdit pas les constructions d'établissements d'hébergement touristique au sein des zones résidentielles concernées de l'agglomération.

### **30. Risque inondation**

*La commune de Propriano dispose-t-elle d'un plan communal de sauvegarde ? Dans quelle mesure la population est sensibilisée aux risques inondation et submersion marine ?*

#### **Réponse de la commune**

La commune de Propriano est dotée d'un plan communal de sauvegarde. De manière complémentaire, la population est sensibilisée aux risques d'inondation et de submersion marine, notamment dans le cadre du PLU, avec le règlement qui prend en compte les risques précités dans ses dispositions générales (cf. article DG-8), ainsi que dans les annexes du PLU.

### **31. Ruissellement urbain**

*Dans quelle mesure la commune a-t-elle intégré le ruissellement dans la planification ? Quels sont les principaux dispositifs (schéma directeur, PPRI) et projets d'aménagement (pluvial, assainissement,...) existants permettant de limiter les nuisances liées au ruissellement urbain ?*

#### **Réponse de la commune**

Propriano a été une des 1<sup>ères</sup> communes de Corse à disposer d'un SDAEP approuvé en 2006 et révisé en 2017. A ce titre, plusieurs aménagements ont déjà été réalisés, tel qu'un bassin de rétention en amont de la rue des Pêcheurs. De nouveaux aménagements hydrauliques vont être programmés rapidement, tel qu'un bassin d'écrêtement qui va être réalisé près de la rue Casanova d'Aracciani.

En outre, le règlement fixe, pour les zones U et AU concernées, des obligations en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées, afin de limiter les inondations via le ruissellement urbain.

Enfin, les documents graphiques du règlement identifient des espaces de nature en ville au sein de l'agglomération, qui vont également participer à la limitation des inondations dues au ruissellement urbain.

### **32. Gestion des déchets, sensibilisation des publics au tri**

*Quel travail d'intéressement des populations à la gestion des déchets est mis en œuvre ? Auprès des professionnels ? Selon quelles modalités la commune / l'intercommunalité particip(ent)-t-elle(s) à la sensibilisation des différents publics notamment pendant la période de forte fréquentation ?*

#### **Réponse de la commune**

La commune de Propriano, dès le début des années 2000, a mis en place le tri sélectif. Aujourd'hui, la compétence de la collecte des déchets incombe à la Communauté de Communes, et cette-dernière, avec l'accord de Propriano, a opté pour la mise en place de la collecte au porte à porte dans les quartiers où elle s'avérait possible. Dans le centre-ville, les points d'apports volontaires seront rénovés (certains l'ayant déjà été) et mis aux normes dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs ORT / PVD, avec un début des travaux programmé pour le 01/10/2023.

Tel est le déroulement de l'enquête,

A Ajaccio, le 10 mars 2023

**La commission d'enquête,**

**Estelle FONTRIER VIGROUX**



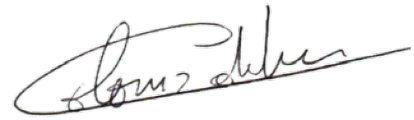
**Membre**

**Carole BOUCHER**



**Présidente**

**Raphaël COLONNA D'ISTRIA**



**Membre**

## ANNEXES

1. Décision du président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022 désignant une commission d'enquête – Dossier n°22000023/20
2. Arrêté municipal n°2022-039 en date du 14 décembre 2022 organisant l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano
3. Avis d'enquête publique
4. Procès-verbal de synthèse comportant le tableau de dépouillement des observations et les questions de la commission d'enquête

5. Eléments de réponse apportés par la commune

Réponses aux observations du public (éléments intégrés dans le corps du rapport)

*Réception le 28/02/2023 par courriel dans sa version définitive*

Réponses aux questions de la commission d'enquête (éléments intégrés dans le corps du rapport)

*Réception le 28/02/2023 par courriel dans sa version définitive*

- 5.0. Réponse aux observations de l'association U Levante

*Réception le 28/02/2023 par courriel*

- 5.1. Perspectives – Evolution de la population (3 hypothèses)

*Réception le 14/02/2023 lors de la remise du P.V. de synthèse*

- 5.2. Documents relatifs à la **zone d'activité économique (ZAE) de Tralavettu** comprenant :

*Réception le 16/02/2023 par courriel*

- Extrait du POS DE 1975 avec un plan de la zone UI2 de Tralavettu
- Extrait du schéma régional des zones d'activités de la DDE du début des années 1980 faisant apparaître l'existence de la ZAE de Tralavettu
- Extrait du plan PREZA de la Collectivité de Corse
- Extrait de la délibération n°11/058 AC du 31 mars 2011 de l'Assemblée de Corse
- Extrait de la délibération n°15/118 AC du 29 mai 2015 de l'Assemblée de Corse

- 5.3. Document relatif à la **zone d'activité économique (ZAE) de Tralavettu** :

*Réception le 20/02/2023 par courriel*

Arrêté n°2A-2018-12-14-005 en date du 15/12/2018 portant modification et transfert de la dérogation accordée par arrêté n°2A-2018-06-18-005 du 18 juin 2018 portant autorisation à la destruction de spécimens de flore protégée, à la perturbation intentionnelle de spécimens et à la destruction ou dégradation de sites de reproduction d'espèces protégées de faune (oiseaux/reptiles et amphibiens) au déplacement d'individus de tortue d'Hermann (Testudo Hermann) dans le cadre du projet de requalification et d'extension de la ZA de Tralavettu sur la commune de Propriano.

6. Justificatifs de publicité légale : 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> insertion.
7. Photographies affichage réglementaire
8. Certificat d'affichage

*Dossier n°E22000023/20 – Décision du Président du Tribunal administratif de Bastia en date du 16 novembre 2022*

*Arrêté municipal n°2022-039 du 14 décembre 2022 portant mise en enquête publique de la révision du plan local d'urbanisme*

**Rapport de la commission d'enquête**