Département de la Corse du Sud COMMUNE DE PROPRIANO



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Débat au conseil municipal 24 juin 2016

Eléments de diagnostic territorial, enjeux et Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

REVISION TOTALE DU PLU

Prescrite par DCM du 12 octobre 2014 Projet de PLU arrêté par DCM du PLU approuvé par DCM du





Géomorphic / INGECORSE Résidence Casa Serena Route de l'Aéroport 20290 LUCCIANA

CONTENU

Introduction	4
I – Du diagnostic au projet	4
II – Les principales données du diagnostic territorial	5
I – Les principales données du diagnostic socio-démographique	5
II - Létude de densification et de mutation des espaces bâtis	13
III – La synthèse de l'état initial de l'environnement	
III – La synthèse des principaux enjeux issus du diagnostic territorial	
1. Propriano : un pôle attractif en matière urbain, touristique et économique	
2. Propriano : un développement urbain soutenu qui a conduit à un étalement de l'ur	
à une forte consommation d'espaces.	
3. Une nécessité de concilier le développement avec la protection du paysage, de écologiques, de l'agriculture et des risques	
Chapitre 1 : Contenu du PADD	33
I – Un contenu encadré	
II – Les trois principes du PADD	
La définition d'orientations générales	
2. La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial	
3. L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Pre	-
(OAP)	
III 0 DVDD 411 DI II 40 3006	35
III – Le PADD du PLU de 2006	
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	36
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	36
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	36 37 40
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	363740
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	36374040
IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016	3637404144
Chapitre II: Orientations générales du PADD Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants Objectif 2. Organiser le développement futur Orientation n° 2: Renforcer l'attractivité économique et touristique Objectif 1. Désenclaver et ouvrir les Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée	36404144
Chapitre II: Orientations générales du PADD Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants Objectif 2. Organiser le développement futur Orientation 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	363740414444
Chapitre II: Orientations générales du PADD Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants Objectif 2. Organiser le développement futur Orientation 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 Orientation n° 3: Préserver la biodiversité et le paysage	363740414444
Chapitre II: Orientations générales du PADD. Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. Orientation n° 3: Préserver la biodiversité et le paysage. Objectif 1. Prévenir les risques naturels et les nuisances.	3637404144444444
Chapitre II: Orientations générales du PADD Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants Objectif 2. Organiser le développement futur Orientation 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 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	3637404144444448
Chapitre II: Orientations générales du PADD Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants Objectif 2. Organiser le développement futur Orientation 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 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 les continuités écologiques	363740414444444848
Chapitre II : Orientations générales du PADD. Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d	36374041444448484950
Chapitre II : Orientations générales du PADD. Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III : Objectifs chiffrés de modération de la consommation de la de lutte contre l'étalement urbain.	36374041444448484950
Chapitre II : Orientations générales du PADD	36374041444448484950 le l'espace51
Chapitre II : Orientations générales du PADD. Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III : Objectifs chiffrés de modération de la consommation det de lutte contre l'étalement urbain. I – Analyse de la consommation d'espaces passée. 1. Méthodologie.	36374041444448484950
Chapitre II: Orientations générales du PADD. Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III: Objectifs chiffrés de modération de la consommation det de lutte contre l'étalement urbain. I – Analyse de la consommation d'espaces passée. 1. Méthodologie	36374041444448484950 le l'espace5151
Chapitre II: Orientations générales du PADD. Orientation n°1: Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III: Objectifs chiffrés de modération de la consommation det de lutte contre l'étalement urbain. I – Analyse de la consommation d'espaces passée. 1. Méthodologie. 1. Espaces artificialisés en 2002. 2. Espaces artificialisés en 2013.	36374041444448484950 le l'espace515152
Chapitre II : Orientations générales du PADD. Orientation n°1 : Assurer et structurer le développement de Propriano. Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants. Objectif 2. Organiser le développement futur. Orientation 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. 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 les continuités écologiques. Objectif 4. Gérer durablement les ressources. Chapitre III : Objectifs chiffrés de modération de la consommation det de lutte contre l'étalement urbain. I – Analyse de la consommation d'espaces passée. 1. Méthodologie 1. Espaces artificialisés en 2002.	36374041444448484950 le l'espace5151515151

INTRODUCTION

I – Du diagnostic au projet

Le Diagnostic territorial du PLU a été présenté aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU le 8 mars 2016. Dans la même journée, en fin d'après-midi, une présentation aux habitants de cette première phase du PLU a été effectuée dans le cadre de la première réunion publique.

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de connaissance nourris du diagnostic territorial ont permis de définir les besoins et les enjeux pour la commune. En effet, les PLU ne sont pas de simples instruments de réglementation du droit des sols, mais bien de véritables dispositifs permettant aux communes de traduire leurs choix politiques en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

Au sein du document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'articule avec toutes les autres pièces (rapport de présentation, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation), est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques dans le respect des principes du développement durable.

II – Les principales données du diagnostic territorial

I – Les principales données du diagnostic socio-démographique

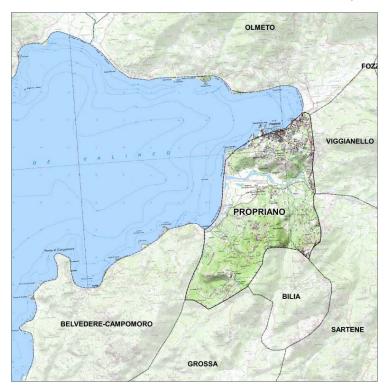
1. Situation

Située au sud-ouest de la Corse, entre mer et montagne, Propriano est une commune littorale dans le Golfe de Valinco. Elle est limitrophe de six communes : Olmeto au Nord, Viggianello à l'Est, Sartène au Sud-est, Bilia et Grossa au Sud et Belvèdère-Campomoro au Sud-ouest. 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).

La commune de Propriano s'étend de l'embouchure du Baracci au Nord à la Punta di Furcona (567 m) et à la Punta di Muro (605 m) au Sud, en passant par la plaine du Rizzanese à l'Ouest et aux collines puis montagnes culminant à la Punta Savaziglia (665 m) à Viggianello à l'Est.

La commune compte 3 734 habitants¹. Elle est la douzième ville la plus peuplée de Corse et la troisième de la Corse du Sud après Ajaccio et Porto-Vecchio. Elle a une superficie de 18,7 km². Propriano fait partie des 13 communes de la Communauté de communes du Sartenais-Valinco (CCSV)² où elle occupe une position stratégique avec Sartène. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) renforce la place de Propriano au sein de l'armature territoriale et urbaine corse.

Historiquement, Propriano est organisée autour du port et sur un double axe Est/Ouest et Nord-Ouest/Sud-Est, sur l'ancienne route nationale RN196 (aujourd'hui route territoriale n°40), route d'Ajaccio à Bonifacio par Sartène. La commune de Propriano est créée en 1860. En 1974, Tivolaggio, hameau au sud du territoire communal, est rattaché à Propriano.



¹ Chiffres INSEE 2013, en vigueur au 01/01/2016

.

² La Communauté de communes du Sartenais-Valinco (CCSV) compte 9 883 habitants sur une superficie de 409 km² (INSEE 2012, en vigueur au 01/01/2015).

La commune est bordée par le Golfe de Valinco et limitrophe des communes d'Olmeto, Viggianello, Sartène, Bilia, Grossa et Belvédère-Campomoro. Source : SCAN25

2. Population

Démographie - Age :

- La population de Propriano est restée stable autour de 3 000 habitants pendant 30 ans, avant une accélération démographique depuis 2007. En 2012, Propriano comptait 3 622 habitants; 3 734 habitants en 2013.
- Entre 1975 et 1999, la croissance démographique résultait pour l'essentiel du solde naturel et depuis 1999 par le solde migratoire.
- Les périodes 2007-2012 (+2,3%/an) et 2012-2013 (+3,1%/an) semblent être une nouvelle tendance de croissance démographique pour Propriano (faible solde naturel, solde migratoire modéré).
- Une tendance au vieillissement de la population et à une baisse de la classe d'âge des plus jeunes (0-14 ans).

Ménages:

- En 2012, chaque ménage comptait en moyenne de 2,1 personnes.
- Des ménages plus petits à corréler à la baisse de la classe d'âge des 30-44 ans et à l'augmentation des classes d'âge de plus de 60 ans.
- Augmentation des ménages d'une seule personne et des couples sans enfants et baisse des ménages avec couple et enfants.
- Un tiers des ménages proprianais est retraité, le deuxième tiers est ouvrier ou employé.
- Sur les douze dernières années, les catégories socioprofessionnelles « occupées » sur Propriano ont peu évoluées même si on note une augmentation de la part des professions intermédiaires et des employés.
- Entre 1999 et 2012, on remarque un mécanisme inversé pour la part des ménages « retraités » et des ménages « personnes sans activité professionnelle » avec une forte hausse pour la première et une baisse importante pour la seconde.

Population active:

- 1 601 personnes actives dont 1 344 ayant un emploi (population active occupée)
- 1/3 des actifs n'a aucun diplôme, 1/3 a un diplôme de l'enseignement primaire ou un brevet des collèges (ou équivalent) et 1/3 un diplôme de niveau Baccalauréat ou de niveau supérieur.
- Les actifs rentrant dans le marché du travail sont de plus en plus diplômés de l'enseignement supérieur court (BTS / DUT) ou long (Licence / Master).

Objectif démographique :

	Scénario n°1	Scénario n°2	Scénario n°3
Population 2013	3 734 habitants	3 734 habitants	3 734 habitants
Population 2017 (estimation)	4 122 habitants	4 122 habitants	4 122 habitants
Taux de croissance	+ 1,5 % / an	+ 2,2 % / an	+ 2,9 % / an
Population 2030 (scénarios)	5 000 habitants	5 500 habitants	6 000 habitants
Objectif de population associé	+ 880 habitants	+ 1 350 habitants	+ 1 855 habitants
Taille des ménages (si identique à 2012)	2,1 personnes / logement	2,1 personnes / logement	2,1 personnes / logement
Objectif de logement associé	+ 420 logements	+ 650 logements	+ 880 logements

Scénarios - Objectif démographique 2017-2030 - PLU Propriano. Source : Cabinet Luyton

L'hypothèse moyenne de 5 500 habitants à horizon 2030 (+ 1 350 habitants, + 650 logements) a été retenue car elle correspond à l'évolution observée entre 2007 et 2012 sur la commune. De plus, cette hypothèse permettra de conforter le rôle de Propriano dans le quart Sud-Est corse conformément au PADDUC.

3. Habitat

Parc de logement :

- En 2012, un total de 2 684 logements avec 1 644 résidences principales (61,2%), 982 résidences secondaires (36,6%) et 58 logements vacants (2,2%).
- Un parc de logement caractérisé par la double identité urbaine et balnéaire de Propriano.
- Le taux de logements vacants est faible ce qui montre le phénomène de tension du marché immobilier.
- En 2012, Propriano comptait 83 logements T1 (5%), 273 logements T2 (17%), 665 logements T3 (40%), 415 logements (25%) et 208 logements T4 ou plus (13%).
- Des logements grands comparativement au nombre de personnes présentes dans les ménages proprianais.
- Un besoin de petites surfaces étant donné l'augmentation des ménages d'une seule personne et des couples sans enfants.
- Une prédominance des logements T3 avec une augmentation de la part des T1 et des T2, au détriment des T4, T5 ou plus.
- L'habitat collectif en location est le produit le plus représenté depuis 2000.
- En 2012, 682 logements étaient des maisons, 1 972 logements étaient des appartements.
- L'accession à la propriété est plus faible à Propriano que dans le reste du département.

Logement locatif social:

- Si Propriano n'est pas soumise à la loi SRU et à la loi ALUR sur les logements sociaux (entre 20 et 25%), elle possède déjà un parc de 196 logements locatifs sociaux, soit un taux de 12%.
- Le parc locatif social doit s'adapter à l'évolution des typologies de ménages avec des plus petites surfaces (T1 et T2).

Besoin en logement :

- Un marché tendu (2,1% de logements vacants)
- Un besoin de logement du fait de la baisse de la taille des ménages
- Une offre de logement à réaliser en tant que pôle de niveau 2 du PADDUC.

4. Economie

Emploi:

- En 2012, Propriano comptait 1 781 emplois (+50% par rapport à 1999).
- Le nombre d'emplois est en hausse à Propriano mais qui ne suffit à résorber le chômage.
- Le taux de chômage est de 16% à Propriano contre 12% en Corse-du-Sud.
- Propriano a plus d'emplois que d'actifs sur sa commune. L'indice de concentration d'emplois est de 129,2 et en augmentation.
- Le nombre d'emplois a augmenté plus vite que le nombre d'actifs proprianais. Malgré l'augmentation du nombre d'emplois, il ne bénéficie pas totalement aux proprianais puisque le taux de chômage a augmenté. En tant que pôle urbain, Propriano est attractive pour les actifs des communes alentours.
- Une forte représentativité des emplois d'ouvriers et d'employés (60% des emplois cumulés),
- Une part des emplois de type Cadres (6%) plus faible que la moyenne départementale (10,8%),
- Une économie essentiellement présentielle reposant sur la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, résidentes ou touristes.

Etablissements:

- 70% des établissements et entreprises sont liés au secteur du commerce et services.
- Au niveau des secteurs d'activités représentés, les établissements du secteur du commerce sont surreprésentés au détriment de l'agriculture et de l'industrie.
- Une prédominance des petits établissements : 64% des établissements n'ont aucun salarié, 31% ont entre 1 et 9 salariés et 6% ont plus de 10 salariés
- Un centre-ville concentrant des commerces et services de proximité ainsi que les restaurants.
- Un développement commercial important à l'Est de la commune le long de la RD19A / RT40
- Un éloignement entre les quartiers d'habitation et les commerces et services avec obligation de prendre la voiture.
- Une diversification de l'activité commerciale, industrielle et artisanale et la présence de chantiers nautiques.

Equipements portuaires et aérodrome :

- Une remontée du nombre de croisiéristes à Propriano (28 305 croisiéristes) après une forte baisse enregistrée depuis 2010. Toutefois, le nombre de croisiéristes reste à un niveau historiquement bas.
- Une augmentation de l'activité fret ces dix dernières années : 204 000 tonnes de frets en 2012 contre 125 294 tonnes en 2006.
- Le port de Propriano, porte d'entrée maritime entre Ajaccio et Bonifacio.
- Pour se développer, le Port de Commerce a besoin de se désenclaver, de diversifier ses activités et améliorer sa connexion avec l'arrière-port.
- L'aérodrome de Tavaria pourrait voir ses activités se diversifier pour le rendre plus rentable.

Besoin en surface économique :

Fort besoin de surfaces d'activités (cf demandes pour l'extension de la zone de Tralavettu).

5. Tourisme

Offre d'hébergement :

- Une capacité d'hébergement d'environ 7 600 personnes soit près de 11 000 12 000 personnes en période estivale (habitants + touristes).
- En 2015, la commune comptait 10 hôtels avec 347 chambres, 5 résidences de tourisme et 1 village vacance.
- Une offre d'hébergement touristique entre plages et collines (vue).
- Un linéaire important de plages (5,3 kilomètres) dont une partie à proximité immédiate du centre-ville.
- Une diversification des produits touristiques à mener pour maintenir et capter de nouvelles clientèles.

Offre touristique:

- La commune possède un linéaire de 5,3 kilomètres de plages.
- Le tourisme à Propriano est présent aussi à travers des activités nautiques (promenades en mer, etc.) et de la découverte du Sartenais-Valinco

Une nécessaire diversification touristique :

 La diversification touristique est un enjeu majeur pour capter une nouvelle clientèle. Un travail doit être fait pour proposer au mieux les produits touristiques liés aux ressources patrimoniales de la microrégion

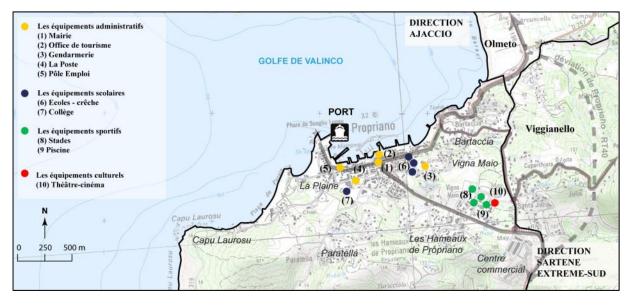
6. Equipements et services

Services et Equipements :

- un pôle micro-régional de services et d'équipements. En 2012, le bassin de vie de Propriano compte 14 500 habitants, 34 communes et couvre une superficie de 934 km². Ainsi, l'aire d'influence de Propriano est vaste regroupant notamment le Sartenais-Valinco.
- Le niveau d'équipements de proximité de la ville de Propriano est de 30 sur 30 d'après la classification de référence de l'INSEE.

- Le niveau d'équipements de la gamme intermédiaire et de la gamme supérieure est très satisfaisant avec la présence d'un théâtre-cinéma, d'une agence pôle emploi. Certains équipements sont absents (lycée, hôpital, maternité) mais restent des équipements de villes de taille supérieure ou de subdivisions territoriales (sous-préfecture de Sartène notamment).
- Neuf bassins de vie structurent le territoire régional pour l'accès des habitants aux commerces et services.

Typologie et localisation des équipements et services publics



7. Infrastructures de transport, mobilité et déplacements

Le réseau routier :



Le réseau routier proprianais, le port et l'aérodrome. Source : Scan 25

- 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 déplacements domicile-travail :

 Même si la majorité des déplacements domicile-travail se font en voiture individuelle et alimentent le trafic routier, la taille du pôle d'emploi proprianais, comparativement aux grandes pôles tels que Ajaccio, permette généralement au réseau routier de supporter le trafic. Toutefois, la superposition des trafics sur la RD19A ainsi que certains secteurs (RD19/RD19A, ronds-points supermarché casino, centre commercial) doivent être traités pour améliorer les déplacements pendulaires.

Le transport maritime :

- Le Port de Propriano fait partie des 7 Ports de Commerce Corses. Il est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corse du Sud (CCI 2A).
- Propriano compte deux lignes maritimes :
 - o Une ligne Propriano Marseille,
 - o Une ligne Propriano Porto Torres, en Sardaigne.
- En 2014, le nombre de passagers sur les lignes régulières était de 81 339.

Les transports en commun interurbains :

- Trois lignes régulières de transport en commun du Conseil Départemental de la Corse du Sud (CD 2A) desservent Propriano :
 - La ligne de niveau structurante M1 Ajaccio > Propriano > Sartène > Porto-Vecchio/ Bonifacio,
 - o La ligne M4 Ajaccio > Zonza + Bavella en été,
 - o La ligne M7 Zonza > Marinca > Pila-Canale > Ajaccio,
- La future gare routière permettra d'avoir une meilleure lisibilité de l'offre de transport en commun.

II - Létude de densification et de mutation des espaces bâtis

1. Objectif de l'étude et méthodologie

L'étude de densification et de mutation des espaces bâtis a pour objectif :

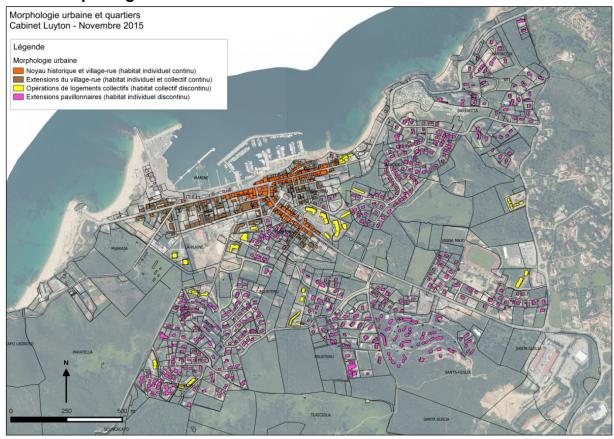
- D'identifier les enveloppes urbaines, c'est-à-dire les espaces bâtis qui pourront faire l'objet d'une densification.
- De repérer les capacités résiduelles en zones urbaines, appelées aussi « dents creuses » (superficie inférieure à 1 hectare) qui représente une densification et non une extension urbaine.
- De repérer les terrains considérés « en extension urbaine » qui représentent des superficies importantes (> 1 hectare) et consomment des espaces agricoles et naturelles.
- De connaître les possibilités de construction résiduelles avant ouverture à urbanisation de nouvelles zones (zones A Urbaniser).

La méthodologie d'identification des enveloppes urbaines et de repérage des capacités résiduelles s'est fait de la manière suivante :

- Identification des enveloppes urbaines à partir des critères du PADDUC :
 - Enveloppe urbaine Agglomération de Propriano.
 - Enveloppe urbaine de la Zone d'activités de Tralavettu. Cette dernière n'a pas fait un travail de repérage car les lots d'activités sont épuisés,
 - o Enveloppe urbaine Village de Tivolaggio
 - o Enveloppe urbaine Lieu-dit Brindiugaccia-Pietra Vicente.
- Définition des limites des enveloppes urbaines à partir des critères du PADDUC, des formes urbaines présentes, de la superficie des capacités résiduelles (inférieure ou supérieure à 1 hectare) et des différents enjeux environnementaux à prendre en compte (risque, etc.).
- Repérage sur photo aérienne de 2013 des terrains déjà construits ou en cours de construction mais qui n'apparaissent pas encore sur la photo aérienne ainsi que des terrains qui n'ont pas pour but d'être construit (espace boisé classé, espaces agricoles urbains).
- Identification des « dents creuses » et des terrains en extension urbaine.
- Prise en compte d'un coefficient d'aménagement (20%) et d'un coefficient de rétention foncière (15%) pour s'approcher au plus de la réalité du terrain.
- Attribution d'une densité-type pour le calcul du nombre de logements restants en fonction des formes urbaines et architecturales.
- Réalisation d'un tableau récapitulatif.

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, la densification des espaces bâtis se fait en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

2. Morphologie et formes urbaines et architecturales



Sur la commune de Propriano, les formes urbaines et architecturales, de même que les hauteurs et les densités sont variées selon les secteurs :

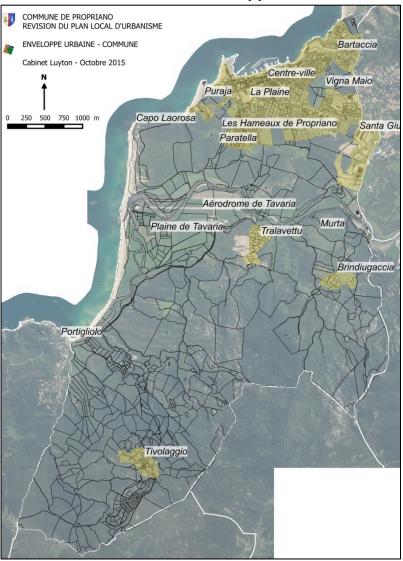






	Densité (logements par hectare)	Hauteur	Typologie
Village-rue (Terra Nova, rue du 9 septembre, avenue Napoléon III, rue du Général de Gaulle) + Tivolaggio	100	R+2 à R+4	habitat individuel et collectif continu
Extensions proches du village (à l'Ouest : avenue Napoléon III, rue Jean-Paul Pandolfi, rue Bonaparte et à l'Est : rue Jean Donat Léandri, rue des Ecoles)	De 30 (à l'Est) à 150 (à l'Ouest)	A l'Ouest : R+3, R+4 A l'Est : R+1 à R+3	A l'Ouest : habitat collectif continu A l'Est : habitat individuel continu
Opérations de logements collectifs (la Plaine, Frusteru, Santa Giulia, Route de la Corniche, Quatrina)	De 36 à 180	R+2 à R+4	Habitat collectif discontinu
Extensions pavillonnaires (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
Tivolaggio et Brindiugaccia	5 logements	R+0 à R+2	Habitat individuel continu (noyau villageois de Tivolaggio) et Habitat individuel discontinu

3. L'identification des enveloppes urbaines



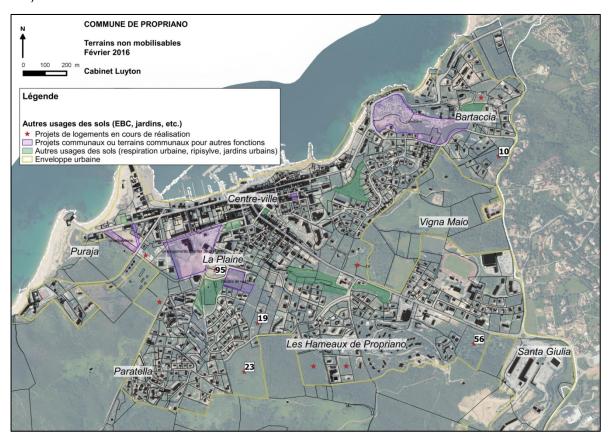
Les enveloppes urbaines de Propriano sont au nombre de quatre :

- 1. Ville de Propriano : le centre-ville et les quartiers d'habitation tels que les Hameaux de Propriano, Frusteru, Paratella, Bartaccia (208 hectares),
- 2. Zone artisanale Tralavettu (10 hectares),
- 3. Lieu-dit Brindiugaccia (8 hectares)
- 4. Hameau de Tivolaggio (11 hectares).

Les quatre enveloppes urbaines représentent un total de 237 hectares.

4. Les terrains non exploitables

Il s'agit de projets de logements en cours de réalisation, les autres usages du sol (jardins urbaines, etc.)

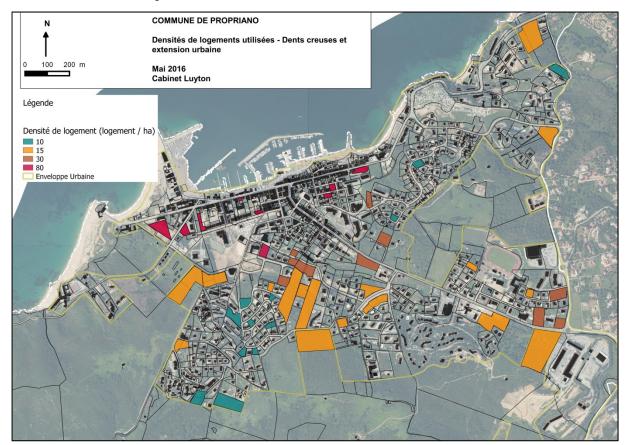


5. Les capacités résiduelles et les extensions urbaines

Afin de calculer le nombre de logements potentiels dans les dents creuses et dans les extensions urbaines, une densité de logements³ est attribuée selon les secteurs de l'enveloppe urbaine principale :

Secteurs localisés	Densité de logements par hectare
Secteur centre ancien	80
Secteurs Frusteru Nord, Santa Giulia/Vigna Maio Est	30
Secteurs Baracci, Paratella	15
Secteurs des quartiers en contact avec des espaces naturels ou densification de lotissements existants (Mancinu/Paratella)	10
Village de Tivolaggio et lieu-dit Brindiugaccia	5

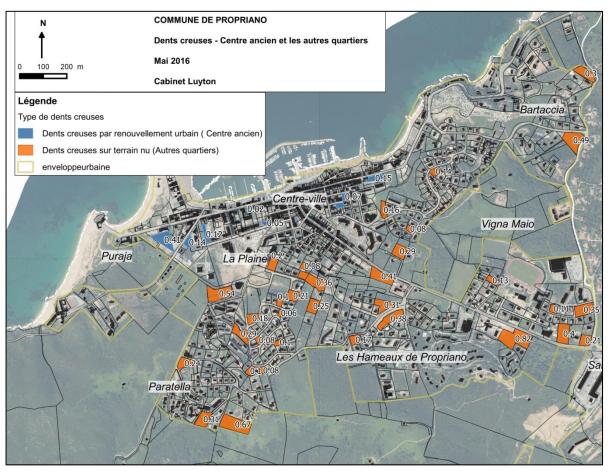
Tableau des densités de logement utilisées.

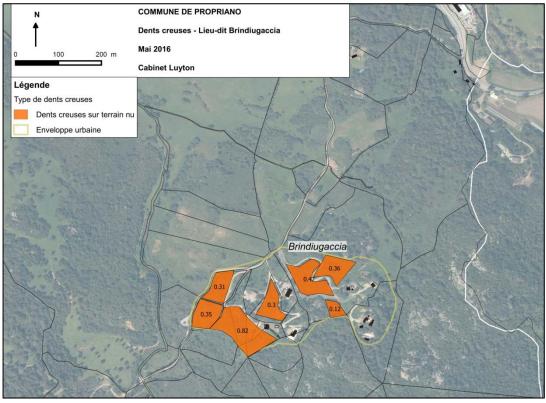


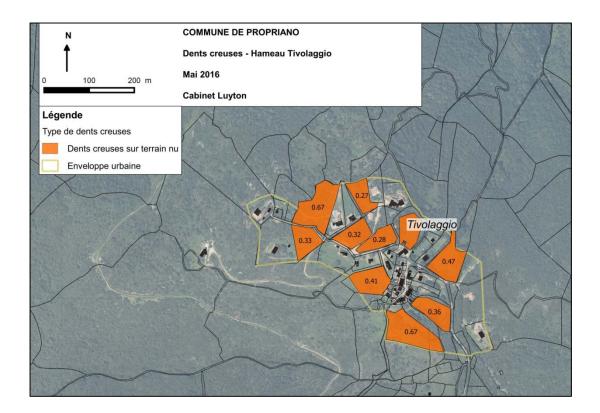
_

³ Nota bene : cette densité bâtie selon les secteurs peut évoluer au cours de l'élaboration du document d'urbanisme.

Les dents creuses ou les capacités résiduelles sont :

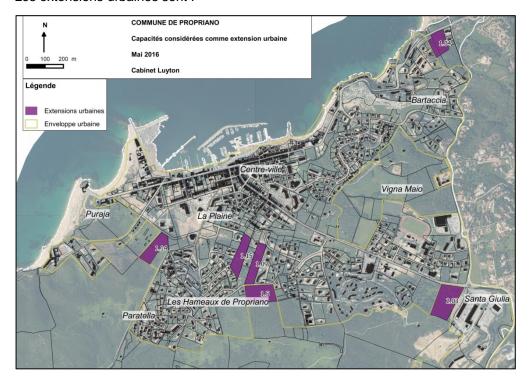






Au total, les capacités totales des dents creuses dans l'agglomération de Propriano, Tivolaggio et Brindiugaccia représentent 17,7 hectares bruts, soit 14,4 hectares aménageables. Cela correspond à un potentiel de 313 logements, soit 659 nouveaux habitants.

Les extensions urbaines sont :



Au total, les capacités des extensions urbaines représentent 8 hectares bruts, soit 6,4 hectares aménageables. Cela correspond à un potentiel de 95 logements, soit 200 nouveaux habitants.

6. Les analyses et conclusion

Au total, les dents creuses et les extensions urbaines représentent un potentiel de 340 logements, soit 716 habitants supplémentaires.

En tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 15% (ex : refus de vendre un terrain, problème de succession), les capacités de dents creuses et extensions urbaines s'élèvent à 20,9 hectares en superficie brute, 16,9 hectares en superficie aménageable, soit 289 logements, soit 609 habitants supplémentaires.

	Superficie brute (ha)	Superficie aménageable (ha)	Densité moyenne (log/ ha)	Nombre de logements potentiels	Nombre d'habitants potentiels
Centre-ville	1,0	1,0	80	82	173
Autres quartiers	8,7	7,0	19	136	286
Tivolaggio	4,1	3,3	5	16	34
Brindiugaccia	2,7	2,2	5	11	23
Terrains en extension urbaine	8,0	6,4	15	95	200
Total	24,5	19,9	17	340	716
sans les terrains en extension urbaine	17,7	14,4		313	659
	Superficie brute (ha)	Superficie aménageable (ha)	Densité moyenne (log/ ha)	Nombre de logements potentiels	Nombre d'habitants potentiels
Total des capacités résiduelles avec coefficient de rétention foncière (15%)	20,9	16,9	17	289	609

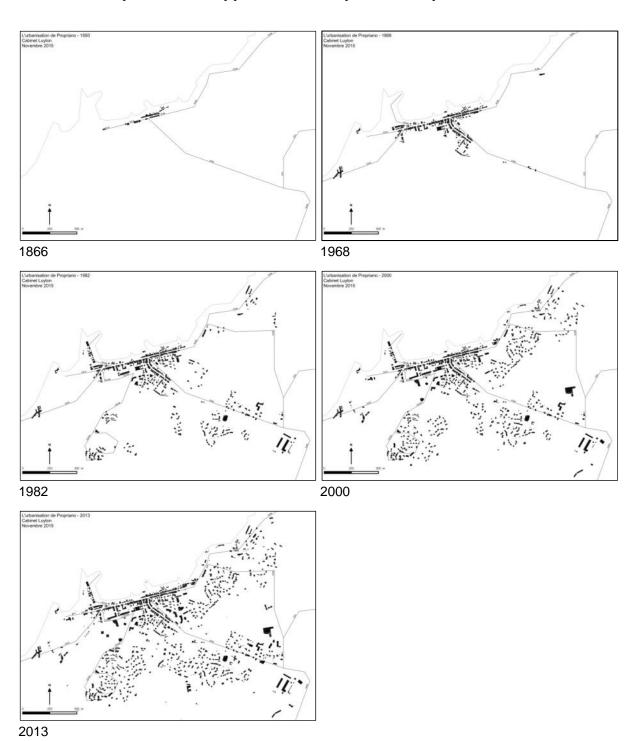
Avec un objectif de 5 500 habitants en 2030, soit + 1 350 habitants supplémentaires entre 2017-2030, les capacités présentes dans l'enveloppe urbaine sont inférieures à ce même objectif. En effet :

- ⇒ Capacités totales utilisées : 289 logements / 609 habitants
- Nombre de logements restants à construire (nombre d'habitants équivalents) dans les zones A Urbaniser en enlevant la production possible de logements dans les dents creuses et les extensions (uniquement pour la population permanente) : 361 logements,

Nb : les besoins pour les capacités d'hébergement touristique et de développement économique ne sont pas inclus ici.

III – La synthèse de l'état initial de l'environnement

1. Historique de développement de Propriano : du port aux collines

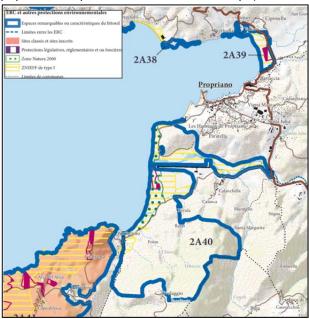


L'urbanisation de Propriano de 1850 à nos jours. Source : Cadastre 2013, IGN

2. Milieux naturels et biodiversité

Les protections environnementales :

• Les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) : l'intérêt paysager du site (plage et bande rétro-littorale agricole structurant le fond de golfe de Valincu), la richesse écologique (habitats dunaires, littoraux, humides abritant une flore remarquable et une population importante de Cistude d'Europe) et l'intérêt géologique.



- Deux ZNIEFF de type 1 :
 - La zone humide et la plage du rizzanese, plage de Portigliolo (216 hectares),
 - o La plage de Baraci (37 hectares en grande partie sur la commune d'Olmeto).



• Une zone Natura 2000 (77 hectares) du Capu Laurosu à Portigliolo en passant par l'embouchure du Rizzanese.



• Une zone protection de biotope sur le site de l'embouchure du Rizzanese.

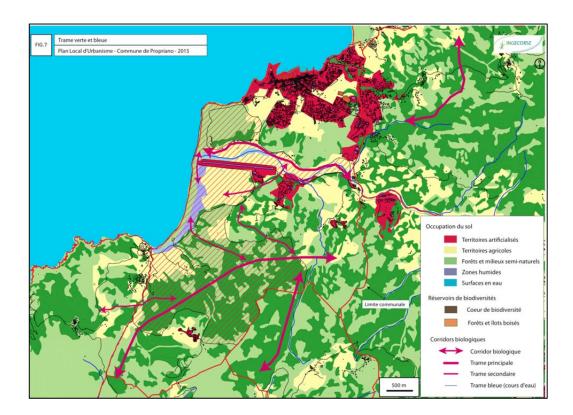
3. Continuités écologiques et la trame verte et bleue (TVB)

Le contexte et la définition de la TVB :

- La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui est constituée de :
 - Réservoirs de biodiversité : milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité : abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes ou constituent un habitat propice à leur accueil. Les conditions vitales au maintien de la biodiversité et à son fonctionnement sont réunies (une espèce peut y trouver les conditions favorables à son cycle biologique : alimentation, reproduction, repos, etc.).
 - Corridors écologiques : nature plus ordinaire permettant les échanges entre les réservoirs de biodiversité. Les déplacements permettent à la faune de subvenir à la fois à ses besoins journaliers (nutrition), saisonniers (reproduction) ou annuels (migration). On les classe généralement en trois types principaux :
 - Les structures linéaires : haies, chemins et bords, ripisylves, ...;
 - Les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges (mares, bosquets...);
 - Les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

Définition de la TVB locale :

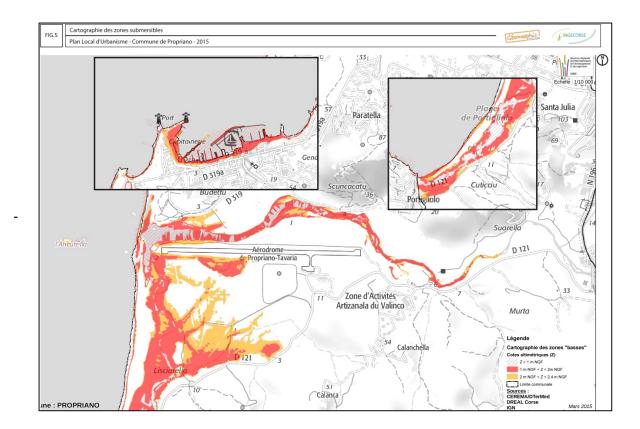
- Le réservoir de biodiversité est représenté en hachure rouge ci-dessous
- Les corridors biologiques sont représentés en flèche rouge.



4. Risques naturels et technologiques

Les risques naturels :

- Inondation : plaine du Rizzanese de l'intersection RT40/RD121au Capu Laurosu en allant jusqu'à Portigiolo,
- Incendie : aléa fort à Turicciola, Capu Laurosu, Stigna, Pastinelli, Funtana Bianca, Sud de Tivolaggio,
- Submersion marine :



Les risques technologiques

• La commune de Propriano n'est pas concernée par le risque technologique.

5. Paysages et unités paysagères

Au contact entre le littoral et le relief, Propriano s'insère dans l'ensemble paysager des « Vallées du Sartenais et Valinco »⁴. Cet ensemble paysager correspond aux plaines et vallées du Baraci et du Rizzanese (et son affluent le Fiumicicoli) ainsi qu'au golfe du Valincu.

A l'échelle du territoire communal, on peut distinguer :

- la ville de Propriano.
- la plaine et la vallée du Rizzanese et les montagnes au Sud avec Punta di Muro culminant à 600 m d'altitude.

⁴ Source : Altlas paysager de Corse

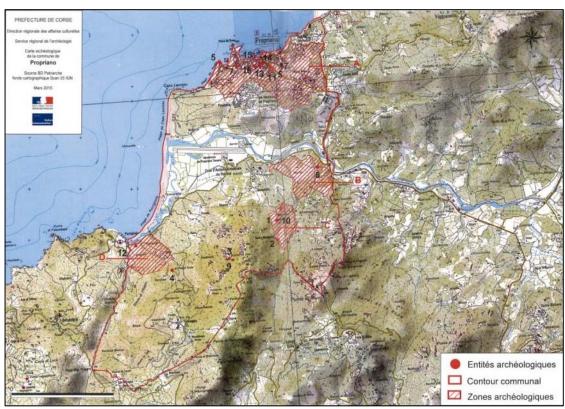


6. Patrimoine bâti

Sites ou monuments classés :

Aucun

Patrimoine archéologique :



Carte archéologique. Source : DRAC / DDTM 2A

Patrimoine local:

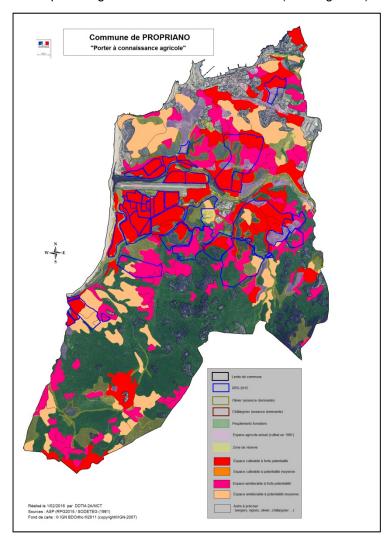
• Vestige de l'ancien village de Chiave

7. Agriculture

Caractéristiques de la population et l'activité agricoles :

- Après de fortes baisses de la Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2000 et 2010, on constate une stabilisation de la Surface Agricole Utilisée (SAU) entre 2010 et 2014,
- Une stabilité du nombre d'exploitants au fil des recensements agricoles,
- Vers une diversification de l'agriculture avec des surfaces dédiées aux cultures permanentes en hausse : 0,4% en 1988 contre 11% en 2014.
- L'élevage bovin reste marginal, en forte diminution entre 1988 et 2010, malgré une légère hausse du cheptel entre 2010 et 2014.
- Présence de deux centres équestres surtout pour les activités de loisirs
- Polyculture résiduelle.

Les espaces agricoles au sens de la doctrine (PAC Agricole) :



La prise en compte de la question agricole dans le PADDUC pour Propriano :

 Des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) ont été définis pour chaque commune de Corse dont Propriano. Propriano compte 394 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles.

III – La synthèse des principaux enjeux issus du diagnostic territorial

1. Propriano : un pôle attractif en matière urbain, touristique et économique

Propriano est une porte d'entrée maritime et routière grâce à son port et à la route territoriale n°40 qui la traverse et qui la place dans une situation stratégique entre Ajaccio et Bonifacio. La commune occupe aussi une position prépondérante dans l'intercommunalité du Sartenais-Valinco, en binôme avec Sartène et plus généralement dans le quart Sud-Ouest corse. Le PADDUC renforce cette position en plaçant le pôle urbain Propriano-Sartène en tant que pôle de niveau 2⁵.

Depuis une trentaine d'années, sa desserte par voie maritime (port) et routière, son attrait touristique et la présence de commerces, services et équipements ont attiré de nombreux habitants – en résidences principale et secondaire - , touristes et activités commerciales. Depuis une dizaine d'années, le phénomène s'est fortement accentué :

- La commune est passée de 3 166 habitants en 1999 à 3 622 habitants en 2012, soit 568 habitants supplémentaires en 14 ans (+ 14%). Les derniers chiffres disponibles en matière démographique concernant la population municipale en 2013 : 3 743 habitants, soit une hausse de 3,1% entre 2012 et 2013.
- Il faut ajouter à cette population à l'année, la population en période estivale estimée à 6 000 à 7 000 personnes, soit entre 11 000 et 12 000 personnes au total à Propriano en été.
- Le nombre d'emplois est passé de 1 186 emplois en 1999 à 1 781 emplois en 2012 (+50 %).

Afin de construire son projet pour 2017-2030 (la temporalité du PLU de Propriano), la commune a dû, en premier lieu, effectuer un travail sur les objectifs de développement communaux, croisé avec des projections démographiques à partir des rythmes de croissance observés au cours des dernières décennies.

La commune a décidé de se baser sur le rythme de croissance observé au cours de la dernière période (2007-2012⁶) pour fixer un maximum de nombre d'habitants à ne pas dépasser en 2030. Ce plafond, qui correspond à un maximum de 1 350 habitants supplémentaires, conditionne la suite du projet afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, d'habitat, d'activités, de commerces et d'équipements, etc. L'objectif est de passer de 4 122 habitants en 2017 à 5 500 habitants en 2030.

L'estimation de la population en 2017 s'est basée sur la croissance démographique observée sur la période 2007-2013 (+2,5%/an) qui est reprise sur la période 2013-2017 tenant compte des nombreux permis de construire déposés et les programmes réalisés ou en cours de réalisation.

En matière d'habitat, la commune a ainsi pu déterminer les superficies à mobiliser en termes de foncier (zones à urbaniser) pour répondre aux besoins, en s'appuyant sur les densités identifiées dans l'étude de densification et de mutation des espaces bâtis.

_

⁵ Pôle d'influence intra-départementale, multipolaire, avec des fonctions répondant aux besoins supérieurs à intermédiaires des habitants

⁶ Croissance démographique 2007-2012 : 2,2%/an

Parallèlement à cette attractivité résidentielle, grâce à ses zones d'activités commerciales dynamiques et de nombreux commerces et services, la commune s'est positionnée comme un pôle d'emploi secondaire. Au cours des dernières années, le nombre d'emplois a augmenté plus vite que le nombre d'actifs résidents. Elle a donc également estimé les besoins nécessaires en termes d'activités.

2. Propriano : un développement urbain soutenu qui a conduit à un étalement de l'urbanisation et à une forte consommation d'espaces.

Comme explicité plus haut, Propriano a connu un développement urbain soutenu depuis les dix dernières années. Pourtant ce sont les années 80-90 qui ont conduit à étalement urbain important et à une diminution du poids de la centralité historique. Les quartiers « Les Hameaux de Propriano », Frusteru, Paratella, Mancinu et la zone commerciale de Santa Giulia ont entraîné un phénomène de diffusion et de mitage urbain sur les collines au Sud et des espaces anciennement agricoles. Depuis les années 2000, on assiste à une poursuite de cet habitat diffus et la construction de programmes immobiliers ponctuels sur le territoire communal entre Vigna Maio et La Plaine.

L'analyse de la consommation d'espace a été réalisée sur les dix dernières années avec les données disponibles de 2002 et 2013 et est exposée après les orientations du PADD.

La consommation d'espace s'est donc poursuivie et l'enjeu est aujourd'hui de freiner cette consommation en prenant en compte les espaces déjà urbanisés (les capacités résiduelles ou dents creuses) avant l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser (AU).

3. Une nécessité de concilier le développement avec la protection du paysage, des continuités écologiques, de l'agriculture et des risques

Le développement de Propriano doit se poursuivre car la commune a un rôle à jouer au niveau de la centralité Propriano-Sartène et de tout le bassin de vie Sud-Ouest corse. Toutefois, ce développement se fera de manière réfléchie, notamment au regard des continuités écologiques, du paysage et de l'agriculture et prendra en compte d'autres éléments naturels tels que le relief, les risques naturels.

Ainsi, 45% de la commune (820 hectares) est considérée comme « réservoir de biodiversité » avec la présence de protections environnementales (zone Natura 2000, ZNIEFF, Espace remarquable/caractéristique du littoral) concernant la plaine du Rizanesse, la plage de Portigliolo, les massifs au Sud, etc. C'est donc près de la moitié de la commune qui aura une préservation forte.

Les éléments naturels tels que le relief, l'hydrographie sont aussi très importants pour comprendre que les possibilités de développement sont contraintes et réduites par la présence d'une succession de collines sur un axe-ouest de Viggianello au Capu Laurosu et du fleuve Rizzanese.

Ce principe de cohérence et d'intégration des éléments naturels sont obligatoires :

- Pour être en cohérence avec les principes du développement durable.
- Pour respecter le code de l'urbanisme.
- Pour maintenir l'attractivité de Propriano au regard de son paysage, de ces espaces naturels et de ses plages,
- Pour améliorer les déplacements et les mobilités alternatives à la voiture et ainsi réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, pour les quinze prochaines années, Propriano doit développer un urbanisme de projet en prenant en compte les aspects environnementaux, paysagers, de mobilité et de mixité fonctionnelle

tout en se donnant les moyens de poursuivre son développement du fait de son rôle de pôle urbain économique et touristique à l'échelle du Sartenais-Valinco.

CHAPITRE 1 : CONTENU DU PADD

I - Un contenu encadré

Article L151-5 du code de l'urbanisme

- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement,
- Équipement,
- Urbanisme,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Réseaux d'énergie¹
- Développement des communications numériques,
- Équipement commercial,
- Développement économique,
- Loisirs.

Enfin, le PADD contient des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi depuis le premier PLU de Propriano de 2006, la loi pour l'Accès au Logement et à Un urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 oblige le PADD à contenir maintenant des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. De plus, depuis la loi TECV (relative à la transition énergétique pour la croissance verte) d'Août 2015, le PADD doit aussi contenir des orientations relatives aux réseaux d'énergie pour promouvoir les énergies renouvelables.

Pour rappel, bien qu'il ne soit pas opposable, le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres pièces du PLU :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale ou par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Corse (PADDUC) et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

-

⁷ Électricité, gaz, éolien, géothermie, photovoltaïque, chauffage urbain, réseaux de climatisation

- **En cohérence avec le** PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

II – Les trois principes du PADD

1. La définition d'orientations générales

Le PADD 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 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.

2. La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire communal. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire, ni de principes incantatoires sans traductions réglementaires. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

3. L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD. Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 est venu renforcer et affirmer le lien entre ces différentes pièces.

III – Le PADD du PLU de 2006

Le premier PLU de Propriano approuvé en 2006 a fait émerger les « options stratégiques d'aménagement et de développement durables » suivantes :

- Valoriser et développer les activités et fonctions suivantes: l'activité du port de commerce et du port de plaisance, les activités balnéaires, l'accueil touristique, les activités de l'artisanat et du BTP, les activités aéroportuaires dans une perspective touristique, le tourisme vert, les activités de pêche et d'agriculture.
- Affirmer la ville, renforcer son identité et sa cohésion sociale,
- Programmer des actions de renouvellement urbain.

Il est à noter que dans le cadre de la révision du PLU approuvée en 2013 et retirée en 2014, le document du PADD n'a pas évolué.

Il s'agit donc avec cette révision générale du PADD de poursuivre ou d'actualiser les orientations générales du PLU de 2006.

IV- Les trois familles d'orientations du PADD de 2016

Le projet politique d'aménagement et d'urbanisme communal de Propriano se décompose en trois grandes familles d'orientations générales :

- Orientation n° 1 : Assurer et structurer le développement de Propriano
- Orientation n° 2 : Renforcer l'attractivité économique et touristique
- Orientation n° 3 : Préserver la biodiversité et le paysage

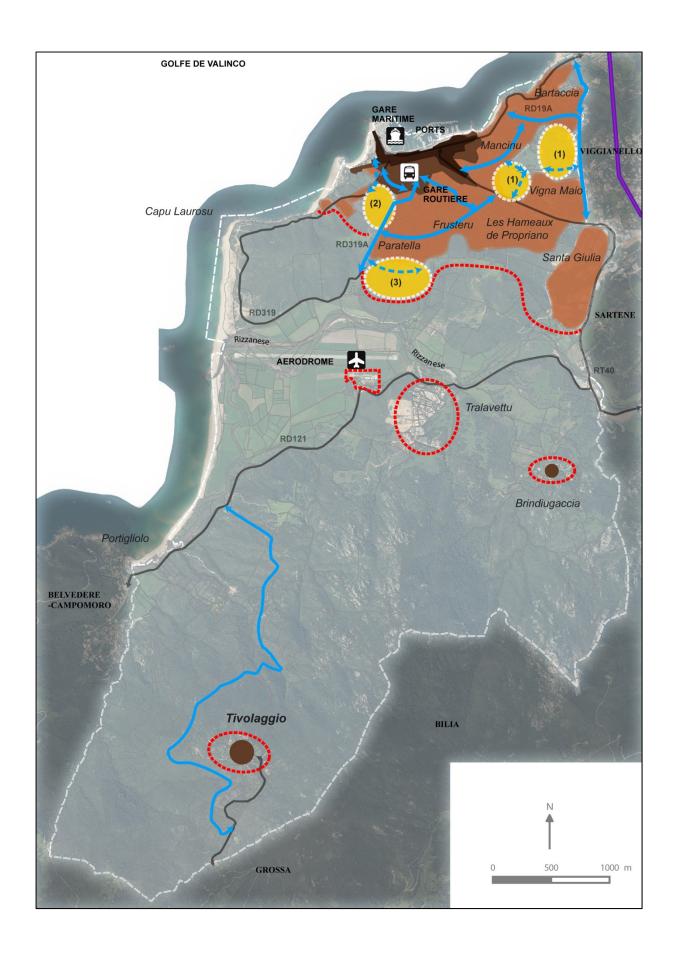
Celles-ci émergent du croisement des objectifs de développement durable incontournables visés au Code de l'urbanisme, des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat, et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

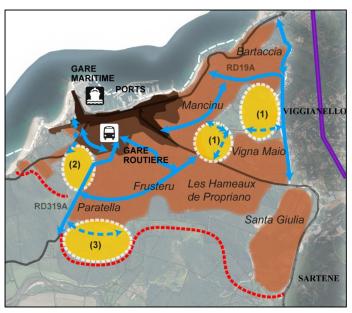
Le projet vise à accompagner le développement communal, nécessaire pour assurer le rôle moteur de Propriano à l'échelle du Sartenais-Valinco tout en maîtrisant l'urbanisation, en mettant en place les conditions du maintien et du développement des activités économiques et en répondant aux besoins des habitants.

Ensuite, le projet vise à améliorer les conditions de déplacement et favoriser une nouvelle mobilité à différentes échelles : échelles intra-départementale, intra-communale et inter-quartiers. Ainsi, le but est tout à la fois de désenclaver le port et améliorer les conditions d'accès et réaliser un maillage viaire de niveau urbain pour connecter les quartiers entre eux.

Enfin, le projet vise à encadrer ce développement par la prise en compte des risques connus et par la préservation des richesses de la biodiversité et du paysage pour in fine préserver le cadre de vie et l'attractivité touristique de la commune.

CHAPITRE II: ORIENTATIONS GENERALES DU PADD





Zoom Centre-ville- Orientation n°1



Légende - Orientation n°1

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

Objectif 1. Conforter la centralité historique et les quartiers existants

- Encourager le renouvellement urbain dans le centre ancien par :
 - La requalification du bâti dégradé via la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
 - L'amélioration des conditions de stationnement dans les rues principales du centre ancien notamment la rue du 9 septembre, l'avenue Napoléon III, la rue des Pêcheurs, la rue du Général de Gaulle.
- Améliorer la qualité des quartiers péricentraux (quartiers de la Plaine, de l'Eglise, des écoles, Quatrina) par :
 - 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.
 - 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.
- Densifier et organiser les quartiers périphériques (notamment les quartiers de la Paretalla, Vigna Maio, Mancinu, Bartaccia, Frusteru) par
 - o Le comblement des dents creuses (capacités résiduelles)
 - La création ou la réhabilitation de cheminements piétons pour relier les quartiers au centre-ville (centre ancien, la Plaine, etc.).
 - La réorganisation et l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- Hiérarchiser les voies structurantes par la requalification et aménagement des voies de niveau inter-quartier notamment :
 - le chemin d'A Funtana d'U Frusteru,
 - o la montée de la Paratella,
 - o la rue Tomasini,
 - o la RD19A.
- **Gérer le village de Tivolaggio et le lieu-dit Brindiugaccia** par de l'intensification urbaine (comblement des dents creuses).
- Profiter des équipements de mobilité alternatifs à la voiture comme la future gare routière et la gare maritime pour réduire les flux de déplacements en voiture en centre-ville et sur le territoire notamment en période estivale. Les Ports peuvent être le support de lignes maritimes de cabotage en période estivale sur les axes Propriano Porto Pollo, Propriano Tizzano. Cette action est une réponse aux orientations du Secteur d'Enjeu Régional de Propriano formulé par le PADDUC en favorisant le passage et l'utilisation de plusieurs modes de transport (bateau, car, marche à pied, voiture, etc.)

Objectif 2. Organiser le développement futur

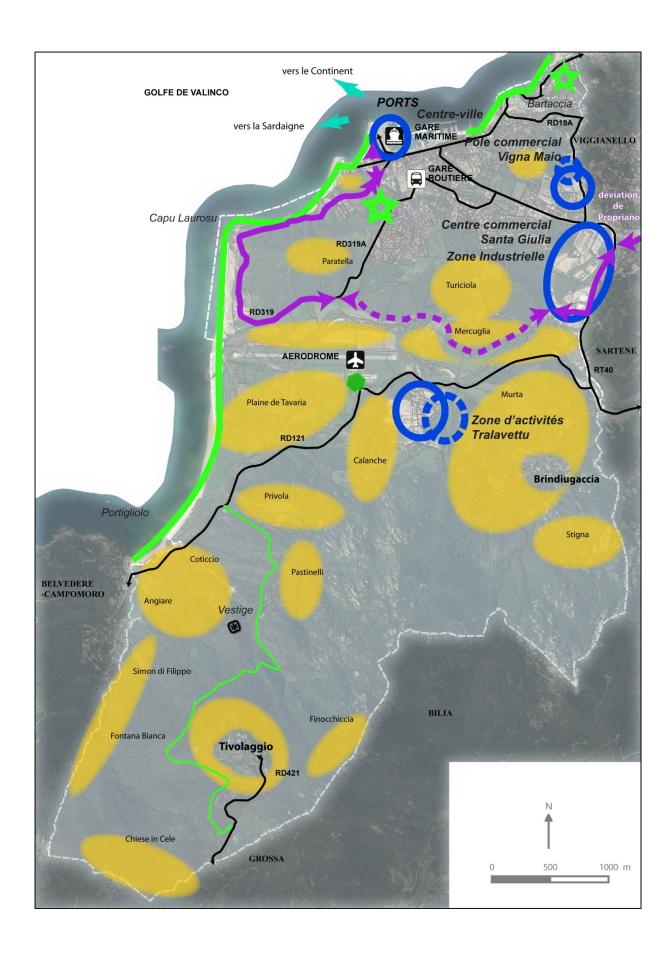
- Accompagner les secteurs de développement urbain et économique :
 - (1) Vigna Maio : vocation principale habitat (logement) et commerce et activités de service,
 - o (2) Paratella Ouest : vocation habitat (hébergement touristique et logement),
 - o (3) Paratella Sud: vocation principale habitat (logement).

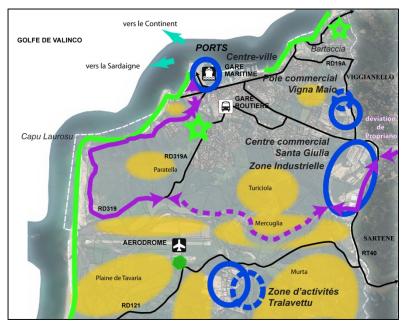
Ces secteurs stratégiques seront structurés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : intégration paysagère, connexions avec le maillage viaire et urbain existant, formes urbaines mixtes, etc. Les projets d'extensions urbaines et de nouveaux quartiers sont structurés par des schémas d'aménagement qui prennent forme dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP s'inscriront dans un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. La densification est encouragée dans les espaces qui le permettent, en fonction du tissu urbain existant, de la présence de commerces et d'équipements et des conditions de déplacements existantes.

- Fixer des limites à l'urbanisation: Il s'agit ici de fixer des limites à l'urbanisation pour réduire l'étalement urbain. Elles se basent sur des éléments physiques (routes, lignes de crêtes, courbes de niveau) ou sur des continuités urbaines.
- Créer des voies de desserte structurante : les secteurs à urbaniser tels que Vigna Maio jouent un rôle majeur dans la structuration du territoire. Leur urbanisation permettra de connecter les quartiers entre eux. Le but est donc ici de développer des voies de desserte structurante notamment entre la route de Bonifacio et la RD19A dans le quartier Vigna Maio. La création de ces voies est aussi l'occasion de favoriser les modes actifs et l'élargissement de voies.

Prendre en compte les réseaux d'énergie alternative et renouvelable

- Le projet Cyrénée (partie terrestre du GALSI) pour l'acheminement de gaz naturel est une opportunité pour Propriano, à long terme, de se doter d'une source d'énergie alternative notamment pour le chauffage. Pour le moment, il est prévu uniquement de desservir les agglomérations d'Ajaccio et de Bastia. Toutefois, la possibilité de connexion à l'agglomération proprianaise doit être maintenue.
- Les projets liés aux énergies renouvelables notamment l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire) seront aussi encouragées pour diversifier l'offre d'énergie.





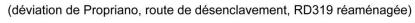
Zoom Centre-ville - Orientation n°2

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

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





Veiller au maintien et au développement des lignes maritimes vers le Continent et la Sardaigne



2. Diversifier l'économie proprianaise



Proposer de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique



Préserver les lieux d'intérêt touristique et diversifier l'offre en matière touristique



Prévoir les capacités d'hébergement nécessaires au développement touristique



Maintenir et sécuriser les activités liées à l'aérodrome



Préserver et développer les espaces agricoles

Légende – Orientation n°2

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

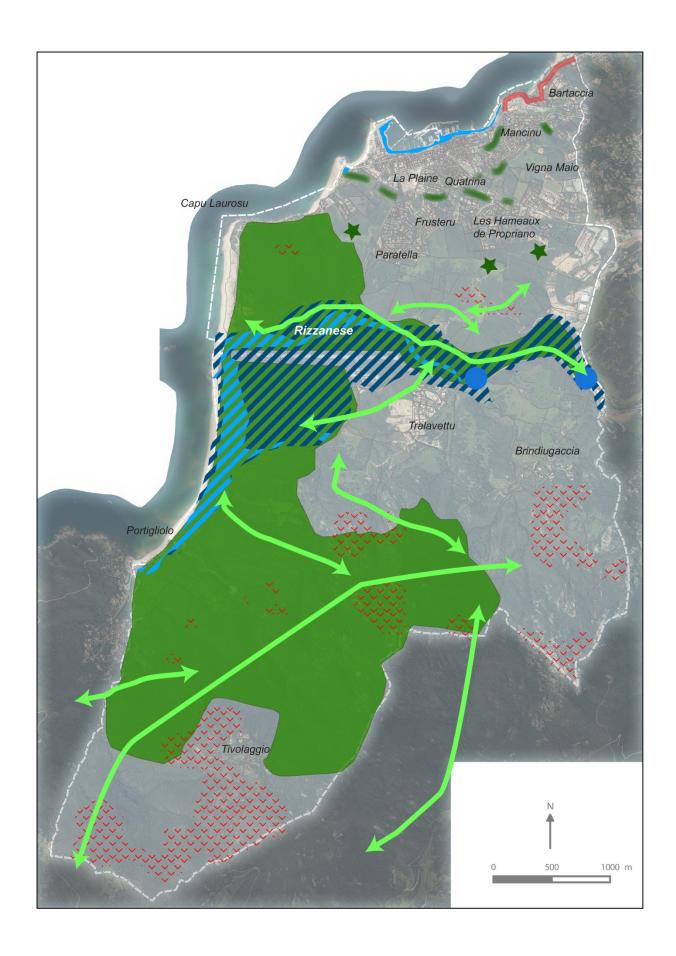
Objectif 1. Désenclaver et ouvrir les Ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée

- 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 fludifier les déplacements.
- Veiller au maintien des lignes maritimes vers le Continent (Marseille) et la Sardaigne (Porto Torrès) ainsi qu'à leur développement vers d'autres villes qui étaient auparavant desservies (Toulon, Nice). Elles constituent un atout économique et touristique pour Propriano et la région du Sartenais-Valinco.
- Conforter les pôles économiques et commerciaux actuels (Port/centre-ville, Vigna Maio, Santa Giulia, Zone industrielle, Tralavettu). Ils représentent une source d'emplois importants permettant aux actifs de trouver une activité sur la commune. Ils ont aussi un rôle à jouer pour conforter la centralité Propriano-Sartène en offrant une gamme diverse de commerces, service, activités. Ainsi, ces pôles économiques et commerciaux doivent faire l'objet, si besoin, d'une requalification de leurs accès et de leurs dessertes (zone d'activités Tralavettu, zone du Port) pour favoriser leurs activités et pour les intégrer au mieux dans la ville.

Objectif 2. Diversifier l'économie proprianaise

- Proposer de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique. Le projet d'extension de la zone d'activités de Tralavettu a mis en exergue le besoin fort de foncier économique. Malgré le territoire contraint de la commune, il est important de proposer sur la période 2017-2030 une offre de foncier économique. Elle est proposée en extension et en continuité de la zone d'activités de Tralavettu et du centre commercial Vigna Maio.
- Préserver lieux d'intérêt touristique selon leur vocation et leur caractère et diversifier
 l'offre en matière touristique au niveau communal et intercommunal.
 - Les plages et arrière-plages de Propriano représentent un atout naturel important pour le tourisme estival. A ce titre et selon leur localisation, ils seront protégés de manière différente :
 - De Bartaccia à la plage du Lido : vocation urbaine des plages : Ces plages sont incluses dans l'enveloppe urbaine des agglomérations et villages, ce qui

- leur confère de multiples fonctions et vocations : loisirs, restauration, nautisme en particulier, cales de mise à l'eau à haut niveau de service, pôle de gestion nautique.
- De la plage du Lido à Portigliolo: vocation naturelle fréquentée des plages: L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès. Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance.
- o Dans le cadre du PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée), mettre en valeur les itinéraires recensés par ce plan.
- Mettre en valeur le patrimoine local notamment les ruines d'une Chiave près de Tivolaggio avec l'aménagement du chemin entre la RD121 et la RD421, route menant vers Tivolaggio
- Prévoir les capacités d'hébergement nécessaire au développement touristique. Afin de maintenir Propriano comme pôle balnéaire, Propriano doit pouvoir disposer de nouvelles capacités d'hébergement. Elles seront localisées préférentiellement dans les quartiers disposant d'une offre résidentielle tels que Bartaccia et Paratella.
- Maintenir et sécuriser les activités liées à l'aérodrome notamment les activités de loisir (parachutisme, aéroclub, etc.)
- Préserver et développer les activités agricoles. A partir des zones agricoles (A) du PLU de 2006, des éléments fournis du PAC agricole et des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC, les activités agricoles et zones agricoles sont préservés et même développés sur plusieurs secteurs (Stigna, Privola, etc.).





Zoom Centre-ville- Orientation n°3

Orientation n° 3 : Préserver la biodiversité et le paysage

3.1. Prévenir les risques naturels et les nuisances

Prendre en compte le risque inondation

×, ×, ×,

Prendre en compte l'aléa feu de forêt notamment dans les zones d'aléa fort



Prendre en compte le risque submersion marine

Lutter contre les nuisances sonores notamment sur la section de la RT40

3.2. Préserver et valoriser les paysages

_

Maintenir des espaces de respiration

#

Préserver les grands équilibres paysagers

3.3. Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques



Protéger et valoriser la TVB - Réservoir de biodiversité

 \leftrightarrow

Protéger et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB) - Corridors écologiques

3.4. Gérer durablement les ressources



Protéger la ressource en eau (périmètre de protection du captage d'eau potable)

Orientation n° 3 : Préserver la biodiversité et le paysage

Objectif 1. Prévenir les risques naturels et les nuisances

La commune de Propriano est un territoire sur lequel certains risques naturels et nuisances sont présents.

Les actions sont les suivantes :

- Prendre en compte :
 - o **le risque inondation** dans le cadre Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Rizzanese.
 - l'aléa feu de forêt notamment dans les zones d'aléa fort pour endiguer l'étalement urbain et de stopper le développement de l'urbanisation dans les espaces naturels et dans les espaces d'habitat diffus mal desservis et aux infrastructures inadaptées à la prévention et à la lutte contre les incendies.
 - o **le risque submersion marine** notamment en centre-ville et dans la plaine de Tavaria.
- Lutter contre les nuisances sonores notamment sur la section de la Route Territoriale (RT) n°402 (ancienne RN196) entre l'entrée de la commune depuis Olmeto à l'intersection RT402 / RD19A (9 220 véhicules/ jour dont 4% de poids lourds en 2013). Avec la déviation de Propriano, cette section sera moins sujette aux nuisances puisque le flux de poids lourd et le flux intra-départemental seront déviés.

Objectif 2. Préserver et valoriser les paysages

Les actions sont les suivantes :

- Maintenir des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés. Ils pourront prendre une traduction réglementaire différente (zonage, emplacement réservé, etc.) selon le secteur. Le PADD identifie plusieurs coupures d'urbanisation entre le centre-ville et les quartiers périphériques :
 - o Entre le quartier Mancinu et le Nord de Vigna Maio : ce talweg agricole permet visuellement et physiquement de séparer les quartiers de Mancinu et Vigna Maio.
 - Entre le centre-ville Est et le quartier Mancinu : ce versant de colline boisée permet de séparer physiquement le centre-ville à ce quartier résidentiel.
 - Entre Mancinu/Quatrina et Vigna Maio: dans le cadre de la future urbanisation du secteur de Vigna Maio, une respiration paysagère doit être maintenue entre l'ancien quartier Mancinu et le futur quartier résidentiel de Vigna Maio.
 - o Entre Puraja et la route de Bonifacio/entrée du futur quartier Vigna Maio : dans une succession des espaces de respiration, la préservation du versant de la colline de la Paratella avec la plaine puis du talweg permet d'assurer à la fois une transition paysagère entre le centre-ville et les quartiers périphériques (Paratella, Frusteru) et maintenir des espaces de respiration naturelle ou agricole urbains.
- Préserver les grands équilibres paysagers, avec la préservation des sommets de crête au Sud-Ouest (Fréjus-Paratella) et au Sud-Est (Les Hameaux de Propriano Sud) qui permettent de dégager visuellement le centre ancien et la ville depuis les points de vue en dehors et dans le centre-ville.

Objectif 3. Préserver les milieux naturels les continuités écologiques

Il s'agit ici de préserver et de mettre en valeur les espaces identifiés de la trame verte et bleue (TVB) qui feront l'objet de protections particulières :

- Les réservoirs de biodiversité terrestres dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.
- Les corridors écologiques terrestres à préserver ou à restaurer. Ceux-ci assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.
- Et les cours d'eau et zones humides qui peuvent constitués à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte se manifeste sur le territoire de Propriano sous diverses formes qu'il convient de préserver et valoriser. Ces espaces naturels sont autant d'éléments qui participent au maintien de la biodiversité que ce soit par le biais de réservoirs écologiques et ou de corridors écologiques.

Dans ce contexte, la préservation des zones sensibles identifiées au niveau européen ou national représente un enjeu important : espaces remarquables au titre de la loi Littoral, site Natura 2000, ZNIEFF de type 1.

La valorisation de la trame verte passe également par la préservation de la nature qui se manifeste par la présence de boisements naturels, haies ou encore ripisylves. Ces éléments permettent de maintenir les continuités entre les différents réservoirs écologiques tout en garantissant un maintien de la biodiversité.

Les actions sont les suivantes :

 Protéger et valoriser la trame verte et bleue (TVB), somme des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

Les grands ensembles forestiers et boisés sont d'importants réservoirs de biodiversité et l'une des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB). Leurs lisières possèdent des conditions climatiques et écologiques propres et recèlent des espèces inféodées aux deux milieux entre lesquels elles assurent la transition, ce qui en font des sites d'échanges écologiques majeurs. Ce sont aussi des corridors écologiques. Ces milieux doivent donc être protégés.

Le cours d'eau du Rizzanese s'accompagne d'une végétation ripisylve discontinue plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune et de la flore locales ainsi que le maintien des berges du cours d'eau. La reconstitution d'une végétation ripisylve sur les tronçons manquants et le maintien de celle existante seront donc encouragées.

Les interactions entre cette végétation et les milieux aquatiques font du cours d'eau et de ses affluents de véritables réservoirs de biodiversité. Ces milieux doivent donc être protégés au titre de la Trame Verte et Bleue.

 Faciliter l'accès aux espaces naturels par l'aménagement de continuités piétonnes depuis le centre-ville vers les plages. Permettre le maintien des jardins urbains le long de la route de Bonifacio et de la rue Casanova : les fonds de parcelles occupés par des jardins et les espaces publics constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels. Ils doivent être protégés pour leurs caractères écologique, paysager et patrimonial.

Objectif 4. Gérer durablement les ressources

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessitent la préservation des ressources naturelles, telles que l'eau potable. Il suppose également la mise en place d'une gestion durable des déchets, de disposer d'un réseau d'assainissement performant et de valoriser les ressources renouvelables.

Les actions portent ainsi sur :

La qualité de l'eau

La gestion de la ressource passe, d'une part, par une protection des milieux et, d'autre part une adaptation du développement communal à la ressource en termes d'approvisionnement.

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

Le développement durable suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme.

Les pollutions affectant cette ressource sont multiples, elles sont principalement d'origine agricole, industrielle, domestique ou urbaine, de certaines pratiques (pesticides).

Protéger et restaurer les ressources en eau existantes passent par :

- une politique de gestion des bassins versants,
- la mise en place de périmètres de protection des captages face aux pollutions accidentelles et de proximité (réglementation ou interdiction d'activités, dépôts, installations pouvant nuire directement ou indirectement à la qualité de la ressource),
- la poursuite de la démarche d'économie d'eau.
- L'assainissement : il s'agit de prévoir la connexion des futurs quartiers à la station du Capu Laurosu,
- La gestion des déchets: favoriser le tri et la réduction des déchets à la source grâce à la mise en place du tri sélectif en ville.

CHAPITRE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

I – Analyse de la consommation d'espaces passée

1. Méthodologie

Pour pouvoir justifier d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, la commune doit se référer à l'analyse chiffrée de la consommation d'espaces passée.

Cette analyse s'appuie sur un travail de photo-interprétation, couplé à des vérifications de terrain, sur la base des photos existantes au moment de l'élaboration du PADD. L'analyse diachronique a été effectuée sur les photographiques aériennes mises à disposition par la Collectivité Territoriale de Corse sur les années 2002 et 2013.

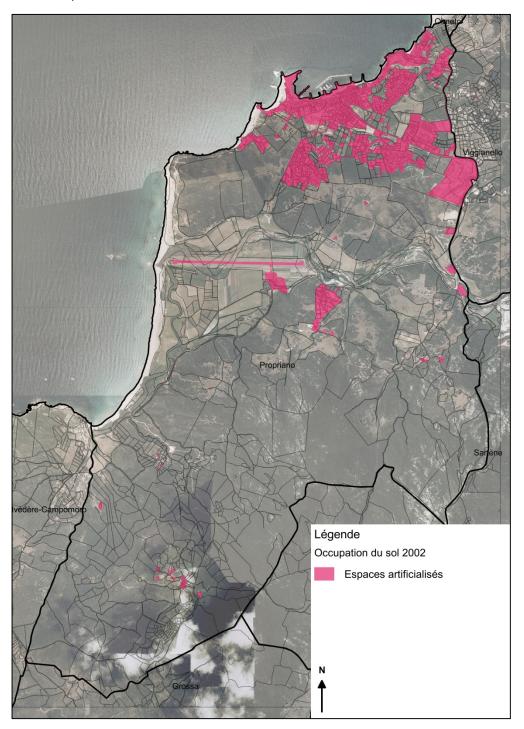
Une cartographie a été réalisée sur la base d'un système d'information géographique (SIG) à partir des deux photos aériennes 2002 et 2013 en distinguant 4 types de postes (artificialisés, agricoles, naturels, forestiers) et en s'appuyant sur un découpage en fonction des « dominantes », sans pour autant tenir compte des logiques de zonage. Ex : espace à dominante agricole sur une zone d'urbanisation future. De plus, l'étude agro-sylvo-pastorale de la SODETEG réalisée au 1/25 000ème, et utilisée par le PADDUC a permis de connaître l'occupation du sol agricole, naturel ou forestier avant l'urbanisation.

L'occupation du sol est donc répartie en 4 grandes sections :

- Les espaces artificialisés comprennent les zones urbanisées (tissus urbains), les zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (zones d'activités, Ports, aérodrome), les espaces verts artificialisés, non agricoles (équipements sportifs et de loisirs).
- 2. Les espaces agricoles correspondent aux espaces cultivés, aux espaces qui ont été cultivés ou qui sont des espaces cultivables. A ce titre, des secteurs non urbanisés des zones urbaines ou d'urbanisation future peuvent être des espaces agricoles. Ainsi, la définition des espaces agricoles est basée à la fois sur la photo-interprétation et sur l'étude SODETEG :
 - Les espaces agricoles actuels (cultivé en 1981).
 - Les espaces cultivables à forte potentialité,
 - Les espaces cultivables à potentialité moyenne,
 - Les espaces améliorables à forte potentialité.
- 3. Les espaces naturels correspondent à des espaces qui ne sont ni artificialisés, ni agricoles, ni forestiers. Dans le cas de Propriano, il peut s'agir des milieux à végétation arbustive et/ou herbacée, d'espaces ouverts, de zones humides, des plages mais aussi d'espaces naturels en friche.
- 4. Les espaces forestiers correspondent aux peuplements forestiers définies par l'étude SODETEG.

1. Espaces artificialisés en 2002

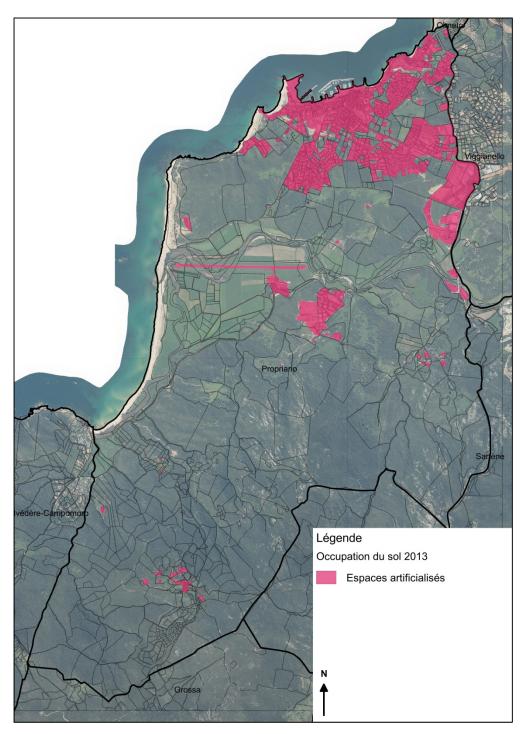
En 2002 à Propriano, il y avait 156,3 hectares d'espaces artificialisés. Cela représente environ 8,4% de la commune.



Etat de l'occupation du sol – Espaces artificialisés en 2002. Sources : orthophoto 2002 © CTC

2. Espaces artificialisés en 2013

En 2013 à Propriano, il y avait 193,8 hectares d'espaces artificialisés. Cela représente environ 10,3% de la commune.



Etat de l'occupation du sol – Espaces artificialisés en 2013. Sources : orthophoto 2013 © CTC

3. Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation 2002-2013

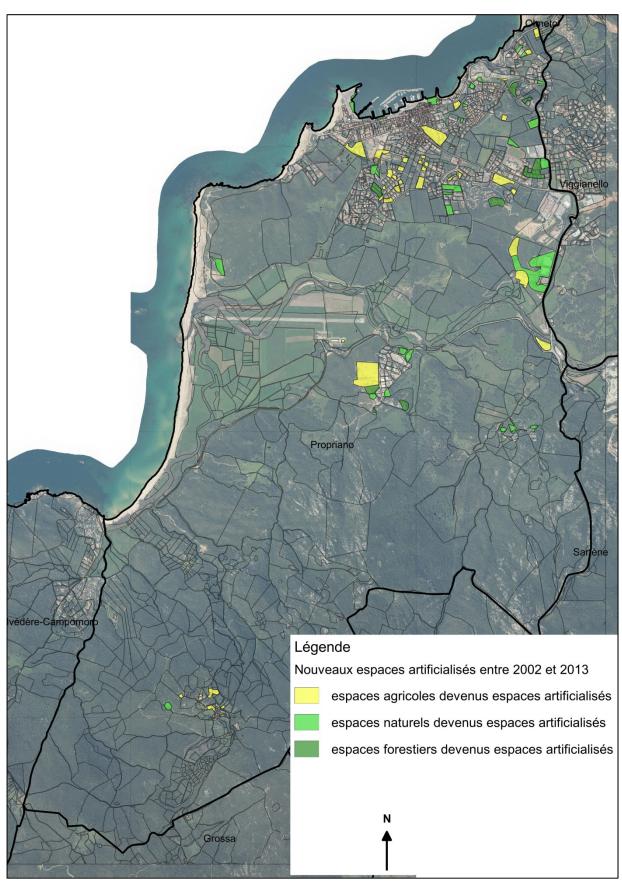
Entre 2002 et 2013, il y a eu 37,5 hectares d'espaces consommés par l'urbanisation, soit une augmentation de 21% en 11 ans. Cette consommation observée correspond à un rythme moyen de 3,4 hectares par an.

En détails :

- 17,7 hectares ont été artificialisés au détriment d'espaces agricoles (47,3%),
- 14,3 hectares ont été artificialisés au détriment d'espaces naturels (38,1%),
- 5,5 hectares ont été artificialisés au détriment d'espaces forestiers (14,7%).

Ces nouveaux espaces artificialisés correspondent globalement :

- à la réalisation de logements (la Plaine, Vigna Maio, Paretella, Frusteru, Quatrina)
- de l'extension des zones d'activités commerciales ou artisanales tels que le centre commercial Vigna Maio (galerie marchande, nouveaux commerces) et la zone de Tralavettu
- à la création de la Zone industrielle au sud du centre commercial Santa Giulia,
- à la création ou l'agrandissement d'équipements tels que la Station d'épuration du Capu Laurosu, le Port, le réaménagement du front de mer.



Ancienne occupation des sols des espaces artificialisés entre 2002 et 2013. Sources : orthophoto 2013 © CTC

II – Objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces sur 2017-2030

A travers son PLU, la commune de Propriano souhaite participer à la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers tout en permettant son développement urbain et économique au vu des enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic territorial.

Entre 2017 et 2030, le rythme de consommation de l'espace sera légèrement inférieur à celui de 2002-2013 (3,4 hectares par an).

Ainsi, l'objectif de modération de la consommation d'espaces du PLU de Propriano sur la période 2017-2030 est de 42 hectares, soit 3,2 hectares par an, soit une réduction de 6% par rapport à 2002-2013.

Il est à noter que cet objectif ne correspond pas à la superficie des zones A Urbaniser stricto sensu mais bien des surfaces qui seront artificialisées pour les besoins de l'évolution de la commune.