

Madame Catherine FERRARI
Commissaire-enquêteur

Ajaccio, le 20 avril 2018

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PROPRIANO**

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I. Généralités concernant l'enquête

1.1 Commune et contexte

1.2 Objet de l'enquête

1.3 Cadre juridique

1.4 Dossier d'enquête

II. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Organisation de l'enquête

2.2 Publicité et information du public

2.3 Réunion publique et concertation

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

2.5 Permanences du commissaire-enquêteur

2.6 Déroulement de la procédure

2.7 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête

III. Description technique et analyse du projet

IV. Recensement et analyse des observations formulées

V. Recensement des avis des personnes associées

V. Transmission du rapport

DEUXIEME PARTIE : LES ANNEXES

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

I. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

Par décision n°E17000049/20 en date du 19 décembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bastia nous a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PROPRIANO.

Le présent rapport a pour objet :

- D'exposer les opérations accomplies par le commissaire-enquêteur.
- De rendre compte des observations faites par les personnes intéressées au projet et le pétitionnaire.

1.1 Commune et contexte

L'ouverture de cette enquête a été sollicitée par le Maire de la commune de PROPRIANO. L'enquête a été prescrite par un arrêté municipal en date du 12 janvier 2018, prolongée par un arrêté municipal en date du 27 février 2018.

Par les arrêtés susvisés, Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du lundi 5 février 2018 (9h ouverture de l'enquête) au mardi 13 mars 2018 (clôture de l'enquête à 12h). Une prolongation a été mise en place, car les conditions météorologiques n'ont pas permis la tenue de la permanence du mardi 27 février 2018.

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

Le public a pu adresser et exposer ses observations au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, avant clôture de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a siégé en mairie de PROPRIANO le lundi 5 février 2018 de 9h à 12h, le mardi 13 février 2018 de 9h à 12h, le lundi 19 février 2018 de 9h à 12h, le 8 mars 2018 de 9h à 12h et le mardi 13 mars 2018 de 9h à 12h (clôture de l'enquête).

La dernière permanence a remplacé la permanence du 27 février qui n'a pu avoir lieu du fait de mauvaises conditions météorologiques.

Situation de la commune :

PROPRIANO est une commune de Corse-du-Sud, située dans le golfe du Valinco, à mi-chemin entre AJACCIO et BONIFACIO et proche de la sous-préfecture SARTENE.

Commune littorale d'une superficie de 1870 hectares, elle compte 3734 habitants.

PROPRIANO fait partie des 18 communes de la Communauté de communes du Sartenais-Valinco.

1.2 Objet de l'enquête

Comme énoncé précédemment, cette enquête publique a été diligentée pour étudier le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PROPRIANO.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PROPRIANO a été approuvé en 2006.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano
Ordonnance n° E17000049/20

1.3 Cadre juridique

Par lettre enregistrée au Tribunal administratif de Bastia en date du 14 décembre 2017, Monsieur le Maire de la commune de PROPRIANO a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur pour cette enquête.

Par décision portant le numéro de dossier E17000049/20 du 19 décembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bastia a désigné le commissaire-enquêteur, Madame Catherine FERRARI.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal en date du 12 janvier 2018, prolongée par un arrêté municipal en date du 27 février 2018.

1.4 Dossier d'enquête

Le dossier a été remis, au commissaire enquêteur, par le bureau d'études, Cabinet LUYTON, en charge du dossier, sous forme papier et CD-rom.

Le dossier d'enquête comprenait :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation
- Pièce n°2 : Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce n°4.1 : Règlement du PLU
- Pièce n°4.2 : Règlements graphiques (4 planches)
- Pièce n°4.3 : Liste des emplacements réservés (ER)
- Pièce n°5 : annexes servitudes d'utilité publique
- Pièce n°6 : avis de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud en date du 31 juillet 2017
- Pièce n°7 : avis CTPENAF en date du 14 septembre 2017
- Pièce n°8 : avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 19 septembre 2017
- Pièce n°9 : avis de la MRAe en date du 19 septembre 2017
- Pièce n°10 : avis de la Collectivité Territoriale de Corse en date du 19 septembre 2017
- Pièce n°11 : avis de la Préfecture de la Corse-du-Sud (service DDTM) du 20 septembre 2017
- Pièce n°12 : délibération du conseil municipal en date du 1^{er} décembre 2017

Le commissaire-enquêteur a reçu, durant l'enquête publique :

- Un exemplaire de l'arrêté municipal en date du 12 janvier 2018.
- Un exemplaire de l'arrêté municipal de prolongation d'enquête en date du 27 février 2018.
- Les copies des publications.
- A la clôture de l'enquête publique, le registre d'enquête et le certificat d'affichage.

Ces derniers documents sont annexés au rapport d'enquête.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Organisation de l'enquête

Suite à la désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal administratif de Bastia, un contact avec Monsieur le Maire de PROPRIANO a eu lieu immédiatement pour un rendez-vous de travail.

Un premier rendez-vous a eu lieu le 8 janvier 2018, lors duquel il a été présenté le projet de révision du PLU de la commune, avec le bureau d'études en charge de l'élaboration de ce projet.

Lors de ce premier rendez-vous, une première visite de terrain a été effectuée afin de présenter au commissaire-enquêteur les différents secteurs de la commune faisant l'objet de modification dans ce projet de révision.

Le commissaire-enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête dans la détermination des dates d'ouverture et de clôture, les dates et les durées des permanences, ainsi que la dématérialisation pour l'enquête avec Monsieur le Maire de la commune de PROPRIANO.

Concernant la dématérialisation du dossier d'enquête publique, un registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/590) a été mis en place, présentant le dossier dans son intégralité et permettant aussi à chaque personne de déposer une observation sur ce projet.

Monsieur le Maire de la commune de PROPRIANO a prescrit l'enquête par un arrêté municipal en date du 12 janvier 2018, prolongée par un arrêté municipal en date du 27 février 2018.

2.2 Publicité et information du public

Affichage dans la commune :

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'avis d'enquête était bien affiché à la mairie de PROPRIANO pendant toute la durée de l'enquête. Un certificat d'affichage a été adressé au commissaire-enquêteur à la clôture de l'enquête publique.

Publications en annonces légales :

Un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans le présent arrêté a été, par les soins de la commune publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête dans un journal régional ou local diffusé dans le département de la Corse-du-Sud. Une seconde publication a eu lieu dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.

Publication hebdomadaire Le Petit Bastiais : première insertion dans la semaine du 3 février au 11 février 2018 et deuxième insertion dans la semaine du 22 janvier au 28 janvier 2018. Insertion complémentaire suite à la prolongation de l'enquête publique dans la semaine du 5 mars au 11 mars 2018.

Publication quotidienne Corse matin : première insertion le jeudi 18 janvier 2018 et deuxième insertion le jeudi 8 février 2018. Insertion complémentaire suite à la prolongation de l'enquête publique le vendredi 2 mars 2018.

2.3 Réunion publique

Le commissaire-enquêteur n'a pas jugé utile, de prévoir une réunion publique lors de l'enquête. De plus, les différentes observations, écrites ou orales, émises au cours de l'enquête, ont conforté la décision du commissaire-enquêteur.

2.4 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident ne s'est produit pendant les permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

2.5 Permanences du commissaire enquêteur

Des permanences ont été organisées à la mairie de PROPRIANO pour permettre à toutes personnes intéressées par ce projet de participer pleinement à l'enquête.

Le commissaire-enquêteur a donc tenu les permanences suivantes :

- Le lundi 5 février 2018 de 9h à 12h (ouverture de l'enquête).
- Le mardi 13 février 2018 de 9h à 12h.
- Le lundi 19 février 2018 de 9h à 12h.
- Le mardi 27 février 2018 de 9h à 12h (annulée pour cause de mauvaises conditions météorologiques).
- Le jeudi 8 mars 2018 de 9h à 12h.
- Le mardi 13 mars 2018 de 9h à 12h (clôture de l'enquête).

Le nombre de permanences a permis au public intéressé de rencontrer le commissaire-enquêteur et de présenter, par écrit ou oralement ses observations.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu 15 heures à la disposition du public en mairie.

2.6 Déroulement de la procédure

Le registre d'enquête papier a été côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

Le registre papier a été ouvert le lundi 5 février 2018 à 9h et clos le mardi 13 mars 2018 à 12h, à la fin de la dernière permanence de l'enquête publique.

Un exemplaire papier du dossier d'enquête est resté en mairie à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique était également disponible en mairie pour consulter le dossier sous forme informatique.

Le dossier d'enquête était aussi visible sur le registre dématérialisé. Registre ouvert le lundi 5 février 2018 à 9h et clos le mardi 13 mars 2018 à 12h, comme prévu lors des deux arrêtés (dont un de prolongation) de prescription de l'enquête publique.

Ainsi, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête et noter ses observations éventuelles sur le registre papier ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture de la mairie, ou les adresser par écrit à la mairie de PROPRIANO à l'intention du commissaire enquêteur ou par le biais du registre dématérialisé.

Ce dernier a enregistré 2037 téléchargements du dossier et 624 visiteurs, ce qui montre un certain intérêt du public pour ce projet de révision de PLU.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal, la consultation du public a été assurée pendant 36,5 jours consécutifs, permettant ainsi à tous les citoyens d'être associés à ce projet sur leur commune.

2.7 Clôture de l'enquête, remise des dossiers et du registre d'enquête

A l'issue de la dernière permanence à 12h, fixée au dernier jour de la durée légale de mise à disposition du registre dans la mairie de PROPRIANO, le commissaire-enquêteur a clôturé le registre papier et après signature de Monsieur le Maire de PROPRIANO, a pu emporter ce registre avec lui.

Une copie de ce registre sera annexé au présent rapport, ainsi que toutes les observations parvenues sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête.

Un procès verbal de synthèse a été envoyé, à Monsieur Le Maire de PROPRIANO, dans les huit jours suivant la réception du registre d'enquête afin que le maître d'ouvrage puisse émettre des remarques supplémentaires ou répondre à certaines observations. Une réunion d'échange avec le Maître d'ouvrage sur ce procès-verbal de synthèse le mardi 20 mars 2018.

Le commissaire enquêteur a eu un retour écrit de ce procès-verbal sur les observations émises pendant l'enquête. Les réponses données par Monsieur le Maire de PROPRIANO, dans son courrier en date du 20 mars 2018, seront reprises dans l'analyse des observations formulées (IV).

Le courrier de Monsieur le Maire, en réponse au procès verbal de synthèse sera annexé au présent rapport.

III. 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 publique.

La première partie du rapport de présentation reprend le diagnostic établi pour faire un état des lieux de la commune au moment de l'élaboration de la révision du PLU.

Les points à retenir :

- une démographie en hausse depuis 2007 avec une tendance au vieillissement et une baisse de la classe d'âge des plus jeunes. Une part importante des plus de 60 ans chez les nouveaux habitants.

Un constat, tendance des ménages à une seule personne et des couples sans enfant.

- une population active occupée (1344 sur 1601).

- 3 scenarii démographiques, 1,5 % ; 2,2 % et 2,9 % d'augmentation par an. Le deuxième a été

retenu avec pour objectif 5500 habitants soit 1350 habitants de plus en 2030 par rapport à 2017.

- un objectif de logement de 650 logements de 2017 à 2030 à combler dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU.

- Un nombre d'emplois en hausse mais un chômage toujours important (16 % contre 12 % en Corse-du-Sud). Plus d'emplois que d'actifs sur la commune. Une économie essentiellement présenteielle reposant sur la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, résidentes ou touristes.

- Une forte représentativité de l'emploi lié au commerce, transports et services divers.

- une place importante de l'emploi lié à la construction et au BTP ;

- une sous représentation de l'emploi public en comparaison avec d'autres villes comme Ajaccio ou Sartène.

- Une prédominance des petits établissements

- une remontée du nombre de croisiéristes

- une augmentation de l'activité fret ces dix dernières années

- envisager une diversification des activités de l'aérodrome de Taveria en tenant compte du risque inondation

- besoins importants en surfaces économiques pour répondre à la demande de développement économique

Au niveau touristique :

- Une capacité d'hébergements d'environ 7600 personnes.

- un linéaire important de plages dont une partie à proximité immédiate du centre-ville.

- une diversification des produits touristiques à mener pour maintenir et capter de nouvelles clientèles.

Equipements et services :

- niveau d'équipements au niveau scolaire, sportif et culturel satisfaisant

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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

Les trois principes posés par le PADD sont les suivants :

- La définition d'orientations générales

- La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic territorial

- L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PADD de la révision du PLU de 2017 pose trois grandes orientations générales et huit objectifs. Chaque orientation fait l'objet d'une traduction réglementaire, reprise dans ce présent rapport.

3.1.1 Première orientation

La première orientation consiste à assurer et structurer le développement de Propriano.

Deux objectifs sont posés pour ce faire.

Le premier objectif est conforter la centralité historique et les quartiers existants, en encourageant le renouvellement urbain dans le centre ancien, en améliorant la qualité des quartiers péricentraux (quartier de la Plaine, de l'Église, des écoles, Quatrina), en densifier les quartiers périphériques (notamment les quartiers de la Paratella, Vigna Maio, Mancinu, Bartaccia, Frusteru), en hiérarchisant les voies structurantes, en gérant le village de Tivolaggio et le lieu-dit Brindiugaccia, et en profitant des équipements de mobilité alternatifs à la voiture comme la future gare routière et a

gare maritime.

Le deuxième objectif est d'organiser le développement futur notamment en développant trois secteurs, Vigna Maio (vocation principale habitat et commerce, et activités de service), Paratella ouest (vocation habitat, hébergement touristique et logement) et Paratella sud (vocation principale habitat logement), en fixant les limites à l'urbanisation pour réduire l'étalement urbain, en créant des voies de desserte structurante, et en prenant en compte les réseaux d'énergie alternative et renouvelable.

Sa traduction réglementaire se traduit par les points suivants :

- Création de l'emplacement réservé (ER) n°5 pour prolonger du cheminement piéton afin d'accéder aux équipements sportifs de Vigna Maio.
- Trois ER du n°12 à 14 pour aménager des voies de dessertes interquartier.
- Réduction de la zone AU de Brindigaccia et passage en zone UD pour le lieu-dit Brindigaccia.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les trois zones A Urbaniser (AU) en inscrivant des objectifs de logement, des règles de hauteur, de prise en compte des éléments naturels et paysagers.
- Une 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.

3.1.2 Deuxième orientation

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

Le premier objectif est de désenclaver et d'ouvrir les ports sur Propriano, la Corse et la Méditerranée. Cela passe par l'aménagement des voies de contournement du centre ville et le désenclavement des ports. Il est prévu de veiller au maintien des lignes maritimes vers le Continent et la Sardaigne mais également leur développement vers d'autres villes qui étaient auparavant desservies telles que Toulon ou Nice.

Enfin ce premier objectif envisage de conforter les pôles économiques et commerciaux actuels (Port/centre ville, Vigna Maio, Santa Giulia, zone industrielle, Tralavettu).

Le deuxième objectif est de diversifier l'économie proprianaise en proposant de nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique, en préservant les lieux touristiques et en diversifiant l'offre en matière touristique au niveau communal et intercommunal. Il est aussi proposé dans ce deuxième objectif de prévoir les capacités d'hébergements nécessaires au développement touristique, de maintenir et sécuriser les activités liées à l'aérodrome et de préserver et développer les activités agricoles.

Sa traduction réglementaire se traduit par les points suivants :

- Création d'ER pour aménager les voies de contournements du centre-ville et de désenclavement des ports par la RD139 existante (ER n°8) puis par une voie nouvelle (ER n°2) entre la RD139 et la RT40 au niveau de Santa Giulia.
- Zonage spécifique UI pour les zones d'activités économiques et commerciales et création d'une zone UIa en continuité du centre commercial Vigna Maio et maintien de l'extension de la zone UI de la zone de Tralavettu, en cours et prévue depuis le PLU de 2006.
- Zonage spécifique pour les plages et arrières plages de Propriano selon leur vocation urbaine ou naturelle fréquentée (zones Np, Nr).
- Création de l'ER n°10 pour l'aménagement du futur chemin communal entre la RD121 et Tivolaggio.

- Prise en compte des capacités d'hébergement nouvelles nécessaires dans la zone AUb de Paratella ouest (OAP n°2).
- 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).

3.1.3 Troisième orientation

La troisième orientation est axée sur la préservation de la biodiversité et le paysage.

Pour cela, quatre objectifs sont présentés.

Le premier objectif est de prévenir les risques naturels et les nuisances en prenant en compte le risque inondation (PPRI « Rizzanese »), l'aléa feu de forêt notamment dans les zones d'aléa fort et le risque submersion marine. Une action de lutte contre les nuisances sonores fait partie de ce premier objectif.

Le deuxième objectif est de préserver et valoriser les paysages par le maintien des espaces de respiration (par une identification de coupures d'urbanisation), de préserver les grands équilibres paysagers par une préservation des sommets de crête.

Le troisième objectif est de préserver les milieux naturels, les continuités écologiques par trois actions : la protection et la valorisation de la trame verte et bleue (TVB), somme des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ; faciliter l'accès aux espaces naturels et permettre le maintien des jardins urbains.

Le quatrième objectif est de gérer durablement les ressources avec des actions portant sur la qualité de l'eau, sur la protection et la restauration des ressources en eau existantes, l'assainissement et la gestion des déchets.

Sa traduction réglementaire se traduit par les points suivants :

- 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 règles de surfaces éco-aménageables sont prévus pour le maintien des espaces de respiration.
- La crête de Paratella Ouest est protégée dans l'OAP n°2 et dans les documents graphiques.
- 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.
- Intégration de cheminements piétons dans les OAP n°2 et 3 des zones Aub et Auc pour l'accès aux espaces naturels.
- 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 et puits destinés à l'alimentation de la commune.

3.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cinq OAP sont prévues dans le cadre de la révision du PLU.

OAP n°1 : Vigna Maio

les enjeux principaux de cette OAP sont de développer en grande partie de l'habitat, de structurer le quartier par de meilleures connexions (liaisons douces) et d'assurer son intégration dans son environnement.

Les objectifs de logements varient entre du R+2 et R+1

Dans la partie est de zone UAa est prévue un objectif de 30 logements par hectares en R+2.

Dans la partie nord : 90 logements en R+2 et 90 logements en R+1

Dans la partie sud : 60 logements en R+1.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est demandé de prévoir des petits logements (T1, T2) pour combler ce besoin.

Cette OAP prévoit également différentes créations de cheminements pour piétons et des voies pour desservir le quartier et développer les connexions inter-quartiers et une requalification des voies existantes aux abords de la zone AUa.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et par la compatibilité des constructions à l'OAP n°1.

OAP n°2 : Paratella Ouest

L'enjeu principal de cette OAP est de créer une continuité des quartiers de la Plaine et de la Paratella en proposant une offre principalement de logement et d'hébergement hôtelier et touristique, en réalisant des liaisons douces entre les plages, la zone A Urbaniser et les quartiers existants et en maintenant une trame verte.

Est prévu, d'une part, un habitat préférentiellement de type R+2 avec une densité minimale de 50 logements par hectare dans la partie nord de la zone AUb. L'objectif est de 110 logements

D'autre part, est prévu, de l'habitat individuel R+1, avec pour objectif 13 logements et hébergements touristiques sur la partie ouest de la zone et 23 logements et hébergements touristiques sur la partie sud.

Sont prévues également de requalifier les voies existantes aux abords de la zone AUb, de créer des voies pour desservir efficacement le quartier de développer les connexions inter-quartiers, de créer des cheminements pour modes actifs, de préserver la petite chapelle et de maintenir des surfaces non imperméabilisées.

Afin de préserver la trame verte locale sont prévues :

- une inconstructibilité de 30 mètres à partir du point haut de la crête.
- une bande du talweg entre la crête et le chemin des plages. La bande de la trame verte doit faire au minimum 20 mètres de large.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et par la compatibilité des constructions à l'OAP n°2.

OAP n°3 : Paratella Sud

L'enjeu principal est de créer une continuité du quartier Paratella au sud en proposant une offre principalement de logement, en connectant physiquement la zone AUc aux quartiers Paratella et Frusteru, en délimitant bien les limites à l'urbanisation, par le biais de liaisons douces et des continuités vertes.

Est prévu un développement d'un habitat individuel en R+1 avec un objectif de 130 logements.

Sont prévus de créer des cheminements pour piétons, de requalifier les voies existantes aux abords de la zone AUb, de créer des voies pour desservir le quartier et développer les connexions inter-quartiers, de créer des bandes végétalisées et plantées et de maintenir des surfaces non imperméabilisées.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif et par la compatibilité des constructions à l'OAP n°3.

OAP n°4 : Zone d'activités de Tralavettu

L'objectif de cette OAP est de faire de la zone d'activités de Tralavettu, une zone à haute qualité environnementale. L'OAP comprend la zone UIc dans son ensemble incluant la zone actuelle et son extension en cours.

Les extensions devront être réalisées sous forme d'opération d'ensemble.

Il est prévu la régularisation du secteur ouest de cette zone en permettant l'intégration de la partie la plus proche de la voie interne principale en zone UIc et en remettant à son état antérieur la partie la plus éloignée.

Il est également prévu d'aménager à terme la RD121 pour accueillir des modes de déplacements alternatifs, de requalifier les voies existantes de la zone par réfection de la voirie, de créer des accès et des voies en connexion avec la zone d'activités existante pour les extensions sud et est.

Une prise en compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales est envisagée par la création d'un bassin de rétention en aval de l'extension de la zone d'activités et en favorisant les solutions pour la rétention des eaux à la parcelle.

La végétalisation du secteur est aussi envisagé dans cette OAP.

OAP n°5 : Hameau de Tivolaggio

L'enjeu de cette OAP est de structurer le hameau de Tivolaggio et ses extensions urbaines tout en prenant en compte les habitations existantes et l'environnement naturel et agricole.

Pour ce faire, il est prévu d'élargir ou aménager les routes, de créer des voies nouvelles, élargir et/ou aménager les chemins ou pistes de desserte locale.

Il est prévu également de créer un espace public dans le secteur ouest et de développer un habitat individuel groupé en R+1 avec une densité minimale de 10 logements par hectare, avec un objectif de 40 logements.

3.3 Analyse du projet par le commissaire-enquêteur

Les enjeux de la révision étant posés, il semble nécessaire de reprendre successivement ces différents éléments avant d'émettre un avis général sur le projet de révision du PLU de la commune de PROPRIANO.

Un premier constat s'impose lorsqu'est faite une analyse de cette commune et son projet de révision.

PROPRIANO est une commune avec un territoire de faible superficie et parallèlement il s'agit d'une commune vouée à se développer car elle est considérée comme attractive et ayant un potentiel économique certain sur le territoire plus large de la Corse-du-Sud.

Aussi, sur la justification de l'augmentation de la population à l'horizon 2030, le commissaire-enquêteur considère que le projet de révision du PLU est cohérent. Le scénario retenu est le scénario intermédiaire et il semble que la commune de PROPRIANO soit amenée à se développer dans les années à venir.

Le commissaire-enquêteur retient également que le projet de PLU est en adéquation avec les différentes réglementations en vigueur car il envisage une diminution des espaces urbanisés pour faire une place plus importante aux zones agricoles et naturelles par rapport à son PLU de 2006.

Sur la première orientation posée dans le PADD :

Le commissaire-enquêteur considère que le premier objectif est cohérent avec les perspectives de développement de la commune et que l'idée de densifier en premier lieu le centre ville et ses quartiers est pertinent.

Sur le développement de *Tivolaggio*, l'idée d'ouvrir à l'urbanisation ce village peut être un atout pour la commune. Ce développement doit se faire essentiellement par une densification et non une extension de ce secteur. Le commissaire-enquêteur recommande une diminution des zones urbaines UDb sur ce secteur pour satisfaire aux réglementations en vigueur.

Toutefois, le commissaire-enquêteur considère qu'une urbanisation du lieu-dit de *Brindigaccia* n'est pas forcément nécessaire pour satisfaire aux besoins en logement de la commune. Le commissaire-enquêteur recommanderait plutôt d'entourer l'habitat existant de zones naturelles ou agricoles en fonction de la potentialité des terres pour cette dernière hypothèse..

En outre, trois secteurs ont été identifiés comme zone à urbaniser.

Le commissaire-enquêteur estime que le secteur de *Vigna Maio* est un atout majeur pour l'urbanisation de la commune. En effet, si ce site a un passé agricole et pastoral important, il semble être, à ce jour, une des possibilités de développement de la commune. Au centre de divers quartiers qui ont eux-mêmes connus un certain développement, le commissaire-enquêteur y voit une possible structuration de cet ensemble urbanistique, à vocation d'habitat, de commerces et d'activités de service). En outre, la conservation d'un espace agricole par des espaces stratégiques agricoles paraît pertinent.

Il en est de même pour le secteur de *Paratella ouest* qui permettrait de satisfaire aux besoins de logements et d'hébergements touristiques dont il est certain aujourd'hui qu'ils sont nécessaires pour apporter une offre supplémentaire à l'activité touristique. La prévision d'une densité minimale de 50 logements par hectare apparaît en adéquation avec la loi ALUR prévoyant une densification de l'urbanisation.

Le commissaire-enquêteur est plus réservé quand à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de *Paratella sud*. En effet, le passage de la crête a déjà eu lieu par la création entre autres, il y a quelques années, de logements sociaux. Toutefois, si la zone à urbaniser devait être maintenue dans le projet de PLU, le commissaire-enquêteur recommanderait de l'envisager de manière plus restrictive, c'est-à-dire ne pas permettre l'urbanisation par la mise en place des réseaux divers nécessaires mais la soumettre à une nouvelle procédure de révision du PLU, et cela seulement si l'augmentation de la population nécessitait de nouveaux besoins en logements.

Dans cette optique, l'emplacement réservé (ER) n°3 n'apparaît pas indispensable dans l'immédiat, d'autant qu'un autre ER, l'ER n°2 est prévu en parallèle et permettrait le désenclavement d'un grand

nombre de parcelles.

Sur la deuxième orientation du PADD :

Concernant le renforcement de l'attractivité économique et touristique sur la commune, le commissaire-enquêteur y est favorable.

Comme évoqué précédemment, le secteur de *Paratella ouest* peut faire l'objet d'une zone à urbaniser pour satisfaire aux besoins de développement touristique.

La création de zonages spécifiques UI pour les zones d'activités semble pertinente. En effet, le secteur de Vigna Maio peut se voir renforcer par une zone UI en continuité du centre commercial déjà existant.

Le secteur de *Tralavettu* peut être sujet à réflexion. Ce secteur peut être considéré comme en discontinuité avec l'urbanisation de la commune. Cependant, un certain nombre d'activités artisanales et industrielles sont déjà implantées et assurent un apport économique indéniable pour la commune. C'est la raison pour laquelle le commissaire-enquêteur est favorable au maintien de cette zone et de sa possible extension, seulement sous forme d'opérations d'ensemble.

De plus, le commissaire-enquêteur retient favorablement, dans l'OAP n°4, la volonté de régulariser cette zone sur la partie ouest, et la remise en état antérieure de la partie la plus éloignée.

En outre, la création de voies de contournement du centre-ville et de désenclavement des ports semble pertinente afin de ne pas engorger un centre ville aux rues principales étroites.

Sur les zones agricoles et les espaces stratégiques agricoles (ESA) :

Concernant les zones agricoles, le commissaire-enquêteur ne peut qu'approuver le projet de PLU qui augmente les superficies de ces zones par rapport au PLU de 2006. L'augmentation est de 102,2 hectares par rapport au PLU de 2006.

Les espaces stratégiques agricoles ont été matérialisés sur le règlement graphique. La compensation effectuée semble cohérente avec la réalité du terrain, le projet ayant été mis à l'enquête publique avant l'annulation de la cartographie des ESA par le Tribunal Administratif.

Sur la troisième orientation du PADD :

Concernant la préservation de la biodiversité et du paysage :

Le commissaire-enquêteur estime que les objectifs sont cohérents avec la réalité du terrain.

Les espaces boisés classés, de terrains cultivés inconstructibles au coeur même de la commune, permettent un maintien d'espaces de respiration sur le territoire communal.

Des zones à urbaniser du PLU de 2006 ont été classées en zones naturelles.

Des zones urbaines ou à urbaniser ont été déclassées pour tenir compte des aléas des risques inondations et feux de forêt.

Le commissaire-enquêteur est considéré cette troisième orientation a pris en compte les éléments naturels et patrimoniaux du territoire communal.

Un point à relever : s'agissant de l'ER 10, le commissaire-enquêteur prend acte de la décision de la commune d'effectuer toutes les études nécessaires et obligatoires pour en déterminer un tracé qui impacterait au minimum l'espace naturel traversé.

Les cinq secteurs des OAP ont été reprises successivement dans l'analyse des trois orientations du PADD par le commissaire-enquêteur.

IV. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES

Au cours de l'enquête, vingt-deux observations ont été inscrites sur le registre papier en mairie de PROPRIANO et sept observations ont été envoyées par le biais du registre dématérialisé et enregistrées, suite à leur réception, sur le registre.

A. Les observations inscrites sur le registre papier

Observation n°1 : courrier de l'hoirie THEVENEAU-LEONETTI.

Leur demande concerne les parcelles cadastrées section AE n°8, 96 et 97 situées dans le secteur de Vigna Majo, classées dans la nouvelle proposition de zonage du PLU en zone agricole et non plus comme précédemment en zone AU.

Les demandeurs considèrent ce classement en zone A incompréhensible au vu des zones jouxtant leurs parcelles, la n°8 contiguë à deux lotissements.

Ils s'appuient également sur la lecture du PADD où il est prévu pour Vigna Majo « d'accompagner ce secteur de développement urbain ou économique et de créer des voies de desserte structurante » et précisent que leurs parcelles sont exclusivement entourées de zone U ou AU.

En outre, ils considèrent que ces terrains ne peuvent avoir un caractère rural en application de l'article 188-3 du code rural fixant les surfaces minima d'installation en matière d'exploitations ou de fonds agricoles en Corse-du-Sud (référence à l'arrêté du 6 mars 1976).

Enfin, ils rappellent un acte du 12 août 1988 aux termes duquel un accord avait été passée avec la municipalité leur donnant le bénéfice d'une constructibilité de Vigna Majo avec un COS de à,25 % minimum.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette demande ne peut être prise en compte. Le PADD indique que ces parcelles doivent être classées en zone A (rappel de la cartographie et renvoi au texte du PADD).

Avis du commissaire-enquêteur : le commissaire-enquêteur considère que le secteur de Vigna Maio fait déjà l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, ne nécessitant pas l'agrandissement des zones urbaines ou à urbaniser.

Le maintien en zone agricole semble cohérent.

Observation n°2 : Observation de Monsieur Marc SERRA demandant le respect du domaine public communal (DPM) et produisant différents documents sur une procédure demandant la démolition d'une surélévation d'un bâtiment.

Réponse du maître d'ouvrage : Pas d'incidence, la demande de démolition d'une surélévation d'un bâtiment ne dépendant pas du PLU.

Avis du commissaire-enquêteur : Aucune remarque à proprement parler sur le PLU. Le commissaire-enquêteur n'a pas d'avis à émettre sur cette demande.

Observation n°3 : Observation du cabinet d'avocats LEANDRI pour le compte de leurs clients, Madame Madeleine CASSETARI, Monsieur Philippe CASSETARI et Monsieur André

CASSETARI, propriétaires des parcelles cadastrées section A n°210 et n°211.

Leur observation concerne l'emplacement réservé (ER) 09.

Il est considéré que cet ER affecte les parcelles sus-citées.

Suite à un rendez vous avec Monsieur le Maire de la commune de Propriano, il leur aurait été précisé que le projet de création de cet ER consisterait en la création d'une voirie de 11m de large, comprenant 6,10m de chaussée pour permettre le croisement de deux convois exceptionnels, 2,50m pour des stationnements publics et 2,40m de trottoirs.

Il est considéré que ces informations sont insuffisantes faute d'une délimitation précise sur les parcelles concernées par ces ouvrages.

Il est précisé que cet ER causerait un préjudice très important pour les propriétaires de ces parcelles en empêchant la réalisation de leur projet immobilier et aurait pour impact même d'annihiler la constructibilité de leurs parcelles.

Aussi, ils souhaitent que l'emprise soit réduite à 0,90m afin de permettre de conserver la constructibilité telle que prévue dans le PLU de 2006 et dans le projet de révision de ce PLU de 2017.

Réponse du maître d'ouvrage : La réduction de l'ER n°9 peut être envisagée, à condition de respecter les dimensions suivantes : 6,1m/voie +2,3/parking +1,2/trottoir.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas à cette demande si les conditions techniques permettent de conserver cet ER n°9.

Observation n°4 : Observation du Docteur Antoine ROCCA.

La parcelle cadastrée section AI n°51 a fait l'objet de plusieurs permis d'aménager pour la mise en place de vingt lots à bâtir, la déclaration d'achèvement des travaux ayant été reçue en mairie sans contestation.

Une partie de cette parcelle, dénommée AI 134 est dans le projet de révision de PLU, est classée en ESA (espaces stratégiques agricoles).

Ce classement est contesté au motif que cette parcelle est en continuité de l'urbanisation existante, que cette parcelle n'a jamais été cultivée depuis 1956.

Pour cela, le demandeur s'appuie sur le PADDUC et la loi Littoral qui favorisent le développement en arrière des espaces urbanisés et à la perpendiculaire du cordon littoral, et sur le jugement rendu le 1^{er} mars 2018 par le Tribunal Administratif de Bastia annulant la carte des ESA.

Il est considéré le classement en ESA comme illégal.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet, le secteur concerné, correspondant aux crêtes, étant particulièrement sensible (cf. annexe 2 /délibération du 01/12/2017). Il n'est pas possible de modifier les délimitations de zones et d'ouvrir à l'urbanisation d'autres parcelles.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande au vu de la situation de la parcelle.

S'il est vrai que le Tribunal Administratif a annulé la cartographie des ESA, la notion d'espaces stratégiques agricoles n'en demeure pas moins valable. En outre, l'exploitation agricole de terres n'est pas une condition nécessaire du classement de ces terres en ESA.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur entre la zone UDa et la zone Uac sont suffisamment importantes pour ne pas ouvrir davantage à l'urbanisation d'autres parcelles.

Enfin, le secteur concerné par cette demande se situe en proximité des crêtes, et la protection de ces

dernières doit prévaloir.

Observation n°5 : Observation de Madame Paule ROCCA, épouse ROCHE.

Il est demandé plusieurs modifications concernant la parcelle cadastrée n°2565 située dans la zone AUc du projet de révision du PLU.

Tout d'abord, il est demandé que la route prévue (par le biais de l'ER 03) soit déplacée pour longer la parcelle 1840 et pour permettre une meilleure urbanisation de ces deux parcelles selon les dispositions de la loi Littoral.

Ensuite, il est demandé que la partie de la parcelle susvisée, classée en espaces stratégiques agricoles, soit intégrée en zone AUc limitrophe.

Il est considéré le classement en ESA comme illégal.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet :

- Le déplacement de l'ER n°3 le long de la parcelle 1840 rendrait impossible l'implantation de futurs bâtiments en partie est de la zone AUc.

- L'intégration pour partie de la parcelle en zone AUc aurait pour effet d'agrandir de manière significative une zone dont la délimitation résulte d'un arbitrage équitable entre la consommation spatiale excessive du PLU de 2006 et la préservation d'une zone d'extension urbaine en continuité de l'agglomération existante cohérente au regard des besoins communaux.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande.

D'une part, le déplacement de l'ER n°3 ne semble pas justifié car il contreviendrait au projet d'urbanisation de la zone AUc.

D'autre part, s'il est vrai que le Tribunal Administratif a annulé la cartographie des ESA, la notion d'espaces stratégiques agricoles n'en demeure pas moins valable. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle aujourd'hui classée en espaces stratégiques agricoles aurait pour incidence de diminuer ces espaces. En outre, le commissaire-enquêteur considère que la zone AUc est déjà suffisamment importante pour permettre un développement de la commune sans l'ouvrir davantage à l'urbanisation.

Observation n°6 : Observation du Docteur Antoine ROCCA.

Il est demandé le déplacement, sur la parcelle cadastrée n°2556, de la route prévue (par le biais de l'ER 03) en envisageant un tracé pour moitié sur la parcelle susvisée et pour moitié sur les parcelles limitrophes au motif que cela permettrait le désenclavement de ces dernières par un accès direct à la voirie.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5 (décalage de l'ER n°3, extension de la zone AUc).

Avis du commissaire-enquêteur : cf. observation n°5.

Observation n°7 : Observation du cabinet d'architectes Perspective, agissant pour le compte de leurs clients M. et Mme ALFONSI.

Il est demandé que la parcelle cadastrée section A n°2564 soit transféré de la zone AUc à la zone UDa au motif que si ces deux zones ont beaucoup de similarités, deux différences sont importantes pour le demandeur. En effet, en zone UDa en premier lieu, une demande d'autorisation d'une construction individuelle n'est pas soumise à une opération d'ensemble et en second lieu des tolérances au niveau des hauteurs de constructions sont admises.

L'objectif de cette demande est de permettre la construction d'une maison pour un rapprochement familial entre parents retraités et enfants.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet, la parcelle A 2564, stratégiquement située en entrée de la zone AUc, fait partie intégrante de l'OAP n°3 (cf. cartographie/p17 des OAP). Elle ne peut donc être réintégrée en zone UDa mais doit demeurer au sein de la zone AUc. Précisons, en outre, que cette parcelle doit également permettre de recevoir un futur cheminement piétons, tel que figure dans la cartographie précitée. Dans le cadre de l'aménagement futur de la zone, ce tracé sera affiné de manière à préserver la constructibilité de cette parcelle tout en permettant de réaliser le piétonnier précité.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande. La parcelle susvisée se trouve sur une zone ouverte à une future urbanisation donc constructible, dès la réalisation des différents réseaux nécessaires.

Observation n°8 : Observation de Madame Simone ROCCA.

Sa demande porte sur la parcelle cadastrée n°1840.

Il est demandé tout d'abord de modifier le tracé de la route (ER 03) prévue dans la zone AUc en l'étendant vers l'est pour moitié sur la parcelle 2565 et pour moitié sur la parcelle 1840 permettant un désenclavement de cette dernière en partie urbanisée.

Il est demandé ensuite de modifier les limites de la zone AUc au motif que la loi Littoral prévoit une urbanisation en arrière des espaces déjà construits et perpendiculairement au cordon littoral. Il est précisé que la parcelle cadastrée section AI 51 située en avant est entièrement équipée et construite. Enfin, pour ce faire, il est demandé le déclassement de cette partie de la parcelle 1840 afin qu'elle ne comporte pas d'espaces stratégiques agricoles, et ce en créant une limite entre la parcelle 479 et la parcelle 2 (zone N). Il est proposé de classer toutes les parties des parcelles suivantes (qui ne le sont pas en totalité) en ESA pour compenser ; il s'agit des parcelles 479, 489, 1624 et le reste de la partie 1840.

Il est fait mention dans le courrier, du jugement du Tribunal Administratif de BASTIA en date du 1^{er} mars 2018 annulant des ESA bien plus étendus.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande, pour les mêmes raisons que pour l'observation n°5 (décalage ER n°3, extension de la zone AUc).

Avis du commissaire-enquêteur : cf. observation n°5.

Observation n°9 : Observation de Madame Angèle QUILICHINI.

La demande concerne la parcelle cadastrée section AE n°58.

Il est demandé le déclassement espace boisé classé (EBC) de la parcelle en totalité ou tout le moins dans les termes du projet révision du PLU résultant de la délibération du conseil municipal du 8 mars 2013.

Il est contesté dans le projet actuel, l'agrandissement de cet EBC aux motifs que ce dernier avait déjà fait l'objet d'une diminution avec avis favorable en l'espèce du conseil des sites dans sa séance du 5 juin 2012, et qu'en outre les vues aériennes montrent une urbanisation plus intensifiée dans cette zone.

Enfin, il est souligné que cet EBC est non significatif, tel qu'indiqué au demandeur par les services de la DDTM.

Réponse du maître d'ouvrage : L'EBC situé sur la parcelle AE 58 correspond à la stricte réintégration de celui identifié dans le PLU 2006. Cette parcelle est déjà bâtie et le tracé de l'EBC permet une extension significative de la construction existante. La commune aurait souhaité supprimer cet ER sur cette parcelle, comme elle l'avait proposé lors de la révision précédemment initiée et qui n'a pas pu aller à son terme. Mais, au cours de la présente révision, la commune s'est heurtée à l'opposition de la DDTM et a été contrainte de présenter le projet tel quel devant le Conseil des sites. Il est aujourd'hui impossible de modifier cet EBC sans revenir devant le Conseil de sites.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande du fait que la parcelle se trouve en zone UCb, donc en zone constructible. Une extension de la partie bâtie est possible.

Le maintien de l'EBC est cohérent pour préserver des espaces naturels au sein de l'agglomération. En outre, comme le précise le maître d'ouvrage, ce maintien de l'EBC tel que défini dans le PLU de 2006, a été préconisé par les services de l'État.

Observation n°10 : Observation du Groupe MOCCHI.

Il est demandé une modification au règlement de la zone UPa.

Il est considéré que la rédaction du règlement est trop contraignante.

Il est demandé tout d'abord la modification de l'alinéa 1 de l'article UP-2 1) en précisant que les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités du Port de commerce.

Ensuite, il est demandé l'ajout d'un deuxième alinéa précisant que les ICPE sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les activités du Port de commerce.

Réponse du maître d'ouvrage : La modification du règlement de la zone (secteur UPa) peut être envisagée, afin d'y autoriser les ICPE, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités du Port de commerce.

Avis du commissaire-enquêteur : le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas à cette demande sous la condition que les installations soient compatibles avec les activités du Port de commerce afin de pouvoir envisager un développement économique de la commune.

Observation n°11 : Observation de Monsieur Paul LENTALI, titulaire d'un permis de construction précaire. Il souhaite pérenniser la réalisation d'un équipement sportif (bâtiment abritant deux terrains de foot en salle et un terrain extérieur).

Cette observation concerne la zone N. Il en est demandé une modification du règlement.

Le demandeur souhaite que soit précisé que dans la secteur Na, soient autorisées les activités de service, sportives, de loisirs et de tourisme (dans l'article N-1 2)).

Il est demandé l'ajout à l'article N-2 2) d'un deuxième alinéa autorisant les constructions et installations nécessaires aux activités sus-citées.

Enfin il est demandé l'ajout d'un quatrième alinéa à l'article N-4 3) disposant que dans le secteur Na, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD121 et des voies communales.

Réponse du maître d'ouvrage : La modification du règlement de la zone (secteur Na) peut être envisagée, afin d'autoriser les activités de service, sportives, de loisirs et de tourisme. De même, la réduction à 10m de l'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies est possible.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande. Accéder à cette requête reviendrait à accepter une urbanisation en discontinuité ce qui est contraire aux réglementations en vigueur.

Toutefois, le commissaire-enquêteur constate que l'article DG-4 Adaptations du règlement écrit précise que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont possibles dans toutes les zones du PLU. Il conviendra sans doute de régulariser le permis précaire accordé au demandeur sur cette disposition du règlement.

Observation n°12 : Observation de Monsieur Christophe BIZOUX, architecte.

Il est demandé, pour le compte de son client, une modification du règlement de la zone UBc.

Il est tout d'abord fait une remarque d'ordre général lorsque l'on est dans le cas d'un existant : il considère qu'il devrait être rendu possible de pouvoir démolir et reconstruire à l'existant tout ou partie d'un document, en reprenant à l'identique la volumétrie et notamment les hauteurs.

Ensuite, il est demandé une modification de l'article DG13.1 (p21 du règlement écrit) avec l'exclusion dans le calcul de l'emprise au sol des ouvrages à même le sol tels que terrasses ou piscines.

En outre, il est demandé une modification de l'article UB-4 -4.4 en précisant que les possibilités d'implantation puissent se faire de limite en limite lorsqu'il n'y a pas de constructions en limite mitoyenne sur la parcelle voisine et que la profondeur maximale des constructions soient portées de 14 mètres à 18 mètres.

Enfin, il est précisé que les propriétaires des parcelles 558 et 559 sont d'accord pour construire en mitoyenneté, ayant chacun un projet de construction.

Réponse du maître d'ouvrage : La reconduction à l'identique d'un bâtiment est précisée dans les dispositions générales du règlement (cf. DG-6/ page 8). Cette règle reprend les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme. Elle n'a donc pas à être modifiée.

Règlement du secteur UBc :

- les règles relatives à l'emprise au sol des constructions (cf. DG-13) n'ont pas à être modifiées. Elles ont été définies en fonction du code de l'urbanisme et de la jurisprudence en la matière. A titre d'exemple, exclure les piscines du calcul de l'emprise au sol n'est pas possible.

- La modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut être envisagée, de manière à correspondre à celle applicable au secteur UBa (ordre continu d'une limite séparative à l'autre). En effet, cette modification se justifie par le fait que le secteur UBc est situé dans le prolongement immédiat du secteur UBa.

Avis du commissaire-enquêteur :

Tout d'abord, l'article L111-15 du code de l'urbanisme dispose que : « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Ces dispositions sont reprises dans les dispositions générales du règlement (article DG-6 reconstruction à l'identique d'un bâtiment).

Ensuite, le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à la demande de modification des règles relatives à l'emprise au sol car il considère que ces règles ont été établies pour permettre une urbanisation en cohérence avec le secteur permettant une constructibilité en continuité du centre-ville tout en tenant compte de la proximité du littoral.

Enfin, concernant la demande d'une modification des limites séparatives, le commissaire-enquêteur est favorable à cette demande car cela créerait une continuité visuelle entre le secteur UBa et le secteur Ubc.

Observation n°13 : Observation de Monsieur Jean-Jacques TABERNER.

Cette observation concerne les parcelles cadastrées n°31, 482 et 484 dans le secteur de Turiciola.

Le demandeur relève que ses parcelles ont été classées dans le projet de révision de PLU en zone N.

Il relève également qu'elles étaient classées en zone 1AUij précédemment à cette révision.

Il souhaite que soit rétablie la constructibilité sur ces parcelles afin de pouvoir réaliser les projets suivants :

- sur la parcelle 31, une extension de la zone artisanale.

- sur les parcelles 482 et 484, travailler avec les différents services concernés sur un lotissement de terrains nus à bâtir pour la réalisation de résidences principales directement par les acquéreurs ou en VEFA.

Il précise qu'il ne pourra accepter le classement en zone N de ces parcelles considérant être lésé sur les réalisations déjà effectuées ayant engendrées des coûts relativement importants.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet, les parcelles concernées (31, 482, et 484), précédemment classées en AUij dans le PLU de 2006, ont été réintégrées en zone N afin de respecter le code de l'urbanisme, notamment en matière de réduction de la consommation spatiale. Il n'est pas possible de modifier les délimitations de zones et d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande.

Concernant la parcelle cadastrée 484, le commissaire-enquêteur constate que cette dernière était déjà inconstructible dans le PLU de 2006 et qu'elle est pour grande partie (comme en 2006) classée en EBC. De plus, envisager la réalisation de constructions à usage d'habitations sur ce secteur serait en discontinuité avec l'urbanisation existante, donc en contradiction avec les réglementations en vigueur.

Pour les deux autres parcelles, le commissaire-enquêteur est favorable à la décision prise par le maître d'ouvrage de limiter l'étalement urbain.

En outre, pour l'extension de la zone artisanale sur la parcelle 31, le commissaire-enquêteur, après avoir vérifié sur le terrain, la configuration des lieux (colline) ne se prête pas à une extension d'urbanisation.

Le classement en zone N apparaît donc pertinent.

Observation n°14 : Observation de Monsieur Paul Antoine MOCCHI.

Cette observation concerne les parcelles cadastrées section A n°64, 65, 66, 67, section B n°59, 60, 61 et 62.

Il est demandé que l'ensemble de ces parcelles deviennent agricoles afin de pouvoir envisager leur exploitation. Le demandeur est en formation pour l'obtention d'un bac agricole.

Réponse du maître d'ouvrage : Les parcelles cadastrées A 64, 65, 66, 67 (situées à l'extrémité sud-ouest de la commune), sont classées en zone N sans EBC. Leur exploitation agricole est tout à fait envisageable, sans qu'elles aient à être réintégrées en zone A. En outre, au-delà d'une simple occupation du sol, il convient de rappeler que le règlement autorise les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Dans ce cadre, les parcelles concernées n'ont pas à être réintégrées en zone A. Elles conservent donc leur classement en zone N sans EBC.

Avis du commissaire-enquêteur : Les parcelles sont pour partie déjà en zone A. Dans ce cas, aucune difficulté à envisager une exploitation agricoles. Les parcelles sont pour une autre partie en zone N. La possibilité d'exploiter une agriculture en zone N ne posant pas de difficulté, le commissaire-enquêteur n'émet pas d'avis favorable à cette demande. L'exploitation pourra avoir lieu, toutefois, les possibles constructions et installations resteront plus limitées.

Observation n°15 : Observation de Monsieur le Maire de SANTA MARIA FIGANIELLA.

Cette observation porte sur la parcelle cadastrée section A n°510, propriété de la commune de SANTA MARIA FIGANIELLA.

Cette parcelle est à ce jour donnée à bail à un agriculteur qui l'exploite (ainsi que des parcelles voisines).

Il est demandé que le projet de route (ER 02) soit modifié par un déplacement le long de la limite de la parcelle pour permettre l'exploitation de la parcelle, en effet, le projet de révision du PLU coupe cette parcelle en deux. Cette modification permettrait de plus l'accès aux parcelles situées en amont. En outre, le projet de tracé se situe dans une zone souvent inondée.

Réponse du maître d'ouvrage :Le bénéficiaire de l'ER n°2 est la Collectivité Territoriale Unique (initialement Département de la Corse du Sud). Toute modification de son tracé ne peut être actuellement envisagée. Toutefois, cette demande sera transmise à la CTU, qui pourra vérifier si son tracé peut être ultérieurement modifié, et dans ce cas, si c'est techniquement possible, la commune ne s'y opposera pas.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur est favorable à cette demande.

Il considère que l'agriculteur subirait un préjudice si l'ER n°2 ne pouvait être déplacé en coupant en deux la parcelle de l'exploitation agricole.

Il souhaite vivement, comme l'a indiqué le maître d'ouvrage, que cette demande soit transmise à la CTU et puisse aboutir favorablement pour le demandeur.

Observation n°16 : Observation de Monsieur Valère GABRIELLI.

Cette observation concerne la parcelle cadastrée section A n°142 pour laquelle il est demandé le maintien en zone UC, le projet de révision du PLU l'a classant en terrain cultivé inconstructible.

Le demandeur a acquis cette parcelle en mars 2016 et a déposé un permis de construire pour l'extension de son magasin situé sur la parcelle adjacente. Ce permis a été refusé en raison d'un toit terrasse et fait aujourd'hui l'objet d'un recours gracieux.

Réponse du maître d'ouvrage :Cette observation ne peut être retenue, car elle est contraire au PADD qui, dans sa 3ème orientation prévoit de « maintenir des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés » (cf. p18), notamment pour les terrains cultivés.

Avis du commissaire-enquêteur :Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande. Deux parcelles en continuité créent ces « jardins urbains », pour partie cultivés. Une visite sur le terrain conforte le commissaire-enquêteur sur la nécessité de conserver « ces espaces de respiration » dans le centre-ville.

Observation n°17 : Même observation que l'observation n°15.

Réponse du maître d'ouvrage :cf. Observation n°15.

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano
Ordonnance n° E17000049/20

Avis du commissaire-enquêteur :cf. Observation n°15.

Observation n°18 : Observation de Monsieur GIUSTI, architecte.

Cette observation concerne les parcelles cadastrées section A n°24, 26, 27, 2468, 2469, 2470, lieu-dit « Purraja ».

Il est demandé que la réglementation d'emprise au sol imposant 20 % dans le projet de révision du PLU soit ramené à 60 % comme précédemment en zone UDa.

Réponse du maître d'ouvrage :Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet, la réduction de l'emprise au sol du secteur UDa de Purraja, qui est passée de 60 % dans le PLU 2006 à 20 % se justifie par la prise en compte de la préservation des caractéristiques paysagères du site, qui impose de protéger un tissu urbain plus aéré, au contact du littoral et excentré par rapport au coeur de l'agglomération.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande.

La réduction de l'emprise au sol dans la révision du PLU semble cohérente avec l'idée de créer un espace urbain moins dense à proximité du littoral. Cette zone est en dehors de l'agglomération proprement dite et proche du littoral. Si cette zone ne comportait pas déjà des constructions, le commissaire-enquêteur aurait souhaité que cette zone ne puisse faire l'objet de nouvelles constructions.

Observation n°19 : Observation de la famille LUCIANI – AUBEAU.

L'observation concerne la parcelle cadastrée n°86. Les demandeurs s'opposent à la mise en place de l'emplacement réservé n°18 sur leur parcelle qui est à ce jour en zone urbanisable.

Réponse du maître d'ouvrage :La suppression de l'ER n°18 ne peut être retenue. En effet, la localisation stratégique du terrain, à proximité du port de plaisance et d'une partie du parking qui lui est lié, justifie que cet ER soit maintenu, permettant ainsi de développer l'offre de stationnement en centre ville, notamment sur cette artère principale.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande.

La création d'une offre de stationnement, au coeur de l'une des voies principales de la commune peut être un atout lorsque l'on considère l'augmentation de la population, tout particulièrement pendant la période estivale.

Observation n°20 : Observation de la SCP avocats LEANDRI, en tant qu'administratrice de l'indivision LEANDRI.

Cette observation concerne les parcelles cadastrées section A n°2449, 2597 et 2598.

Dans le projet de révision du PLU de la commune de PROPRIANO, ces parcelles sont situées en partie dans l'OAP n°3 : Paratella sud.

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées, le demandeur considère que la synthèse retenue par les PPA considérant que la commune a déjà suffisamment des logements construits ou prévus sur la commune est contestable. Le demandeur considère qu'au vu de l'attractivité de la commune, il est indispensable de lui permettre de s'agrandir. La difficulté de trouver à se loger constitue un frein à son développement. Aussi le demandeur estime que la zone AUc du projet de révision permettrait une urbanisation future en continuité avec les constructions de ce secteur.

En outre, le demandeur considère qu'il n'y aurait pas d'impact négatif sur la perspective paysagère car de nouvelles constructions intégrées permettront de masquer les formes disgracieuses des logements HLM de ce secteur. Il note également que ce projet serait conforme à l'OAP n°3 du projet de révision du PLU.

Enfin, le demandeur estime que l'extension de la zone espace boisé classé (EBC) sur cette même zone n'est pas justifiée. Le demandeur conteste ce classement en s'appuyant sur la définition de l'administration de l'EBC et que le couvert de ces parcelles est constitué partiellement d'arbustes du maquis ne répondant pas à cette définition. Il est alors demandé de classer en zone agricole la partie sud de ces parcelles (partie correspondant à l'EBC de 2006) et de classer en zone AU le reste des parcelles.

Réponse du maître d'ouvrage : Les délimitations des EBC situés au sud de la zone AUc n'ont pas à être modifiées. L'extension des EBC par rapport au PLU de 2006 se justifie par la volonté de préserver l'identité et l'unité paysagère boisée en prolongement de la zone UAc. Cette évolution permet de conforter l'objectif de protection d'un couvert végétal identitaire en continuité d'un futur « fragment de ville » proprianais. Il n'est donc nullement envisagé de créer de nouvelles zones agricoles, ni d'entrevoir une quelconque extension de la zone AUc, sur les parcelles concernées.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande. Concernant l'extension de l'espace boisé classé, le commissaire-enquêteur rappelle que l'article L113-1 du code de l'urbanisme dispose que : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs **à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Le commissaire-enquêteur ne retient donc pas la définition administrative des EBC donnée par le demandeur.

En outre, concernant l'extension de la zone AUc sur les parcelles susvisées, le commissaire-enquêteur n'y est pas favorable car il considère que la zone AUc est déjà suffisamment importante pour permettre le développement de la commune.

Observation n°21 : Observation de Monsieur Pierre-Paul CESARI.

Cette observation concerne le classement des parcelles cadastrées n°8, 9, 54 et 48 lieu-dit Bartaccia, en zone UDa.

Après lecture des observations de U LEVANTE, le demandeur souhaite faire part de certaines remarques.

Il considère que le classement de ces parcelles UDa est justifié et ce pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, il est fait référence à la carte de synthèse des orientations du SMVM du PADDUC qui classe le secteur en espace dans lequel il est possible et souhaitable de « contenir/structurer/réparer » les espaces urbanisés et indique également à cet endroit une « tâche urbaine ».

Il estime que la zone UDa répond à cet objectif.

Ensuite, il considère que cela permettrait le comblement d'une dent creuse et que cela n'est pas contraire au PADDUC, ni même à l'article L121-13 du code de l'urbanisme qui impose que l'extension de l'urbanisation dans les EPR soit limitée, mais non applicable dans les zones déjà urbanisées.

Enfin, il est fait référence au juge administratif qui apprécie le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les EPR au regard de la configuration de l'urbanisation, de son contenu, et de l'importance des constructions qu'elle engage. Et il est rappelé que ces parcelles sont dans un secteur comportant plusieurs centaines de logements et d'hôtels.

Sur le classement de ces parcelles en zone UDa, le demandeur considère que cela ne contrevient pas aux dispositions du PADDUC relatives aux espaces stratégiques agricoles (ESA).

Pour cela, il est fait mention du jugement du Tribunal Administratif en date du 1^{er} mars 2018 annulant partiellement le PADDUC « en tant qu'il arrête la carte des ESA ».

En outre, le demandeur estime que ces parcelles ne présentent aucune potentialité agricole ; non cultivé aujourd'hui ni lors de la réalisation du zonage SODETEG.

Enfin, il est relevé que le PADDUC n'a jamais imposé aux auteurs des PLU de reprendre la délimitation des ESA dans son intégralité.

Aussi, le demandeur souhaite que ces parcelles restent dans la zone UDa telle que projetée dans la révision du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : Les justifications quant à la pertinence du secteur UDa de Bartaccia correspondent aux choix entérinés par la commune sur ce site stratégique d'entrée de ville. Dont acte.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur ne souhaite pas demander au maître d'ouvrage une modification de la zone UDa.

Observation n° 22 : Observation de Madame LEANDRI.

Elle rappelle dans cette observation que la décision rendue par le Tribunal Administratif de Bastia concernait une modification du PLU et que l'enquête publique de ce jour concerne la révision du PLU de PROPRIANO. Qu'ainsi la décision du Tribunal Administratif ne peut être opposable à cette enquête.

Elle note que le secteur stratégique agricole du PADDUC n'englobe pas la zone de Paratella sud et qu'ainsi l'urbanisation ne peut s'effectuer qu'en continuité de l'urbanisation existante sur cette zone en retenant la configuration particulière de la commune et l'exiguïté de son territoire.

Réponse du maître d'ouvrage : Les justifications quant à la pertinence de la zone AUc de Paratella sud correspondent aux choix entérinés par la commune sur ce site stratégiquement situé en continuité de l'urbanisation existante. Dont acte.

Avis du commissaire-enquêteur : le commissaire-enquêteur note les remarques faites par le demandeur. Son avis sur le projet de PLU, proprement dit, est à consulter dans les conclusions motivées.

B. Les observations déposées sur le registre dématérialisé

Observation n°1 : Observation de Madame Nina PICARD.

Il est fait une suggestion par le demandeur en tant que professionnel du bâtiment et du paysage en proposant une palette de couleurs d'enduits qui permettrait dans les projets futurs de proposer une unité du site.

Réponse du maître d'ouvrage : Le choix d'une palette de teintes à intégrer dans le règlement du PLU n'a pas été fait car il se révèle trop contraignant par rapport à la diversité des situations et des ambiances urbaines (coeur historique, quartiers plus excentrés, hameaux, espaces d'activités

économiques, etc), mais également agricoles et naturelles qui caractérisent la commune. En outre, les outils dont dispose le règlement, notamment en matière de prise en compte de l'aspect extérieur des constructions, est assez précis pour permettre de se protéger de teintes de façades qui ne seraient pas correctement intégrées dans leur environnement immédiat ou éloigné. Cette proposition d'intégration d'une palette de teintes de façades n'a donc pas à être intégrée dans le règlement du PLU.

Avis du commissaire-enquêteur : La proposition d'une palette de couleurs d'enduits apparaît intéressante. Toutefois, les situations urbaines sur la commune semblent trop différentes pour permettre d'envisager une palette définie. Une analyse au cas par cas, par secteur semble plus logique.

Observation n°2 : Observation de Monsieur Paul-Louis MUSELLI.

Cette observation concerne la parcelle n°112 sur le secteur de Tralavettu.

Le demandeur souhaite qu'environ 1,2 ha de son exploitation agricole de 15ha soit intégrés dans la zone UIc. Il considère que cela lui permettrait de pérenniser son exploitation d'oléiculture par le développement d'activités annexes comme l'agrotourisme ou locatif local de proximité.

Il rappelle les difficultés à maintenir une exploitation agricole du fait d'une production quasi-inexistante depuis plusieurs années, du manque d'eau notoire dans ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage : Il n'est pas possible de prendre en compte cette demande. En effet, la délimitation de la zone UIc de Tralavettu est justifiée par la nécessité de définir un arbitrage équitable entre les besoins d'extension de la zone d'activités économiques, la prise en compte des autorisations délivrées dans le cadre du PLU en vigueur, la prise en compte de l'existant (notamment l'activité de production de béton) et la nécessaire préservation des activités agricoles. Cet arbitrage équitable ne peut être remis en cause et l'intégration de nouvelles surfaces (1,2 hectares, parcelle 112) dans la zone UIc ne peut être envisagée.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'est pas favorable à cette demande.

Tout d'abord, envisager du locatif local de proximité serait en discontinuité avec l'urbanisation existante.

Ensuite, concernant l'agro-tourisme, le développement d'une activité comme le camping à la ferme paraît le plus compatible avec le zonage prévu par le PLU. Voir réponse à l'observation n°4 du registre dématérialisé.

Le commissaire-enquêteur considère que la zone UIc est déjà suffisamment importante pour ne pas l'étendre davantage.

Observation n°3 : Observation anonyme qui note la qualité de la documentation présentée.

Cette observation suggère l'installation d'un emplacement pour une station de recharge dédiée aux véhicules électriques et ce pour répondre à la fonction de nœud urbain et économique de la commune au sud de la Corse.

Réponse du maître d'ouvrage : Pour mémoire, la commune tient à préciser que la station de recharge pour les voitures électriques existe déjà, la station Esso en étant équipée.

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette observation.

Observation n°4 : Observation de Monsieur Xavier AUBEAU.

Le demandeur souhaite que puisse être envisagée en zone agricole la possibilité d'exercer l'activité de camping à la ferme (un exemple de charte est joint à l'observation). Cela afin de pouvoir diversifier son activité principale en rappelant la crise que connaît à ce jour la profession agricole.

Il aimerait pouvoir le faire sur la partie basse de sa parcelle cadastrée n°557 et ajoute que sur cette parcelle se trouvait autrefois l'un des plus grand camping de Corse.

Il ajoute que ce type de projets ne fait l'objet d'aucune opposition de la part des Chambres d'Agriculture qui y voient au contraire un moyen de redynamiser une profession en perte de vitesse.

Réponse du maître d'ouvrage : Le règlement de la zone A peut être modifiée en rajoutant une disposition permettant d'autoriser les activités de camping à la ferme, tout en les encadrant et en les limitant. A ce titre, une nouvelle règle peut être intégrée dans le règlement, qui dispose :

« qu'à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs est autorisé, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau ».

Cette règle ne peut être autorisée qu'en zone A et ne peut s'appliquer au secteur Ar qui correspond aux espaces remarquables de la commune qu'il convient de préserver, conformément à la loi Littoral, ni aux zones A situées à proximité du rivage (bande des 100 mètres).

Précisons que cette règle est directement issue du modèle de règlement annexée à la « Malette du foncier agricole » du département du Var. Ce document stratégique, dont l'objectif est de définir comme son titre l'indique, « les outils pour préserver et dynamiser l'agriculture varoise » a été signé par tous les principaux acteurs intervenants dans l'aménagement du territoire départemental ; à savoir : l'Association des Maires, la Préfecture, le Département, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, et la Chambre des Métiers.

L'extrapolation, l'intégration et l'application de cette règle, qui favorise les compléments d'exploitation pour les agriculteurs propriariens, apparaît ainsi pleinement justifiée.

Avis du commissaire-enquêteur : La réponse apportée par le maître d'ouvrage semble tout à fait cohérente. En effet, la modification du règlement de la zone A peut se justifier par la nécessité de permettre aux agriculteurs de diversifier leur activité au vu de la crise que connaît à ce jour cette profession.

La proposition de modification de règlement, gardant un pendant restrictif est très intéressante. Le développement d'une activité en sus de l'activité agricole mais sans pour autant dénaturer la vocation première des terres agricoles par une transformation en activité touristique et l'interdiction de constructions nouvelles semble au commissaire-enquêteur être la meilleure proposition possible.

Observation n°5 : Observation de la Direction de U LEVANTE.

Il est fait en premier lieu un rappel : la commune de PROPRIANO est soumise à la loi Littoral, elle comporte des terres agricoles fertiles dans la plaine du Rizzanese et elle comporte l'espace remarquable et caractéristique 2A40.

Il est rappelé en second lieu que la commune comportait 3759 habitants en 2014 selon l'Insee et que le précédent PLU a été annulé par le Tribunal Administratif de Bastia le 24 septembre 2013 (jugement en pièce jointe à l'observation).

Il est considéré que la commune propose une très importante ouverture à l'urbanisation dans ce projet de révision.

Premier point : il est considéré une violation de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé les lois Grenelle et la loi ALUR en précisant qu'il doit exister une adéquation entre le foncier disponible et le besoin de la population.

Il est considéré que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont trop importantes et doivent être diminuées.

Pour ce faire, U LEVANTE reprend les différentes zones urbaines et zones à urbaniser et considère que l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030 permettrait la construction de 1540 logements, auxquels elle soustrait les 830 envisagés par la commune et considère donc qu'il y aurait une ouverture à l'urbanisation de 710 résidences secondaires. Aussi, l'association conclut à une dégradation du taux de résidences principales pour loger les habitants permanents.

U LEVANTE calcule également le nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation et arrive à un total de 81 hectares. En se référant à un avis de la DDTM de Haute Corse (sur le PLU de BORGO) qui dispose « qu'un objectif de 30 logements à l'hectare devrait prévaloir pour être en conformité avec l'article L121-1 du code de l'urbanisme, elle estime que l'ouverture à l'urbanisation (environ 5100 habitants) projetée par la commune est démesurée par rapport à ses besoins réels.

Est cité également, une partie de l'avis de la CTC.

Second point : il est considéré une violation de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui dispose que « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, dans les communes littorales, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Pour l'association, trois secteurs sont concernés :

- Brindigaccia : considéré comme une zone d'habitats diffus, ne constituant ni une agglomération, ni un village. Il est estimé que cette possibilité d'extension de l'urbanisation n'est pas conforme au PADD qui prévoit uniquement la densification de la zone bâtie.

- la zone d'activités de Tralavettu : il est considéré que les maisons et hangars ne constituent ni une agglomération, ni un village. Il est également indiqué que le zonage du PLU présenté en enquête publique ne tient pas compte des surfaces étudiées par le bureau d'études Endemys et représentées sur le rapport d'instruction de la DREAL présenté au Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) en raison d'espèces protégées et que l'extension de ce secteur n'a pas été portée à la connaissance du CNPN.

Est repris sur ce secteur une partie de l'avis de l'État.

- Tivolaggio: ce secteur est considéré comme contraire au PADD prévoyant uniquement la densification de la zone bâtie. Il est estimé que le zonage UDb ne se situe en continuité ni d'un village, ni d'une agglomération et ne peut être regardé comme un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Il est rappelé le courrier du Préfet en date du 12 avril 2013 rappelant l'illégalité de l'extension de la constructibilité.

Troisième point : il est considéré une violation de l'article L121-13 du code de l'urbanisme relatif à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivages (EPR)

Il est noté que la limite des EPR n'a pas été tracée sur les cartes de zonages de la commune.

Il est considéré que les secteurs AUa centre ville et Vigna Maio, AUb Paratella nord, AUc paratella sud, les extensions en UIc de Tralavettu, Bartaccia en UDa nord et UDa sud, et Santa Giulia sont à

l'intérieur des EPR, en se basant sur les trois critères de la jurisprudence du CE et en appliquant la limite des EPR du PADDUC.

Quatrième point : il est considéré une violation des espaces stratégiques agricoles du PADDUC.

Il est fait tout d'abord un rappel de la législation applicable.

Il est rappelé également que la commune de PROPRIANO doit afficher 394 ha d'ESA, tels que définis par le PADDUC et que si la commune ne reprend pas la cartographie du PADDUC, elle doit identifier ailleurs des ESA par le mécanisme de la compensation.

Après avoir repris en les comparant à la cartographie des ESA, différents secteurs de la commune, et en regardant la compensation faite par la commune, l'association U LEVANTE considère qu'il manque 87 ha d'équivalents ESA et 1 ha pour atteindre les 394 ha obligatoires.

Il est rappelé l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud ayant exprimé un avis convergent avec des chiffres plus importants que U LEVANTE.

Cinquième point : il est considéré une violation des espaces naturels.

Il est rappelé les différentes protections sur la commune, un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1, une zone spéciale de protection des oiseaux sauvages, un arrêté de protection de biotope pour toute la plage du Rizzanese. Ce site avait été répertorié commun espace remarquable dans l'Atlas du Littoral de 2004.

Le PADDUC l'a identifié sous l'ERC 2A40.

Il est considéré que la transformation, au sein de l'ERC, d'une piste en terre en route goudronnée à deux voies, est contraire aux dispositions de l'article L121-6 du code de l'urbanisme. Il est rappelé l'avis défavorable de la CTC et de l'État sur cette transformation.

Il est rappelé également que le Conseil des sites doit être consulté sur l'impact de l'implantation de toute nouvelle route sur la nature.

En conclusion, au vu de tous les éléments énoncés ci-dessus, il est demandé au commissaire-enquêteur d'émettre un avis défavorable à ce projet de révision du PLU de PROPRIANO.

Réponse du maître d'ouvrage : En préalable, il convient de préciser que les différents points soulevés par l'association U Levante renvoient à des observations soulevées de manière similaire ou équivalente par certaines Personnes Publiques Associées (PPA), dans leur avis portés sur le projet de PLU.

Ces observations ont toutes été analysées par le bureau d'étude en charge de son élaboration. Cette analyse a fait l'objet d'un document (et deux annexes) envisageant un certain nombre de précisions, ajustements ou modifications (non exhaustifs) à apporter au projet au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

La délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2017, approuvée à l'unanimité, après avoir pris connaissance de ces documents préalablement remis aux conseillers municipaux, a validé cette démarche.

Pour plus de précisions concernant les différents points soulevés par U Levante, il convient donc de se référer aux documents précités, qui ont été intégrés dans le dossier soumis à l'enquête publique et dont, manifestement, cette association n'a pas cru bon de devoir se référer, malgré le fait qu'elle ait déposé ses observations le 9 mars 2018, soit juste avant la clôture de cette enquête. Néanmoins, la commune tient à apporter les précisions suivantes :

Premier point : L'annexe 1 du document précité conclue, après avoir apporté toutes les

justifications nécessaires, que le potentiel de densification des espaces bâtis et l'intégration des projets en cours de réalisation sur Propriano ne permettent de couvrir qu'une partie des besoins prévisionnels fixés par la révision du PLU et que l'objectif d'augmentation démographique à l'horizon 2030 (+2,2 % /an) est atteint grâce à l'addition des capacités d'accueil des zones d'extension urbaines prévues sur Vigna Maio, Paratella Ouest et Sud.

Précisons que le taux d'augmentation démographique de 2,2 % et validé par les services de l'État (DDTM) dans son avis, qui le considère comme « réaliste et justifié ». Il est basé sur un affaiblissement sensible du taux enregistré entre 2009 et 2014 (+2,7%), mais il correspond à celui recensé sur la période 2008-2013 (2,2%). La conservation de ce taux de 2,2 % à l'horizon 2030 est notamment justifiée par le maintien d'une dynamique démographique.

Fort de ces éléments, la consommation spatiale retenue par la révision du PLU s'avère pleinement justifiée, au regard des besoins en logements fixés pour 2030.

Second point : Les extensions de l'urbanisation respectent le code de l'urbanisme, notamment en matière d'application et de respect de la loi Littoral. La jurisprudence concernant la notion d'agglomération ou de village existant correspond à la prise en compte d'une urbanisation significative, ce qui est le cas pour chaque zone concernée, notamment Brindigaccia, Tralavettu et Tivolaggio. Les avis de l'État et de la CTC, ne remettent nullement en cause l'existence de ces tissus urbains, de leurs différences et de leurs spécificités (hameaux et activités économiques). Ils demandent seulement que ces zones soient spatialement plus limitées, ce à quoi la commune a répondu dans le document analysé par le bureau d'études.

Troisième point : le zonage du PLU respecte la loi Littoral en matière d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. A ce titre, il convient de rappeler que le PLU 2006 prévoyait des zones d'extension bien plus importantes, alors que la présente révision les a très fortement limitées.

Comme le souligne, la CTPENAF dans son avis, la commune a donc fait un effort particulièrement significatif en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, notamment à travers « la réduction importante (-110 ha) des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur ».

Cette politique d'économie spatiale se traduit par une stabilisation des zones U (+4,7 hectares) et une diminution drastique des zones AU qui passent de 145,8 à 31,7 hectares (-114,1 hectares).

Cf. Tableau joint en dans la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.

De 145,8 hectares de zones AU en 2006, le PLU n'en retient plus que 31,7, attestant ainsi d'une réduction exemplaire de l'extension de l'urbanisation, dans les espaces proches du rivage et par extension sur l'ensemble du territoire communal.

Quatrième point : La cartographie des ESA du PADDUC ayant été abrogée par décision du TA de Bastia, cette observation doit être désormais mesurée à sa juste valeur. Néanmoins, il convient de rappeler que l'avis de la MRAe souligne qu'en matière d'ESA « la démonstration (du PLU) apparaît justifiée ». De même, l'avis de la DDTM indique que « la quantification communale fixée par le PADDUC est globalement atteinte ».

Cinquième point : L'élargissement de la piste existante (ER n°10) fera l'objet d'études paysagères plus étayées, réalisées ultérieurement, lors de la conception du projet (étude d'impact,...). Ces études permettront, notamment d'affiner et de préciser les mesures de limitation de son impact paysager. En tout état de cause, cet élargissement est minimalisé en terme de dimensionnement (de 6 à 8 mètres, dont 1 mètre de fossé de part et d'autre de la chaussée). Il pourra être réduit, sous

réserve de préserver des conditions de sécurité de cet aménagement futur.

Avis du commissaire-enquêteur :

Premier point : Sur l'adéquation entre le foncier disponible et les besoins de la population.

Le commissaire-enquêteur estime que le scénario retenu pour la progression de la population est cohérente.

Sur le foncier utilisé, le commissaire-enquêteur fait une recommandation quant à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Paratella sud et du secteur de Brindigaccia afin de limiter une extension urbaine trop importante. Cf. III du présent rapport et les recommandations seront notées dans les conclusions motivées.

Deuxième point : Sur la notion d'extension en continuité de l'urbanisation.

Le commissaire-enquêteur considère que deux des trois secteurs visés par l'Association U Levante, Tivolaggio et Tralavettu, entrent bien dans l'identification du PADDUC de village ou d'espaces urbanisés, permettant une densification. Ces points ont été analysés par le commissaire-enquêteur dans le III du présent rapport.

Concernant le secteur de Brindigaccia, il peut être identifié par le commissaire-enquêteur comme de l'habitat diffus ne permettant pas son extension, une modification du zonage fait l'objet d'une recommandation du commissaire-enquêteur.

Troisième point : Sur l'extension dans les espaces proches du rivage.

Il est vrai que la matérialisation des EPR aurait pu apparaître sur les cartes de zonage du PLU.

Sur la quantification de ces zones, le commissaire-enquêteur ne peut que relever l'effort réalisé par le maître d'ouvrage quant à la réduction des zones urbaines ou à urbaniser. Il y a donc bien eu une analyse effectuée pour respecter au plus près la loi Littoral dans les possibles extensions dans les espaces proches du rivage.

Quatrième point : Sur la quantification des ESA.

Le commissaire-enquêteur considère que la notion d'espaces stratégiques agricoles est bien respectée sur la commune. Des mesures de compensation ont été effectuées pour remplacer les hectares déjà urbanisés ou portant certains projets.

Cinquième point : Le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas à l'ER n°10. Toutefois, comme précisé par le maître d'ouvrage, il devra obligatoirement faire l'objet d'une étude d'impact afin de vérifier sa légitimité sur ce secteur.

Observation n°6 : Observation de Bastien. Pas de nom associé et pas d'écrit dans cet email.

Réponse du maître d'ouvrage : Pas de réponse du maître d'ouvrage

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur ne peut apporter de réponse au vu de l'absence d'éléments dans ce mail.

Observation n°7 : Observation de Bastien. Pas de nom associé, pas d'écrit dans cet email et la pièce jointe est illisible.

Réponse du maître d'ouvrage : Pas de réponse du maître d'ouvrage

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano
Ordonnance n° E17000049/20

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur ne peut apporter de réponse au vu de l'absence d'éléments lisibles dans ce mail.

V. RECENSEMENT DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Corse du Sud

La Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud émet un avis défavorable au projet de révision du PLU.

Six secteurs font l'objet de réserves, ainsi que les notions emplacements réservés, le zonage Ar sur trois secteurs et les Espaces Stratégiques Agricoles.

Premier secteur : Vigna Maio

Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a fait l'objet d'un contentieux, et d'une annulation par jugement du tribunal administratif de Bastia en date du 24 septembre 2013.

La Chambre est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUa et particulièrement à celle de la parcelle AE 134.

Elle considère que cela contrevient au principe énoncé dans le PADD de « préserver et développer les activités agricoles » de la commune.

Elle considère également que les OAP doivent localiser les cheminements et les voies à créer à l'intérieur des zones constructibles et non à l'extérieur dans la zone agricole.

Second secteur : Paratella Ouest

Même rappel que précédemment concernant l'annulation par le jugement sus-cité de la zone constructible.

La Chambre relève que la zone constructible a été réduite côté plage et que des parcelles ont été classées majoritairement en zone A.

Troisième secteur : Paratella Sud

Il est rappelé que l'extension de l'urbanisation de ce secteur a été annulée par le jugement sus-cité.

La Chambre considère qu'il s'agit de terres à fort potentiel fourrager et qu'il y a une contradiction avec le PADD qui prévoit une protection des crêtes (p41 et 48 du PADD).

Quatrième secteur : Zone d'activités de Tralavettu

La Chambre estime que ce secteur, par la création de la zone d'activités, a déjà entraîné une consommation de terres agropastorales et créé une rupture de continuité des parcours des troupeaux, tout en générant une nouvelle pression foncière sur les terres situées alentours.

Elle considère que les extensions proposées de cette zone contreviennent à la loi Littoral et avec la protection des terres agropastorales, et qu'elles accentueront la pression foncière sur le reste de la zone agricole.

En outre, elle souhaite que la « noue enherbée » matérialisée par un emplacement réservé en aval de la zone d'activités (parcelle B98) fasse l'objet d'une attention particulière quant à la mesure de son impact sur l'activité agricole adjacente.

Enfin, elle souhaite que le hangar agricole sur la parcelle B214 soit classé en zone A et non Uva.

Cinquième secteur : Brindiugaccia

Elle constate que la zone constructible a été réduite et considère que seule une densification peut

être envisagée sur ce secteur.

Sixième secteur : Tivolaggio

La Chambre d'Agriculture retient que ce secteur est essentiellement composé de terres cultivables à fort potentiel fourrager, mais aussi que ces terres ont déjà fait l'objet d'un mitage par un habitat diffus.

Emplacements réservés

La Chambre d'Agriculture considère que les ER n°2 et n°12 impactent des terres exploitées. Elle souhaite que soit analysé cet impact afin de le limiter au maximum.

Zones Ar

La Chambre d'Agriculture considère que la commune de Propriano est fortement impactée par les zones protégées et donc inconstructibles pour les exploitants.

Aussi, elle souhaite que les zones Ar de Scuncacatu, de l'aérodrome, de Privula soit réduites à la limite de l'ERC prévu par le PADDUC. Ces petites zones A recrées pourraient être vitales pour la modernisation ou l'installation d'une exploitation.

La Chambre d'Agriculture d'ailleurs approuve la réglementation dans la zone N permettant l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Espaces Stratégiques Agricoles

La Chambre d'Agriculture retient que pour être compatible avec le PADDUC, le PLU doit assurer la préservation de 394 hectares d'espaces stratégiques agricoles fixés quantitativement et qualitativement par le PADDUC. Elle estime que 97 ha du Padduc ne sont pas retenus par la commune et à l'inverse que 112 ha des ESA délimités par la commune ne répondent pas aux critères qualitatifs du PADDUC.

Elle considère que le capital productif de la commune est limité et non délocalisable et que cette consommation ne peut être compensée par la création de zones agricoles n'ayant pas forcément de nouveaux sols fertiles.

Enfin, elle considère que le tissu urbain dispose d'une capacité de densification (analysée dans le rapport de présentation) et d'une possibilité d'extension sur des terres non agricoles (au sud-est de la ville) qu'il faudrait envisager prioritairement à la consommation de sols agricoles.

B. Avis de la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

Il est émis un avis favorable au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, assorti d'une réserve :

- réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La CTPENAF propose pour ce faire :

- de classer en zone agricole le secteur de Paratella Sud, prévu dans le projet en zone AUc.
- de conserver les limites de la zone constructible du PLU en vigueur sur le secteur de la zone d'activité de Tralavettu.
- de mieux justifier la consommation d'espaces sur Tivolaggio.

La CTPENAF sollicite :

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano
Ordonnance n° E17000049/20

- de préserver l'intégrité de l'ERC, au titre de la préservation des espaces naturels.

C. Avis de la Collectivité Territoriale de Corse (CTC)

Il est émis un avis favorable de la CTC, assorti de réserves principalement liées à la consommation de l'espace considérée comme encore trop importante pour opérer le changement de modèle d'urbanisation attendu par le PADDUC, et à la prise en compte des dispositions du Padduc relatives au Secteur d'Enjeu Régional (SER).

Sont également proposées des recommandations afin d'améliorer les justifications du PLU, d'enrichir le projet ou d'assurer sa mise en œuvre.

Ce sont ces réserves et ces recommandations qui sont énoncées dans le PV de synthèse.

Il est rappelé que ne pas lever la totalité des réserves énoncées ci-après reviendrait à considérer l'avis de la CTC comme défavorable.

- Réduire les surfaces constructibles en cohérence avec les besoins.
- Définir une enveloppe proportionnée et des règles d'urbanisation moins consommatrice d'espaces sur le secteur de Tivolaggio.
- Reclassement en zone N ou A, les secteurs constructibles considérés comme contraires aux principes de localisation des extensions urbaines définis par le PADDUC, extension sur Brindiugaccia, Tralavettu et la partie la plus constructible de Tivolaggio.
- Tenir compte de l'orientation du PADDUC relative au secteur de requalification paysagère prioritaire du Golfe de Propriano et limiter les extensions sur les crêtes pour qu'elles n'augmentent pas le besoin de requalification (secteur AUC et Uda).
- Préserver l'intégrité de l'ERC, identifié au PADDUC sous le numéro 2A40 (espace remarquable ou caractéristique) du littoral en le maintenant d'un seul tenant.
- Dans l'hypothèse de la réalisation de la voie de desserte du port, garantir les conditions de son insertion sécurisée sur la route territoriale en réservant les espaces nécessaires.
- Concernant le SER :
 - * Etablir une OAP plus globale sur l'agglomération et s'intéressant en particulier au port et à l'amélioration de son insertion urbaine, y compris vis-à-vis des extensions projetées.
 - * Prévoir les conditions de son aménagement et préciser les moyens qui seront mis en œuvre pour maîtriser la transformation de l'espace.
 - * A minima, opter pour un règlement imposant des projets d'ensemble dans les zones AU.

Les recommandations de la CTC sont les suivantes :

- Recourir à des procédures d'aménagement d'ensemble pour assurer la maîtrise de la transformation de l'espace du SER.
- Compléter la justification des zones agricoles stratégiques.
- Classer les espaces en zone N ou A répondant aux critères des ESA en zone agricole stratégique du PLU.
- Mieux tenir compte des zones à potentialités agropastorales en les intégrant en zone A plutôt que N, dès lors que leur sensibilité écologique et/ou paysagère le permet.
- Tenir compte de la problématique du stationnement estival lié aux plages.

D. Avis des services de l'État

Cet avis est décomposé en deux parties, la première comportant les observations sur le respect de la réglementation et la seconde les recommandations visant l'amélioration de la qualité du document d'urbanisme.

1. Observations sur le respect de la réglementation

a. Sur la consommation de l'espace et la réduction de l'étalement urbain.

Les services de l'État considère que le projet de la commune permet une urbanisation essentiellement concentrée sur la ville mais non modérée. Aussi, il est considéré que le projet prévoit une urbanisation excessive par rapport aux prévisions démographiques et aux besoins exprimés et qu'ainsi ce projet ne répond pas aux exigences fixées par l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

b. Sur la compatibilité avec les documents de normes supérieures.

La loi Littoral et le PADDUC

- Il est considéré que la densification des secteurs de Tivolaggia et de Brindigaccia prévue au PADD du PLU, ne doit pas permettre une extension de l'urbanisation pour rester conforme à ce PADD.

- S'agissant de l'extension du secteur de Tralavettu, il est précisé que les limites est et sud/est de la zone doivent s'aligner aux bâtis existants et au permis d'aménager autorisé. Concernant la zone ouest, il est rappelé l'autorisation précaire de 2013 et rappelé que la limite ouest doit être conforme à celle de la zone UIb du PLU de 2006.

- Sur la délimitation de l'enveloppe urbaine de la commune, il est demandé d'extraire les constructions isolées en limite de la commune d'Olmeto comme les constructions situées en aval et amont de la route des plages.

- Sur la bande des 100 mètres, il est indiqué que l'enveloppe urbaine en partie Nord Ouest ne peut prétendre à une extension de l'urbanisation comme proposé dans le zonage UDa.

Il est précisé également que l'hôtel et les constructions du secteur de Puraja sont intégrés à une zone N.

- Sur l'extension de l'urbanisation, il est demandé de revoir les limites d'extension des zones UDa et UIb afin de protéger les sommets de crête au sud est.

- Sur les EPR, il est demandé d'identifier et de délimiter, à son échelle, les EPR. Il est noté que la zone Paratella sud contrevient aux critères d'extension limitée des EPR (par une urbanisation très importante). En outre, est relevé que cette extension autorise l'habitation isolée (par une emprise au sol de 20%), interdite par les prescriptions de l'aléa feux existant sur ce secteur. Enfin, il est considéré que cette zone constitue une rupture importante au sein du tissu urbain contraire à l'objectif n°3 du PADD de préservation des paysages.

- Sur la protection des ESA, il est noté que la quantification communale fixée par le PADDUC est globalement atteinte.

- Sur la protection des ERC, il est demandé de légitimer les choix de redélimitation, conformément aux critères et indicateurs du PADDUC.

Le SDAGE

Il est considéré que toutes les dispositions de ce document de portée régionale n'ont pas été prises en compte et demande à être complétées.

Il est demandé aussi un ajustement du zonage du bord de mer pour prendre en compte la délimitation du trait de côte en tenant compte de sa dynamique.

c. Le dossier de PLU

Le PADD

Les remarques sur le PADD sont les mêmes que précédemment (Cf. 1.a. et b.)

Le rapport de présentation

- Il est noté que la partie sur le diagnostic territorial est traitée de manière satisfaisante, même si plusieurs remarques sont faites. Elles seront reprises dans le rapport du commissaire-enquêteur.

- Sur l'évaluation environnementale

Il est précisé qu'il aurait été intéressant de connaître la surface moyenne consommée par logement sur la période 2013-2017 afin d'avoir un bon indicateur pour fixer les objectifs de modération des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant l'évaluation environnementale, il est renvoyé à l'avis de la MRAe.

Il est demandé une attention continue au site Natura 2000, notamment sur l'aménagement du parking en face de la STEP.

- Sur l'incidence sur l'environnement et les justifications des choix.

Il est noté que les cinq orientations du SAT ne font pas forcément l'objet d'une transcription satisfaisante dans le PLU.

Sont notées également, de larges incidences négatives sur le paysage.

Concernant l'ER10, il est précisé que les travaux envisagés par cet ER ne pourront permettre que la remise en état de la piste existante.

Sur la fréquentation accrue des plages, est considéré comme nécessaire des aménagements et des stationnements, non prévus par le PLU, ainsi qu'une délimitation des accès à la mer.

Il est rappelé l'obligation d'être conforme à la réglementation du PPRI rendant les terrains inconstructibles dans la zone Na de Tavarria.

Il est recommandé de retranscrire la coupure verte souhaitée sur l'OAP N°2 de Paratella ouest, de redéfinir la limite sud de l'OAP pour la prise en compte des ESA en limite de crête et d'inscrire des espaces verts protégés (EVP) au règlement graphique.

- Sur les indicateurs environnementaux. Ces derniers pourraient être complétés sur l'orientation n°3 du PADD.

- Sur l'analyse de la capacité de densification

Il est noté que l'évaluation du potentiel de logements à réaliser dans les secteurs d'assainissement collectif devrait être majoré.

Le zonage et les justifications des choix.

Il est indiqué que le zonage du PPRI du Rizzanese doit être identifié par un zonage spécifique (voir problématique de l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage).

Il est demandé que la zone AUC de Paratella sud doit être réservée à la pratique de l'agriculture.

Il est demandé pour certains secteurs de réviser le zonage A et N de manière à redéfinir graphiquement des secteurs plus cohérents sur le plan des potentialités agropastorales.

Le règlement graphique

Il est demandé de modifier le document SIG pour le rendre conforme au document papier.

Il est demandé également de proposer des aménagements sur l'étude de l'entrée de ville.

Il est demandé de modifier le document graphique en corrélation avec les demandes faites sur l'étude du zonage comme par exemple l'intégration du PPRI ou les EPR.

Sur la sécurité des activités aéronautiques, il est indiqué que l'avis de l'aviation civile est requis pour

tous projets d'installations photovoltaïque à moins de 3km de tout point de la piste d'aérodrome et tous projets d'éoliens et d'installations produisant des émissions de poussière sur tout le territoire. Il est demandé une densification du village de Tivolaggia à partir du bâti existant.

Les emplacements réservés

Il est précisé que la création d'ER doit être justifiée en référence à l'article L151.41 du code de l'urbanisme.

Il est demandé que les prescriptions de la DGAC soient inscrites dans le règlement.

Il est demandé de préciser entre l'ER 5 et l'OAP n°1, il apparaît un certain flou entre les deux.

L'ER doit tenir compte du PPRI du Rizzanese.

L'ER 3 doit assurer la préservation de l'EBC et de droits à construire autorisés par un permis d'aménager.

Il est considéré que l'inscription de l'ER 20 n'est pas nécessaire car déjà existant sous forme d'un aménagement désigné dans la concession de plage.

Le règlement écrit

Il doit fixer les règles locales.

Il est demandé la suppression de l'alinéa 4.2 2ème de la zone UC et de l'alinéa 4.2 3ème de la zone UD.

Le règlement doit rappeler les inconstructibilités sur les secteurs soumis à un aléa feux de forêts fort et solliciter une étude technique en secteur en aléa moyen-fort.

Il est précisé aussi qu'au niveau de certaines dispositions, comme par exemple le « non altius tollendi », la règle graphique doit être privilégiée.

Il est précisé que le règlement doit uniquement contenir les règles de la zone à étudier.

Il est relevé que le règlement ne respecte pas toutes les obligations en matière de stationnement conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

Il est indiqué que la surface éco-aménageable mériterait d'être majorée par la surface des stationnement notamment pour se mettre avec le n°6 de l'OAP n°4 et le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Il est demandé de s'assurer pour chaque zone de l'existence d'installation classée avant d'autoriser leur extension et amélioration (ex : UA).

Il est également demandé que les règles concernent uniquement les autorisations à délivrer et ne pas faire de référence à des règles de lotissement (Ui-4.4.2).

Le détail de toutes les demandes de modification des zones sera reprise dans le rapport du commissaire-enquêteur, certaines ont déjà été évoquées dans ce procès-verbal de synthèse.

Les OAP

Il est rappelé que l'OAP est opposable en terme de compatibilité et non d'opposabilité.

Les OAP localisées sur des terrains pentus doivent être complétées par des données topographiques et cônes de vue.

L'OAP n°2 mérite d'être illustré pour satisfaire aux orientations du PADD.

Pour l'OAP n°4 de Tralavettu, il est nécessaire d'identifier les franges paysagères à réaliser.

De manière générale, il est nécessaire de prévoir des espaces de respiration afin de répondre à l'orientation n°3 du PADD.

En conclusion, il est demandé que le contenu du dossier soit modifié et complété en référence au livre I du code de l'urbanisme en vigueur. Et la prise en compte des risques doit être matérialisée

dans le règlement graphique et le règlement écrit épuré.

d. La réglementation liée au domaine maritime

Il est considéré que la totalité du DPM est zonée et cohérent, que les cartographies du zonage sont précises, excepté les limites supérieures de la zone UPb.

Il est relevé que la commune a fait le choix de ne pas modifier ou préciser davantage les limites de l'ERC et les vocations des plages.

2. Recommandations

- Concernant la voie existante située lieu-dit « Marine » zone UB, il est recommandé de préciser la catégorie de la voie.
- Il est recommandé d'autoriser « le commerce de gros » uniquement dans les zones UI a, b et c pour faciliter la circulation en ville et satisfaire l'orientation n°1 objectif n°1.
- Il est recommandé de favoriser l'habitat au titre de la résidence principale notamment par des logements intermédiaires pour accroître la fréquentation des établissements scolaires.
- Il est recommandé, pour pérenniser le commerce en ville, de délimiter sur le document graphique, les sections où le commerce devra subsister ou être créé en rez-de-chaussée.

Il est conseillé, dans le règlement écrit, les dispositions générales et le préambule dans la mesure où réglementairement les descriptions et justifications doivent s'effectuer dans le rapport de présentation. Leur annexion à tort peut engendrer une fragilité juridique à l'encontre des autorisations d'urbanisme.

Les servitudes doivent quant à elles être intégrées aux annexes.

E. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Il est relevé une évolution positive par rapport au PLU de 2006 par la diminution des zones AU de 114ha et une augmentation de 102 ha des zones A.

Toutefois, il est regretté que n'aient pas été prises davantage en compte d'autres potentialités que les ESA, comme les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle du PADDUC.

En outre, il est considéré que ce projet de PLU est encore trop consommateur d'espaces.

Afin de limiter l'impact du PLU, et réduire la consommation sur les espaces agricoles les observations suivantes sont faites :

- A Vigna Maio, élargir la zone A sur l'ensemble des surfaces déclarées au relevé parcellaire graphique.
- A Paratella ouest, ne pas étendre la zone AU sur les espaces présentant de fortes potentialités agro-sylvo-pastorales.
- A Paratella sud, supprimer la zone AU pour préserver l'aire de production de l'AOP « Vin de Corse » ou « Corse-Sartène ».

F. Avis de la MRAe

1. Sur l'analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies dans les documents

Enquête publique : révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Propriano
Ordonnance n° E17000049/20

Il est relevé que sur le plan règlementaire, les documents répondent aux exigences des textes relatifs à l'évaluation environnementale.

Sur l'état initial de l'environnement :

- la MRAe recommande de compléter l'identification des corridors écologiques de la trame verte et bleue.

- Elle recommande également, même si elle relève que l'étude sur la gestion des eaux usées est de bonne facture, de lever les quelques interrogations relatives aux capacités d'épuration de la STEP de Capu Laurosu et d'étayer la démonstration visant à attester que la pérennité de la ressource en eau est assurée.

Sur la justification des choix

La MRAe considère que l'objectif du PADD en terme de consommation d'espaces est surévalué et pourraient être réduits de moitié, en tenant compte du potentiel de logements dans les dents creuses, auxquelles il faudrait ajouter l'ensemble des programmes immobiliers autorisés ou en cours de construction.

Sur l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes.

La MRAe recommande de prendre davantage en considération les dispositions du SDAGE pour la Corse.

Concernant le PADDUC, il est considéré que les identifications de l'enveloppe et des formes urbains dans le PLU sont critiquables.

Il est relevé que l'ensemble du pôle urbain de la commune se situe à l'intérieur des EPR.

En outre, la MRAe recommande de compléter la partie relative aux ERC.

Concernant les ESA, il est considéré que la démonstration du classement de 398 ha en ESA, est justifiée.

Sur les mesures de suivi

Il est noté que les indicateurs pour l'orientation n°3 du PADD sur la préservation de la biodiversité et le paysage pourraient être complétés.

Il est conseillé, concernant l'eau potable, de définir une référence en termes de rendement du réseau d'adduction ou de consommation totale semblerait cohérent avec l'objectif 4.

En outre, un suivi orthophotographique a minima permettrait d'évaluer les incidences du PLU sur les grands paysages.

Enfin, il serait nécessaire d'identifier les espaces de respirations potentiels en coeur de ville pour en assurer le suivi.

Sur le résumé technique

Ce dernier pourrait être complété sur la partie environnementale. Une approche méthodologique est considérée comme insuffisante.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.

Sur la consommation de l'espace et les choix de développement

Il est considéré que la consommation foncière n'est pas modérée.

Sur le paysage

La MRAe recommande de faire évoluer le projet de développement dans l'optique de limiter les

incidences sur le paysage.

Sur la biodiversité et le milieu naturel

La MRAe recommande d'affiner l'évaluation des incidences que le projet pourrait avoir sur les habitats et les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Sur les risques et pollutions

La MRAe considère qu'ils sont pris en compte dans le PLU.

Sur l'énergie, le climat, la mobilité

La MRAe relève le projet par la commune de rénover les bâtiments anciens.

Elle note que le pôle multimodal ne fait l'objet d'aucun développement en dehors du PADD et du diagnostic concernant la mobilité.

Synthèse des avis des personnes publiques associées :

Le commissaire-enquêteur relève que les avis des personnes publiques associées favorables au projet sont assorties de recommandations et des réserves sont posées, principalement par la Collectivité Territoriale et les services de l'État (DDTM).

La chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet de révision.

Il est globalement considéré que la consommation foncière n'est pas modérée.

Sans reprendre l'intégralité des avis synthétisés précédemment, il est demandé :

- de réduire, voir de supprimer certaines zones urbaines ou à urbaniser et de ne permettre qu'une densification et non une extension sur certains secteurs.
- de réduire la consommation des espaces agricoles et naturels.
- de préserver les crêtes et de préserver le patrimoine naturel
- de prendre en compte le secteur d'enjeu régional par la mise en place de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble

CONCLUSION GENERALE :

Toutes les données énoncées dans le rapport mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes pour informer au mieux le public du projet de révision du PLU.

Il n'a pas paru nécessaire au commissaire enquêteur de faire joindre des pièces complémentaires au dossier d'enquête.

VI. TRANSMISSION DU RAPPORT

- Un exemplaire à Monsieur le Président du Tribunal administratif de BASTIA accompagné d'un mémoire d'indemnisation
- Un exemplaire à Monsieur le Maire de PROPRIANO

Chaque exemplaire est assorti d'un exemplaire des conclusions du commissaire enquêteur.

Tel est le déroulement de l'enquête.

Fait à Ajaccio, le 20 avril 2018

Catherine FERRARI

