

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**

**CONCLUSIONS**

Enquête publique : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PROPRIANO  
Ordonnance n° 17000049/20

# **SOMMAIRE**

## **I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **1.1 Le projet : objet de l'enquête**

### **1.2 Rappel de la procédure**

## **II. RAPPEL DES OBSERVATIONS FORMULEES ET DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **2.1 Les observations du public**

### **2.2 Les avis des personnes associées**

## **III. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **I. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **1.1 Le projet : objet de l'enquête**

Cette enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PROPRIANO. Le PLU de PROPRIANO a été approuvé en 2006.

### **1.2 Rappel de la procédure de l'enquête**

Cette 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.

Elle s'est déroulée du lundi 5 février 2018 au mardi 13 mars 2018 soit 36,5 jours consécutifs. Cinq permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur afin de garantir un maximum d'information de tous les administrés de la commune.

## **II. Rappel des observations formulées et des avis des personnes publiques associées**

### **2.1 Les observations formulées**

Le commissaire-enquêteur a relevé 22 observations sur le registre d'enquête papier. Sept observations ont été adressées au commissaire-enquêteur par le registre dématérialisé dédié à cette enquête, ces observations ont été enregistrées sur le registre papier.

Toutes les observations ont été recensées et analysées par le commissaire enquêteur dans le rapport d'enquête publique.

### **2.2 Les avis des personnes publiques associées**

Les avis de six personnes publiques associées ont été jointes au dossier d'enquête.

- La Chambre d'Agriculture de la Corse-du-Sud,
- CTPENAF,
- La MRAe,
- L'INAO,
- La Préfecture de la Corse-du-Sud (DDTM),
- La Collectivité Territoriale de Corse.

Ces avis ont été recensés et synthétisés par le commissaire-enquêteur dans le rapport d'enquête publique.

### III. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Comme nous l'avons évoqué dans notre rapport, l'objet de cette enquête est d'analyser le projet de révision du PLU de la commune de PROPRIANO.

#### Sur le plan réglementaire :

Sur la forme du dossier, nous notons le respect de la légalisation (articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme) quant aux documents présentés.

Nous constatons que le dossier soumis à enquête publique est complet. Il comprend un rapport de présentation, un Plan d'Aménagement et de Développement Durable, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un règlement écrit, des règlements graphiques et des annexes.

#### Sur le fond du projet :

**Nous souhaitons faire quatre recommandations avant d'émettre un avis sur le dossier :**

- que la zone AU de Paratella sud fasse l'objet d'une ouverture restrictive nécessitant une révision du PLU, et ce afin de limiter une extension trop rapide de l'urbanisation de la commune.
- que la zone de Tivolaggia fasse essentiellement l'objet d'une densification et non d'une extension par une diminution des zones urbaines UDb.
- que la zone de Brindigaccia que nous analysons comme une zone d'habitats dispersés soit classée en zone naturelle ou agricole si la potentialité des terrains le permet dans cette dernière hypothèse.
- que soit pris en compte l'avis favorable en réponse aux observations n°10 et n°15 du registre papier et à l'observation n°4 du registre dématérialisé.

Nous pouvons noter, tout d'abord, que la démonstration faite concernant les prévisions d'augmentation de la population à l'horizon de 2030 est justifiée. Le fait de retenir un scénario d'augmentation de 2,2 % par an nous semble cohérent.

Il apparaît évident que la commune de PROPRIANO est amené à se développer. Et nous relevons dans ce projet de révision une adéquation entre les perspectives de développement urbanistique et celles du développement économique de la commune.

Le projet apparaît réaliste sur les possibilités de développement économique, notamment avec le développement des activités portuaires.

Parallèlement, nous estimons qu'un réel effort est fait dans ce projet pour réduire les surfaces urbaines et à urbaniser par rapport au PLU de 2006. Il existe un équilibre entre la volonté d'un développement urbanistique et les potentialités de développement, et nous tenons à rappeler la faible superficie foncière de la commune.

Nous considérons que les projets d'urbanisation sur les secteurs de Vigna Maio, Paratella ouest, Tivolaggio et Tralavettu sont légitimes, qu'il s'agisse de développement de l'habitat, d'hébergements touristiques ou de zones d'activités.

Nous estimons que le secteur de *Vigna Maio* est un atout majeur pour l'urbanisation de la commune. Ce secteur situé au centre de divers quartiers qui ont eux-mêmes connus un certain développement,

nous y voyons 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 les réglementations en vigueur prévoyant une densification de l'urbanisation.

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. Nous recommandons une diminution des zones urbaines UDb sur ce secteur pour satisfaire aux réglementations en vigueur.

Le secteur de *Tralavettu* 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 nous sommes 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 antérieur de la partie la plus éloignée.

L'urbanisation de ces secteurs nous paraît opportun.

Nous considérons ces projets complémentaires à la nécessaire densification des « dents creuses » existantes dans les zones déjà urbanisées, en particulier sur le centre ville de la commune.

Le projet nous semble donc conforme avec la loi Littoral et le PADDUC en envisageant globalement une urbanisation en continuité avec l'existant.

En revanche, les secteurs de *Paratella sud* et de *Brindigaccia* font l'objet de recommandations évoquées en préambule de notre avis. Il ne nous apparaît pas nécessaire, à ce jour, d'ouvrir ces secteurs à l'urbanisation.

Nous avons précisé ces points dans le rapport joint aux conclusions.

Les différents emplacements réservés prévus dans le projet nous semble également en adéquation avec l'approche globale du projet.

Toutefois, nous émettrons deux remarques sur ces emplacements. La première concerne l'emplacement réservé n°3 (ER) qui ne nous apparaît pas indispensable dans l'immédiat du fait de notre recommandation sur le secteur de *Paratella sud*.

La seconde concerne l'ER n°10 dont nous souhaitons une étude approfondie pour impacter au minimum l'espace naturel traversé. Nous relevons l'engagement de la commune à effectuer toutes les études nécessaires et obligatoires.

Nous notons également, que conjointement à l'enquête publique de révision du PLU, a été menée l'enquête publique concernant le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce zonage a pris en compte les perspectives d'évolution de la commune.

En parallèle, s'est déroulée également l'enquête publique concernant le zone d'assainissement collectif et non collectif. Encore une fois, il apparaît que les problématiques ont été bien cernées pour prévoir le processus d'évolution de PROPRIANO.

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.

Les espaces naturels sont globalement préservés. Nous notons l'augmentation des zones naturelles. Des zones à urbaniser du PLU de 2006 ont été classées dans le projet en zones naturelles. D'autres ont été déclassées pour tenir compte des risques « inondations » et « feux de forêt ».

Nous relevons avec intérêt la préservation d'espaces de respiration sur le territoire communal par le biais des espaces boisés classés au coeur de la commune ainsi que de terrains cultivés inconstructibles.

Nous estimons que le projet a pris en compte la protection des éléments naturels et patrimoniaux du territoire communal.

**Aussi, nous trouvons dans ce projet une équilibre certain entre les enjeux urbanistiques de la commune dans l'optique d'un développement économique, la volonté de préserver un réel espace voué à l'agriculture, une préservation des espaces naturels.**

**Au vu de ces différents éléments, nous émettons donc un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de PROPRIANO.**

**Fait à Ajaccio, le 20 avril 2018**

**Le Commissaire – Enquêteur**

**Catherine FERRARI**

