

**DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD  
COMMUNE DE PROPRIANO**



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°2  
Zone UI  
Secteur U1a  
Exposé des motifs**

PLU approuvé par DCM du 01/07/2006  
Modification simplifiée approuvée par DCM du 10/11/2014



Le Concorde - 280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
Fax. : 04 94 89 97 44  
Mail : sec@luyton.fr





## **ANTERIORITE**

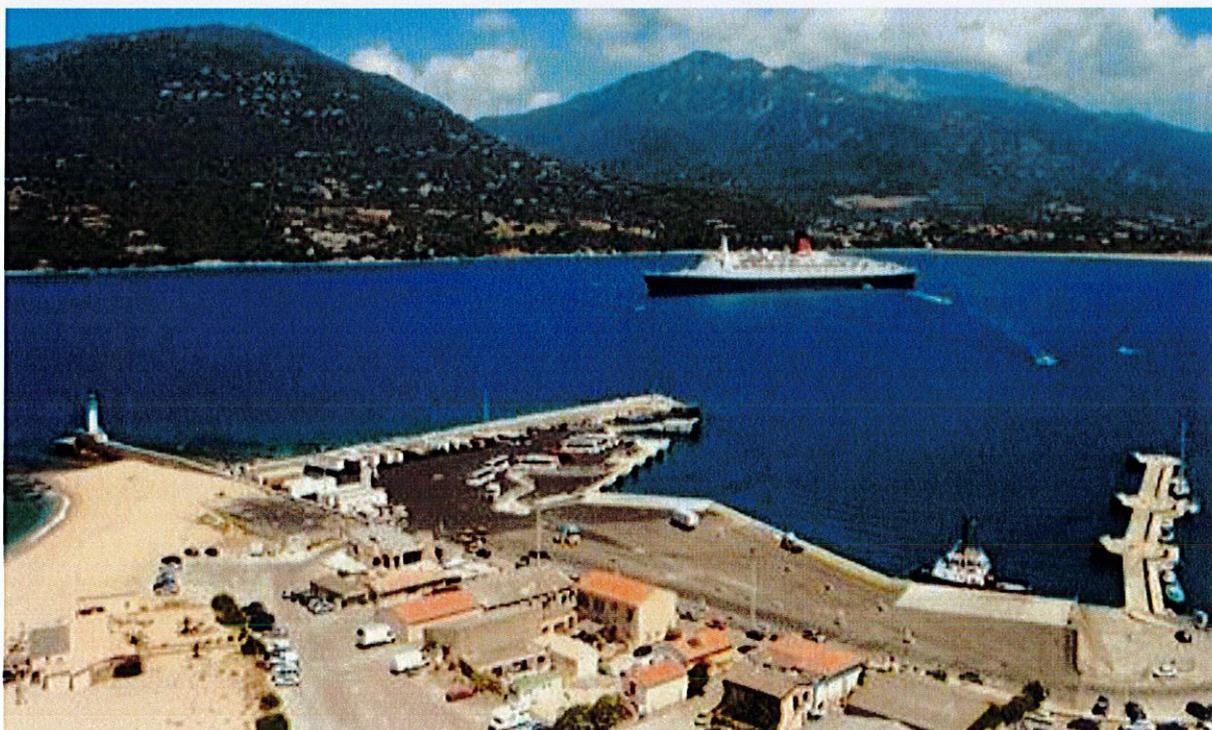
La commune de Propriano a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal (DCM) le 1er juillet 2006.

Par la suite, le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée par DCM le 10 novembre 2014.

## **OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

La présente modification simplifiée n°2 du PLU a pour unique objet des modifications mineures à apporter au règlement de la zone UI, concernant le secteur U1a du port de commerce, afin de clarifier, simplifier et faire évoluer les dispositions actuellement applicables aux installations classées pour la protection pour l'environnement (ICPE) et de prendre en compte les spécificités des autorisations d'occupations temporaires (AOT).

A ce titre, il apparait que la portée de la modification n°2 du PLU, strictement limitée à ces uniques points du règlement, au sein de ce seul secteur U1a, ne remet nullement en cause son économie générale, mais vise au contraire à la conforter ; cette modification simplifiée étant justifiée au regard de sa cohérence et de sa compatibilité avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).



## EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La présente modification simplifiée n°2 du PLU a pour unique effet, la modification du règlement de la zone UI, sur le secteur UIa correspondant au port de commerce. Cette modification ne concerne que les articles UI-1 et UI-2, en matière de dispositions applicables aux ICPE dans le secteur UIa.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, qu'il s'agisse :

- du rapport de présentation ;
- du PADD ;
- des documents graphiques ;
- des annexes (listes des emplacements réservés, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, PPRI du Rizzanese, étude d'entrée de ville, etc)..



Vue du port de commerce (secteur UIa du PLU)

## CHOIX DE LA PROCEDURE

L'évolution proposée dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLU ne changent pas les orientations définies par le **PADD**, bien au contraire, elles viennent les affirmer. En effet, parmi les axes stratégiques que la commune s'est fixé pour les années à venir, le PADD prévoit "*de valoriser et développer l'activité du port de commerce*", ce qui a, notamment, justifié son classement en un secteur spécifique, U1a du PLU.

Par ailleurs, l'objet de cette modification n°2 n'a pour effet :

- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ni réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ni comporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone ;
- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, cette modification simplifiée n°2 ne prévoit que de modifier le règlement du secteur U1a ; ces modifications n'ayant pas pour effet :

- ni de diminuer les possibilités de construire ;
- ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU de la zone UI ;
- ni de réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;

Forts de ces éléments, la présente procédure d'évolution du PLU, dont l'objet consiste à modifier les règles applicables au secteur U1a relatives aux ICPE et à prendre en compte les spécificités des AOT, entre bien dans le champ d'une modification simplifiée, telle que prescrite par l'arrêté n° 2020-004 du 1er avril 2020.

Précisons que le fait que la modification simplifiée n°2 n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels sera précisé ci-après dans le cadre des justifications du projet.



Vue aérienne du secteur U1a, du port de commerce, de pêche et de plaisance, et du centre-ville de Propriano

## Evaluation environnementale de la modification simplifiée n°2

La présente modification simplifiée n°2 du PLU n'aurait pas été soumise à une évaluation environnementale, jusqu'à ce qu'une décision du Conseil d'Etat, en date du 19 juillet 2017, annule les articles du code de l'urbanisme (qui exemptaient toute procédure de modification (ou modification simplifiée) de l'évaluation précitée).

Fort de cette évolution, la présente modification n°2 fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale.

A ce titre, la liste indicative de renseignements à fournir par le maître d'ouvrage lors de la demande d'examen au cas par cas d'un PLU, en vue de la décision de soumission ou non à évaluation environnementale, telle que fournie par la DREAL Corse sur son site internet :

[www.corse.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-des-documents-d-urbanisme-r474.html](http://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-des-documents-d-urbanisme-r474.html)

Cette liste indicative, dûment remplie, est ainsi annexée au présent dossier de modification simplifiée n°2, ainsi que les documents qui lui sont associés :

- un plan de situation avec les communes limitrophes et les sites Natura 2000 ;
- le PADD et ses trois cartes de synthèse.

En outre, le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, est également annexé au présent dossier de modification n°2. Ce formulaire dûment rempli, conclut qu'au regard de sa nature et de sa portée particulièrement limitée, ayant pour objet de simples modifications du règlement de la zone UI applicables, en secteur UIa, aux ICPE et aux spécificités des AOT, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000.



Vue aérienne de Propriano  
(en 1er plan, le secteur UIa et le port de commerce)

# JUSTIFICATIONS DU PROJET

## Localisation du secteur Ula

La zone UI du PLU est une "zone d'activités artisanales, commerciales ou aux dépôts".

Cette zone comprend le secteur Ula, qui "est celui des entrepôts, bureaux et installations du port de commerce, situés sur le Domaine Public Maritime." Il est situé sur la façade littorale de la ville de Propriano, en continuité Ouest du centre-ville. Sa superficie totale, particulièrement réduite, avoisine 1 hectare (10498 m<sup>2</sup>).



Localisation du secteur Ula, dans le centre-ville de Propriano

## La zone UI : un règlement du PLU à faire évoluer en secteur Ula

### Un article UI-1 correctement rédigé, à l'exception d'erreurs de plume à corriger

Le règlement de la zone UI définit l'ensemble des dispositions applicables aux activités précitées. A ce titre, l'article UI-1 fixe les occupations et utilisations du sol qui y sont interdites.

L'article UI-1 2) fixe un certain nombre de règles excluant, de fait, toute possibilité de construire pour des bâtiments ou installations dont la destination est non conforme avec des activités économiques. Parmi ces activités, l'article UI-1 2° précise le cadre d'interdiction pour les ICPE, sous la forme des deux alinéas suivants :

*"2 sont interdits :*

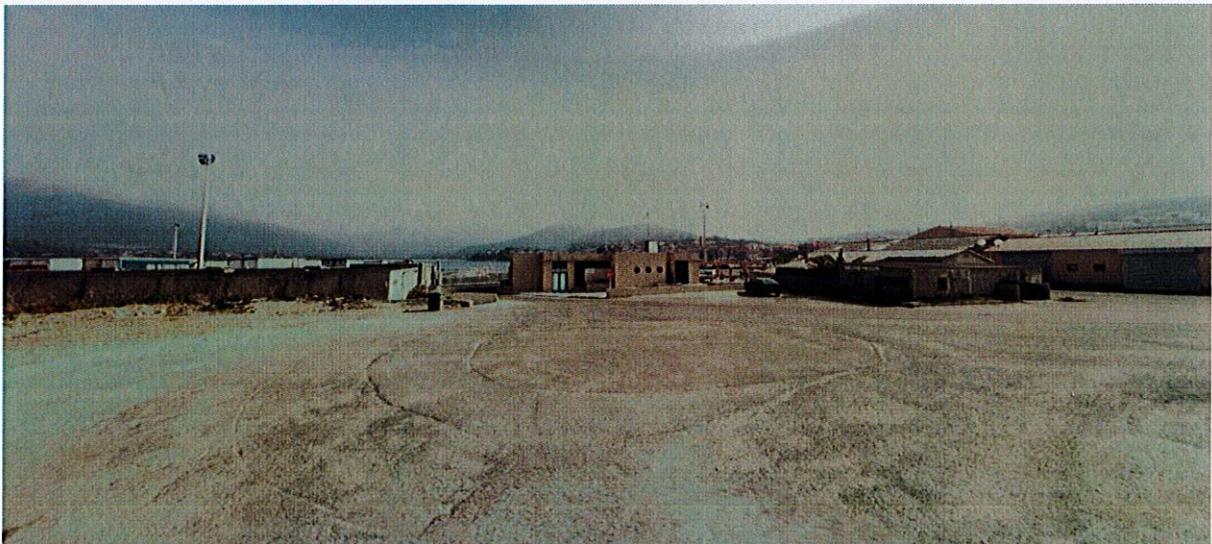
*(...)*

- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles prévues à l'article UC-2 ;*

*(...)*

- l'extension ou l'aménagement d'installations classées existantes, s'il en résulte une augmentation des nuisances ;"*

Pour ce qui concerne le premier de ces deux alinéas, sa rédaction précise, claire et exhaustive ne cause aucun problème d'interprétation. Il n'a donc pas lieu d'être modifié, à l'exception d'une erreur de plume, la référence à l'article "UC-2" étant erronée (à remplacer par "UI-2"). Cette erreur de plume est répétée une seconde fois dans cet article, il convient donc d'également la supprimer.



Vue du port de commerce (secteur Ula du PLU)

Pour ce qui concerne le second alinéa, son caractère limitatif justifie pour qu'il soit réintégré dans le contenu de l'article UI-2, en soumettant à des conditions particulières (réduction des nuisances) les travaux concernés pour ces ICPE (extensions, aménagements).

## Un article UI-2 à clarifier et préciser, afin de mieux prendre en compte les ICPE en secteur U1a

L'article UI-2, qui fixe les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. A ce titre, l'article UI-2 2) souffre d'un manque de clarté, d'approximations et d'une complexité qui induisent des problèmes d'interprétation susceptibles de nuire à la réalisation future d'ICPE dans le secteur U1a :

Le premier alinéa, qui liste les occupations soumises à des conditions particulières omet d'intégrer les ICPE, alors qu'ils font l'objet de prescriptions particulières déclinées dans certains alinéas suivants, notamment pour le secteur U1a. Cette omission constitue une erreur qu'il convient de rectifier.

Le troisième alinéa qui traite des installations existantes implantées dans le secteur U1a, est rédigé comme suit :

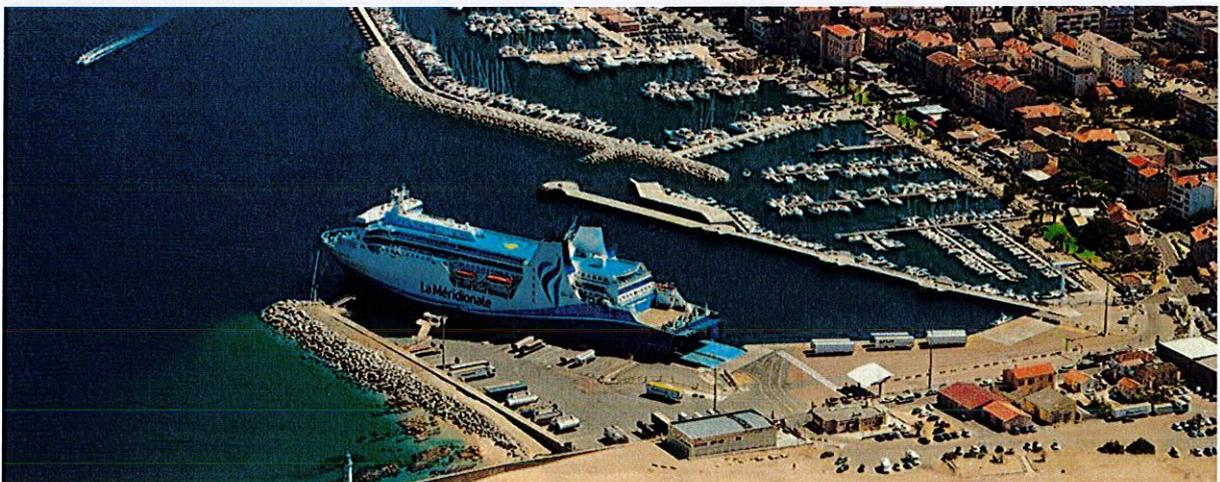
- *"en zone portuaire U1a : uniquement l'entretien, la démolition, la reconstruction et le réaménagement des installations actuelles, dans le souci d'un meilleur aspect architectural, sur les seules emprises actuelles."*

Le terme *"uniquement"* introduit une difficulté d'interprétation, dans la mesure où d'autres occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous conditions dans certains alinéas suivants. Ce terme doit donc être supprimé, par souci de clarification et afin de ne pas entraîner de difficulté d'interprétation.

Afin d'être plus clair et exhaustif, il convient également d'associer dans ce paragraphe des dispositions applicables aux nouveaux ICPE, en complément des ICPE existantes précitées. En effet, ne fixer que des règles destinées aux ICPE existants, sans en prévoir pour de nouveaux se révèle contraire à l'objectif de *"diversité des fonctions urbaines"* défini par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

A ce titre, ces nouvelles dispositions doivent être encadrées, afin que ces nouveaux ICPE soient nécessaires aux activités autorisées sur la zone ou le secteur, et à condition qu'ils ne provoquent pas de dommages graves ou irréparables sur les personnes et les biens.

Ces nouvelles dispositions vont permettre que le secteur U1a participe pleinement au dynamisme du port de commerce, au développement de sa diversité fonctionnelle, à son positionnement dans l'économie locale et à son rayonnement à l'échelle régionale, conformément au PADD qui prévoit *"de valoriser et développer l'activité du port de commerce"*.



Le port de commerce (zone UI) et le secteur U1a en premier plan

## **Des articles UI-6, UI-7 et UI-9 à préciser, afin de mieux prendre en compte les spécificités des AOT**

### Rappel

Dans le cadre de l'article 22 de la loi 2015-991 du 07 août 2015 portant Nouvelle Organisation territoriale de la République, dite loi "NOTRe", les collectivités territorialement compétentes ont eu la possibilité de demander le transfert de la compétence de gestion et de la domanialité des ports de commerce départementaux ou d'une partie de ceux-ci.

Par délibération du conseil municipal, la commune de Propriano a demandé à ce que lui soient transférées la gestion et la domanialité de la zone dite à l'arrière port de commerce. Cette zone comprend le secteur U1a et la rue de la Marine.

Aucune autre demande émanant de collectivités territorialement compétentes n'étant venues concurrencer celle de la commune sur cette partie du port, Monsieur le Préfet de Corse-du-Sud a, par arrêté n°16-2410 du 14 décembre 2016, fait droit à celle-ci et a acté le transfert de cette zone du Département de Corse-du-Sud à la commune de Propriano, à compter du 1er janvier 2017.

Ainsi, en application de l'article 22 et de l'arrêté préfectoral ci-dessus visés, cette zone, qui comprend le secteur U1a et la rue de la Marine a été transférée pour sa totalité en pleine propriété à la commune de Propriano. En annexe du procès verbal de transfert de biens, établi en date du 15 novembre 2017, un plan d'implantation des Autorisations d'Occupations Temporaires (AOT) liés aux bâtiments et installations existantes a été fixé. Un autre plan d'implantation du domaine portuaire non cadastré (incluant, notamment la rue de la Marine) a également été annexé au procès verbal précité.

Les articles UI-6, UI-7 et UI-9 doivent, à ce titre, être modifiés, afin de prendre en compte les spécificités d'implantation et d'emprise de ces AOT.

Précisons que ces modifications visent à correspondre strictement avec la réalité de l'occupation et de l'utilisation du sol sur le secteur U1a. Elles ne constituent nullement une augmentation des droits à construire, mais correspondent à la traduction fidèle des implantations des bâtiments et installations existants, légalement autorisés au sein du secteur U1a. Ces dispositions doivent également s'appliquer pour tout nouveau projet (extension, démolition-reconstruction, nouvelle construction ou installation nouvelle).

### Article UI-6

L'article UI-6 dispose que les constructions doivent être implantées avec un recul :

*"d'au-moins 10 mètres de l'axe des chemins communaux et des chemins d'intérêt commun (voirie de desserte intérieure) ouverts à la circulation publiques," (...).*

Les bâtiments dans le secteur U1a sont implantés à l'alignement de la rue de la Marine et des voies secondaires qui lui sont perpendiculairement implantées. Il convient donc d'ajouter un additif à cet article, afin de prendre en compte la réalité effective de ces implantations.



L'alignement des constructions le long des voies  
(en premier plan, la rue de la Marine, perpendiculairement, une voie secondaire )

### Article UI-7

L'article UI-7 dispose que :

*"La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres, (...)"*

Les implantations des bâtiments et installations dans le secteur U1a peuvent être implantés en limite des AOT. Il convient donc d'ajouter un additif à cet article, afin de prendre en compte la réalité effective de ces implantations.

### Article UI-9

L'article UI-9 dispose que :

*"L'emprise maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain. Les emprises précises des bâtiments et des alignements doivent figurer sur les plans de lotissement."*

Dans le secteur U1a, le calcul de l'emprise au sol maximale des constructions s'applique à la totalité de l'unité foncière transférée par le département à la commune. Il convient d'ajouter un additif à cet article, afin de prendre en compte cette spécificité.

## **Synthèse des évolutions réglementaires devant être prises en compte**

Sur la base des justifications détaillées ci-avant, le règlement de la zone UI doit être modifié, en premier lieu, afin de clarifier et simplifier les dispositions applicables aux ICPE dans le secteur U1a, destiné aux *"entrepôts, bureaux et installations du port de commerce"*, afin de correspondre à la mise en œuvre de l'objectif du PADD visant à *"valoriser et développer l'activité du port de commerce"*.

Cette mise en cohérence du règlement de la zone UI avec le PADD a pour incidences de faire évoluer les règles des articles UI-1 (correction d'erreurs de plume) et UI-2 (nécessité de clarifier et simplifier les dispositions applicables aux ICPE dans le secteur U1a).

En second lieu, afin de prendre en compte la spécificité du secteur U1a au titre du transfert de domanialité entre le département de Corse-du-Sud et la commune et des plans d'implantation (AOT, domaine portuaire non cadastré, ...) qui leur sont liés, les modifications à apporter concernent :

- Les implantations des constructions qui peuvent être implantées à l'alignement des voies (rue de la Marine, maillage secondaire et, le cas échéant, voies nouvelles ou à modifier) ;
- Les implantations des constructions qui peuvent être implantées en limite des AOT ;
- l'emprise maximale des constructions qui ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière transférée par le département à la commune.

Les autres articles du règlement de la zone UI, qui s'appliquent également au secteur U1a, correctement rédigés et compatibles avec une bonne insertion des bâtiments (ICPE ou autres) dans leur environnement urbain, architectural et paysager (notamment, en matière de conditions d'accès, de voirie et de raccordements aux réseaux, ainsi qu'aux stationnements et aux espaces libres et plantés), demeurent inchangés.



Vues du secteur U1a, à partir du port de commerce  
(en premier plan, le quai l'Herminier)

## Une modification simplifiée n°2 compatible avec le PADDUC

### Les évolutions apportées aux règles applicables aux ICPE

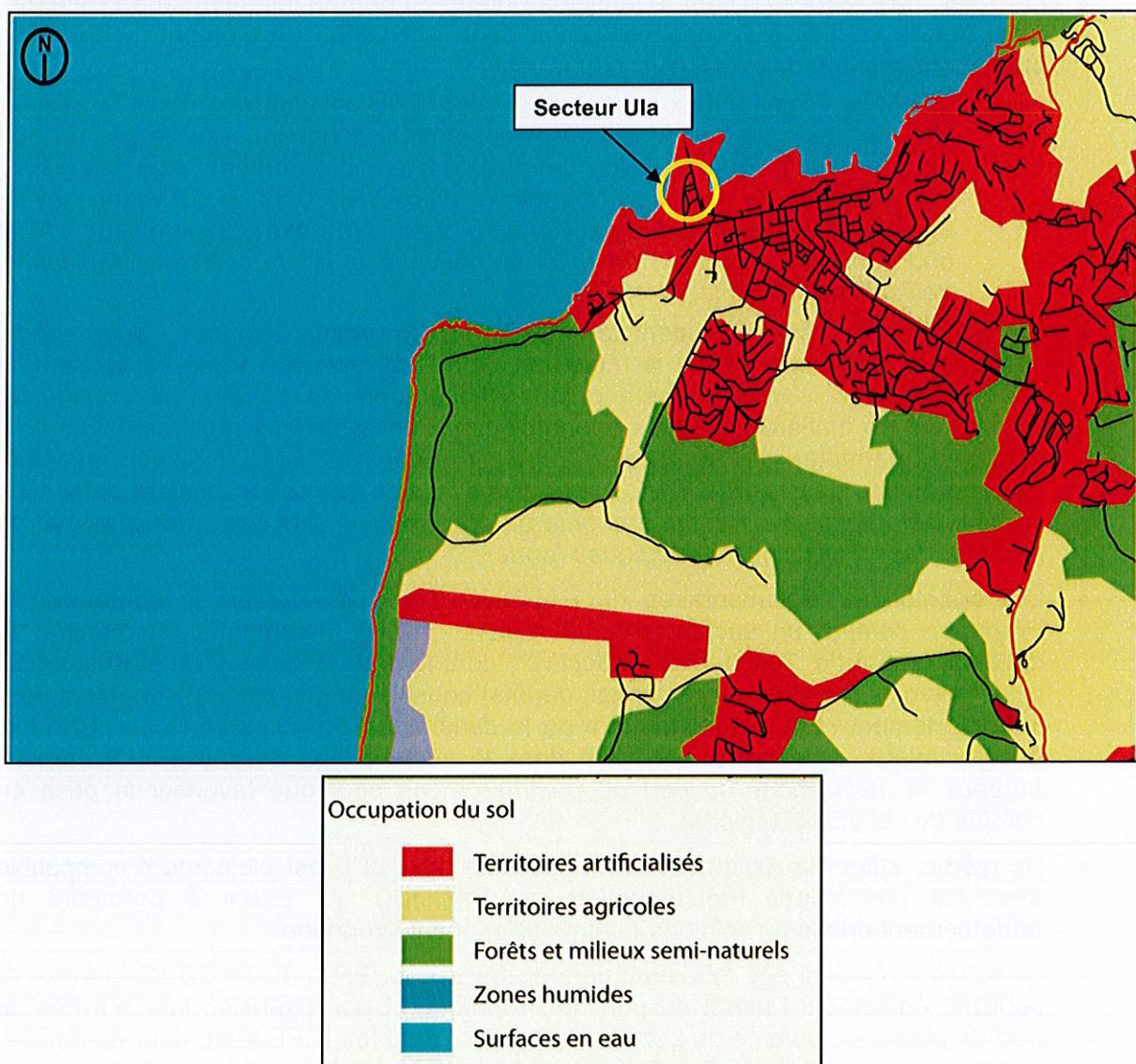
La compatibilité entre le PADUC et les évolutions réglementaires applicables aux ICPE et à la prise en compte des AOT dans le secteur U1a, ne peut faire l'objet de développements poussés. En effet, leur caractère éminemment ponctuel et réduit établit un rapport de proportionnalité entre le champ de la modification et le caractère général du PADDUC. En d'autres termes, la modification portant sur des évolutions mineures du règlement, leur compatibilité avec le PADDUC correspond plus à un "exercice de style" qu'à une exigence de compatibilité.

Néanmoins, il convient de rappeler certains éléments "clés" qui soulignent cette compatibilité, en établissant un certain nombre de correspondances et de passerelles entre la modification simplifiée n°2 et le PADDUC. A ce titre, on peut noter les points de convergence suivants :

- Le PADD du PADDUC (Livret 2) souligne l'intérêt du port de commerce de Propriano, ainsi que le soutien à l'économie locale, dont il constitue un élément fondamental clairement exprimé dans le PADD communal :
  - Affiner la réglementation applicable aux ICPE, notamment dans le secteur U1a, ne peut que favoriser le développement économique sur le site du port de commerce. Par extension, le caractère particulièrement large des ICPE, qui couvrent de multiples domaines d'activités, dont le BTP, se révèle également pleinement compatible avec l'orientation stratégique n°6 du PADD du PADDUC, qui entend *"Insuffler un nouvel élan pour un secteur traditionnel de l'activité corse : le BTP"*.
- Le PADD du PADDUC identifie également Propriano comme *"pôle urbain secondaire"*. A ce titre, affiner la réglementation applicable aux ICPE est totalement compatible avec le renforcement des fonctions urbaines du port de commerce, notamment en matière d'activités économiques. Ces évolutions réglementaires vont également permettre de *"renouveler la ville et la densifier"* sur le secteur concerné. Comme affiché dans le PADDUC, cette diversification *"de l'offre foncière à vocation commerciale devra avoir comme priorité de conforter les activités productives, et de réserver des localisations stratégiques (ports, ...)"*.
- Les orientations réglementaires du PADDUC (Livret 4) identifie la commune de Propriano comme un secteur d'enjeu régional (SER), notamment en matière de développement de *"l'économie productive"*, dont le port de commerce et le tissu qui lui est associé (artisanal, commercial, dépôts) constituent des éléments majeurs pour le confortement et le développement de la dynamique économique locale. Une fois encore, mieux réglementer les ICPE dans le secteur U1a, destiné aux *"entrepôts, bureaux et installations du port de commerce"* ne peut que favoriser la prise en compte de cet intérêt régional.
- De même, affiner la réglementation applicable aux ICPE est pleinement compatible avec les orientations réglementaires du PADDUC qui visent à permettre un renforcement urbain au sein des centres-villes, dont Propriano.
- Le schéma régional des infrastructures de transport (SIRT) du PADDUC (annexe 4) souligne également l'intérêt du port de Propriano, et par extension ses activités de port de plaisance comme de port de commerce, dont les ICPE sont, pour ce dernier, une des composantes structurelles autorisées, sous conditions, dans le règlement.
- Dans le cadre de la trame verte et bleue (TVB) et les documents qui lui sont associés (annexes 5), la ville de Propriano, y compris le port de commerce et le secteur U1a

font partie intégrante des espaces artificialisés de la commune, comme en atteste la carte présentée en page suivante, extraite du PADDUC. Cette appartenance justifie que l'objet de la modification n°2, strictement limité à des évolutions de règles applicables aux ICPE dans le secteur U1a, n'a aucune d'incidence sur la TVB proprianaise. Les évolutions apportées sur les règles des articles UI-1 et UI-2, justifiées par un objectif de clarification et simplification, n'ont aucun impact sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques de la commune, qu'il s'agisse de ces réservoirs de biodiversité ou de ces corridors écologiques. Dans la cartographie associée à la TVB proprianaise, le PADDUC intègre le secteur U1a au sein de la tâche urbaine, l'excluant, de fait, des zones à enjeux de préservation de la biodiversité ou des espaces stratégiques agricoles (ESA) de la commune.

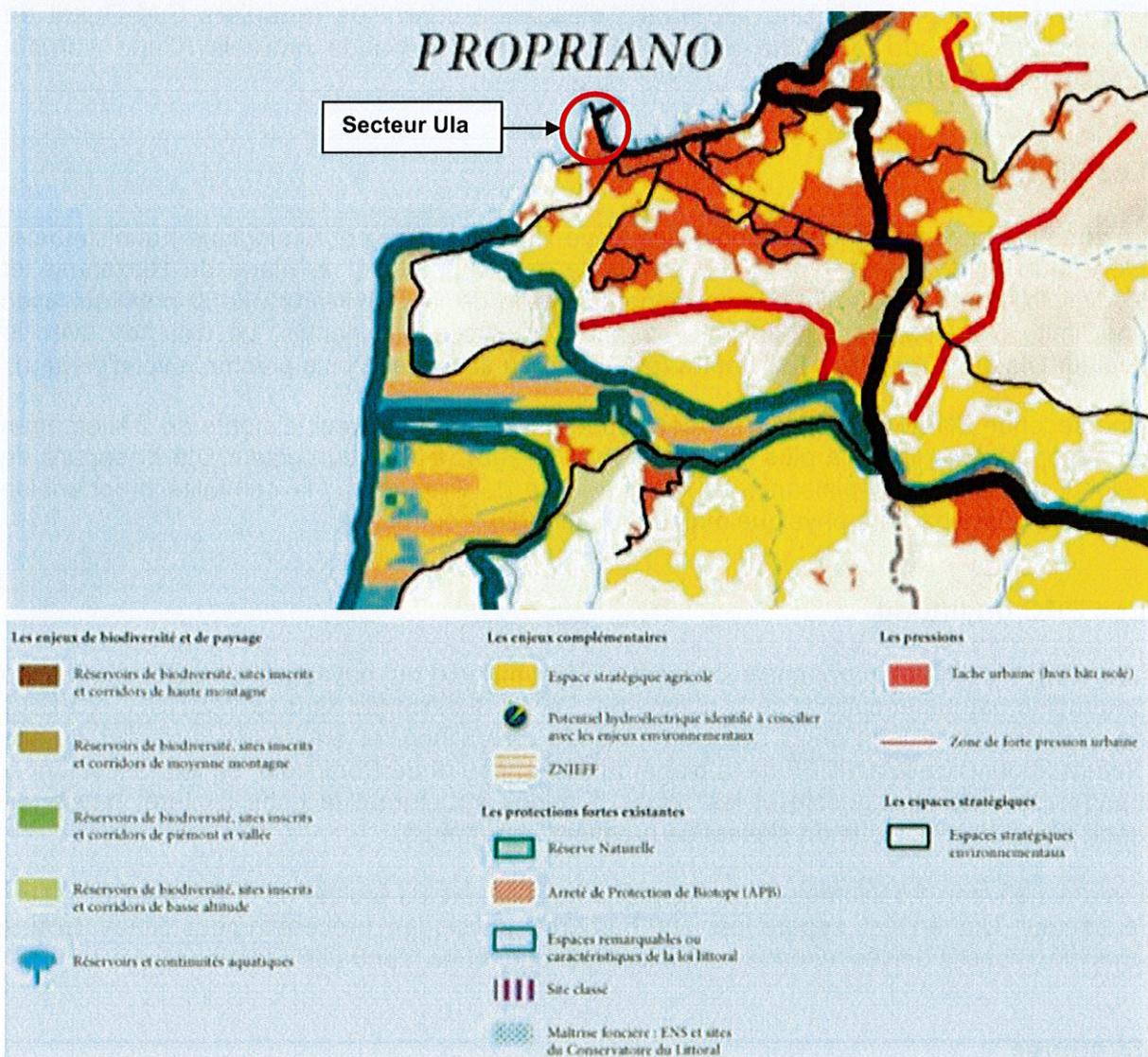
Pour ce qui est de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, qu'il s'agisse des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du littoral, des ZNIEFF ou des sites faisant partie du réseau Natura 2000, il convient de se référer aux justifications précisées ci-après (cf. "Une modification simplifiée n°2 sans incidences sur l'environnement").



Extrait de la carte d'occupation des sols  
(source : PADDUC)

## Une modification simplifiée n°2 sans incidences sur l'environnement

Au regard de son caractère éminemment limité, la modification simplifiée n°2 n'a aucune incidence notable sur l'environnement. En effet, comme précédemment noté, le secteur Ula du port de commerce, qui couvre une superficie totale très réduite (1 hectare), est situé au sein du centre-ville de Propriano et est très éloigné des zones dont les valeurs écologiques doivent être protégées, comme en atteste la carte ci-dessous, issue d'un extrait du PADDUC.



Extrait de la carte des enjeux environnementaux à l'échelle régionale - Région du Valinco  
(source : PADDUC)

A ce titre, il convient de préciser que le secteur Ula n'est situé dans aucun périmètre de protection particulière, qu'il s'agisse de zonages d'inventaire, de conservation, ou de protection :

- Natura 2000 ;
- ZNIEFF ;
- ERC du littoral.

## **Le réseau Natura 2000**

Notons que le site appartenant au réseau Natura 2000 présent sur la commune au Sud du terrain, lui est distant de plus de 1,5 kilomètres par rapport à sa limite la plus proche à vol d'oiseau. Il correspond à la Zone Spéciale de Conservation (ZPS / FR 9400594 / Directive Habitats), comprenant l'embouchure du Rizzanese et s'étendant de part et d'autre, au Sud jusqu'à la fin de la plage de Portigliolo, et au Nord jusqu'au Capu Laurosu.

La modification simplifiée n°2 n'a aucune incidence sur la préservation de la rareté ou de la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, le secteur U1a en étant séparé par une alternance d'espaces urbanisés (quartiers Sud-Ouest de l'agglomération), de la plaine agricole et de vastes espaces naturels (Capo Larusu, massifs boisés et plages).

## **Les ZNIEFF**

La zone la plus proche correspond à une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 ; à savoir, la zone humide et la plage du Rizzanese et Portigliolo, dont la limite littorale correspond à celle de la ZPS Natura 2000 précitée, avec une limite Nord se rapprochant des espaces urbanisés proprianais. La distance avec le secteur U1a est ramenée à 1 kilomètre (par rapport à sa limite la plus proche, à vol d'oiseau).

Une seconde ZNIEFF de type 1 est constituée par la plage de Baraci, distante de 2 kilomètres (par rapport à sa limite la plus proche, à vol d'oiseau), à l'Est du secteur U1a et séparé de celui-ci par le port de plaisance et le centre-ville de Propriano ; la centralité proprianaise constituant une barrière physique majeure du territoire communal.

## **Les ERC du littoral**

Les ERC du littoral proprianais concernent les milieux ou paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel de la commune. Tels que délimités dans le PADDUC, ces ERC se développent le long de la rive Sud du golfe du Valinco, et englobent la totalité du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de la plage du Rizzanese et de Portigliolo, en leur associant la bande rétro-littorale agricole et les zones humides structurant le golfe. L'intérêt paysager, géologique et écologique du site est de première importance.

Distant d'environ 1,5 kilomètres par rapport à la limite la plus proche de l'ERC à vol d'oiseau, le secteur U1a en est séparé par les barrières physiques précédemment citées (plaine agricole, massifs boisés, espaces urbanisés périphériques, centralité proprianaise, ...).

## **Synthèse**

Les barrières physiques, géographiques et fonctionnelles majeures précitées forment des interfaces particulièrement larges avec le secteur U1a. La préservation et la protection des milieux naturels les plus remarquables de la commune ne sont nullement impactés par la modification simplifiée n°2, qui ne concerne que des évolutions limitées applicables aux ICPE dans un secteur U1a faisant partie intégrante du centre-ville de Propriano.

La carte en page suivante atteste de cet éloignement entre ces espaces à préserver et le secteur U1a. Cette carte correspond à celle devant être jointe au formulaire de demande au cas par cas, en vue de la décision de soumission ou non à évaluation environnementale

(intégration du projet de modification, des sites Natura 2000, des autres périmètres de protection écologique, et des communes limitrophes).



-  Limite communale
-  ZNIEFF
-  Natura 2000
-  Espaces remarquables et caractéristiques du littoral (PADDUC)

## Une modification simplifiée n°2 sans incidences sur les risques de nuisances, la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

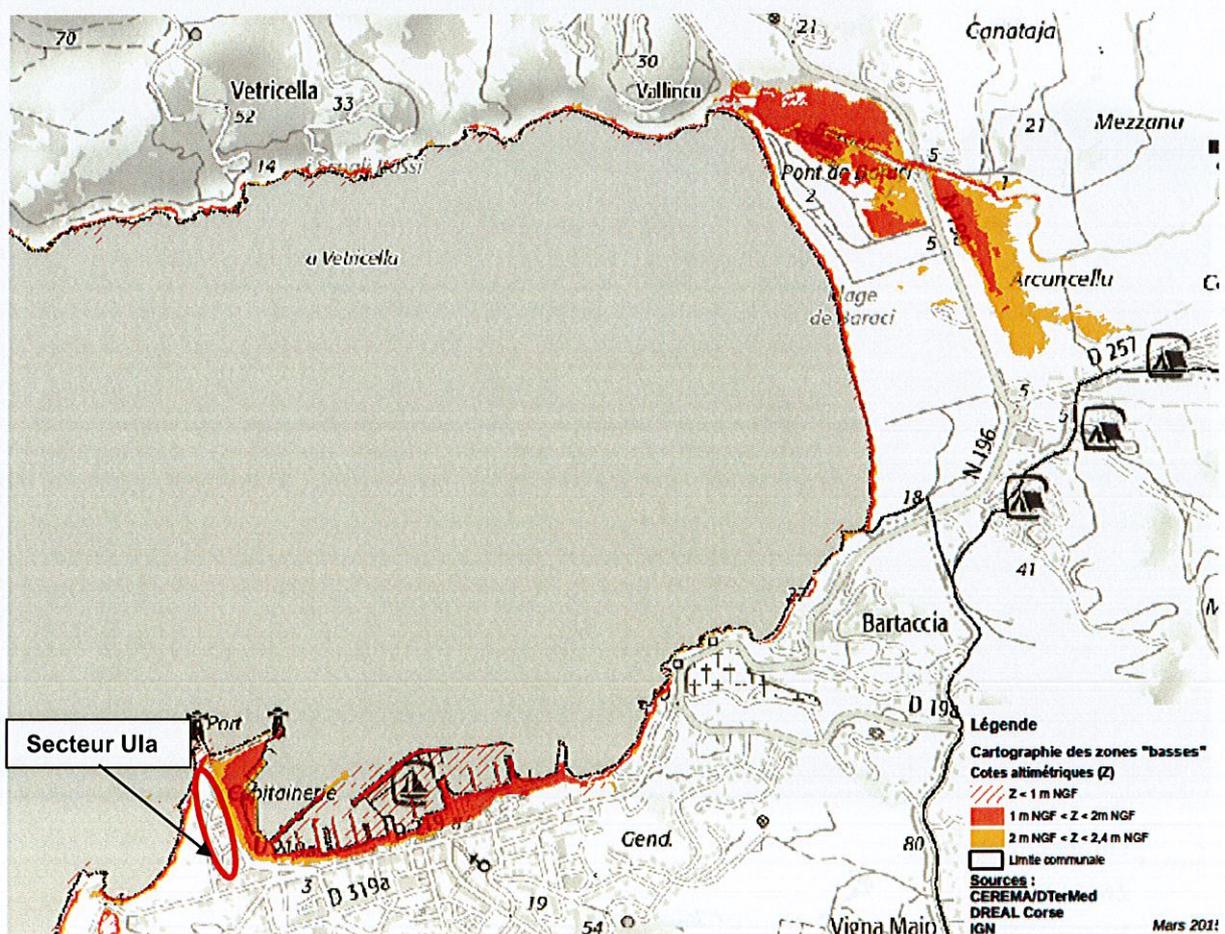
### Une absence d'incidences sur les risques de nuisances

- En matière de risques

L'aléa Submersion marine a fait l'objet d'un Porter à Connaissance des Services de l'Etat. Conformément aux instructions nationales, un Atlas des Zones Submersibles (AZS) a été établi à l'échelle régionale. Ce document délimite les espaces littoraux potentiellement exposés à un risque d'inondation par submersion marine, en fonction de leurs implantations altimétriques (soit inférieure à 1 mètre, soit comprise entre 1 et 2 mètres, ou entre 2 et 2,40 mètres)/

Le port de commerce (secteur UPa limitrophe) est soumis à cet aléa, de même que d'autres sites et secteurs de la commune (secteur UPb du port de plaisance et de pêche, rives du Rizzanese, une partie de la Plaine de Tavarìa et entre la plage de Portigliolo et la RD121).

Par contre, le secteur U1a n'est pas concerné par ce risque, la séparation Est, formée par la rue de la Marine et le quai l'Herminier, assurant la limite avec le secteur UPa précité du port de commerce.



Report du secteur U1a sur un extrait de la carte de l'aléa Submersion marine (sources : DDTM Corse du Sud / MAP)

- En matière de nuisances

Comme précédemment noté, le secteur U1a est situé en continuité du centre-ville de Propriano, riche de sa diversité fonctionnelle (habitat, commerces et services, hébergement touristique, ...). Il est implanté sur une emprise spécifique, séparé par le tissu urbain environnant, notamment par l'avenue Napoléon III qui constitue une césure franche avec le port de commerce et le distance d'autant par rapport à la centralité proprianaise.



En premier plan le secteur U1a, à droite, perpendiculairement, l'avenue Napoléon III

En outre, le secteur U1a reçoit quasi exclusivement des occupations destinées au fonctionnement du port de commerce (bureaux, commerces, entrepôts, ...). A ce titre, les impacts que peuvent avoir les ICPE sur les personnes résidant sur le secteur demeurent presque inexistantes.

Enfin, il convient de rappeler que concernant ces ICPE, les modifications apportées dans le cadre de la modification n°2 sur le règlement du secteur U1a, conservent les exigences de prise en compte des nuisances, applicables aux installations existantes ou nouvelles.

A titre complémentaire, il convient de rappeler que tout projet d'ICPE fait l'objet de procédures et d'autorisations spécifiques, en fonction de leur nature (étude d'impact, demande d'autorisation environnementale, loi sur l'eau, ...) qui prennent en compte toutes les questions relatives aux nuisances et sont transmises, pour instruction et approbation éventuelle, aux services concernés de l'Etat.

Fort de ces éléments, les modifications apportées au règlement du secteur U1a pour les ICPE n'ont nullement pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques et de nuisance.

De même, les autres modifications apportées au secteur U1a, relatives à la prise en compte des AOT, n'ont également aucun effet en matière de réduction des protections précitées.

## Une absence d'incidences sur la qualité des sites et des paysages

- La protection des crêtes boisées

Parmi ces "options stratégiques", le PADD souligne la volonté de protéger "les versants et les crêtes" du paysage proprianais. Le secteur U1a étant situé en bordure littorale. Il fait partie intégrante du centre-ville de Propriano et reçoit déjà de multiples bâtiments liés au fonctionnement du port de commerce (bureaux, entrepôts, commerces, ...). Les hauteurs générales de ces bâtiments demeurent limitées à 10 mètres (cf. article U1-10), soit des hauteurs inférieures à celles du centre-ville (13 mètres) et des quartiers limitrophes, tel que La Plaine (R+3 à R+4), qui forment un premier écran par rapport au versant Nord du relief et à sa crête. Notons qu'un second écran sépare le secteur U1a des crêtes de la ville, avec d'autres quartiers implantés sur les premières pentes (Paratella, ...), et qui, parfois, vont jusqu'à dépasser ponctuellement la ligne de crête



Le port, le centre-ville, les quartiers sur les pentes du relief et les crêtes boisées

La situation en bordure littorale du secteur U1a, son caractère déjà urbanisé, son éloignement et les écrans bâtis successifs qui le séparent avec les crêtes boisées surplombant la ville, font que les modifications limitées apportées au règlement du secteur U1a pour les ICPE n'ont aucun effet en matière de réduction d'une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages.

## Une absence d'incidences sur la qualité des milieux naturels

Ce volet ayant déjà été traité ci-avant (cf. "Une modification simplifiée n°2 sans incidences sur l'environnement"), pour de plus amples d'informations, il convient de s'y référer.

## Synthèse des d'incidences

Sur la base des justifications précisées ci-avant, les modifications apportées au règlement de la zone UI sur le secteur U1a, n'ont nullement pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

## EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### Rappel des règles fixées par le PLU 2018, pour les ICPE en secteur U1a

Conscient que les règles applicables aux ICPE manquaient de clarté et donnaient lieu à des difficultés d'interprétation, l'élaboration du PLU approuvé le 13 juillet 2018, a donné lieu à leur réécriture. Lors de l'examen du projet arrêté par les Personnes Publiques Associées (PPA), aucune observation particulière n'a été émise au sujet de cette nouvelle rédaction.

Par la suite, le déroulement de l'enquête publique n'a également donné lieu à aucune observation particulière du public sur cette évolution des règles applicables aux ICPE en zone U1. A ce titre, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur n'ont donné lieu à aucune observations particulière sur le sujet.

Par ailleurs, il convient de rappeler que l'annulation du PLU, par décision du TA de Bastia le 10 octobre 2019, est intervenue pour des motifs totalement différents et n'ayant aucun lien avec l'objet de la modification simplifiée n°2 (secteur U1a).

C'est sur ces bases que la modification simplifiée n°2 a choisi de reconduire à l'identique la rédaction élaborée dans le cadre du PLU 2018, et de l'intégrer dans le règlement modifié de la zone U1.



Vue aérienne du secteur U1a,  
(en premier plan, le centre-ville de Propriano)

## Les modifications du règlement de la zone UI visant à clarifier les possibilités de construire pour les ICPE en secteur U1a

Les modifications apportées au règlement de la zone UI, relatives aux les dispositions limitatives applicables aux ICPE, concernent les articles UI-1 et UI-2, désormais rédigés comme suit (modifications et additifs en rouge) :

### Article UI-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cet article est conservé, à l'exception :

- de la rectification d'une erreur de plume concernant le renvoi à l'article "UC-2" qui n'a pas lieu d'être et est remplacé par la référence à l'article " UI-2".
- de la suppression de l'alinéa traitant des extensions et aménagements des ICPE existantes, désormais réintégré, sans modification de son contenu, dans l'article UI-2 2).

### Article UI-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'article UI-2 2) qui traite des "occupations et utilisations admises sous conditions", fait l'objet des modifications suivantes :

Le premier alinéa est conservé en totalité, à l'exception des ICPE qui sont rajoutés dans la liste des occupations soumises à des conditions particulières. Ce premier alinéa est rédigé comme suit :

"Les constructions et installations à usage d'entrepôts, de dépôts ou de commerce, les bureaux liés à ces installations, un logement de gardiennage par opération, les équipements techniques d'infrastructure, la rénovation des constructions existantes et leur extension, **les installations classées pour la protection de l'environnement**, dans la limite des conditions fixées par les autres articles."

Le deuxième alinéa, relatif au secteur U1a, fait l'objet des modifications suivantes :

- Un premier sous-alinéa reprend les dispositions applicables aux "*installations actuelles*". A ce titre, le mot "*uniquement*" est supprimé et le mot "*actuelles*" est remplacé par "*existantes*". **En complément, un additif est apporté à la notion d'"emprises" en précisant qu'il s'agit de celles "définies par les AOT".**
- Un second sous-alinéa, qui intègre la nécessaire prise en compte des nuisances dispose que : "**Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extensions des installations existantes sont autorisées, sous réserve de diminuer les nuisances.**"
- Un troisième sous-alinéa, destiné aux nouveaux ICPE, fixe des dispositions plus précises, rédigées dans un souci de clarification. Cette rédaction reprend les dispositions que le règlement du PLU 2018 avait fixées ; à savoir que : "**Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions :**
  - **de constituer des activités ou services répondant aux besoins de l'activité économique de la zone ou du secteur ;**
  - **de ne pas entraver de gênes ou de dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens, en cas de panne, accident ou dysfonctionnement.**"

## Les modifications du règlement de la zone UI visant à prendre en compte les AOT sur le secteur U1a

Les modifications apportées au règlement de la zone UI, relatives aux dispositions applicables au secteur U1a, afin de prendre en compte les AOT, concernent les articles UI-6, UI-7 et UI-9, désormais rédigés comme suit (modifications et additifs en rouge) :

### Article UI-6. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un nouvel et dernier alinéa est rajouté, qui dispose que :

*"- en zone portuaire secteur U1a, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement des voies."*

### Article UI-7. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Un second alinéa est rajouté, qui dispose que :

*"En zone portuaire secteur U1a, les bâtiments peuvent être implantés en limite des AOT."*

### Article UI-9. EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Un second alinéa est rajouté, qui dispose que :

*"En zone portuaire secteur U1a, l'emprise maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière transférée par le département à la commune."*

