

DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD

COMMUNE DE PROPRIANO

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PROPRIANO
DU 9 JANVIER 2023 (9H00) AU 10 FEVRIER 2023 (12H00)**



**CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE PROPRIANO**

10 MARS 2023

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

Page 1 sur 17

Table des matières

I Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête.....	3
Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano.....	3
Procédure de révision (article L. 153-31 à L. 153-35 du Code de l'Urbanisme).....	3
Objectifs du Plan d'aménagement et de Développement Durables.....	3
Portée juridique.....	4
Rappel de la procédure	4
Conditions de déroulement de l'enquête	5
II Conclusions motivées.....	7
Analyse du dossier de présentation (cf. rapport sur la composition du dossier)	7
Appréciation du projet de révision du plan local d'urbanisme	7
Pertinence du projet.....	7
Aspects positifs du projet.....	8
Aspects négatifs du projet.....	12
III Avis	15

I Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Propriano

Procédure de révision (article L. 153-31 à L. 153-35 du Code de l'Urbanisme)

L'objectif principal d'un plan local d'urbanisme (PLU) réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Le PLU doit donc, sur son périmètre, déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (article L. 101-2 du Code de l'urbanisme).

Le projet de révision est élaboré à l'initiative de la commune afin d'actualiser les perspectives d'évolution et de développement d'ensemble de la commune au regard des enjeux propres au contexte local.

De plus, cette révision du document d'urbanisme est l'occasion de prendre en compte les orientations définies à l'échelle supracommunale, telles que celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) ainsi que de l'adapter au regard de l'évolution législative récente.

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

Le projet de révision du plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'environnement.

Ces conditions ont été respectées.

À l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Objectifs du Plan d'aménagement et de Développement Durables

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

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

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

Objectif 2. Organiser le développement futur

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

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

Orientation n°3. Préserver la biodiversité et le paysage

Objectif 1. Prévenir les risques naturels et les nuisances

Objectif 2. Préserver et valoriser les paysages

Objectif 3. Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

Objectif 4. Gérer durablement les ressources

Le PADD a fixé un nouvel objectif chiffré de modération de la consommation spatiale et de lutte contre l'étalement urbain. Cet objectif chiffré est désormais réduit à 25,6 hectares pour l'horizon 2032, soit 2,3 hectares par an alors qu'il était de 2,8 hectares par an entre 2002 et 2021. Le rythme de consommation de l'espace sera ainsi inférieur à celui de la période antérieure 2002-2021 (- 8 %).

Portée juridique

Textes législatifs et réglementaires :

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

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans la hiérarchie des normes du droit de l'urbanisme.

Le PLU doit permettre la traduction des grands principes du développement durable (art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit se référer aux grandes orientations établies aux échelles supra-locales opposables.

Le PLU doit remplir les conditions de compatibilité et de prise en compte détaillées par les articles L. 131-4 à L. 131-7 du Code de l'urbanisme, qui rappellent les normes supra-communales à décliner.

Le rapport de compatibilité et de prise en compte sera apprécié au regard de l'ensemble de ses dispositions opposables (règlement écrit et/ou graphique, OAP), par rapport aux dispositions du document supérieur à décliner, qui s'imposent.

En l'absence de SCOT approuvé, c'est au PLU de contextualiser sur le territoire qu'il couvre toutes les orientations des documents de rang supérieur.

Rappel de la procédure

La commune de Propriano est dotée d'un **plan local d'urbanisme approuvé le 1^{er} juillet 2006** et a depuis fait l'objet d'une révision simplifiée le 11 février 2012 et de deux modifications simplifiées les 10 novembre 2014 et 31 juillet 2020. Par **délibération en date du 12 octobre 2014**, le conseil municipal a décidé de **procéder à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Propriano**. Le projet de révision a été arrêté par délibération du conseil municipal du 12 juin 2017.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 juillet 2018. Une seconde délibération du conseil municipal du 30 novembre 2018 a approuvé le PLU afin de prendre en compte certaines observations émises dans le cadre de recours gracieux. Toutefois, ces délibérations d'approbation du PLU ont été annulées par jugement du Tribunal administratif de Bastia en date du

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano

Conclusions et avis de la commission d'enquête

10 octobre 2019, annulation confirmée par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 18 janvier 2021.

Par délibération en date du 7 mai 2021, le conseil municipal a décidé de la reprise de la révision du PLU. Le conseil municipal de Propriano a débattu dans sa **séance du 8 avril 2022 sur les orientations générales du PADD**. Dans sa **séance du 17 juin 2022**, le conseil municipal de Propriano tire le **bilan de la concertation et arrête le projet de révision du PLU**.

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

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

Le projet s'insère dans le champ de l'enquête environnementale.

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

Par arrêté n°2022-039 du 16 novembre 2022, le Maire de Propriano a ordonné l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme.

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

La présentation du projet de révision de plan local d'urbanisme et le déroulement de l'enquête sont développés au sein de notre rapport distinct et indépendant, auquel il convient de se reporter.

Conditions de déroulement de l'enquête

Le projet soumis à enquête publique s'est déroulé dans de bonnes conditions et a permis de recueillir les observations et avis du public.

L'information de cette procédure a été faite par voie d'affichage dans la commune, dans la presse locale ainsi que sur le registre dématérialisé dédié.

Au titre de cette enquête, 9 observations ont été portées au registre papier, 6 lettres ont été recueillies par les membres de la commission d'enquête. 1 courrier recommandé avec accusé réception sous la

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano
Conclusions et avis de la commission d'enquête
référéncé 2C 166 989 4532 5 est arrivé hors délai (13/02/2023) et n'a pas été analysé (art. L. 123-1 C. Env.).

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

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

Le public a pu consulter le dossier d'enquête sans difficulté particulière durant les heures d'ouverture de la mairie.

La commission d'enquête a assuré une présence lors des cinq permanences dont une à l'ouverture et une à la clôture de l'enquête publique.

Sauf incident ignoré, les membres de la commission n'ont pas relevé dans l'organisation de l'enquête et son déroulement des dispositions non conformes au livre 1^{er} du Code de l'environnement, titre II, chapitre III (participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement) ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté municipal du 14 décembre 2022 organisant l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et des conditions d'organisation très satisfaisantes.

II Conclusions motivées

Analyse du dossier de présentation (cf. rapport sur la composition du dossier)

Sur la forme, le projet de plan local d'urbanisme est composé notamment :

- D'un rapport de présentation, qui intègre l'évaluation environnementale et la justification des choix retenus ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le règlement ;
- Les annexes (dont les servitudes d'utilité publique).

La composition du dossier est conforme aux dispositions de l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme.

Sur le fond, le PLU constitue l'outil intégrateur des différentes politiques locales d'aménagement et de gestion du territoire ainsi que des objectifs de développement durable assignés par l'Etat à l'ensemble des collectivités. Son champ d'application correspond donc strictement au domaine de l'urbanisme. Les PLU contribuent à la mise en œuvre de l'action des collectivités en matière de planification. Ainsi, le PLU précise les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Pour un détail précis du dossier d'enquête publique, il convient de se reporter au rapport.

Appréciation du projet de révision du plan local d'urbanisme

Nous considérons que le projet examiné dans sa globalité est de qualité. En conformité avec les orientations générales du PADDUC, il favorise un développement urbain maîtrisé.

Le dossier soumis à l'enquête était clair, autant que peut l'être un document de cette nature.

Pertinence du projet

La révision générale du plan local d'urbanisme est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en matière de champ d'évolutions possibles du document. Cette procédure a été mobilisée afin de changer les orientations définies par le projet d'aménagement du territoire communal et la prise en compte des évolutions législatives récentes.

Le projet vise à contenir et maîtriser l'urbanisation, en favorisant l'implantation des constructions dans l'espace urbain existant, et à conforter la centralité du cœur de ville. Le scénario de croissance maîtrisée choisi par la commune tend à un équilibre entre développement (Propriano identifié comme Secteur d'Enjeu Régional au PADDUC) et préservation.

Dans le même temps, il s'agit d'améliorer la prise en compte des principaux risques naturels et notamment le risque feux de forêt en gérant les zones d'interface avec les habitations, et le risque inondation en prenant des mesures adaptées pour répondre à la problématique du ruissellement.

Sur la forme, les modalités de publicité avec les mesures de consultation et les permanences de la commission d'enquête, ont permis que le public ait une bonne information sur le projet. Les conditions étant réunies, le public s'est bien mobilisé.

Aspects positifs du projet

Facilités visant la participation du public au cours de l'enquête

Le fait d'opter pour un registre dématérialisé a permis une diffusion plus large de l'information concernant cette enquête publique. L'organisation de deux permanences sur des temps de week-end va dans le même sens.

Prise en compte de la préservation de la biodiversité

Le PADD définit des objectifs de modération de la consommation d'espaces afin de préserver les milieux naturels et agricoles, le PLU identifie et protège les réservoirs de biodiversité. Il fixe aussi comme objectif la préservation des espaces agricoles à forte potentialité.

L'objectif 3 de l'orientation 3 du PADD comprend également la préservation des corridors de la Trame Verte et Bleue. Le projet de PLU comprend une OAP spécifique TVB définissant les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques (art. L. 153-6-2 Code de l'Urbanisme). Le zonage du PLU préserve des espaces de nature en ville : espaces boisés classés.

Le règlement du PLU favorise la mobilité de la faune (perméabilité des clôtures en zones A et N), recherche d'une valorisation de l'interface entre les espaces agricoles et les franges urbaines.

Préservation des paysages

Le document d'urbanisme (PADD objectif 2, orientation 3) participe à la valorisation des éléments remarquables en maintenant des espaces de respiration à l'intérieur des espaces urbanisés et a pour objectif de préserver les grands équilibres paysagers au niveau de l'interface ville-nature avec la préservation des sommets et lignes de crêtes.

Ressources en eau / Assainissement / Déchets

Le PADD (objectif 4, orientation 3) fixe comme objectif la protection de la ressource en eau. Les ressources actuellement mobilisables sont suffisantes pour répondre aux besoins en eau actuels et futurs de Propriano et des autres communes qui en dépendent.

La capacité de la STEP est largement suffisante. Il est prévu l'extension des réseaux de viabilité dans les zones AU de Vigna Maio (OAP).

Les projets sur le territoire en matière de déchets sont l'optimisation de la collecte d'ordures ménagères et la future mise en place du tri sélectif au « porte à porte ».

Prévention des risques

Les risques majeurs sont systématiquement intégrés au projet (Objectif 1 orientation 3 du PADD). Il s'agit d'améliorer la prise en compte des principaux risques naturels et notamment le risque feux de forêt en gérant les zones d'interface avec les habitations, et le risque inondation en prenant des mesures adaptées pour répondre à la problématique du ruissellement.

Nécessité de renforcer l'attractivité et le développement économique de Propriano

Il s'agit pour cela de favoriser le maintien et la création d'emploi mais également de maintenir le niveau d'équipements et de services en cohérence avec la croissance démographique.

Préservation du capital naturel et foncier

Par rapport à 2006, des zones U qui ont baissé de plus de 26 hectares, des zones AU qui ont perdu près de 137 hectares, des zones A qui ont gagné plus de 144 hectares et des zones N qui ont augmenté d'un peu plus de 19 hectares, attestant ainsi d'un principe d'équilibre durable pour le Propriano de demain.

Favoriser les opérations de renouvellement urbain

Le PADD (objectif premier) encourage le renouvellement dans le centre ancien et l'amélioration de la qualité des quartiers péricentraux : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, stationnement, voiries à requalifier après réalisation de la déviation de Propriano.

Conformité au règlement sur une variété de domaines qualitatifs

Le règlement du PLU prévoit des dispositions générales sur la qualité urbaine, environnementale et paysagère, sur la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions, le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.

L'OAP sectorielle de Vigna Maio exprimée sous forme d'orientations

L'OAP est une pièce mieux adaptée pour traduire certaines ambitions du PADD (habitat, mobilité douce, mixité sociale, qualité urbaine, architecturale et paysagère, requalification de l'entrée de ville).

Mixité sociale de l'habitat

La commune a décidé d'influer sur la réduction du « poids » des résidences secondaires en utilisant les moyens réglementaires appropriés ; à savoir le développement d'une **mixité sociale de l'habitat**, qui constitue le seul véritable « outil » dont dispose le PLU afin de modifier structurellement la répartition du parc communal, au profit des résidences principales, pour l'horizon qu'il s'est fixé (2032).

Dans ce cadre, le règlement dispose que dans ces SMS, 50% de la capacité totale d'habitat doit être affectée à des logements locatifs sociaux (25%) et des logements en accession à la propriété à prix maîtrisés (25%). Il est toutefois conseillé de s'assurer de définir des tailles critiques d'opération afin de s'assurer du caractère opérant de ces mesures ainsi que d'adapter les prescriptions réglementaires en ce sens.

Logement

Développer de manière maîtrisée des zones A Urbaniser (AU), mobiliser les dents creuses et les logements vacants en zones urbaines pour répondre à l'objectif de logement.

Cohérence entre la capacité d'accueil et la définition des besoins

Le projet de révision de PLU est raisonné (baisse de l'étalement urbain) tout en cherchant à conserver une attractivité, préserver le développement de la commune en matière d'habitat et confirmer son statut de Secteur d'Enjeu Régional.

Cette estimation correspond à la capacité résiduelle dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses), additionnée avec celle des secteurs en extension. La reprise du PLU a permis d'actualiser cette capacité d'une analyse affinée des disponibilités foncières.

Densité dans les zones urbaines ou à urbaniser

Le règlement prévoit des règles de densité maximale dans certains secteurs (emprise au sol et de hauteur) de constructions pour assurer leur intégration urbaine, paysagère et environnementale, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles (les conditions de calcul et de mesure de l'emprise au sol et de la hauteur sont définies dans le Titre I – Dispositions générales, art. DG-13 du règlement).

Nature en ville

Dans la révision du PLU, les terrains cultivés inconstructibles représentent une surface de 11 854 m² hectares, contre 8 200 m² hectares dans le PLU de 2006 (PADD, orientation n°3, objectif 3).

Préservation des espaces agricoles

Les zones A du PLU se développent sur une surface totale de 556.1 hectares, soit 29.2% du territoire communal. + 35,7 ha de nouvelles zones agricoles par rapport à l'ancien projet de PLU.

On note la cohérence de l'intégralité des zones A avec l'orientation n°2, objectif n°2 du PADD avec notamment la préservation et le développement des terres même celles dans ou à proximité des terres urbaines.

Le projet de PLU a pour objectif de préserver les espaces agricoles restants notamment les terres à forte potentialité, protéger les sites d'exploitation en faisant cohabiter au mieux les activités et bâtiments agricoles avec les espaces habités ou à urbaniser, préserver l'accès aux parcelles et limiter les risques d'enclavement des parcelles en évitant le mitage des espaces agricoles, maintenir le lien entre agriculteurs, élus et population locale en valorisant les exploitations ayant des productions intégrées à l'économie locale.

Préservation des espaces naturels et forestiers

Orientation n°3 – Objectif n°3 du PADD est de préserver les milieux naturels. Les zones naturelles et forestières (N) représentent 57,8 % du territoire communal soit + 19, 5 ha par rapport au PLU de 2006.

Maintenir l'attractivité de la commune

La justification de l'objectif démographique retenu par le PLU est motivée au titre de l'attractivité avérée de la commune, des projets futurs qu'elle entend mettre en œuvre, ainsi que par sa position et son poids dans le contexte intercommunal. Le désenclavement du port de Propriano devrait participer grandement à ce développement économique et touristique.

Stationnement et rénovation urbaine

Les adaptations applicables au centre-ville de Propriano (secteur UBa) via la dispense de stationnement en cas de rénovation du bâti existant sont facilitatrices.

Requalification de la zone d'activités de Tralavettu

Une requalification de la zone d'activités est prévue afin de la maintenir compétitive et mieux intégrée dans son environnement (amélioration de la desserte, candélabres, aménagement paysager, aire de retournement). Cette requalification a été lancée par la commune de Propriano en partenariat avec l'ADEC. La compétence développement économique est transférée à la CCSVT.

La requalification de la zone d'activités doit permettre de développer un projet d'aménagement spatial et économique permettant de revaloriser l'image économique du site, de conforter les entreprises présentes, et d'attirer de nouvelles implantations.

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano
Conclusions et avis de la commission d'enquête

Il peut s'agir d'une opportunité pour aménager autrement et repenser leur mutation notamment par la mise en place d'un renouvellement intégrant les principes de l'urbanisme circulaire (intensification des usages, transformation de l'existant, recyclage du site en circuits courts), ainsi que la recherche de solutions collectives dans une logique d'aménagement d'ensemble.

Tourisme

Afin de maintenir Propriano comme commune balnéaire, l'enjeu est de développer l'offre d'hébergement touristique en cohérence avec l'objectif de logement. Les atouts naturels de la commune doivent être préservés.

Equipements, services publics

Maintenir Propriano comme pôle micro-régional pour les commerces, services et équipements. Améliorer les accès et les déplacements entre le centre-ville, les quartiers et les lieux des équipements et services publics.

Transport / Mobilité

La déviation de Propriano a permis un soulagement du trafic dans le centre-ville et sur la RD19A. L'aménagement des entrées de ville doit permettre de développer les autres modes de déplacement que la voiture et améliorer le cadre de vie.

Au niveau du transport maritime, le maintien des lignes est primordial pour maintenir Propriano comme porte d'entrée du Sud-Ouest corse ainsi que les emplois associés. Il est important de fluidifier l'accès du port de commerce afin d'améliorer les conditions d'accueil des voyageurs.

Le réseau de transport interurbain offre une alternative pour joindre les pôles principaux de la Corse du Sud. Il faut favoriser l'intermodalité et rapprocher les habitants et actifs du transport collectif grâce à la gare routière et aux modes alternatifs.

En parallèle, il faut adapter l'offre de stationnement publique en cohérence avec les besoins et les problématiques rencontrées à travers la création d'emplacements réservés.

Il s'agit d'améliorer l'accessibilité et les connexions entre les équipements et les différents quartiers de la ville.

Evaluation de la mise en œuvre du plan

19 indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU. Ils doivent donner lieu à un suivi régulier et rigoureux en vue d'atteindre les objectifs et opérer les adaptations nécessaires.

Aspects négatifs du projet

Les contraintes du territoire limitant le développement urbain

La commune de Propriano s'étend sur un territoire contraint d'une superficie de 18,73 Km². Du fait de sa *configuration géographique* :

- à l'Ouest, par la présence de la mer, au Sud, par la ligne de crête des reliefs, Elle est également limitée, dans son développement urbain par les différentes *contraintes de portée supérieure au PLU* et qui s'imposent de fait au territoire, telles que :
 - les zones concernées par la prise en compte des risques naturels ou technologiques, réglementées par des PPR, des Porter A Connaissance (PAC), ou des aléas.
 - le respect de la Loi Littoral qui n'autorise un développement urbain :
 - . que dans le prolongement de l'agglomération ou des villages existants (et donc des espaces bâtis actuels),
 - . limité dans les espaces proches du rivage (EPR)
 - la doctrine nationale liée aux enjeux de la maîtrise de la consommation foncière afin d'éviter l'étalement urbain, amenant à privilégier au maximum les secteurs pouvant accepter une densité assez soutenue.
 - la protection du patrimoine archéologique.
- Enfin certains espaces aux caractéristiques naturels/agricoles, méritent d'être préservés tant ils participent à la qualité des paysages proprianais.
- En conséquence, au regard de contraintes particulièrement fortes sur Propriano, le légitime développement urbain de la commune ne va pouvoir s'opérer qu'en mobilisant quelques espaces identifiés au PADDUC en tant qu'ESA et, dans une moindre mesure, en tant qu'ERPAT.

Foncier économique

Depuis quelques années, les collectivités font face à des injonctions à première vue contradictoires dans la gestion de leur foncier économique. D'un côté, il leur faut assurer l'attractivité économique de leur territoire. De l'autre, elles doivent développer une gestion plus sobre du foncier pour répondre aux enjeux de la transition écologique.

La suppression des ESA au projet de révision du PLU afin d'absorber une partie des besoins démographiques et d'habitat à l'horizon 2032

La commune identifie 13,2 ha d'ESA sur des terrains artificialisés et ne remplissant plus les critères d'éligibilité. Les ESA du PADDUC supprimés représentent 12,6 hectares : 5,9 hectares correspondent à des ESA identifiés sur des terrains non artificialisés, classés en UDa (Bartaccia, Santa Giulia, Paratella) et 6,7 hectares en zone AU (Vigna Maio).

Etalement urbain et artificialisation des sols – Enjeu de sobriété foncière

La ville de Propriano est étalée avec les quartiers périphériques de Mancinu, Vigna Maio, Frusteru, Paratella qui se sont constitués au coup par coup sans cohérence d'ensemble et sans prise en compte des enjeux paysagers. Ces quartiers s'étalent sous forme de lotissements ou de maisons individuelles à l'encontre des principes de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

La modération de la consommation foncière pourrait être plus importante car elle demeure à 2,3 ha/an à l'horizon 2032 contre 2 ha/an sur la période 2013-2021. Ainsi, l'atteinte de l'objectif fixé par la loi Climat du 22 août 2021, du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050, avec une cible intermédiaire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici à 2031 ne sera pas atteinte.

Seul le cœur du hameau de Tivolaggio identifié comme espace urbanisé et classé en zone UAb

Au sens des dispositions de la Loi Littoral précisées par le PADDUC, Tivolaggio ne peut être qualifié de village, ce qui contraint véritablement le développement de l'habitat du lieu. De plus, la densification du cœur du hameau est limitée du fait d'une forme urbaine traditionnelle déjà dense.

Un PLU rénové doit traduire les politiques supra-locales dont le renforcement réglementaire progressif vise notamment :

- . La préservation du capital naturel et foncier ;
- . La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement (limitation des déplacements, limitation des consommations énergétiques) ;
- . La prise en compte des risques naturels dans une logique de prévention,
- . La protection de la santé et sécurité des habitants.

Effets négatifs du PADD malgré un bilan positif

Les orientations 1 et 2, même si elles tiennent compte de la partie environnementale, présentent des nuisances qui leur sont liées intrinsèquement : une extension urbaine ou d'une zone d'activité vont consommer un espace naturel ou agricole, induire des consommations de ressource primaire et des rejets supérieurs à l'instant présent. Ce développement est toutefois limité à l'échelle des pressions foncières du territoire. L'impact ne peut être considéré comme négatif.

En matière d'habitat, une offre du parc à rééquilibrer au regard de la demande

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

Densité des secteurs à intensifier

Au regard du développement du bâti construit de type pavillonnaire très consommateur d'espaces, la densité de certains secteurs devrait être intensifiée.

Gestion du stationnement

L'articulation entre mobilité et habitat, l'obligation ou non de créer des aires de stationnement lors de la réalisation d'opérations de logement ou d'hébergement et les contraintes émises en matière d'intégration dans les espaces bâtis jouent également sur le coût de production du logement. Il est ainsi possible de limiter le développement d'obligations de stationnement trop importantes pour certaines habitations à vocation sociale. Ainsi, il pourrait être étudié la pertinence d'1 place par logement au lieu de 2 dans certaines constructions d'habitation.

Par ailleurs, imposer de planter un arbre pour 4 places de stationnement ne répond à aucun objectif qualitatif. Il est conseillé de demander que l'ensemble des arbres imposés par la règle soient regroupés dans des espaces paysagers d'un seul tenant et de pleine terre.

Transmission du patrimoine immobilier et acceptabilité sociale du projet

Si le projet est profitable dans le sens où il recentre l'habitat et les espaces à bâtir, il est relevé que la réduction sensible des zones constructibles n'est pas accueillie favorablement par une majeure partie de la population qui se sent dépossédée de ses droits à construire ou à transmettre dans un contexte de désertification rurale et de pression foncière forte.

Espaces forestiers et potentiel de développement

Le diagnostic aurait pu faire valoir des informations plus détaillées sur les peuplements.

Ainsi, l'IGN propose une cartographie forestière toujours plus détaillée et désormais compatible avec le Référentiel à grande échelle. Les informations mises à disposition répondent aux besoins croissants des professionnels de la filière forêt-bois (gestion, incendie, ressource, approvisionnement, certification). Ce référentiel intervient en appui de différents projets notamment en aménagement du territoire, descriptions des paysages et des milieux naturels, de connaissance de la biodiversité et des continuités écologiques.

La typologie du peuplement forestier est une démarche intéressante puisqu'elle doit permettre d'identifier les arbres (essence, grandeur, forme, configuration, utilisation...), proposer une méthode pour inventorier et cartographier les parcelles forestières afin de choisir le mode de gestion le plus approprié à partir des caractéristiques du peuplement et des objectifs des propriétaires et ainsi programmer les coupes et/ou interventions sylvicoles. Cela peut être un facteur de développement économique de la commune.

De plus, les données statistiques de l'inventaire forestier, élaborées à partir de nombreuses mesures réalisées sur le terrain, permettent d'évaluer le rôle des forêts dans les émissions et absorptions de gaz à effet de serre (bilan carbone). Cela fait sens au regard de l'accélération des événements liés au changement climatique.

Vers toujours plus de nature en ville, une charte de l'arbre urbain ?

Afin de concilier la nature et la ville, une charte de l'arbre urbain peut être signée par les collectivités soucieuses des arbres de leur territoire. Elle précise leurs objectifs et moyens quant à la préservation, gestion, restauration, extension et enrichissement de ce patrimoine.

La fonction des arbres est multiple (esthétique, sociale, écologique, environnementale, économique). Les arbres constituent un réservoir de biodiversité, ils sont aussi essentiels pour créer des corridors entre les habitats ruraux et ceux de la ville. Ils préservent ainsi la biodiversité en ville en facilitant les déplacements des espèces, l'accomplissement de leur cycle de vie et le brassage génétique. Les arbres permettent de lutter contre les îlots de chaleur urbains, contre la pollution, ils améliorent le bien-être et le cadre de vie.

III Avis

Au terme de l'enquête publique ayant duré 33 jours consécutifs et après avoir analysé l'ensemble du projet portant révision du plan local d'urbanisme de Propriano, nous considérons que :

L'enjeu du projet consiste à maîtriser le développement de la commune dans une démarche durable.

- Le rapport de présentation traduit correctement les préoccupations environnementales et les objectifs de mise en compatibilité du projet de révision avec les évolutions législatives et réglementaires nationales comme régionales,
- L'ensemble des enjeux environnementaux sont pris en compte dans le PADD,
- Les documents soumis à l'enquête publique sont clairs et complets.

Nous considérons par ailleurs que le projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano :

- Est en phase avec les projections de développement démographique ;
- Tient compte des réalités locales et n'engage pas la commune dans des projets hors de portée ;
- Est constitué de pièces cohérentes entre elles et cohérentes avec les objectifs habituellement assignés à un document d'urbanisme,
- Sous réserve d'un éventuel examen par le juge administratif, paraît conforme à la réglementation.

Après étude attentive du dossier afin d'appréhender les enjeux de l'enquête,

Après nous être fait expliquer le dossier et ses éléments essentiels, et obtenu les précisions nécessaires, notamment au cours d'une réunion avec le maître d'ouvrage,

Après avoir assuré en mairie cinq permanences et reçu 9 observations au registre papier et recueilli 6 lettres ; avoir dénombré au registre dématérialisé un total de 12 observations par Web et 4 courriels soit un total de 16 contributions déposées ; avoir constaté que le registre dématérialisé a décompté 1702 visiteurs et 1816 téléchargements ; 27 visites ont eu lieu au siège de l'enquête ;

Après avoir effectué deux visites de la commune : une première dès le début de l'enquête afin d'appréhender les caractéristiques du territoire communal, une autre au cours de l'enquête pour nous permettre de mieux comprendre les enjeux des différents sites ;

Après avoir communiqué à Monsieur le Maire les observations recueillies au cours de l'enquête et avoir reçu son mémoire en réponse ;

Après les avoir analysés,

Sur la forme :

Après avoir pris en compte l'arrêté du Maire organisant l'enquête relative à la révision du plan local d'urbanisme de Propriano,

Les mesures de publicité de l'enquête permettent une participation des publics satisfaisante,

L'affichage a été maintenu tout au long de l'enquête,

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano

Conclusions et avis de la commission d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête était complet et lisible autant qu'il se peut pour un document de ce type,

Les conditions de consultation du dossier et sa composition étaient conformes à la réglementation,

Les permanences ont pu se tenir dans de très bonnes conditions d'organisation,

Sur le fond :

Les documents soumis à l'enquête,

La consultation de l'Autorité environnementale, de la Commission Territoriale de la Préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, des Personnes Publiques Associées et l'ensemble des avis recueillis,

Après avoir reçu et analysé le mémoire en réponse de la mairie,

Ce projet de révision de plan local d'urbanisme de Propriano nous paraît réaliste dans ses projections d'évolution démographique. L'objectif de constructibilité reste ambitieux avec un objectif de modération de la consommation d'espaces sur la période 2021-2032 de 25,6 hectares, soit 2,3 hectares par an. Ce chiffre est cohérent avec le rythme de consommation sur la période 2002-2021 (2,8 hectares par an).

Le projet de zonage proposé nous paraît cohérent avec la volonté politique de la commune de conforter le développement et renforcer l'attractivité économique et touristique de Propriano, en conformité avec son statut de Secteur d'Enjeu Régional (SER), tel qu'identifié au PADDUC.

A titre préliminaire, les membres de la commission prennent en compte les modifications qui seront apportées au projet de révision du PLU par la commune suite à des demandes des services de l'Etat : ajout au niveau du rapport de présentation des éléments suivants :

- . Une analyse explicite du respect des 3 critères du PADDUC quant à l'identification de l'agglomération ;
- . Des précisions en matière de justifications d'une extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR) ;
- . Les prescriptions complémentaires concernant le réseau hydrographie.
- . Modifier le plan de zonage en reportant le risque de submersion marine ainsi que les dispositions du règlement correspondantes.
- . Intégrer dans l'article DG-8-2 relatif aux feux de forêts les prescriptions réglementaires.
- . Matérialiser les périmètres des cimetières, captage AEP sur les documents graphiques du PLU.
- . Intégrer en zone Np les préconisations relatives à l'usage du DPM.

- Au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette, la commission d'enquête **recommande** à la commune d'assurer un suivi rigoureux des fichiers fonciers, de collecter des données robustes sur l'artificialisation et le coût de renaturation, de mettre en place une gouvernance dédiée afin d'observer le respect des objectifs de la Loi Climat et Résilience (objectif quantitatif).
Le PLU devra avoir intégré les obligations de compatibilité avec les objectifs régionaux, sauf report éventuel, au plus tard le 21 août 2027.
- Par ailleurs, la commission d'enquête **recommande** une réflexion sur la fixation de densités de construction minimales. En parallèle, une étude sur la gestion du foncier économique serait intéressante afin d'identifier les leviers d'action sur le territoire : diagnostic complet, démarche de veille et de dialogue auprès des entreprises et des investisseurs.

Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano
Conclusions et avis de la commission d'enquête

- S'agissant des secteurs de mixité sociale, la commission d'enquête **recommande** de définir des tailles critiques d'opérations en indiquant le pourcentage de logements sociaux par opération de plus de x m² de surface de plancher, afin de s'assurer de la faisabilité économique et d'intéresser ainsi les porteurs de projets.
- Pour les exemples issus de l'observation n°17, il revient à la commune avant l'adoption de son PLU de préciser sous quelle forme ces terrains ont été identifiés au projet et de corriger, le cas échéant, un classement en ESA de terres artificialisées.
- Les membres de la commission d'enquête prennent bonne note de la mise à jour du zonage d'assainissement suite au projet de révision du PLU.

En ce sens et pour l'ensemble des raisons ci-dessus exposées,

- La commission d'enquête donne un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano.

A Ajaccio, le 10 mars 2023

La commission d'enquête,

Estelle FONTRIER VIGROUX



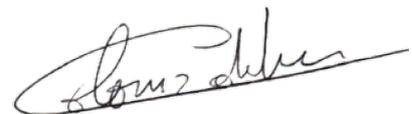
Membre

Carole BOUCHER



Présidente

Raphaël COLONNA D'ISTRIA



Membre

Page 17 sur 17