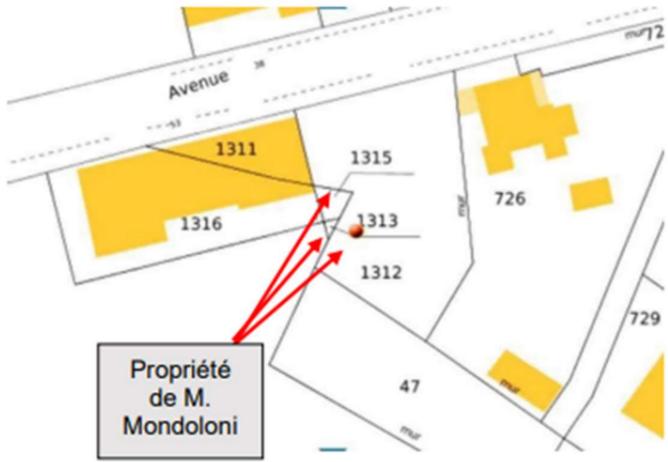


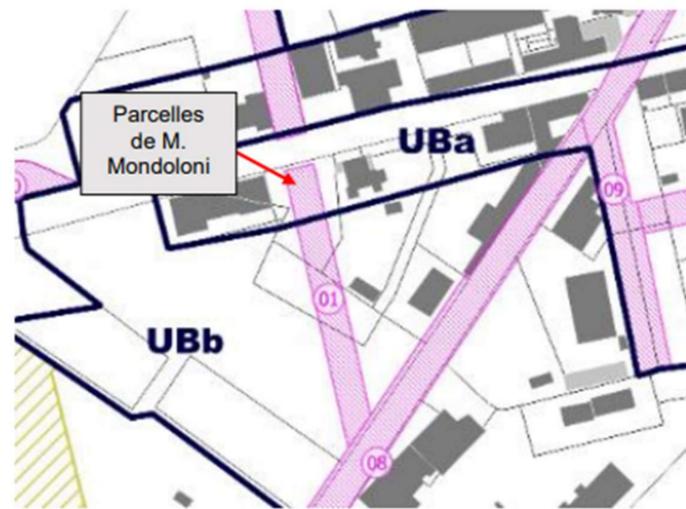
Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Propriano

**Procès-verbal des observations**

R = registre ; @ = courriel ; W = web ; C = courrier, document ou notes écrites

| Réf. Obs.  | Auteur   | Libellé de l'observation (ou si précision visite)   | Document   | Thème  | Résumé de l'observation  | Réponse du porteur de projet | Observation CE |
|--|--|---|--|--|--|------------------------------|----------------|
| <b>Permanence du lundi 9 janvier 2023 de 9H00 à 12H00 – Ouverture de l'enquête</b>   |  |   |  |  |  |                              |                |
| Ouverture de l'enquête – 4 visiteurs – Demandes d'informations, 1 observation portée au registre papier et 1 courrier remis. |  |   |  |  |  |                              |                |
| C1<br>03/01/2023   | M. MORESCHI<br>Mathieu                         | Courrier adressé à la commission d'enquête<br>Avec la rapidité et l'intensification des phénomènes pluvieux dangereux dus au changement climatique sur notre microrégion, le quartier de la Plaine et de la rue des pêcheurs situés dans le secteur Sud de la cité est confronté à un grave problème d'inondation de manière répétée, faisant courir un risque évident à la population.<br>Un courrier en ce sens a été adressé à M. le Maire. Des commerces, des entrées d'habitation se trouvent subitement inondés. Cette situation provoque un certain désarroi et un profond sentiment d'abandon au sein même des résidents de ce secteur urbain.<br>Indéniablement, nul doute, que ce problème est au moins en partie corrélé à une défaillance de fonctionnement et de la gestion en matière de conduite et de maîtrise des cumuls des précipitations recueillies sur l'ensemble des ouvrages du réseau communal.<br>Je souhaite tout particulièrement attirer votre attention sur ce dossier important lié au développement et à l'aménagement de l'espace urbain de Propriano. | 1<br>Lettre<br>et 2 pièces<br>jointes<br>photographies<br>des<br>événements<br>ayant entraîné<br>des inondations<br>rue des<br>pêcheurs les<br>25/11/2022 et<br>14/12/2022 | Risque inondation<br>Aménagement<br>urbain                       | M. MORESCHI attire l'attention de la commission sur les inondations répétées quartier de la Plaine et rue des pêcheurs (secteur Sud). Risque pour la population. Phénomène climatique et défaillance de gestion des ouvrages du réseau communal à prendre en compte au regard du projet de développement et d'aménagement de l'espace urbain de Propriano. |                              |                |
| R1<br>09/01/2023   | M. CASSETARI<br>Philippe Joseph<br>et sa fille | Parcelle 1825 : objection quant à une partie de l'emplacement réservé n°8 qui empiète sur la parcelle n°1825 m'appartenant en partie. Si le stationnement interdit le long de cette voie était respecté, celle-ci aurait une largeur suffisante pour le trafic portuaire.<br><br>Parcelle 211 : objection au sujet de l'emplacement réservé n°9 bis qui doit traverser la parcelle 211 qui m'appartient en partie. De plus, à titre public, l'utilité de la création de cette voie n'est pas démontrée.   | 0  | Emplacements réservés<br>Parcelles impactées<br>n°1825 et 211    | M. Philippe Joseph CASSETARI, propriétaire des parcelles n°1825 et 211 s'oppose au principe des ER n°8 (voie jugée largement suffisante pour le trafic portuaire) et n°9 bis (création d'une voie dont l'utilité publique n'est pas démontrée)   |                              |                |
| <b>Permanence du samedi 21 janvier 2023 de 9H00 à 12H00</b>  |  |   |  |  |  |                              |                |
| Visite de 4 personnes – Demande d'informations sur le projet de révision de PLU - 2 observations portées au registre papier. |  |   |  |  |  |                              |                |
| Réf. Obs.  | Auteur   | Libellé de l'observation (ou si précision visite)   | Document   | Thème  | Résumé de l'observation  | Réponse du porteur de projet | Observation CE |
| R2<br>21/01/2023   | M. CASSETARI<br>Marc                           | Souhaitant construire sur la parcelle n°173. J'ai eu la surprise de constater que cette dernière était devenue inconstructible. Je ne comprends pas cette décision puisque ma parcelle est encadrée par 3 lots dont 1 comprend l'église qui est à preuve du contraire le centre du village et les deux autres comprennent des villas (lots 172-173-184) donc je pense qu'il y a un problème.  | 0  | Constructibilité parcelle n°173<br>Hameau de Tivolaggio          | M. Marc CASSETARI interroge sur le classement de sa parcelle n°173 en secteur non constructible bien qu'étant encadrée de villas et jouxtant l'église.   |                              |                |
| R3<br>21/01/2023   | M. CESARI<br>Damien                            | M. Damien CESARI - Section B - Parcelles 7, 8 et 9 - Demande de classement de 35 094 m <sup>2</sup>   | 0  | Constructibilité des parcelles<br>B 7-8-9<br>Lieu-dit A Murta    | M. Damien CESARI demande que les parcelles section B n°7-8-9 (superficie de 35 094 m <sup>2</sup> ) classées au projet de révision du PLU en "A" (secteur agricole) deviennent constructibles.   |                              |                |
| W1<br>22/01/2023<br>16H14  | M. PAOLI José                                  | Il est dommageable d'envisager de désenclaver le port en réaménageant la RD319 - faire cela est tuer une des richesses de Propriano - la route de capo se doit de rester la plus écolo possible (beauté du site - promenade des locaux - carte postale très touristique) elle ne s'accommodera pas de passage de camions et/ou de bus bien au contraire il faut encore améliorer l'excellent travail fait par le conservatoire du littoral (piste cyclable - réduction vitesse à 30km/h etc) ---  | 0  | Désenclavement du port<br>Nature<br>Circulation<br>Stationnement | M. José PAOLI fait valoir que le projet de désenclavement du port par la RD319 est dommageable pour l'environnement et la qualité du cadre de vie. L'itinéraire de la route de Capo, bien aménagé par le Conservatoire du littoral est à préserver.  |                              |                |

|                           |                               |  |   |   |   |  |
|---------------------------|-------------------------------|--|---|---|---|--|
|                           |                               | aujourd'hui nous recherchons tous la nature et sa beauté et non des voies de circulation polluantes, dangereuses pour les piétons<br>il faut revoir la circulation en ville - libérer les espaces publics colonisés par les commerçants - et, sur les voies de dégagement choisies pour les camions /bus dans la ville interdire le stationnement  |   |   | Revoir les règles de circulation en ville et notamment faire respecter les voies de dégagement pour les bus et les camions.   |  |
| W2<br>27/01/2023<br>10H32 | Adden Avocats<br>Méditerranée | <p>Demande de suppression de l'emplacement réservé n°1, établi en vue de l'aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages) et grevant notamment la parcelle A 1312.</p>  <p>M. Paul Mondoloni, actionnaire majoritaire et représentant de la SAS Solferino, est propriétaire de trois parcelles cadastrales n° A 1312, A 1313 et A 1315 sises 49 avenue Napoléon III à Propriano. Le plan local d'urbanisme approuvé par délibérations du 13 juillet et 30 novembre 2018 instituait un emplacement réservé sur la parcelle n° A 1312 pour la création d'une nouvelle voie entre le port de commerce et la Route Départementale 319, au bénéfice de la Collectivité Territoriale de Corse.</p> <p>Le PLU de la commune a néanmoins été annulé par jugement du tribunal administratif de Bastia du 10 octobre 2019, confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 18 janvier 2012, emportant de fait suppression de l'emplacement réservé qui grevait les parcelles de M. Mondoloni.</p> <p>Le nouveau projet de révision de PLU objet de l'enquête publique prévoit de remettre en vigueur un emplacement réservé sur cette même parcelle au profit de la CTC en vue de « l'aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages) » :</p> | 1 document de<br>5 pages<br>« doc n°1 » | Emplacement<br>réservé au PLU 2018<br>Parcelles section A<br>n°1312, 1313 et<br>1315<br>ER n°1 PLU 2018 | <p>Demande de suppression de l'emplacement réservé n°1, établi en vue de l'aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages) et grevant notamment la parcelle A 1312.</p> <p>Compte tenu tant de l'absence de nécessité d'un tel projet que du défaut d'intérêt manifeste de la commune et de la collectivité bénéficiaire au projet, le maintien de l'emplacement réservé n°1 n'apparaît pas justifié.</p> <p>4 documents viennent compléter l'observation.</p> <p><b>Document n°1</b> – Lettre du cabinet d'avocats en date du 27/01/2023 demandant la suppression de l'emplacement réservé n°1 grevant la parcelle n° A 1312</p> <p><b>Document n°2</b> – Lettre de M. Paul Mondoloni à l'attention de M. le Maire en date du 27/07/2018 mettant en demeure la commune de procéder à l'acquisition des parcelles n°1312, 1313 et 1315 concernées par l'emplacement réservé n°1 -voie de désenclavement du port de commerce de Propriano (art. L. 152-2 Code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Document n°3</b> – Lettre RAR de la commune de Propriano en date du 8 août 2018 de réponse à M. Paul Mondoloni précisant les conditions du droit de délaissement : PLU exécutoire à compter de la date du 23 août 2018 et mise en demeure à adresser au maître d'ouvrage soit la Collectivité de Corse à compter de cette date, la collectivité qui bénéficie de la réserve doit se prononcer sur l'acquisition des parcelles concernées dans le délai d'un an à compter de la notification de la mise en demeure (art. L. 230-3 Code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Document n°4</b> – Courrier de M. Paul Mondoloni en date du 29/08/2018 portant mise en demeure de la CTC afin de procéder à l'acquisition des parcelles section A n°1312, 1313 et 1315.</p> | L'observation est transmise deux fois sous format Web et courriel. |

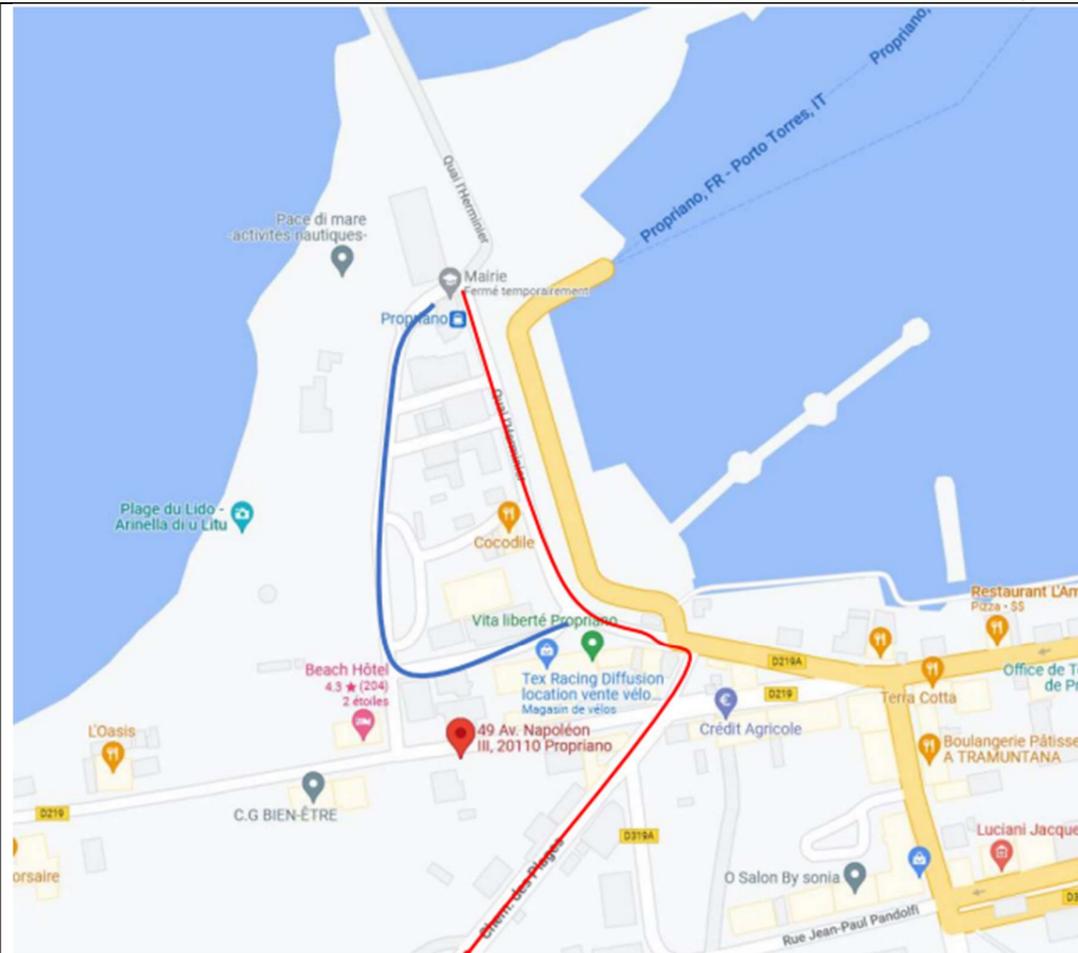


| n° ER | Ancien n°ER | Intitulé   | Bénéficiaire          | Surface approxi. (m²) / plateforme indicative (m) | Secteur       | N° planche graphique |
|-------|-------------|--|-----------------------|---|---------------|----------------------|
| 01    | 1           | Aménagement des voies de dégagement du Port (connexion du Port à l'avenue Napoléon III puis chemin des Plages) | Collectivité de Corse | 346 ml<br>11 m                                    | Port, Purraja | 4.2a, 4.2c           |

Si l'intitulé du nouvel emplacement réservé diffère légèrement de ce qu'il était dans le précédent PLU de 2018, il apparaît très nettement que son objet et son bénéficiaire sont inchangés. Or, il apparaît très clairement que ce projet n'a aucunement vocation à être mis en œuvre.

En effet, par courrier du 27 juillet 2018 ([Production 1](#)) adressé au maire de Propriano, Monsieur Mondoloni a mis en demeure la commune d'acquiescer les parcelles grevées de l'emplacement réservé, sur le fondement de l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à ce que lui a indiqué le maire de la commune dans une lettre du 8 août 2018 ([Production 2](#)), accusant réception de sa mise en demeure d'acquiescer, Monsieur Mondoloni a adressé la même demande au Président de l'exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse le 29 août 2018 ([Production 3](#)). Toutefois, aucune des deux collectivités n'a répondu favorablement à la demande de Monsieur Mondoloni, de sorte que le délai d'un an laissé à l'administration pour acquiescer les terrains grevés, prévu à l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme, a expiré. Cette attitude témoigne de l'absence d'intérêt porté par la commune et la Collectivité de Corse au prétendu projet d'aménagement des voies du Port. S'il avait été réel et indispensable, ces dernières n'auraient sûrement pas laissé expirer le délai de réponse au droit de délaissement. Par ailleurs, le caractère indispensable d'un tel aménagement doit être questionné, dès lors qu'il existe déjà plusieurs itinéraires permettant de relier rapidement le Port au chemin des Plages, par la route départementale D219 quai de l'Herminier (itinéraire rouge), ou par la voie située derrière la plage du Lido (itinéraire bleu).



Sur ce point, la jurisprudence considère qu'est illégal un emplacement réservé destiné à créer un chemin faisant double emploi avec un chemin préexistant (CAA Nancy, 30 septembre 2004 Csanyi, req. N°00NC00499) ; situation dans laquelle se trouve incontestablement la commune de Propriano en l'espèce. Il convient enfin de relever que la création de cet emplacement réservé n'est nullement motivée au sein du rapport de présentation. Cette circonstance témoigne là encore du fait qu'il n'existe aucune justification sérieuse à la création de l'emplacement réservé. On rappellera à cet égard que le maintien d'emplacements réservés au sein du document d'urbanisme alors que la collectivité bénéficiaire n'a manifestement pas l'intention de réaliser les équipements prévus est entaché d'illégalité (CE 17 mai 2002 Kergall, req. n° 221186) .

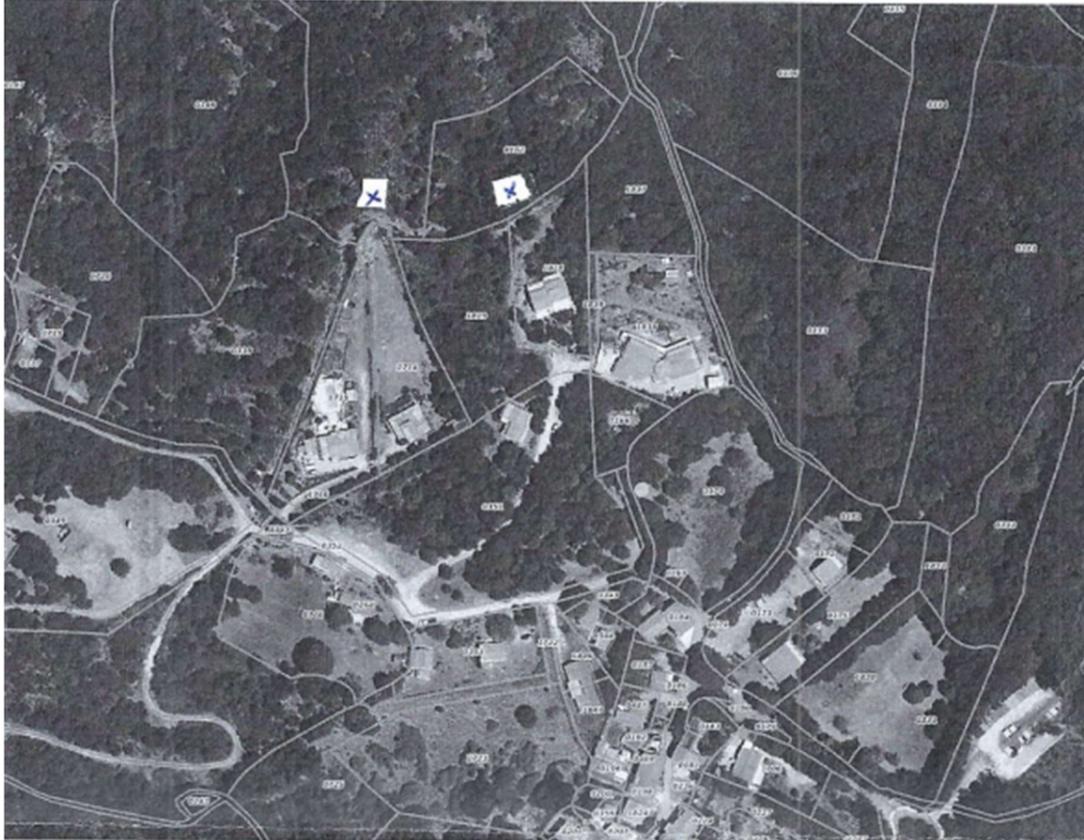
|                           |                               |   |             |  |  |  |
|---------------------------|-------------------------------|---|-------------|--|--|--|
| W3<br>27/01/2023<br>10H55 | Adden Avocats<br>Méditerranée | <p><b>Document n°1</b> – Lettre du cabinet d'avocats en date du 27/01/2023 demandant la suppression de l'emplacement réservé n°1 grevant la parcelle n° A 1312</p> <p><b>Document n°2</b> – Lettre de M. Paul Mondoloni à l'attention de M. le Maire en date du 27/07/2018 mettant en demeure la commune de procéder à l'acquisition des parcelles n°1312, 1313 et 1315 concernées par l'emplacement réservé n°1 -voie de désenclavement du port de commerce de Propriano (art. L. 152-2 Code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Document n°3</b> – Lettre RAR de la commune de Propriano en date du 8 août 2018 de réponse à M. Paul Mondoloni précisant les conditions du droit de délaissement : PLU exécutoire à compter de la date du 23 août 2018 et mise en demeure à adresser au maître d'ouvrage soit la Collectivité de Corse à compter de cette date, la collectivité qui bénéficie de la réserve doit se prononcer sur l'acquisition des parcelles concernées dans le délai d'un an à compter de la notification de la mise en demeure (art. L. 230-3 Code de l'Urbanisme).</p> <p><b>Document n°4</b> – Courrier de M. Paul Mondoloni en date du 29/08/2018 portant mise en demeure de la CTC afin de procéder à l'acquisition des parcelles section A n°1312, 1313 et 1315.</p> | 4 documents |  |  | L'observation est transmise deux fois sous format Web et courriel. |
|---------------------------|-------------------------------|---|-------------|--|--|--|

| @1<br>27/01/2023<br>10H12   | Adden Avocats<br>Méditerranée                               | Observation venant en doublon de la contribution W2  | 1 document  |   | Observation venant en <b>doublon</b> de la contribution W2   |                              |                |
|---|---|--|-------------|---|--|------------------------------|----------------|
| @2<br>27/01/2023<br>10H52   | Adden Avocats<br>Méditerranée                               | Observation venant en doublon de la contribution W3  | 4 documents |   | Observation venant en <b>doublon</b> de la contribution W3   |                              |                |
| Permanence du samedi 28 janvier 2023 de 9H00 à 12H00                          |   |  |             |   |  |                              |                |
| 3 visiteurs. Demandes d'informations, 1 observation portée au registre papier |   |  |             |   |  |                              |                |
| Réf. Obs.   | Auteur  | Libellé de l'observation (ou si précision visite)  | Document    | Thème   | Résumé de l'observation  | Réponse du porteur de projet | Observation CE |
| R4  | M. Charles PERETTI  | <p>M. Charles PERETTI propriétaire des parcelles n° 2167, A 1509 et A 1310 situées en zone Uda.</p> <p>1. Sur la parcelle n°2167, j'ai très peu construit 800 m2 au lieu de 2500 m2 autorisés dans l'ancien PLU où j'avais un SHON de 25 %.</p> <p>On m'autorise dans le nouveau PLU une possibilité d'extension de 30 % soit 25 m<sup>2</sup> ce qui est insignifiant et trop peu. On demande donc une possibilité d'extension de construction de 50 % car nous nous estimons pénalisés.</p> <p>2. Dans la zone Uda, sur les parcelles n° A 1509 et A 1310 m'appartenant, nous avons utilisé toute la surface constructible autorisée de 25 % de SHON et malgré cela on nous donne la possibilité d'une extension supplémentaire de 30 % soit 700 m<sup>2</sup> en plus ce qui nous paraît anormal.</p> <p>Nous demandons donc de séparer la zone UDa en deux parties :</p> <p>UDa 1 parcelle 2167<br/>UDa 2 parcelle A1310 et A1509</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone UDa 1 pas de possibilité d'extension</li> <li>- La zone UDa 2 extension de 50 % ce qui permettrait de répartir les constructions sur les terrains.</li> </ul>                                 |             | Secteur Uda<br>Constructibilité des parcelles -<br>Règlement<br>Parcelles n°A2167<br>A1509 A1310<br>Possibilités d'extension à revoir | M. PERETTI est propriétaire des parcelles n°A2167 A1509 A1310<br>Il demande la possibilité d'une extension du bâti sur la zone de 50 % (au lieu des 30 % prévu au règlement) et une meilleure répartition au niveau des parcelles de ces possibilités d'extension au regard du bâti existant.        |                              |                |
| Observation portée pendant l'enquête hors permanences                         |   |  |             |   |  |                              |                |
| R5  | Mmes Antoinette GARDON<br>MOZICONACCI<br>et Yolande BRICCHI | <p>Propriétaires de deux parcelles n°1833 et 1834 dans le hameau de Tivolaggio, nous avons découvert avec stupéfaction dans le PLU de Propriano désormais annulé que celles-ci avaient été classées dans la catégorie des biens non constructibles. Vu l'emplacement de ces parcelles dont l'une comporte un moulin (parcelle n°1833), nous contestons avec force ce classement.</p> <p>En effet, l'une et l'autre font face à l'église considérée comme le centre du village ; et, surtout elles sont entourées de parcelles sur lesquelles plusieurs maisons ont été édifiées. Il s'agit donc plutôt de ce que l'on appelle en urbanisme une « dent creuse », soit un espace vierge qui s'insère dans le bâti environnant. Or selon le Code de l'Urbanisme, le comblement d'une dent creuse située dans les limites d'un village ou d'un hameau est autorisé et ne contrevient en rien à la Loi Littoral car il ne conduit pas à un étalement urbain. L'enveloppe du bâti environnant (village ou hameau) ne se trouvant pas augmentée du fait de la nouvelle construction.</p> <p>En conséquence, nous demandons que les deux parcelles soient de nouveau rendues constructibles.</p> |             | Tivolaggio<br>Dent creuse<br>Constructibilité des parcelles n°1833 et 1834  | Les propriétaires demandent que les parcelles n°1833 et 1834 soient classées en zone constructible au PLU l'une d'elle comportant un moulin et ces parcelles faisant face à l'église. Le comblement des dents creuses est autorisé par la Loi Littoral et cela ne conduit pas à un étalement urbain. |                              |                |

7 visiteurs. Demandes d'informations, 1 courrier remis - 1 observation portée au registre papier

| Réf. Obs. | Auteur  | Libellé de l'observation (ou si précision visite)   | Document   | Thème   | Résumé de l'observation   | Réponse du porteur de projet | Observation CE   |
|-----------|---|---|--|---|---|------------------------------|--|
| C2        | ARCHIS 2A<br>Représentée par<br>M. Paul MILON | <p>M. Toussaint MOCCHI agissant au nom des propriétaires<br/>                     Demande d'adaptation du PLU « Lieu-dit Bartaccia »<br/>                     Dossier de faisabilité sur l'ensemble des terrains <b>Section AB N°5, 8, 9, 48 et 54</b> classés en zone UDb dans l'actuel PLU. Le cabinet d'architecture sollicite une adaptation d'un article du règlement du projet de révision de PLU qui semble irréaliste et difficilement applicable.<br/>                     Ces terrains sont classés en zone UD du projet de révision de PLU en flanc de colline de l'entrée de ville nécessitant un soin particulier dans son aménagement.<br/>                     Ces terrains sont hachurés en orange ce qui renvoie au règlement à l'art. UD-3-Mixité fonctionnelle et sociale (art. L. 151-15 CU) « en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social ».<br/>                     L'application stricte du projet de révision de PLU a pour conséquence :<br/>                     . Surface constructible totale sur 17 500 m<sup>2</sup> : 3 500 m<sup>2</sup> considérant l'assise maximum de 20%<br/>                     . Hauteur maximale R+1, constructibilité maximale de 3 500 x 2 soit 7 000 m<sup>2</sup><br/>                     . Programmation pour moitié soit 3 500 m<sup>2</sup> de logements sociaux : 60 logements et surface de parking de 2 900 m<sup>2</sup><br/>                     Article UD-10-Les constructions doivent avoir une hauteur limitée à 7m, soit R+1, sauf cas d'espèce dans les terrains pentus. Cette disposition est peu adaptée aux logements sociaux locatifs mais aussi en matière de coût de construction. Une exception en matière de typologie d'habitat (R+3) doit être généralisée pour les logements sociaux.<br/>                     La configuration du terrain ne permet pas en l'état des articles examinés de réaliser un tel programme de logements sociaux sauf à détruire totalement le site avec un système de construction onéreux (décrochés de volumes, parkings en sous-sol...).                     La commune de Propriano possède un parc de logements sociaux non négligeable même si inférieur aux dispositions de l'art. 55 de la Loi SRU. La construction importante ces 15 dernières années a fait chuter ce quota mais ce rattrapage ne pourra se faire au détriment de la viabilité des programmes de logements au risque de les raréfier.<br/>                     L'étude de faisabilité conclut que les logements sociaux ne peuvent excéder 20 à 25 % du programme envisagé.<br/>                     Il est sollicité la modification des articles suivants :</p> <p><b>UD-3-Mixité fonctionnelle et sociale</b><br/>                     « Dans la zone UD, les terrains délimités par un hachurage orange dans les documents graphiques au titre de l'article L. 151-15 du CU, en cas de réalisation d'un programme de logements, <b>25 % (en remplacement des 50 %)</b> de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux, hors logement financés par un prêt locatif social (PLS) ».</p> <p><b>UD-10 Hauteur des constructions</b><br/>                     Les bâtiments destinés aux logements sociaux puissent être édifiés en <b>R+3 partiel (50 %)</b> et admettre une <b>hauteur à l'égout de 14 m</b> par rapport au terrain naturel avant excavations.</p> | <p>1 courrier de 8 pages<br/>                     Plan de situation<br/>                     Emprise propriété<br/>                     Extrait PLU 2006 et actuel projet<br/>                     Proposition de zonage</p> | <p>Règlement<br/>                     Zone UD<br/>                     Objectif de mixité sociale et fonctionnelle<br/>                     Faisabilité de l'opération<br/>                     Equilibre financier<br/>                     Modification des articles correspondants à la mixité sociale et fonctionnelle et hauteur des bâtiments</p> | <p>Etude de faisabilité d'un programme immobilier sur les parcelles section AB n°5, 8, 9, 48 et 54 classés en zone UD.<br/>                     L'application des dispositions du règlement du projet de révision (UD 3 mixité fonctionnelle et sociale, UD 10 hauteur des constructions) contrevient grandement à la viabilité de programmes de logements.<br/>                     Il est sollicité et proposé une modification des articles UD-3-Mixité fonctionnelle et sociale de 25 % des logements au lieu de 50 % et UD-10-Hauteur des constructions afin de rendre possible l'intégration de la mixité sociale « à dose raisonnable ».</p> |                              | <p><b>Précision UD 4.2. Règles de hauteur hauteur maximale de 7 mètres (R+1 soit 2 niveaux) à l'égout du toit.</b><br/>                     Exceptions : Exceptionnelle ment sur une parcelle ayant une déclivité forte (pente supérieure à 25%) ou présentant un talus dans la partie aval de ladite parcelle, la hauteur pourra atteindre <b>R+2 (soit 3 niveaux)</b> afin de permettre une utilisation rationnelle des parties en creux de la zone, sous réserve de ne pas occasionner de nuisances visuelles au bâti avoisinant.</p> |

|                          |                   |  |   |  |   |                              |  |
|--------------------------|-------------------|--|---|--|---|------------------------------|--|
| R6                       | M. Damien CESARI  | Propriétaire des parcelles n°7 et 8, 269, 277, 280, 282, 385 de la section B d'une superficie totale de 239 373 m <sup>2</sup> commune de Propriano. En raison d'une situation exceptionnelle, je vous demande de bien vouloir dans la nouvelle élaboration du PLU de notre commune réexaminer mon dossier favorablement.<br>Rien ne s'oppose pour partie raisonnable d'une superficie aussi importante ne devienne constructible. Des maisons ne sont distantes que de quelques dizaines de mètres.<br>Toutes les explications sont dans un courrier en votre possession.   | 0   |  | M. CESARI demande la constructibilité au projet de révision du PLU des parcelles n°7 et 8, 269, 277, 280, 282, 385 de la section B d'une superficie totale de 239 373 m <sup>2</sup>  |                              | M. Damien CESARI interrogé ne verse pas ce courrier à l'enquête. |
| Réf.<br>Obs.             | Auteur            | Libellé de l'observation<br>(ou si précision visite)   | Document  | Thème  | Résumé de l'observation   | Réponse du porteur de projet | Observation CE   |
| W4<br>7/02/2023<br>15H45 | Mme Marie CAPPONI | La commune de PROPRIANO réalise la révision de son PLU suite aux décisions défavorables de la justice administrative.<br>La phase préalable à la définition des zonages établie dans le PADD, basée entre autre sur des éléments historiques de la commune laisse apparaître une erreur manifeste de qualification dont les conséquences peuvent être particulièrement contraignantes pour l'élaboration du nouveau PLU. En effet ce qui est considéré aujourd'hui comme hameau sur TIVOLAGGIO doit être plus logiquement qualifié de village car des éléments constitutifs de cette notion sont bien présents : une église, une voirie principale, un cimetière affecté, une place publique, un bâtiment communal abritant l'ancienne école du village et, plus fondamentalement, le fait que TIVOLAGGIO était une commune à part entière qui a demandé son rattachement à la commune de PROPRIANO en 1977, pour mieux assurer son développement dans le cadre de la loi sur la fusion des communes.<br>Reléguer le village de TIVOLAGGIO en simple hameau au sens urbanistique du terme apparaît largement inadapté pour assurer son développement et répondre au souhait de dynamiser les villages de l'intérieur si souvent recherché et soutenu. Par ailleurs cette erreur se traduit par une reprise de la notion de village pour TIVOLAGGIO dans le PADD, étonnamment remplacé par l'appellation hameau quelques pages plus loin du même document. Remarque : la notion de hameau n'est pas reconnue par la Loi Littoral.<br>De l'ancien POS à la version annulée du PLU le secteur de TIVOLAGGIO enregistre de grandes modifications.<br>Nous pouvons entendre et encourager les dispositions tendant à une plus grande maîtrise de l'espace foncier, en incluant dans cette approche les nouvelles dispositions réglementaires qui régissent l'établissement d'un PLU.<br>Ainsi la réduction des espaces constructibles tels qu'ils ont évolué mérite une approche plus circonstanciée que celle proposée dans le nouveau PLU. La réduction et la considération de cœur de village sur la zone Uab ne correspond en rien à la réalité du secteur : depuis de très nombreuses années pas moins de 16 constructions sont venues élargir ce qui est dit cœur de village pour en constituer un ensemble homogène plus étendu avec une continuité urbaine avérée étonnamment non prise en compte dans l'enveloppe bâtie. Comment imaginer que dans un périmètre aussi réduit cet ensemble ne soit pas retenu comme une entité homogène ?<br>Ces considérations objectives doivent permettre aux familles du village propriétaires des terrains depuis toujours d'accéder aux attentes légitimes de leurs enfants d'établir leur résidence familiale et patrimoniale pour s'y installer et ainsi dynamiser le village de TIVOLAGGIO ....plutôt qu'il ne devienne une « réserve d'indiens ».<br>A ce titre il est demandé de considérer la constructibilité sur les parcelles n°161 et 162 section A pour une partie limitée à 1000 m <sup>2</sup> sur chacune des parcelles ; parcelles limitrophes aux propriétés édifiées voisines Section A n°1714, 1715, 1839 qui font partie de l'enveloppe bâtie. Les terrains considérés sont donc desservis par les réseaux de viabilité eau et EDF.<br>Cette évolution qui prend en compte un élargissement de la zone Uad ne saurait être considérée comme une remise en cause de l'économie générale du PLU tant les surfaces considérées sont réduites. | 1<br>(extrait plan parcellaire avec indication de la situation) | Secteur Tivolaggio Hameau / Village<br>Constructibilité des parcelles section A n°161 et 162<br>Développement du village | Mme CAPPONI relève au titre du projet de révision du PLU une erreur manifeste de qualification pour le secteur Tivolaggio qualifié de hameau au sens urbanistique (non reconnu par la Loi Littoral) et non de village bien qu'il en comporte les caractéristiques (église, voirie principale, cimetière, place publique, ancienne école, histoire rattachement en 1977 à Propriano dans le cadre de la loi de fusion des communes).<br>Mme CAPPONI fait valoir que la réduction en cœur de village sur la zone UAb ne correspond pas à la réalité du secteur puisque depuis de nombreuses années 16 constructions sont intervenues (entité homogène, promotion du développement des villages de l'intérieur).<br>Elle sollicite la constructibilité des parcelles section A n°161 et 162 bénéficiant de l'accès aux réseaux pour une partie limitée de 1000 m <sup>2</sup> sur chacune des parcelles lesquelles sont limitrophes des section A n°1714, 1715 et 1839 qui font partie de l'enveloppe bâtie.<br>La vocation agricole des terres est établie sans connaissance du territoire : ni la géologie, ni la topographie, ni la couverture végétale ne sauraient constituer des atouts pour développer une activité agricole qui n'a jamais existé et dont la rentabilité ne peut s'envisager |                              |  |

|                           |                         |   |   |  |  |  |  |
|---------------------------|-------------------------|---|---|--|--|--|--|
|                           |                         | <p>Enfin la soi-disant vocation agricole ou le fort potentiel agricole est manifestement établi sans aucune connaissance du territoire. Le développement du bâti de TIVOLAGGIO s'est adapté à la topographie en ligne de crête du village et très curieusement et de manière globale tous les ESA sont situés sur les pentes.</p> <p>Ni la géologie, ni la topographie, ni la couverture végétale ne sauraient constituer des atouts pour développer une activité agricole qui n'a jamais existé et dont la rentabilité ne peut s'envisager.</p> <p>Nous pensons que nos observations et demandes sont fondées légitimement, nous avons toute confiance dans la prise en compte de ces observations qu'il nous paraîtra utile de défendre par les voies et moyens légaux.</p> |   |  |  |  |  |
|                           |                         |    |   |  |  |  |  |
| W5<br>8/02/2023<br>14H25  | Mme Marie-Do<br>AUTHIER | <p>Bonjour,</p> <p>Je suis contre la révision de ce plan local d'urbanisme; inutilité de ce "bâti", non-respect de la faune et de la flore, mépris récurrent des règles d'urbanisation...</p> <p>M-D A</p>  | 0 | Bâti<br>Règles d'urbanisation<br>Faune / Flore | Mme AUTHIER se prononce contre la révision de ce plan local d'urbanisme; inutilité de ce "bâti", non-respect de la faune et de la flore, mépris récurrent des règles d'urbanisation...   |  |  |
| W6<br>08/02/2023<br>16H12 | Mme Marianne<br>ENTAT   | <p>Il est très important de ne pas rendre constructible la partie orientale du zonage de Tralavettu. En effet, cette zone abrite des espèces protégées. Les zones protégées se réduisent de plus en plus sur les côtes corses, et chaque empiètement est le prétexte à un nouveau zonage constructible contigu. Il faut mettre fin à cette politique qui grignote insidieusement la nature. Préservons la pour nos générations futures.</p>   | 0 | Tralavettu<br>Espèces protégées<br>Nature      | <p>Il est très important de ne pas rendre constructible la partie orientale du zonage de Tralavettu. En effet, cette zone abrite des espèces protégées.</p> <p>Les zones protégées se réduisent de plus en plus sur les côtes corses, et chaque empiètement est le prétexte à un nouveau zonage constructible contigu. Il faut mettre fin à cette politique qui grignote insidieusement la nature. Préservons la pour nos générations futures.</p> |  |  |

|                            |                          |   |                                      |   |   |                              |                |
|----------------------------|--------------------------|---|--------------------------------------|---|---|------------------------------|----------------|
| W7<br>08/02/2023<br>17H51  | Anonyme                  | Je souhaite, en tant que citoyen français, et corse de surcroît, que les lois et règlements d'urbanisme, pris dans l'intérêt commun, soient respectés, cette démarche conduisant à imposer à la commune de retirer son projet sur la zone de Travalettu.  | 0                                    | Tralavettu  | Retrait du projet sur la zone de Tralavettu   |                              |                |
| W8<br>08/02/2023<br>19H09  | Anonyme                  | Une bien piètre évolution de cette ville, qui bénéficie pourtant d'une situation idyllique. Entrée sud défigurée par les hangars, placés n'importe comment, entrée nord défigurée par des immeubles sans style et mal intégrés, quartiers sans âme et le pompon, les vestiges archéologiques recouverts par des immeubles bas de gamme. Que dire de plus, si ce n'est que les maires ont une drôle d'idée de l'urbanisme, qu'ils se roulent dans le béton et les centres commerciaux, qu'ils courent après les taxes et les investisseurs, et ce dans un élan mortifère qui saccage durablement et définitivement la Corse, les Corses, les paysages, la biodiversité.  | 0                                    | Paysage<br>Entrée de ville<br>Archéologie<br>Qualité architecturale, urbaine et paysagère<br>Biodiversité   | Observation venant critiquer l'aménagement urbain de Propriano facilitant le développement commercial et le bâti sans prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère ainsi que la biodiversité. |                              |                |
| Réf.<br>Obs.               | Auteur                   | Libellé de l'observation<br>(ou si précision visite)  | Document                             | Thème   | Résumé de l'observation   | Réponse du porteur de projet | Observation CE |
| W9<br>09/02/2023<br>08H07  | Jean-François            | INCONSTRUCTIBLE...point final.  | 0                                    | Constructibilité / Inconstructibilité   | INCONSTRUCTIBLE...point final.  |                              |                |
| W10<br>09/02/2023<br>16H32 | Association<br>U Levante | <p>Rappel préalable L'association est très favorable à l'élaboration des PLU communaux et très attachée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. La non constructibilité de la bande des 100 mètres</li> <li>. La protection des espaces remarquables des atlas littoraux et la préservation des paysages remarquables</li> <li>. L'application des lois en particulier Loi Littoral et Loi Montagne</li> <li>. Au maintien en zonage A des terres à potentialités agricoles</li> <li>. A la protection des paysages, des espaces boisés classés</li> <li>. A l'application du PADDUC.</li> </ul> <p><b>Observations au projet de révision de PLU non exhaustives :</b></p> <p><b>1. Sur l'adéquation entre les besoins de la population et le nombre de logements</b><br/>Cf. Observations MRAe (p. 11) sur problème de calcul, mauvaise adéquation besoins fonciers et gestion économe de l'espace – Justification du besoin supplémentaire en logements secondaires (p. 12)</p> <p><b>Projet de PLU : + 925 hab. d'ici 2032 pour 703 logements (440 RP + 263 RS)</b><br/>Erreur manifeste de calcul dans l'application du taux d'évolution annuel moyen se rapportant à un taux de 1,78 % et non pas à un taux de 1,6 %<br/>INSEE – taux d'évolution 2013-2019 : 1 % soit une augmentation de 605 hab. en 2032 – estimatif de 300 logements suffisant pour répondre aux besoins de la population locale.<br/>Résidences secondaires taux 37 % tandis que la moyenne nationale est de 9,5 %, moyenne régionale de 29 %<br/>Analyse de l'INSEE sur le nombre de résidences secondaires en Corse en zones de tension : concurrence exacerbée – pression sur les prix – de nature à modifier la physionomie de certains quartiers ou espaces naturels – concurrence avec l'offre marchande traditionnelle d'hébergement touristique soit préconisation d'un taux minimal de création de RS de 10 %<br/><b>Récapitulatif : 300 logements (RP) + 30 logements (RS) = 330 logements d'ici 2032.</b></p> <p><b>2. Une consommation des espaces trop importante au regard des besoins de la population locale</b><br/>Consommation d'espaces supplémentaires de 25,6 ha<br/><b>11,98 ha en densification</b> possibilité de construction de <b>523</b> nouveaux logements (dont 258 en cours)<br/><b>13,65 ha en extension</b> des espaces urbains (Vigna Maiò, Bartaccia, Santa Giulia) : <b>180</b> nouveaux logements<br/>Observation 1 : 330 logements suffisants – La seule densification des espaces urbains existants répond tout à fait à la demande.<br/>Demande de suppression des zones constructibles sur les ENAF en extension (13,65 ha).</p> | 1 fichier joint : document de 6pages | Démographie et besoins en logements<br><br>Résidences principales (RP) et Résidences secondaires (RS)<br><br>Consommation foncière<br><br>Sobriété foncière<br>Loi Climat<br><br>ESA (identification, protection)<br><br>ZA de Tralavettu | L'association U Levante porte six (6) observations décrites succinctement ci-contre (colonne libellé d'observation).  |                              |                |

**3. Réduire la consommation des ENAF pour respecter la Loi Climat et Résilience**

Rapport de présentation consommation de foncier des dix dernières années 22,57 ha et projet de révision du PLU consommation de 25,6 ha de plus.  
Incompatibilité avec les dispositions de l'article 194 III 2° Loi Climat et Résilience (objectif quantitatif)

**4. Réduire la consommation des ESA du PADDUC**

Réduction des ESA sur Vigna Maiò (zone AU : 6,7 ha), Santa Giulia, Bartaccia et Paratella (zone Ud : - 5,9 ha)  
Cf. avis CTPENAF, services de l'Etat, Chambre agriculture et INAO.

**5. Augmenter la surface des ESA en compensation**

Projet de révision du PLU : 398 ha ESA (385 ha exigés au PADDUC) écart de + 13 ha  
Deux exemples (zones prévues pour la construction ou sur des espaces incohérents) pour observer que le travail de transcription des ESA avec la vérité terrain (potentialité agricole) n'a visiblement pas été effectué.

Espaces réservés servitudes publiques positionnés sur des terres agricoles et effets induits.  
Interrogation sur la superficie des ESA et rapport de compatibilité avec le PADDUC.  
Demande classement en ESA de Vigna Maiò (zone AU : 6,7 ha) et Santa Giulia, Bartaccia et Paratella (zone Ud : 5,9 ha) = 12,6 ha d'ESA.

**Exemple 1**



Est-ce la zone de l'aérodrome qui est dans l'ESA ou l'ESA qui est dans la zone aéroportuaire ?

ESA dans la zone aéroportuaire

**Exemple n°1 : aérodrome (en haut et Vigna Maio en bas)**



ESA en zone constructible

**Exemple 1 (suite)**



L'ESA sert d'espace de stockage

Exempl

On fait du quad sur de l'ESA

**Exemple 2**



Des ronds-points, des délaissés de route, des zones impossibles à travailler en agricole en ESA



**Exemple n°3 : espace réservé traversant les zones N et A (en violet)**

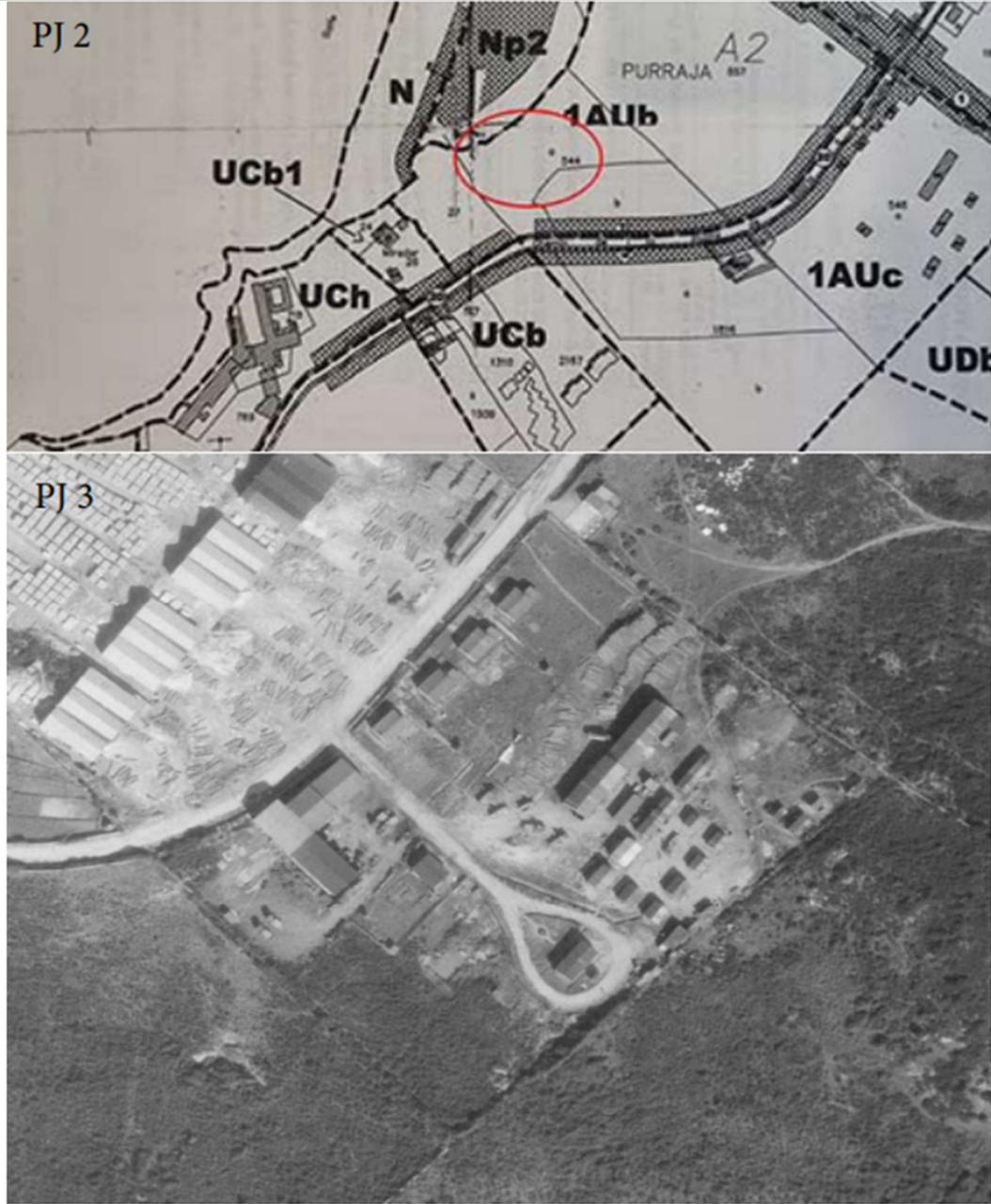


**6. Retirer le zonage constructible Ulc de la zone d'activités de Tralavettu**

Demande de respecter la décision de justice : jugement du TA, n°1800989, 10 octobre 2019 confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'appel (dossier n°19MA05405).  
 La zone ULc au lieu-dit « Travaletto » permettent une urbanisation qui ne se situe pas en continuité d'un village ou d'une agglomération (article L. 121-8 CU) et (est) par suite entachée d'illégalité.

| Réf.<br>Obs.  | Auteur   | Libellé de l'observation<br>(ou si précision visite)   | Document                     | Thème   | Résumé de l'observation  | Réponse du porteur de projet | Observation CE                                    |
|---|--|--|------------------------------|---|--|------------------------------|---|
| @3<br>9/02/2023<br>13H41  | M. François KRATOCHVIL (fils de Joséphine LEANDRI) | Objet : projet de route à Tavarria<br>M. KRATOCHVIL est avec sa famille co-proprétaire en indivision du terrain Mercuglia A 1625 à Tavarria. Code Rivoli B072 N°PARC PRIM 0488 d'une surface de 1Ha 91 A 26 CA. Le projet de route coupe leur terrain à peu près en 2 d'Est en Ouest, et ils souhaiteraient avoir la même surface disponible à savoir 5450 m <sup>2</sup> au Nord de la route et 5450 m <sup>2</sup> au sud de la route (2 x 5450 = 1Ha91A26CA). La route couperait alors leur terrain en 2 parcelles égales ce qui faciliterait la division familiale (4 héritiers). 2 héritiers se partageront le terrain au nord de la route et 2 héritiers se partageront le terrain au sud de la route.   | 0                            | Indivision<br>Parcelle A 1625<br>Tavarria<br>Emplacement réservé<br>Voirie  | M. KRATOCHVIL demande la possibilité d'une scission à deux parts égales de la parcelle A 1625 à Tavarria concernée par un emplacement réservé (route traversant la parcelle d'Est en Ouest) afin de faciliter le partage.  |                              |   |
| Permanence du vendredi 10 février 2023 de 9H00 à 12H00  |  |  |                              |   |  |                              |   |
| 9 visiteurs. Demandes d'informations, 4 courriers (dont 2 courriers transmis par la poste et 2 courriers remis lors de la permanence) - 3 observations portées au registre papier |  |  |                              |   |  |                              |   |
| C3 et C4<br>06/01/2023<br>(cachet de la poste<br>7/02/2023)   | M. Mathieu MORESCHI                                | M. MORESCHI attire l'attention des membres de la commission sur l'absence d'identification des parcelles n°655 au 11, rue des pêcheurs et n°656 au 9, rue des pêcheurs dont il est propriétaire, dans la définition des zones classées au niveau du risque maximal du plan de prévention du risque naturel de prévention d'inondation (PPRI) pièce n°5/6 annexée à la composition des documents administratifs présentés à l'enquête publique.<br>Il porte à connaissance un défaut de renforcement des dispositifs de gestion et de maîtrise des eaux fluviales face à la recrudescence des phénomènes pluvio-orageux et à l'aggravation des impacts liés à l'urbanisation des parties de ce secteur central de la commune, la rue des pêcheurs et le quartier de la plaine où indéniablement se trouvent situés un certain nombre d'infrastructures et services publics (collège, poste, maison de retraite, marché public, centre médical, centre de formation professionnelle, complexe sportif, commerces et habitat à forte densité démographique).<br>Il lui est paru nécessaire de relever très précisément au niveau de la redéfinition de ce document d'urbanisme local aucune forme d'adaptation ni de comparaison à l'égard des nouvelles orientations politiques prises en compte dans le nouveau PADDUC présenté en ce début d'année à l'Assemblée de Corse.<br>Avis défavorable au projet de réévaluation du PLU de la commune de Propriano.  | 2 courriers<br>chacun 1 page | Parcelles A 655 et 656<br>Centre-ville<br>PPRI Risques<br>PADDUC  | M. MORESCHI fait valoir l'absence de prise en compte du risque naturel de prévention des inondations au niveau du secteur centre-ville par le projet de révision du PLU. Il souligne qu'aucune forme d'adaptation ni de comparaison du projet de révision du PLU n'a été prise en compte à l'égard des nouvelles orientations politiques du nouveau PADDUC présenté en ce début d'année à l'Assemblée de Corse.<br>Avis défavorable.   |                              | Les courriers sont considérés comme des doublons. |
| W11<br>10/02/2023<br>9H30   | Indivision AUBEAU-LUCCIANI                         | <b>-Zone Purraja Parcelle A544</b><br>Nous demandons à ce que la zone soit totalement englobée en ESA. En effet un détachement au nord-ouest de celle-ci intègre une partie en zone NP (cf. encadré rouge fournis en PJ numero1) qui présente des restrictions liées à l'activité agricole au profit d'activité de plage. Il serait bon de rappeler que cette zone NP n'englobait pas ladite parcelle sur l'ancien PLU comme on peut le voir sur la pièce jointe numéro 2. En tant que porteur de projet agricole et installé sur ladite parcelle et comme l'a souligné la chambre d'agriculture dans ses observations, en chapitre 3 il conviendrait de classer cette parcelle en totalité en zone agricole.<br><b>-Zone Purraja Parcelle A546</b><br>Cette zone anciennement baptisée AUB se retrouve aujourd'hui englobée en Zone A avec une partie en ESA Il faut savoir que cette parcelle était autrefois une zone mixte d'habitation et industriel comme on peut le voir sur les pièces jointe numéro 3 et 4, de ce fait on y trouve de nombreuses dalles (10 au total) et bâties cadastrés en plein sur la zone ESA qui la rende incompatible avec quelque activité agricole que ce soit. Elle est entourée à l'ouest et au Sud par des zones UD, mitoyenne également à l'est avec la zone UBb<br>Etant entièrement desservies par tous les réseaux de voiries, d'assainissement et d'électricité et complètement entourée de constructions aussi bien nouvelles qu'anciennes puisque au cœur même de la ville nous demandons sa réintégration dans une zone Ud, les ESA peuvent être compensés par le reste de la parcelle attenante A1816 nous appartenant et ayant une forte potentialité agricole (ancienne vigne) qui sera de nouveau planté en vigne comme nous l'avons fait sur la parcelle A544 (voir pièce jointe numéro 5) | 1 document<br>de 3 pages     | Secteur Purraja<br>Parcelle A 544 et A546<br><br>Zone A / ESA / Zone Np<br>Exploitation agricole<br><br>ESA<br>Potentialité agronomique du sol<br>Bâti<br>Situation<br>Compensation | <b>Parcelle A544</b><br>Demande visant à ce que la zone soit totalement englobée en ESA et non pour partie en secteur Np afin de ne pas présenter de restrictions à l'activité agricole.<br>M. AUBEAU-LUCCIANI demande le classement de la parcelle en zone agricole dans sa totalité.<br><br><b>Parcelle A546</b><br>Demande à ce que la parcelle classée A et pour partie en ESA soit réintégrée en zone UD.<br>. Ancienne zone mixte d'habitation et industrielle,<br>. Potentialité agricole faible dalles et éléments bâtis<br>. Situation en plein cœur de la ville et entouré de constructions<br>. Terrain desservi par les différents réseaux |                              |   |

|  |      |  |  |  |  |  |  |
|--|------|--|--|--|--|--|--|
|  | PJ 1 |  |  |  | . Compensation par la parcelle attenante A1816 à forte potentialité agricole |  |  |
|--|------|--|--|--|--|--|--|



|                          |                                  |   |          |   |  |  |  |
|--------------------------|----------------------------------|---|----------|---|--|--|--|
|                          |                                  | <p>PJ 4</p>  <p>PJ 5</p>   |          |   |  |  |  |
| <p>R7<br/>10/02/2023</p> | <p>M. Jean-Damien<br/>AUBEAU</p> | <p>Propriétaire de la parcelle A0086, je m'étonne à ce jour que ma parcelle soit concernée par un emplacement réservé (n°18) au projet de révision de PLU, ayant un permis purgé de tous recours sur celle-ci, je demande un retrait de la zone réservée.</p>   | <p>0</p> | <p>Centre-ville<br/>Emplacement réservé<br/>Servitude<br/>Stationnement</p> | <p>M. AUBEAU demande à ce que la servitude ER n°18 au niveau de la parcelle n°A0086 dont il est propriétaire et pour lequel il bénéficie d'un permis de construire soit levée.</p> |  |  |
| <p>R8<br/>10/02/2023</p> | <p>M. Jean-Damien<br/>AUBEAU</p> | <p>AUBEAU Jean-Damien et Xavier propriétaires des parcelles secteur A n°546, 557, 544, 1816<br/>A la lecture du projet de PLU, nous voyons l'interdiction des zones de camping sur toutes les zones et dans le cadre de nos projets agricoles nous aimerions développer une partie dans l'agritourisme et de fait nous aimerions l'intégration des « campings à la ferme » sur les zones A.<br/>A préciser que la parcelle A 557 est un ancien camping – village de vacances.</p> | <p>0</p> | <p>Agritourisme<br/>Campings à la ferme</p>                                 | <p>Projet de développement d'une activité de type agritourisme mais le projet de règlement interdit les zones de camping sur tout le territoire communal.</p>                      |  |  |

|                            |  |  |   |  |  |  |  |
|----------------------------|--|--|---|--|--|--|--|
| R9<br>10/02/2023           | MM. FONTAN et DALMAZ représentés par M. GIANNOTTI Jean-Simon | Selon les commissaires enquêteurs que je consulte ce jour je prends acte des informations données selon lesquelles l'article UC3-2 d la zone UCb devient article UC-8, reste inchangé quant à son contenu dans les dispositions du nouveau PLU.  |   |  |  |  | Un visiteur nous interroge sur la largeur des voies en zone UC du projet de PLU. Il lui est indiqué l'article UC-8 Desserte par les voies publiques ou privées nouvelles d'une « largeur minimum de chaussée de 6 m et trottoir d'une largeur minimum d'1,60 m » p. 56 du règlement. Les commissaires enquêteurs n'ont pas à disposition l'ancien règlement. |
| C5<br>10/02/2023           | M. Robin MONDOLONI   | Propriétaires de parcelles section 325A sous les n°1794, 1796, 1800, 1804, 1806, 1807 et 1811 au lieu-dit « Fosso ». Ces parcelles sont desservies par un chemin de terre à partir de la CD121. Elles sont viabilisées (eau, électricité et téléphone). Elles résultent de plusieurs partages familiaux à l'origine acquisition d'une propriété de 60 hectares.<br>5 constructions sont présentes sur plusieurs parcelles. Il s'avère que l'ensemble de la propriété est placée en zones agricoles ou préservées et donc inconstructibles. Or, désireux d'édifier dans un proche avenir une maison d'habitation à titre de résidence principale, nous vous serions obligés de bien vouloir libérer une zone de terrain permettant la constructibilité.<br>A défaut, je sollicite de votre haute bienveillance à titre de dérogation l'autorisation de construire une petite maison sur une ou deux parcelles regroupées pour atteindre une superficie le permettant. Possibilité de résider à proximité de mes grands-parents. | Document de 2 pages dont en annexe un plan précisant les parcelles concernées par le projet.                            | Zone A et N<br>Projet de construction d'une résidence principale<br>Lieu-dit Fosso | M. MONDOLONI interroge sur la possibilité d'un projet de construction d'une résidence principale sur des terrains classés en zone A et N du projet de révision de PLU.   |  |  |
| C6<br>10/02/2023           | ARCHIS 2A Représentée par M. Paul MILON                      | M. Toussaint MOCCHI agissant au nom des propriétaires des terrains situés au lieu-dit Vigna Maiò section AE n°2, 3 et 5 dans son intention de réaliser un projet de lotissement sur ses terrains. Si les parcelles AE n°2 et 3 sont placées dans des zones constructibles, la parcelle 5 est entièrement incluse dans une zone agricole bien que limitée entièrement au Nord par une zone constructible AUa.<br>La forte demande en constructions sur la commune de Propriano est telle qu'il semble opportun d'inclure ladite parcelle n°5 dans la zone AUa du nouveau PLU de la ville, déjà limitée par cette zone au Nord et à l'Est.<br>La mixité urbaine prévue dans le règlement de la zone AUa est nécessaire mais le pourcentage demandé reste difficile à intégrer dans un programme financièrement équilibré.  | Document de 2 pages dont en annexe extrait plan   | Projet de lotissement<br>Parcelle classée en zone A<br>Zone AUa<br>Mixité urbaine  | Projet de lotissement sur les parcelles section AE n°2,3 et 5 mais parcelle 5 classée en zone A au projet.<br>Demande de classer la parcelle n°5 section AE en zone AUa.<br>Difficulté de répondre aux objectifs de mixité urbaine dans un programme financièrement équilibré.   |  |  |
| W12<br>10/02/2023<br>11H03 | M. Fabien FERRACCI   | Ma contribution concerne le village de Tivolaggio, dont je suis originaire.<br>Monsieur le maire, je ne peux croire que vous serez celui qui aura organisé la mort et l'asphyxie de ce beau village qui, commune à part entière jusqu'en 1974 a voulu son rattachement à Propriano à partir de cette date pour au contraire favoriser son développement et son expansion.<br>Aujourd'hui le règlement graphique proposé par votre projet de PLU se limite à la zone urbanisable UDB, déjà complètement bâtie et donc sans possibilité de construction nouvelle ! , ceinturée par une multitude d'ESA (on ne savait pas où les mettre sur le restant de la commune), par définition inconstructibles.<br>Il en résulte une incapacité à accueillir de nouveaux arrivants qui auraient l'idée saugrenue de vouloir s'installer dans ce beau village et contribuer à sa prospérité.<br>Je pensais que dynamiser et faire vivre les villages de l'intérieur était une priorité des élus de la Corse !                              | 2 documents (extrait plan parcellaire et extrait jugement) Reproduits dans la colonne ci-contre « Libellé observation » | Tivolaggio<br>Développement<br>ESA<br>Constructibilité<br>Désenclavement           | M. FERRACCI souhaite le développement et la possibilité de construire au village de Tivolaggio. Zone UDB urbanisable trop contrainte et ceinturée d'ESA. Impossibilité de construction nouvelle.<br>Il demande de tenir compte du bâti existant s'étendant derrière l'église en précisant les parcelles construites.<br>Ainsi, il demande la possibilité retrouvée de densifier la zone et augmenter l'identité homogène du village. |  |  |

Je vous demande donc , monsieur le maire , de tenir compte du bâti existant s'étendant derrière l'église (parcelles 351,1714,1715,1819,1818,1839,1817,161,162...etc.) zone d'extension naturelle du village depuis de nombreuses années , en rendant leur urbanisation et constructibilité possible afin de densifier cette zone et augmenter l'homogénéité du village et rétablir dans leur droit les propriétaires de ces terrains.... Et l'église sera enfin au centre du village!  
 J'aurai voulu aussi que soit poursuivi le désenclavement du village en continuant le projet de route initié par votre prédécesseur Émile Mocchi.  
 Enfin, pour finir, Tivolaggio ne peut être encore longtemps victime des allégations mensongères de l'association le Levante (voir document 1) , qualifiant Tivolaggio de lieu-dit avec au mieux une vingtaine de constructions, alors que le document 2 permet de voir plus de quarante constructions matérialisées .



M. FERRACCI demande que soit poursuivi le désenclavement du village en continuant le projet de route.  
 A Tivolaggio, on peut constater plus de 40 constructions.

|                           |  |   |   |  |  |  |  |
|---------------------------|--|---|---|--|--|--|--|
|                           |  | <p>N° 1800989</p> <p>3</p> <p>la trame et la morphologie urbaine, aux indices de vie sociale dans l'espace considéré et au caractère stratégique de celui-ci pour l'organisation et le développement de la commune. Le PADDUC prévoit par ailleurs la possibilité de permettre le renforcement et la structuration, sans extension de l'urbanisation, des espaces urbanisés qui ne constituent ni une agglomération ni un village ainsi caractérisés, sous réserve qu'ils soient identifiés et délimités dans les documents d'urbanisme locaux. Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.</p> <p>4. Le lieu-dit « Brindigaccia », qui comporte moins d'une dizaine de maisons, implantées de façon dispersée, et est entourée de vastes espaces vierges de toute urbanisation, ne saurait être regardé comme constituant un village ou une agglomération au sens des dispositions précitées du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC. Les constructions implantées au lieu-dit « Travaletto » sont pour la plupart conçues pour accueillir des activités artisanales et industrielles. Si ce groupe de constructions comprend quelques maisons individuelles, cet ensemble, dont il n'apparaît pas qu'il présenterait un caractère stratégique pour l'organisation et le développement de la commune, ne saurait être regardé comme une agglomération au sens des mêmes dispositions du code de l'urbanisme précisées par le PADDUC, et ne présente pas davantage, compte tenu de sa trame et de sa morphologie, les caractéristiques d'un village au sens de ces dispositions. <b>De même, le lieu-dit « Tivolaggio » ne comprend qu'une vingtaine de constructions implantées de façon dispersée et, pour les mêmes raisons, ne saurait être regardé comme constituant un village ou une agglomération au sens de ces mêmes dispositions.</b></p> <p>5. Il résulte de ce qui précède que l'association requérante est fondée à soutenir que les zones UDe au lieu-dit « Brindigaccia », ULc au lieu-dit « Travaletto » et les deux zones Udb au lieu-dit « Tivolaggio » permettent une urbanisation qui ne se situe pas en continuité d'un village ou d'une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précisé par le PADDUC et sont, par suite, entachées d'illégalité.</p> <p>6. En deuxième lieu, aux termes de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord (...) ». Doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions l'ouverture à la construction de zones non urbanisées ainsi que la densification significative de zones déjà urbanisées ;</p> <p>7. Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), qui précise les modalités d'application de ces dispositions en application du I de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales, prévoit que les espaces proches du rivage sont identifiés en mobilisant des critères liés à la distance par rapport au rivage de la mer, la configuration des lieux, en particulier la covisibilité avec la mer, la géomorphologie des lieux et les caractéristiques des espaces séparant les terrains considérés de la mer, ainsi qu'au lien paysager et environnemental entre ces terrains et l'écosystème littoral. Par ailleurs, le PADDUC prévoit que le caractère limité de l'extension doit être déterminé en mobilisant des critères liés à</p> |   |  |  |  |  |
| @4<br>10/02/2023<br>11H19 | Nathalie D'ORNANO<br>Elisabeth D'ORNANO<br>Jean-François LEONETTI et<br>Jean-Baptiste LEONETTI | Objet : Parcelle 51 Vigna Maio - Famille d'Ornano et Leonetti<br>Nous sommes, Nathalie d'Ornano, Elisabeth D'ornano, Jean-François Leonetti et Jean-Baptiste Leonetti, les héritiers du sénateur feu Jean-baptiste Leonetti. Notre terrain est sur la parcelle 51 à Vigna Manio. Près de la moitié de celui-ci est en zone boisée ou agricole. L'autre moitié constructible est dédiée, à cinquante pour cent, à la construction de logements sociaux. Notre terrain est de taille modeste et, dans un souci d'équité, il nous semblerait plus juste de réduire la zone boisée ou agricole pour en rendre une partie constructible. Nous ne doutons pas que vous prendrez en compte cette demande qui, tout en respectant les considérations environnementales, ne nous pénaliserait pas trop lourdement.   | 0 | Vigna Maiò<br>AE 51<br>EBC<br>ESA<br>SMS | Terrain classé pour moitié en EBC et ESA et pour moitié constructible mais dont 50 % du programme doit être à destination de logements sociaux. Demande visant à réduire la zone boisée ou agricole pour en rendre une partie constructible. |  |  |

Au titre de cette enquête, 9 observations ont été portées au registre papier, 6 lettres ont été recueillies ou reçues par les membres de la commission d'enquête.

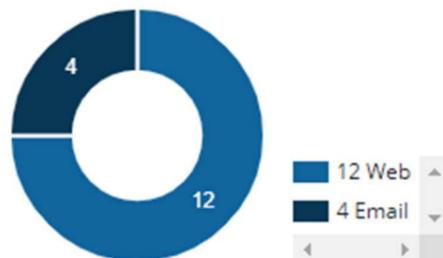
27 visites ont eu lieu au siège de l'enquête lors des permanences.

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

## Contributions

**16** contributions ont été déposées

**4** contributions d'origine "web" ont été détectées comme provenant de la même origine (adresse IP) qu'une autre  
Soit 25% des contributions d'origine web



**2** contributions d'origine "web" ont été déposées par une personne anonyme  
Soit 12.5% des contributions d'origine "web"

**0** contribution modérée

## Téléchargements

**1816**  
téléchargements réalisés

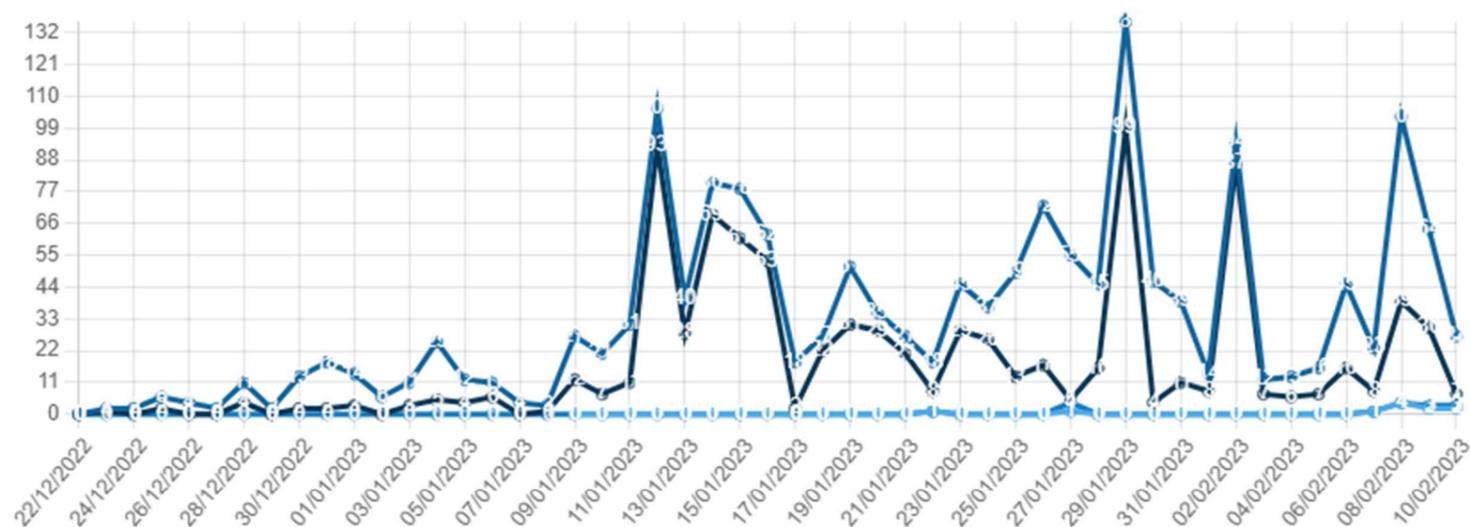
| Nom du document   | Nombre de téléchargement |
|---|--------------------------|
| Arrêté d'enquête publique   | 91                       |
| Avis d'enquête publique   | 99                       |
| Arrêté n°2022-039 portant organisation de l'enquête publique - 14.12.2022 | 14                       |
| Avis d'enquête publique   | 15                       |
| Désignation de la commission d'enquête par le tribunal administratif      | 14                       |

## Fréquentation

**1702** visiteurs uniques ont consulté le site web

**915** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation  
Soit 53.7% des visiteurs

**11** visiteurs ont déposé au moins une contribution  
Soit 0.6% des visiteurs



■ Nombre de visiteurs uniques  
■ Nombre de visiteurs ayant téléchargé au moins un document  
■ Nombre de visiteurs ayant déposé au moins une contribution  
■ Nombre de contributions déposées