

# REVISION DU PLU DE PROPRIANO

## REPONSE AUX OBSERVATIONS D'U LEVANTE

### PORTEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

## 1 / Sur l'adéquation entre les besoins de la population et le nombre de logements

### Choix du taux d'évolution démographique annuel moyen retenu par le PLU

Comme précisé dans la réponse à l'avis porté par la MRAe, la reprise du projet de PLU a permis de fixer un nouveau scénario d'évolution démographique pour les 10 prochaines années. En effet, la réduction des zones constructibles par rapport au projet initial a eu pour incidence de revoir à la baisse le précédent scénario (+2,2% / an). A noter que ce taux initial, avait été validé par les services de l'Etat, qui l'avaient considéré comme « réaliste et justifié », et qu'il n'avait pas été remis en cause par les décisions de justice ayant annulé la première version du PLU. En effet, l'association U Levante, dans le cadre de son recours en annulation, avait invoqué la méconnaissance de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme « *dans la mesure où la capacité d'accueil qui résulte des choix retenus est manifestement surestimée par rapport aux besoins de la population permanente* » (cf. page 2 du jugement du TA du 10/10/2019). Toutefois, la juridiction a estimé que ce moyen n'était pas en l'état du dossier, de nature à entraîner l'annulation des délibérations approuvant le PLU (cf. page 6 n°13 du même jugement).

Avec la reprise du projet, les justifications concernant le choix d'un nouveau taux d'évolution moyen réduit à +1,6% / an ont été développées dans le rapport de présentation. En préambule, après vérification, il s'avère que la projection a bien été effectuée sur la base du taux précité (+1,6% / an), et non +1,78% comme annoncé par la MRAe. Au demeurant, **dans leurs avis, l'Etat, la CdC et la CTPENAF, entérinent le taux d'évolution moyen de 1,6% / an.** A titre de rappel, le rapport de présentation (cf. pages 18-19) précise que :

*« L'hypothèse modérée de 4 630 habitants à horizon 2032 (+ 925 habitants, soit + 440 résidences principales) a été retenue car elle correspond à la tendance « réaliste », infirmant le ralentissement sensible de la dynamique démographique constaté au cours des 5 dernières années, et écartant un développement trop important tel qu'observé entre 2007 et 2012. De plus, ce choix permet de mettre en œuvre un axe stratégique fort visant à maîtriser la croissance démographique proprianaise pour la prochaine décennie, en limitant les extensions de l'urbanisation et en se conformant à une stricte application de la loi Littoral.*

*Cette exigence de maîtrise démographique ne remet nullement en cause la volonté de conforter le rôle de Propriano dans le quart Sud-Est corse, conformément au PADDUC, et de maintenir la commune comme moteur du développement du Sartonais-Valinco.*

*La justification de l'objectif démographique retenu par le PLU est donc 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. »*

Fort de ces éléments, retenir un taux moyen de +1% / an, comme préconisé par U Levante, ne correspond pas à l'ambition communale de maintenir Propriano comme élément moteur de la dynamique du Sartenais-Valinco. Les besoins globaux tels qu'estimés par l'association pour l'horizon 2032 (+ 605 habitants et + 300 résidences principales) se révèlent donc non conformes avec les fondements et attendus du projet communal.

Par ailleurs, en matière d'évolution démographique, il convient de rappeler que l'hypothèse retenue et justifiée dans le rapport de présentation, soit un taux d'évolution de +1,6% par an, doit impérativement avoir pour départ l'année 2018. En effet, cette date correspond aux derniers chiffres recensés par l'INSEE. Toute autre date de départ fausserait les calculs et serait, de fait, entachée d'illégalité, notamment au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme qui dispose que le rapport de présentation doit s'appuyer « *sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* ».

En outre, dans le rapport de présentation du PLU annulé (projet arrêté le 12/06/2017), toutes les données du diagnostic (démographie, habitat, économie, etc) avaient été traitées à partir des dernières données légales communiquées par l'INSEE, soit les années 2012 et 2013. Après l'annulation du PLU, la reprise du projet s'est effectuée par le biais d'une actualisation de toutes ces données, sur la base des statistiques en vigueur, soit l'année 2018. Ne pas effectuer cette actualisation aurait constitué un grave manquement et aurait entaché le PLU d'illégalité, au titre d'un diagnostic manifestement incomplet.

Fort de ces justifications, l'hypothèse de développement démographique (+1,6% par an) retenue par le PLU a pris comme date de départ l'année 2018.

### **Choix de la part des résidences secondaires dans le parc futur de logements**

En matière d'évolution future du parc de résidences secondaires (RS), la reprise du projet de PLU a fait l'objet d'actions fortes afin de limiter et réduire leur « poids ». A ce titre, le PADD a été modifié en affichant l'ambition d'organiser le développement futur en développant la part des résidences principales. Pour ce faire cet objectif a été clairement inscrit dans sa 1<sup>ère</sup> orientation (cf. page 11) : « *Développer la mixité sociale de l'habitat* ». A ce titre, sur les 700 logements futurs prévus dans le projet, 440 sont des résidences principales et 260 des résidences secondaires. Comme indiqué dans le rapport de présentation (cf. page 109) :

« *Cette estimation se base sur une **réduction significative de la part des résidences secondaires dans le parc de logements futurs proprianais** (43,7% / INSEE 2018). (...) 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).* » Les dispositions réglementaires établies par le règlement afin de développer cette mixité sociale correspondent à l'identification de Secteurs de Mixité Sociale (SMS) sur les zones AUa de Vigna Maio et les sites d'extension de Santa Giulia et Bartaccia. A ce titre, le règlement des zones concernées précise qu'au sein de ces secteurs 50% de tout programme de logements devra être affecté à des logements sociaux.

De plus, au regard d'une analyse comparative générale portant sur l'attractivité littorale Corse, il convient de rappeler que Propriano est la commune dont le taux de RS est le plus faible (y compris les logements occasionnels), à l'exception de Sartène dont la façade littorale est notablement réduite (Tizzano). Cette analyse comparative s'établit à partir des dernières données recensées par l'INSEE, telle que détaillées dans le tableau ci-dessous.

Part des Résid. Second. en 2019 (%)	Propriano	L'île Rousse	Calvi	Ghisonaccia	Sari - Solenzara	Cargèse	Vico	Saint - Florent	Porto - Vecchio	Bonifacio	Grosseto - Prugna	Coggia	Olmeto	Sartène
	43,7	53,9	54,0	46,8	59,2	66,9	63,8	62,1	61,0	54,0	61,5	59,5	58,7	36,8

Source : INSEE RP2019 exploitation principale en géographie au 01/01/2022

Propriano a donc le parc de RS le moins important parmi les communes précitées, et le PLU prévoit, pour l'horizon 2032, une réduction significative de cette représentativité, passant de 43,7% à moins de 37%, soit une baisse d'environ 7 points.

Fort de ces éléments, le taux avancé par U Levante en matière de résidences secondaires (10% du parc futur, soit 30 logements) est totalement infondé et illusoire. L'attractivité communale ne peut être contestée. Affirmer que 90% du parc futur de logements de Propriano sera constitué par des résidences principales constitue à un « vœu pieux » qui ne peut être mis en œuvre et ne correspond pas à la réalité communale.

## 2 / Une consommation des espaces trop importante au regard des besoins de la population locale

La suppression des zones constructibles de Vigna Maio, Bartaccia et Santa Giulia, soit les seuls secteurs retenus comme extensions futures de l'urbanisation proprianaise dans la reprise du PLU, ne peut être envisagée, car elle correspondrait à la remise en cause totale du projet urbain fixé par la commune pour les 10 prochaines années. Ces zones se développent sur une superficie totale désormais réduite à 13,65 hectares, dont **8,85 hectares pour la seule zone AU restante (Vigna Maio)**. Pour mémoire, **la totalité des zones AU dans la 1<sup>ère</sup> version du PLU représentaient 26 hectares, et 145,8 hectares dans le précédent PLU, approuvé en 2006.**

Par ailleurs, il apparaît essentiel de rappeler que les motifs ayant annulé la première version du PLU n'ont pas porté sur les zones d'extensions urbaines concernées, ni de Vigna Maio, ni de Bartaccia, ni de Santa Giulia. Les secteurs mis en cause étaient ceux de Paratella Ouest (ex AUB), de Paratella Sud (ex AUC), autour du cœur du hameau de Tivolaggio (ex UDB) et au lieu-dit de Brindigaccia (ex UDC).

Enfin, il convient de ne pas omettre le projet de reprise du PLU a été validé, notamment en matière de consommation spatiale, par :

- **Le Préfet de la Corse du Sud**, qui a « *bien noté les efforts de réduction des secteurs constructibles.* »
- **La CTPENAF**, qui a considéré que « *les différentes extensions de l'urbanisation sont justifiées par la commune notamment par des projets permettant le développement de Propriano (...)* et a « *conclut à une orientation du projet à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.* »
- **La CdC**, qui « *salue les différentes dispositions prévues par le nouveau projet de PLU (...). Les zones urbanisées ou à urbaniser les plus problématiques au regard de la loi Littoral ont été supprimées ou réduites, et les hypothèses démographiques mises à jour pour une meilleure cohérence.* »

### 3 / Réduire la consommation des ENAF pour respecter la loi Climat et Résilience

L'objectif de modération de la consommation spatiale est précisé dans le rapport de présentation (cf. page 121). Il est de 25,6 hectares, pour l'horizon 2032, soit une consommation moyenne de 2,3 hectares/an. Ce rythme moyen sera légèrement inférieur à celui comptabilisé pour la période 2002-2021 (2,8 hectares/an).

En outre, au titre de la prise en compte de la loi Climat et résilience, 22,57 hectares ont été consommés sur la période 2011-2021.

Parmi les 25,6 hectares à consommer pour l'horizon 2031, 11,98 hectares sont situés dans les dents creuses de l'agglomération proprianaise. **La loi Climat et Résilience demande aux communes de comptabiliser les ENAF consommés en dehors de l'enveloppe urbaine existante. Les dents creuses ne doivent donc pas entrer dans le calcul de la consommation d'ENAF.** En supprimant ces 11,98 hectares, les ENAF restant à consommer ne représentent plus que 13,62 hectares (25,6 – 11,98), soit environ 60% des 22,57 hectares consommés sur 2011-2021.

Forts de ces éléments, la commune procèdera à une évaluation qui lui permettra d'atteindre la 1<sup>ère</sup> étape de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience. Cette évaluation interviendra avant juillet 2027, soit le délai légal que la loi donne aux PLU pour se mettre en conformité avec cette cible intermédiaire de -50% de consommation d'ENAF, à atteindre pour juillet 2031.

### 4 / Réduire la consommation des ESA du PADDUC

Comme précédemment noté, la commune tient à rappeler que **la consommation des ESA a fait l'objet d'un avis favorable de la CTPENAF** en date du 20 septembre 2022, qui a validé le « *caractère modéré des surfaces ouvertes à l'urbanisation et de la densité de logement proposée sur le gisement foncier* » et « *conclut à une orientation du projet visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.* ».

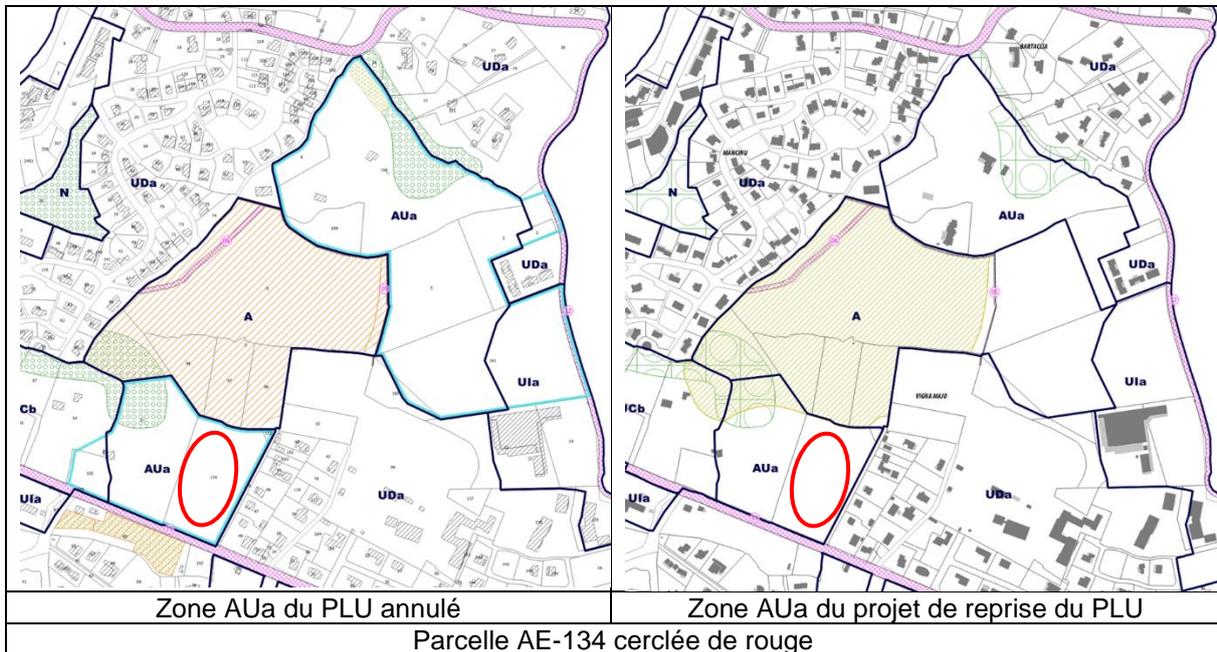
Cet avis favorable a donc considéré qu'au regard de l'ensemble des évolutions apportées dans le cadre de la reprise du projet, le PLU restitue désormais de nombreuses surfaces en zones A ou N. Il répond ainsi « *favorablement* » aux réserves formulées dans l'avis porté sur le projet initial.

Cet avis favorable est assorti d'une seule et tunique réserve concernant la parcelle AE-134 située à Vigna Maio, identifiée en ESA au PADDUC et réintégrée en zone AU dans le PLU. A ce titre, la CTPENAF demande qu'elle soit réintégrée en zone A.

Afin de bien comprendre la position de la commune sur cette parcelle, il convient de préciser les points suivants :

- La reprise du PLU a choisi de réduire le site Nord de la zone AUa de Vigna Maio, qui n'avait fait l'objet d'aucune contestation, notamment afin d'influer encore plus favorablement sur la limitation de la consommation d'ENAF, et d'asseoir la cohérence

nécessaire entre la capacité d'accueil du PLU et les besoins fonciers correspondant. Dans ce cadre, la réduction de la zone AUa Nord s'est accompagnée par la réintégration en zone A des parcelles situées à l'Est du site, en continuité des ESA du PADDUC conservés dans le PLU (cf. parties hachurées dans les cartes ci-dessous).



- La parcelle AE-134 constitue un espace disponible, idéalement situé en entrée de ville le long de la RT402 (route de Bonifacio) et bordée de zones déjà urbanisées (à l'Est, à l'Ouest et au Sud), qui justifie pleinement le choix de son urbanisation future, notamment au titre d'un principe de continuité urbaine. De plus, cette parcelle AE-134 représente une surface limitée (1,55 hectares).

## 5 / Augmenter la surface des ESA en compensation

Un des motifs d'annulation du PLU concernait le fait que le PLU s'écartait « *de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC* » en matière de protection des ESA. A ce titre, les tribunaux ont jugé que le PLU n'était pas compatible avec le PADDUC.

La reprise du PLU a donc procédé à une identification complémentaire des ESA, qui permet désormais de pleinement justifier de cette compatibilité avec le PADDUC. Cette identification s'est basée sur une étude paysagère et environnementale étayée, qui a fait l'objet de justifications précises et argumentées, intégrées dans le rapport de présentation (cf. pages 250 à 280). Pour mémoire, l'objectif fixé par le PADDUC pour Propriano est de préserver 385 hectares d'ESA. Sur cette base, le PLU a conservé 357,2 hectares des ESA du PADDUC (soit 93% du total concerné), après en avoir corrigé certains qui correspondaient à des terrains déjà artificialisés, notamment situés dans l'enveloppe urbaine de Propriano, et supprimé d'autres, non artificialisés, qui correspondaient à des sites majeurs pour la mise en œuvre du projet urbain de Propriano, soit les extensions urbaines qui vont permettre d'absorber une partie des besoins futurs (démographie et logements).

Les sites choisis en matière d'ESA de compensation ont permis d'aboutir à un total de 40,7 hectares, qui, ajoutés aux 357,2 hectares d'ESA conservés du PADDUC, ont identifiés 397,9 hectares d'ESA dans le PLU, soit un écart de +13 hectares par rapport à l'objectif fixé par le PADDUC.

Les exemples illustrés par U Levante dans son courrier concernent d'autres erreurs matérielles du PADDUC sur des situations existantes particulières, correspondant à des superficies réduites, qui ne font jamais l'objet d'enjeux urbains (délaissés de routes, ronds-points, espace de stockage). Concernant le site de Tavaría, l'ESA identifié par le PADDUC a été conservé car il correspond à un espace dont l'activité de l'aérodrome permet que son exploitation soit poursuivie, dans le cadre du bail à ferme que la commune a consenti à un jeune agriculteur, dans les années 2018-2019.

Fort de ces éléments, **il n'y a nullement lieu d'augmenter la superficie des ESA de compensation identifiés dans le PLU.**

## **6 / Retirer le zonage constructible Ulc de la zone de Tralavettu**

La commune tient à préciser que le maintien de la zone constructible de Talavettu (Ulc) a fait l'objet d'un avis favorable de la CTPENAF qui a pris acte de « *la conservation des limites de la zone constructible du PLU en vigueur sur le secteur de la zone d'activité de Tralavettu* ».

Par ailleurs, comme précisé dans le rapport de présentation (cf. page 101), « ***l'aménagement de la partie Est de la zone d'activités, déjà prévue au PLU de 2006 (et même inscrite dans le précédent POS de 1975), est en grande partie achevé. Ces travaux, notamment issus d'un permis d'aménager accordé et purgé de tout recours, ont notamment déjà permis d'édifier de nouveaux bâtiments d'activités économiques, développant ainsi l'offre existante. Ces travaux sont en cours d'achèvement.*** »

Ces points sont notamment justifiés dans un autre chapitre du rapport de présentation (cf. pages 234-235), qui présente photos et 2 cartographies (dont 1 est présentée ci-après) prouvant que les travaux précités sont en cours d'achèvement. Un rappel chronologique concernant ce secteur Est est également précisé, attestant que :

- « *La délibération d'acquisition du foncier date de 2013,*
- *Un ensemble d'études (diagnostic, étude de faisabilité, étude d'avant-projet concernant les travaux, étude hydraulique, étude d'impact) ont été réalisés entre 2015 et 2017.*
- *Un permis d'aménager a été accordé (et purgé de tout recours) en 2017. »*



**Etat en 2020 de la zone d'activités de Tralavettu** / Extrait du rapport de présentation (page 235)

Etant ici précisé qu'en 2023, les travaux d'aménagement de la ZAE sont achevés, avec plusieurs bâtiments déjà réalisés.