COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

Direction Générale des Services

Affaire suivie par :
Ghjulia Maria Defranchi
Tel : 04.95.10.98.31
Courriel : ghjulia-maria.defranchi@ct-corse.fr

Collectivité Territoriale de CORSE
Cullettività Territuriale di CORSICA

République Française

MAIRIE DE BONIFACIO
COURRIER ARRIVÉE
LE 13 AOUT 2013
N° 3043

Ajaccio, le mercredi 7 août 2013

à

M. Jean-Charles Orsucci
Maire de Bonifacio

Objet : Modification du PLU de Bonifacio portant sur l'Île de Cavallo - Dossier d'enquête publique
Avis de la CTC à annexer au dossier d'enquête publique
Réf.: 13-177
P. J. : Avis de la CTC à porter au dossier d'enquête publique

Monsieur le Maire,

La Collectivité Territoriale de Corse a été sollicitée, par courrier reçu le 22 juillet 2013, pour faire part de ses observations concernant le dossier d'enquête publique relatif à la modification du PLU de Bonifacio portant sur l'Île de Cavallo et pour rendre son avis sur ce projet.

Je vous prie en conséquence de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la Collectivité Territoriale de Corse, concernant la modification du PLU de Bonifacio, qui sera porté au dossier d'enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception, recevez, Monsieur le Maire, l'assurance de ma parfaite considération.

LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE,

Par Délégation
Le Directeur Général Adjoint

J.J ABRAINI

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE

République Française

Ajaccio, le vendredi 9 août 2013

Référence : TGM/GMD/MHC/ME/ 13-172

AVIS DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE CONCERNANT LA MODIFICATION DU PLU DE BONIFACIO PORTANT SUR L'ÎLE DE CAVALLO A PORTER A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent document constitue l'avis de la Collectivité Territoriale de Corse concernant le dossier d'enquête publique relatif au projet de modification du PLU de Bonifacio portant sur le secteur de l'Île de Cavallo auquel il sera annexé.

Quelques propositions mineures de modifications y sont formulées concernant les règlements de zone.

Avant d'entrer dans la présentation de ces propositions et observations, il convient de souligner l'ambition poursuivie à travers cette modification, qui reclasse en zone naturelle les secteurs non-construits de l'île mais actuellement réputés constructibles au PLU. Celle-ci traduit manifestement la volonté de la municipalité de protéger son patrimoine naturel remarquable et s'inscrit dans la démarche de préservation et de valorisation de l'environnement mise en œuvre au travers du Parc International des Bouches de Bonifacio. C'est la raison pour laquelle la CTC souhaite émettre un avis favorable sur ce projet, en intégrant la réserve minime énoncée en conclusion qui a pour objectif de sécuriser la commune dans cette démarche.

PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DES REGLEMENTS DE ZONE

• ARTICLE 11 ZONE UK (P. 10)

- 11-1- DISPOSITION GENERALES :

Il est proposé d'insérer parmi ces dispositions : « *l'implantation des constructions devra respecter la topographie du site et ainsi limiter au maximum, et justifier, les déblais et remblais.* »

Par ailleurs, il pourrait utilement être ajouté dans la parenthèse se rapportant à la conception des constructions, pour limiter leur consommation énergétique : « *(implantation, orientation, ouvertures, matériaux…)* »

- 11-3- DISPOSITIONS RELATIVES AUX FAÇADES :

Les dispositions 11.3 sur les ouvertures en façade peuvent être complétées pour des motifs de protection contre le changement climatique et d'économie d'énergie, ainsi que de respect de l'architecture corse dans un objectif d'intégration paysagère et patrimoniale : les percements doivent être étroits, plus hauts que larges.

→Ces deux ajouts peuvent être répliqués aux articles 11 des zones UK1 et UK2

Hôtel de la Collectivité Territoriale de Corse - 22, cours Grandval - BP 215 - 20187 Ajaccio Cedex 1

Tél. : 04 95 51 64 64 - Fax : 04 95 51 64 60 - Courriel : communication@ct-corse.fr

Les dispositions de l'article 11-3 « *les murs et façades sont revêtus d'enduits…* », qui concernent le traitement des murs et façades proscrivent, par l'usage du mode indicatif, qui vaut impératif en droit, les constructions en pierre sèches ou du moins, contraignent à les enduire. Pourtant, elles s'intègrent souvent plus facilement dans le paysage. Il pourrait être, de plus, préconisé l'utilisation d'enduits à la chaux.

- ZONE UK2

L'objectif poursuivi à travers la délimitation de cette zone est d' « *encourager l'éradication des ruines par l'adaptation d'une règle permettant l'achèvement des constructions ou leur reconstructions sur les terrains concernés* » (Cf. p33).

Il convient d'intervenir avec prudence sur ce secteur. En effet, l'ensemble de l'île de Cavallo est soumis à l'application de la loi Littoral, qui dispose que :

- « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégré à l'environnement » (art. L. 146-4 CU)

- « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités 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 territorial, d'un schéma d'aménagement régional ou d'un SMVM ».

Ainsi, conformément à ces dispositions, la zone UK2, qui n'est pas en continuité d'un village ou d'une agglomération et qui, de plus, se situe vraisemblablement dans les espaces proches du rivage, ne peut être constructible. Seule une extension limitée des bâtiments existants peut être envisagée.

Et, en effet, c'est ce que le PLU modifié prend en compte et prévoit: seules demeureront, les constructions déjà présentes, dans la limite de leur implantation actuelle, toute implantation nouvelle étant rendue impossible par le règlement de la zone.

Aussi, il convient, concernant les ruines ou bâti inachevés identifiés dans le dossier de modification, d'apprécier **leur caractère de construction existante**.

La jurisprudence conduit à distinguer [1]:

- Les constructions anciennes très dégradées ou récentes peu avancées qui ne peuvent être regardées comme existantes : elles ne comportent que les murs extérieurs, sans toiture, ni surfaces de plancher ;

- Les constructions peu dégradées ou suffisamment avancées : elles disposent d'une ossature complète (ensemble des murs, toiture) et notamment d'un toit, même si celui- ci peut apparaître dégradé. Ces constructions peuvent être regardées comme inachevées mais existantes.

- Les permis de construire en cours de validité.

---

[1] Cf. article du GRIDAUH, « Le régime des travaux sur constructions existante en droit de l'urbanisme », Françis POLIZZI, septembre 2011

Pour une plus grande sécurité juridique du document, il faudrait procéder à cette distinction : soit en énumérant l'ensemble des bâtis de la zone UK2 et en précisant leur caractère « existant », soit en insérant dans le règlement, l'obligation de démontrer le caractère « existant » du bâti, ce qui semble être la solution la plus simple, et qui reste à la charge de l'éventuel pétitionnaire d'une demande de permis de construire.

AVIS DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE CONCERNANT LA MODIFICATION DU PLU DE BONIFACIO PORTANT SUR L'ÎLE DE CAVALLO :

Avis favorable sous réserve de l'insertion dans le règlement de la zone UK2 d'une obligation de démontrer le caractère existant des constructions inachevées ou en ruine pour les pétitionnaires qui feront une demande de permis de construire.