

Commissaire enquêteur
Madame Catherine FERRARI

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BONIFACIO**

RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : LE RAPPORT D'ENQUÊTE

I. Généralités concernant l'enquête

- 1. Objet de l'enquête**
- 2. Cadre juridique**
- 3. Dossier d'enquête**

II. Organisation et déroulement de l'enquête

- 1. Organisation de l'enquête**
- 2. Publicité et information du public**
- 3. Réunion publique, concertation et incidents relevés au cours de l'enquête**
- 4. Permanences de la commission d'enquête**
- 5. Déroulement de la procédure**
- 6. Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête**

III. Description technique du Plan Local d'Urbanisme

- A. Rapport de présentation**
- B. PADD**
- C. Règlement écrit et règlement graphique**
- D. OAP**

IV. Recensement et analyse des avis des institutions consultées

- A. Avis des services de l'Etat**
- B. Avis de la Collectivité de Corse**
- C. Avis de la Chambre d'Agriculture de Corse**
- D. Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)**

E. Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

F. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

V. Recensement et analyse des observations du public

A. Observations du registre dématérialisé

B. Observation du registre papier

C. Courriers reçus au siège de l'enquête

VI. Interrogations complémentaires

VII. Transmission du rapport

DEUXIEME PARTIE : LES ANNEXES

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

I. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

Par décision n°E25000021/20 en date du 18 juin 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia a désigné, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléante, pour l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio.

Le présent rapport a pour objet :

- D'exposer les opérations accomplies par la commission d'enquête.
- De rendre compte des observations faites par les personnes intéressées au projet et par le pétitionnaire.

1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Un PLU a pour objet :

- De planifier et organiser l'urbanisation et l'aménagement de la commune ;
- De traduire une vision politique dans un projet de territoire dans le respect des réglementations.

2. Cadre juridique

La commune de Bonifacio est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 13 juillet 2006. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs modifications successives :

- Le 24 juillet 2007,
- Le 11 février 2011,
- Le 5 octobre 2012,
- Le 20 décembre 2013,
- Et le 2 décembre 2015.

Par délibération du 10 décembre 2012, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU, afin d'intégrer les évolutions réglementaires et de repenser l'aménagement du territoire communal. Cependant, à la suite du jugement du Tribunal Administratif en date du 17 février 2022, annulant le PLU de 2006, la commune a procédé à son abrogation par la délibération n°03.01. Cette décision a entraîné le basculement de la procédure de révision vers une nouvelle élaboration du PLU.

La démarche a donc été reprise depuis le début, avec une analyse approfondie des évolutions réglementaires en vigueur.

Un PLU est un document réglementaire qui définit, à l'échelle de la commune, les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire. Il établit les règles d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble du territoire communal, en l'occurrence celui de Bonifacio.

Différentes réglementations sont à prendre en compte.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, pose la disparition des POS pour la mise en œuvre des PLU, en en faisant un outil de planification urbaine portant un projet d'aménagement et de développement durables.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, pose notamment l'obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, le renforcement de la prise en compte de l'environnement, de la lutte contre le changement climatique, des performances énergétiques, des modes de déplacements alternatifs.

La loi ALUR du 5 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, a modifié ou mis à jour certaines dispositions du code de l'urbanisme comme la suppression des coefficients des sols.

Le Plan d'Aménagement de de Développement Durable de la Corse (PADDUC) a été approuvé le 2 octobre 2015 et doit être pris en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio. C'est un document de planification régionale et de développement économique, social, culturel et touristique.

La commune de Bonifacio fait partie des communes corses soumises à la loi Littoral du 3 janvier 1986, loi d'aménagement et de mise en valeur du littoral, et la loi Montagne du 9 janvier 1985 (complétée en 2016 par la loi Montagne II) pour la modernisation, le développement et la protection des territoires de Montagne.

La loi Elan du 23 novembre 2018 couvre des domaines aussi divers que l'aménagement, l'urbanisme, la construction et le logement social, le respect de l'environnement, la copropriété, la lutte contre l'habitat indigne.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 visant à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale. Cette loi fixe l'objectif « zéro artificialisation nette » visant à réduire par deux, toutes les décennies le rythme d'artificialisation des sols. Il s'agit d'un projet qui sera en cohérence avec le plan local d'urbanisme de chaque collectivité. En Corse, le ZAN doit être décliné au préalable dans le PADDUC.

L'enquête publique est régie par les dispositions du code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R121-1 et R123-27.

3. Dossier d'enquête

Le dossier a été remis, au commissaire enquêteur, sous format papier et informatique par la direction de l'urbanisme de la commune de Bonifacio.

Le dossier d'enquête comprenait :

- Le rapport de présentation, diagnostic et évaluation environnementale (décomposé en 8 documents)
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement écrit et le règlement graphique (14 planches)
- Le dossier Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Annexe Servitude d'Utilité Publique
- Annexe Réseaux

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

- Annexe Risque
- Annexe Classement Sonore
- Annexe Périmètre Zone d'Aménagement Différé
- Annexe Catégorisation des plages

- L'avis de la Préfecture (avis synthétisé et avis détaillé)
- L'avis de la Collectivité de Corse
- L'avis de la Chambre d'Agriculture
- L'avis de l'INAO
- L'avis de la CTPENAF
- l'avis du Conseil des Sites - EBC
- L'avis de la MRAe
- Un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées
- Un dossier complémentaire pour la prise en compte des avis des personnes publiques associées

- La délibération n°03.01 abrogation du PLU de Bonifacio et basculement d'une prescription de révision générale vers une élaboration de PLU
- La délibération n°05.03 définissant les objectifs du PLU
- La délibération n°05.02 débat sur les orientations générales du PADD
- Le compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD
- La délibération n°04.02 débat sur les orientations générales du PADD
- Le compte rendu du débat sur les orientations générales du PADD
- La délibération n°06.01 arrêt du PLU
- Le compte rendu du débat de l'arrêt du PLU
- Le bilan de la concertation
- l'arrêté municipal n°57.2025 portant ouverture de l'enquête publique
- L'avis d'enquête publique

Documents complémentaires :

- Règlement de la ZPPAUP
- Cahier des charges Bancarello

La commission d'enquête a reçu lors de la clôture de l'enquête publique :

- Une copie des publications dans les journaux
- Une extraction de l'information de l'enquête publique via les réseaux sociaux

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Organisation de l'enquête

Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Bastia en date du 30 mai 2025, Monsieur le Maire de la commune de Bonifacio a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
 Décision n°E25000021/20

Par décision n°25000021/20 du 18 juin 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia a désigné Madame Catherine FERRARI, commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX, commissaire enquêteur suppléante.

À la suite de la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Bastia, un échange a été établi avec Madame FABY, Directrice de l'urbanisme de la commune de Zonza, en charge du dossier, afin d'organiser les modalités de l'enquête publique.

Compte tenu de l'éloignement géographique du lieu de résidence du commissaire enquêteur, une première réunion a été organisée en visioconférence, réunissant ce dernier, la direction de l'urbanisme et le bureau d'études Toponymy, chargé de l'élaboration du PLU. Cette rencontre, tenue à distance le 9 juillet 2025, a permis au bureau d'études de présenter les aspects techniques du projet de PLU.

Les conditions d'organisation de l'enquête ont été définies à travers des échanges par courriels et appels téléphoniques.

Le commissaire enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête dans la détermination des dates d'ouverture et de clôture, les dates et les durées des permanences, ainsi que la dématérialisation avec le maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur a suggéré des permanences le samedi pour permettre aux personnes ne pouvant se déplacer en semaine de le rencontrer.

L'enquête publique s'est tenue du 1er août au 9 septembre 2025, soit 40 jours consécutifs.

Concernant la dématérialisation du dossier d'enquête publique, un registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/6457) a été mis en place, permettant de présenter le dossier dans son intégralité et permettant aussi à chaque personne intéressée de déposer une observation sur ce projet.

Une adresse mail a été également créée pour recueillir les remarques du public (enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr).

Une deuxième réunion s'est tenue le 23 juillet en présence de M. ORSUCCI, maire de Bonifacio, M. PIERACCI directeur de cabinet, M. TAFANI adjoint au maire délégué à l'urbanisme, M. DE ROCCA SERRA, Directeur Général des Services et Mme FABY, directrice de l'urbanisme. Cette rencontre avait pour objectif de présenter les orientations politiques définies au projet de PLU.

Un point d'étape complémentaire a été organisé le 26 août 2025 en visioconférence réunissant M. TAFANI, Mme LONGUET, Directrice générale adjointe et Mme FABY. Cette réunion a permis d'examiner les premières doléances exprimées par les administrés, recueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°57.2025 en date du 9 juillet 2025.

2. Publicité et information du public

Affichage dans la commune :

Le commissaire enquêteur a pu constater que les avis d'enquête étaient bien affichés sur la

commune de Bonifacio, sur la porte du lieu de permanences, celles de l'Hôtel de ville et autres bâtiments administratifs, pendant toute la durée de l'enquête.

Publications en annonces légales :

Un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans le présent arrêté a été, par les soins des services de l'urbanisme de la commune de Bonifacio, publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux régionaux, le premier en presse écrite et le second sur internet.

Publication Corse matin : première insertion le mardi 15 juillet 2025 – deuxième insertion le mardi 5 août 2025

Publication Le Petit Bastiais : première insertion semaine du 14 au 20 juillet 2025 – deuxième insertion semaine du 4 au 10 août 2025.

L'information s'est faite également via les réseaux sociaux et le site internet de la commune.

Une communication dédiée a été intégrée dans le bulletin municipal d'août a été réalisée, présentant les informations relatives au PLU ainsi que les modifications déjà envisagées à la suite des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Les permanences, grâce à ses nombreux moyens d'information, ont connu une forte affluence.

3. Réunion publique, concertation, incidents relevés au cours de l'enquête

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile, de prévoir une réunion publique lors de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a relevé dans le bilan de la concertation qu'ont été organisées réunions publiques et recueil de doléances en amont de l'enquête.

Il faut noter qu'aucun incident notable ne s'est produit pendant les permanences du commissaire enquêteur. Certains administrés déçus ont exprimé leur mécontentement de manière mesurée sans agressivité vis-à-vis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur souhaite signaler une difficulté rencontrée lors des permanences de l'enquête publique : afin de tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, le maître d'ouvrage a intégré au dossier d'enquête un mémoire en réponse ainsi qu'un document complémentaire apportant des modifications au projet de PLU arrêté. Il a donc été nécessaire de porter une attention particulière aux informations communiquées au public, en veillant à expliquer à la fois le projet de PLU tel qu'arrêté et les ajustements envisagés avant son approbation.

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté cité en référence.

4. Permanences de la commission d'enquête

Des permanences ont été organisées à la mairie de Bonifacio pour permettre à toutes personnes intéressées par ce projet de participer pleinement à l'enquête et recevoir leurs observations.

Le commissaire enquêteur a donc tenu les permanences suivantes :

- Le vendredi 1^{er} août 2024 de 10 heures à 15 heures (ouverture de l'enquête)
- Le samedi 9 août 2025 de 10 heures à 15 heures

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

- Le jeudi 14 août 2025 de 10 heures à 15 heures
- Le samedi 23 août 2025 de 10 heures à 15 heures
- Le jeudi 28 août 2025 de 10 heures à 15 heures
- Le mardi 9 septembre 2025 de 10 à 15 heures

Le nombre de permanences organisées a permis au public intéressé de rencontrer le commissaire enquêteur, d'obtenir toutes les informations souhaitées et de formuler leurs observations, tant à l'écrit qu'à l'oral.

En raison de la forte affluence, quatre des six permanences ont été prolongées. Le commissaire enquêteur a tenu à recevoir l'ensemble des personnes souhaitant s'exprimer, ce qui a représenté un total de huit heures supplémentaires.

Le commissaire enquêteur s'est tenu 37 heures à la disposition du public.

5. Déroulement de la procédure

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur au siège de l'enquête. Il a été mis à la disposition du public, accompagné d'un exemplaire du dossier, pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Bonifacio. Un poste informatique était également accessible pour consulter le dossier en version numérique. Par ailleurs, le dossier d'enquête publique était consultable via le registre dématérialisé.

Le public a ainsi pu prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses éventuelles observations sur le registre papier ouvert à cet effet, accessible aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Les observations ont pu également être adressées au commissaire enquêteur par la voie postale pendant la durée de l'enquête à la mairie de Bonifacio, direction de l'urbanisme, siège de l'enquête.

Des contributions pouvaient être faites sur le registre dématérialisé ou par le biais de l'adresse mail dédiée à cette enquête.

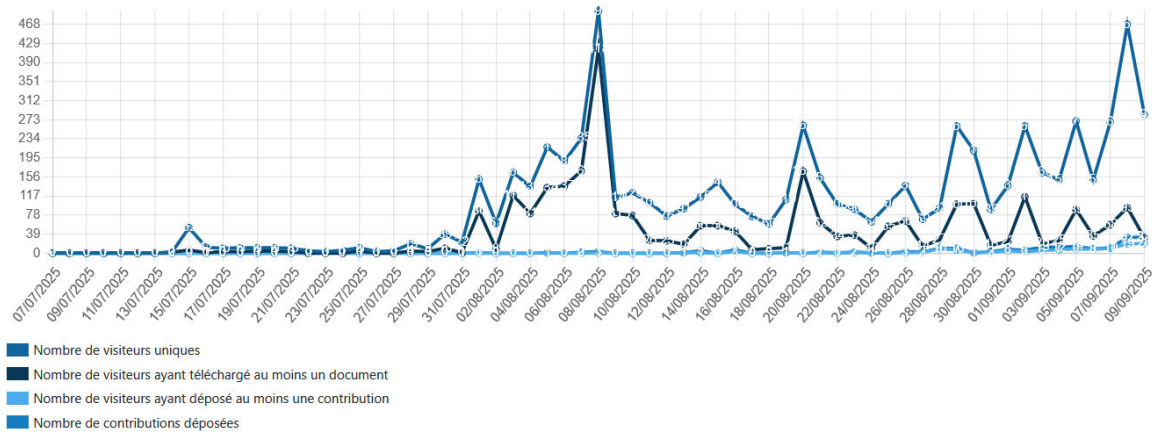
Le registre d'enquête dématérialisé a enregistré 6780 visiteurs et 5989 téléchargements dont 2787 sur l'un des documents de présentation, ce qui montre un réel intérêt du public pour ce projet de Plan Local d'Urbanisme.

Fréquentation

6 780 visiteur unique a consulté le site web

2 787 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 41.1% des visiteurs

121 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 1.7% des visiteurs



Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n°57.2025 en date du 9 juillet 2025, la consultation du public a été assurée pendant 40 jours consécutifs permettant ainsi à tous les citoyens d'être associés à ce projet sur le territoire de la commune de Bonifacio.

259 observations au total ont été déposées pendant l'enquête, registres papier, registre dématérialisé et courriers confondus.

6. Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête

A l'issue de la dernière permanence, fixée au dernier jour de la durée légale de mise à disposition des registres, le commissaire enquêteur a signé le registre papier clôturant l'enquête publique.

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à Monsieur ORSUCCI, Maire de la commune de Bonifacio, le mercredi 17 septembre 2025. Ce document regroupait une synthèse de l'ensemble des observations ainsi que les interrogations soulevées par le commissaire enquêteur.

Compte tenu de l'éloignement géographique, un échange en visioconférence afin de discuter du contenu du procès-verbal, le vendredi 26 septembre 2025.

À l'issue de cet échange, le maître d'ouvrage a sollicité un délai supplémentaire d'une semaine, aux quinze jours réglementaires, pour formuler sa réponse. Celle-ci a été transmise au commissaire enquêteur le jeudi 9 octobre 2025. Il a été convenu que le commissaire enquêteur rendrait son rapport et ses conclusions, également en décalé d'une semaine.

III. DESCRIPTION TECHNIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet d'élaboration du PLU ne peut se comprendre qu'en reprenant les points essentiels des différents documents soumis à l'enquête publique.

A. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation se compose de huit documents distincts. Le commissaire enquêteur expose uniquement les éléments du diagnostic qui ont servi de base à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par la commune.

La commune se compose de cinq grands types de tissus bâtis, chacun présentant des caractéristiques et des enjeux spécifiques :

- **La haute ville** regroupe la ville génoise, le site Montlaur et la Pointe du Timon. La ville génoise, tissu bâti le plus dense, constitue un ensemble patrimonial remarquable nécessitant d'importants travaux de réhabilitation et de restauration. Des dispositifs tels qu'une OPAH et une opération de ravalement de façades sont engagés à cet effet. Le site Montlaur, quant à lui, représente un secteur stratégique en devenir, avec la reconversion des anciennes casernes militaires, l'implantation d'équipements culturels et de loisirs, ainsi que la transformation du parking de la Place d'Armes en un espace public structurant. Ce projet global vise à revaloriser l'ensemble du promontoire jusqu'à la Pointe du Timon, tant sur le plan urbain que paysager.
- **La Marine et le quai nord** présentent un tissu bâti dense, hérité respectivement du XIXe siècle et de la fin du XXe siècle. Ces secteurs ont récemment bénéficié d'opérations de requalification urbaine ayant permis leur mise en valeur.
- **Le secteur de l'arrière-port** se caractérise par un tissu intermédiaire, hétérogène, mêlant maisons individuelles et immeubles collectifs. Il est également marqué par une forte emprise des espaces de stationnement. Situé à l'entrée de ville, ce secteur souffre d'un manque de cohérence urbaine et représente un enjeu majeur de recomposition et de requalification des espaces publics, dans une perspective de renforcement de l'attractivité de la Marine et de valorisation de l'entrée de ville.
- **Le plateau et le littoral sud** accueillent un tissu bâti diffus et peu dense, à dominante résidentielle. Cette urbanisation récente s'insère dans un environnement agricole et naturel, modifiant les paysages ruraux tout en contribuant à la restauration ponctuelle du patrimoine bâti traditionnel. L'enjeu est ici de maîtriser cette dynamique, en conciliant développement urbain, préservation des entités naturelles et maintien des activités agricoles. Les constructions doivent également préserver les vues lointaines sur le grand paysage, notamment en direction de la haute ville et du mont de la Trinité.
- **Les hameaux** constituent des noyaux d'habitat rural ancien, relativement denses et parfois structurés. L'enjeu principal dans ces secteurs réside dans la maîtrise de la transformation et de la densification, afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères traditionnelles.

La commune de Bonifacio connaît une croissance démographique continue de sa population permanente depuis près de cinquante ans. Toutefois, cette progression demeure modérée au regard des dynamiques observées à l'échelle intercommunale.

Parallèlement, la commune se distingue par une **forte attractivité touristique**, entraînant une **multiplication par quatre de sa population en période estivale**. À cette population temporaire s'ajoute une **population semi-permanente**, composée de **travailleurs saisonniers** et de **propriétaires de résidences secondaires**, présents sur le territoire entre six et huit mois par an. Bien que non comptabilisés dans les données officielles de l'INSEE, ces publics participent

activement à la vie économique et sociale locale, générant des besoins spécifiques en matière d'équipements, de services et de commerces.

Cette bipolarité démographique, alternant entre périodes de faible et de forte densité de population, constitue un enjeu majeur de gestion territoriale. Elle implique une organisation urbaine et des services publics capables de s'adapter à ces variations saisonnières.

Par ailleurs, la commune présente un vieillissement progressif de sa population permanente. Afin de garantir le dynamisme futur du territoire, il apparaît nécessaire de :

- Renforcer l'économie locale à l'année,
- Développer une offre de logements adaptée aux jeunes actifs, aujourd'hui peu représentés en raison d'un manque de logements accessibles, notamment en location.

Depuis environ quarante-cinq ans, la commune de Bonifacio a connu un développement significatif de son parc de logements. Les dynamiques récentes témoignent d'une amorce de diversification de l'offre résidentielle. Toutefois, cette diversification demeure insuffisante pour répondre pleinement aux besoins des nouveaux profils de ménages s'installant sur le territoire, notamment l'augmentation notable des ménages composés d'une seule personne.

Dans ce contexte, la commune mène une politique volontariste en faveur du développement du parc locatif social, indispensable pour répondre aux besoins des populations les plus modestes. Malgré ces efforts, Bonifacio reste confrontée à un marché immobilier particulièrement tendu, caractérisé par :

- Une forte pression touristique,
- Une prédominance des résidences secondaires,
- Un taux de vacance très faible,
- Une attractivité exercée par des acquéreurs extérieurs disposant de capacités financières supérieures à la moyenne locale,
- Un déficit en logements sociaux,
- Une offre résidentielle encore trop peu diversifiée.

Ces facteurs conjugués contribuent à une hausse continue des prix de l'immobilier, à une rareté de l'offre disponible, et à un écart croissant entre les revenus des ménages locaux et les prix du marché, limitant ainsi l'accès à un logement décent pour la population résidente.

Cette situation freine l'accueil de nouvelles populations permanentes, en particulier les jeunes actifs, et constitue un frein au développement démographique de la commune. Dès lors, l'avenir démographique de Bonifacio dépend étroitement de sa capacité à :

- Garantir une offre de logements diversifiée, accessible et suffisante pour les résidents actuels,
- Favoriser l'installation de nouvelles populations,
- Prioriser le développement des résidences principales, notamment par des actions de renouvellement urbain au sein du parc existant.

La commune de Bonifacio présente un profil économique dynamique et attractif. Elle bénéficie de taux d'activité et d'emploi relativement élevés, traduisant la vitalité de sa population active, qui contribue activement au développement local. Deuxième bassin d'emploi de la communauté de communes du Sud Corse, Bonifacio s'affirme comme un pôle économique structurant, en lien avec l'influence de Porto-Vecchio.

Le tissu économique local, relativement dense, est marqué par une forte spécialisation dans les secteurs du commerce, du transport et des services, en lien direct avec l'attractivité touristique de la commune. Cette orientation économique, bien qu'elle participe au rayonnement du territoire,

engendre également des effets induits qui constituent des enjeux majeurs pour l'équilibre futur du développement communal.

La prédominance de l'activité touristique a en effet structuré une économie fortement saisonnière, reposant en grande partie sur des emplois précaires et temporaires, souvent occupés par des personnes ne résidant pas à l'année sur la commune. Cette situation contribue à une fragilité du tissu socio-économique local, illustrée notamment par une hausse du chômage au sein de la population active ces dernières années.

Ainsi, si l'attractivité touristique constitue un levier économique indéniable, elle ne permet pas à elle seule de garantir une économie locale équilibrée et pérenne. Le principal défi pour Bonifacio réside désormais dans la diversification de son économie et le développement d'activités pérennes à l'année, condition essentielle pour favoriser l'installation durable de nouvelles populations et renforcer la résilience du territoire.

À Bonifacio, l'agriculture occupe une place centrale dans la dynamique productive locale. Elle est perçue comme une activité identitaire, portée par des productions labellisées bénéficiant d'une reconnaissance nationale, voire internationale. À l'image des tendances régionales, l'élevage constitue l'activité dominante, représentant près de 85 % de la Surface Agricole Utile (SAU), le reste étant consacré aux cultures arboricoles, fruitières et viticoles.

Le nombre croissant d'exploitations professionnelles témoigne d'une professionnalisation progressive de la filière. Bien que l'âge moyen des exploitants tende à augmenter, les exploitations professionnelles sont majoritairement dirigées par de jeunes agriculteurs, ce qui constitue un signal positif pour le renouvellement générationnel. On observe également une diversification des activités agricoles, avec des exploitations combinant élevage, cultures, viticulture ou encore agrotourisme.

Cependant, la SAU a connu une réduction d'environ 10 %, soulignant la nécessité de préserver les terres agricoles à fort potentiel, notamment face à la pression foncière liée à l'urbanisation. L'accès au foncier, le morcellement des parcelles et la faible proportion d'agriculteurs propriétaires de leurs terres constituent des freins majeurs au développement de la filière.

La gestion des conflits d'usage en périphérie des zones urbanisées (nuisances, circulation des troupeaux en période estivale, etc.) apparaît également comme un enjeu central pour garantir la pérennité des exploitations, notamment sur le secteur du Piale.

Par ailleurs, l'absence de débouchés commerciaux pérennes en période hivernale limite le développement économique des exploitations, dont l'activité reste fortement concentrée sur la haute saison.

Concernant la pêche, la commune dispose d'une filière artisanale dynamique, portée par de très petites entreprises (TPE), souvent dirigées par des exploitants âgés de 35 à 50 ans. Toutefois, l'absence d'une organisation commerciale structurée à terre freine la valorisation des produits et la constitution de circuits de distribution stables tout au long de l'année.

Bonifacio se caractérise principalement comme une ville-étape, marquée par un tourisme d'excursion et de passage. La richesse de son patrimoine culturel, historique et naturel confère à la commune une vocation touristique patrimoniale affirmée. À cette dimension s'ajoutent des formes de tourisme balnéaire, de pleine nature, sportif, ainsi qu'un tourisme d'affaires en développement, visant à allonger la saison et à désaisonnaliser l'activité touristique.

Le déséquilibre entre les capacités d'hébergement et l'intensité des flux touristiques explique la forte proportion de visiteurs à la journée. Le développement du tourisme d'affaires est notamment soutenu par l'amélioration de l'accessibilité aérienne, en lien avec la politique d'ouverture de l'aéroport de Figari. Bonifacio bénéficie également d'une bonne accessibilité maritime, notamment vers la Sardaigne et l'Italie, renforçant son attractivité.

Le **port de plaisance**, reconnu pour la qualité de ses aménagements et de ses services, constitue un **véritable moteur économique** pour la commune et l'un des ports les plus prisés de Méditerranée.

Le tourisme représente un **levier économique majeur** pour Bonifacio, générant des retombées directes et indirectes sur l'ensemble du territoire. Toutefois, cette activité reste fortement **saisonnaire**, concentrée sur environ six mois, ce qui engendre des **ruptures temporelles et sociologiques** dans le fonctionnement local.

Après une croissance continue de la fréquentation dans les années 1990 et 2000 (avec un pic en 2001), les indicateurs récents montrent un **ralentissement**, suggérant que la commune a atteint un **seuil de saturation en période estivale**.

L'offre d'hébergement, bien que **diversifiée et en progression**, reste centrée sur le **milieu de gamme**, avec des **lacunes pour l'accueil d'une clientèle à plus forte valeur ajoutée**. Des efforts sont en cours pour structurer cette offre, notamment à travers des démarches locales de valorisation du patrimoine bâti, naturel et historique.

Pour faire de Bonifacio une **véritable destination de séjour**, il est nécessaire de développer des **circuits thématiques** et des **produits touristiques différenciés**, adaptés aux attentes des différentes clientèles, tout en veillant à préserver les équilibres territoriaux et environnementaux.

La commune de Bonifacio dispose d'une **offre de services et d'équipements de proximité globalement satisfaisante**, renforcée par la complémentarité avec la ville voisine de Porto-Vecchio. Toutefois, la **concentration de ces services dans le centre-ville** génère des phénomènes de **congestion automobile**, particulièrement marqués en période estivale. Cette situation complique l'accès aux services pour les habitants, notamment ceux travaillant dans les secteurs les plus fréquentés.

Si la **Haute-Ville et la Marine** constituent une vitrine emblématique de Bonifacio, contribuant largement à son image et à son attractivité, le secteur de **l'arrière-port** présente un **espace multifonctionnel (habitat, commerce, stationnement, etc.) aujourd'hui déstructuré**, nécessitant une requalification.

Dans ce contexte, une **réflexion globale sur le fonctionnement territorial** s'impose, afin de revaloriser les espaces délaissés, d'anticiper les besoins futurs et de répondre aux déséquilibres actuels. Le **développement urbain** joue un rôle central dans cette dynamique, en tant que levier structurant de l'organisation sociale et spatiale du territoire.

Il est donc essentiel de **prendre en compte la diversité des profils d'occupants** ainsi que les **spécificités des différents secteurs stratégiques** pour adapter le projet communal aux enjeux contemporains et garantir un aménagement cohérent et inclusif.

Le territoire communal de Bonifacio présente plusieurs spécificités naturelles notables :

- **Une diversité géologique marquée**, avec des sols granitiques et calcaires aux **perméabilités variables** et à la **sensibilité différenciée à l'érosion**, influençant fortement les dynamiques d'occupation des sols ;
- **Une topographie singulière**, structurée par la présence de **chaos granitiques**, éléments emblématiques du paysage bonifacien et déterminants dans l'organisation spatiale du territoire ;
- **Un réseau hydrographique contrasté**, dense dans les zones de massif, mais peu développé sur le plateau, où il est compensé par d'importants **écoulements souterrains** ;
- **Une ressource en eau abondante**, globalement **peu vulnérable aux pollutions**, constituant un atout majeur pour le développement durable du territoire ;
- **Un potentiel énergétique significatif**, notamment en matière d'énergies renouvelables, dont le développement devra être **encadré et maîtrisé** afin de préserver les **qualités paysagères**

et écologiques des différentes entités territoriales, en particulier sur le plateau, identifié comme un secteur en mutation.

La commune de Bonifacio se distingue par la **grande diversité de ses paysages terrestres**, fortement marqués par l'influence du littoral. Cette richesse s'exprime à travers plusieurs entités paysagères contrastées : la plaine littorale de Ventilègne, les massifs montagneux intérieurs et côtiers, le plateau calcaire du Piale, ainsi que le paysage insulaire des îles Lavezzi.

L'un des éléments les plus emblématiques du territoire reste la **citadelle de Bonifacio**, perchée de manière spectaculaire sur les falaises calcaires, suspendue entre ciel et mer. Ce site exceptionnel confère à la commune une **valeur paysagère et patrimoniale unique**, à l'échelle régionale comme nationale.

Avec un littoral de 77 kilomètres, alternant **côtes rocheuses et plages sableuses**, Bonifacio offre une **variété d'ambiances maritimes** issues de la combinaison d'un socle géologique mixte (granitique et calcaire) et d'un relief alternant plaines, plateaux et montagnes. Cette diversité se traduit par une succession de **plages en pente douce, falaises abruptes, côtes granitiques découpées et escarpées**, qui fondent l'**attractivité esthétique et touristique** du territoire.

Cette singularité paysagère, qui dépasse le seul cadre communal, impose à Bonifacio une **double exigence** :

- **Préserver un patrimoine naturel et paysager remarquable**, voire exceptionnel, dans la majorité des secteurs ;
- **Maîtriser son développement urbain**, afin de garantir la pérennité des sites emblématiques tout en assurant une vie locale active et durable.

Dans ce contexte, le **plateau bonifacien** apparaît comme un **secteur stratégique pour le développement futur**. Moins contraint sur les plans écologique et paysager, il offre des marges de manœuvre pour accueillir de nouveaux projets, à condition de respecter les équilibres territoriaux.

L'un des enjeux majeurs du futur PLU résidera dans la **recherche d'un équilibre entre urbanisation, préservation des espaces agricoles et naturels, maintien de la trame paysagère rurale ancienne et protection du grand paysage**. À ce titre, la **préservation des co-visibilités depuis et vers la citadelle**, ainsi que la **maîtrise de l'urbanisation sur le plateau**, seront déterminantes pour préserver les qualités esthétiques et culturelles qui fondent l'identité de Bonifacio — un patrimoine d'exception à transmettre aux générations futures.

La commune de Bonifacio est couverte par de **nombreux périmètres de protection et d'inventaire**, portant principalement sur les milieux marins et littoraux — notamment les **falaises de Bonifacio**, les **îles de la Tonnara et des Lavezzi** — ainsi que sur les **zones humides** telles que les étangs littoraux de **Balistra, Stentino, Ventilègne** ou encore les **mares temporaires de Tre Padule**. Certains **agrosystèmes spécifiques**, comme ceux de **Saint-Jean et Saint-Julien**, font également l'objet d'une attention particulière.

Ces espaces présentent une **richesse écologique remarquable**, abritant de **nombreuses formations végétales d'intérêt européen** ainsi qu'une **faune patrimoniale et protégée** : oiseaux marins, flore endémique, amphibiens, insectes rares, etc. La **préservation de ces milieux** constitue un enjeu majeur pour la commune, tant en termes de biodiversité que de gestion durable de son territoire.

État des réseaux et infrastructures environnementales

- La commune de Bonifacio bénéficie d'une **ressource en eau abondante** et d'une **infrastructure d'alimentation en eau potable satisfaisante**, répondant aux besoins actuels de la population.
- Le **fonctionnement des systèmes d'assainissement collectif des eaux usées** est

- globalement satisfaisant.
- En revanche, un **nombre important de dispositifs d'assainissement non collectif** ne sont **pas conformes à la réglementation en vigueur**, constituant des **sources ponctuelles de pollution** à surveiller.
 - Le **réseau d'assainissement des eaux pluviales** est dimensionné pour répondre aux besoins actuels, mais pourrait se révéler insuffisant à moyen terme en cas d'évolution des conditions climatiques ou d'urbanisation accrue.
 - Le territoire compte plusieurs **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, principalement liées à l'exploitation de carrières.
 - Enfin, la commune est confrontée à des **nuisances accrues en période estivale**, en lien avec un **trafic automobile important** sur les axes structurants (RN 196 et RN 198), générant **bruit et dégradation ponctuelle de la qualité de l'air**.

Par la prise en compte de ces éléments, les formes urbaines retenues sont les suivantes :

- Agglomération 1 : La Haute-ville, la Marine et l'arrière-port, le quartier de la vallée de Saint-Julien
- Agglomération 2 : le quartier Padorelle, le quartier Cavallo Morto et le quartier Force di Lera
- Village économique mixte de Musella
- Les secteurs déjà urbanisés (espaces urbanisés nécessitant un renforcement urbain du PADDUC) : Marcellara, Caprille.
- Les hameaux historiques retenus comme secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral : Saparelli, Poggio d'Olmo, Chiova d'Asinu, Suartone

Avis du commissaire enquêteur :

Le diagnostic qui a permis de poser les différents enjeux énoncés dans le PADD, apparaît complet au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur relève :

- *Un état initial de l'environnement assez exhaustif permettant de dégager les forces et faiblesses du territoire communal ;*
- *Une évaluation environnementale complète ;*
- *Une justification détaillée des choix communaux détaillée*
- *Une proposition de consommation foncière en lien avec le ZAN, et cela même si le PADDUC n'a pas encore fixé la trajectoire de réduction de l'artificialisation nette à 2050, ni l'objectif de réduction sur la première période décennale. La commune n'était pas tenue à un objectif contraignant à date.*

Le rapport de présentation pose le bilan de la concertation. Il est à noter que les administrés ont pu être associés à l'élaboration de ce projet par des réunions publiques, des possibilités de rencontre avec les services techniques et/ou le bureau d'études pour une information plus fine et précise de leurs interrogations individuelles.

Le rapport de présentation, selon le commissaire enquêteur, est dans son ensemble bien construit et argumenté.

Des compléments ont été demandés par les personnes publiques associées. Le maître d'ouvrage a décidé de répondre par le biais d'un mémoire réponse et d'un document complémentaire. Le

commissaire enquêteur prend acte des modifications qui seront apportées par le maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur souhaite s'attarder sur les formes urbaines retenues.

Le commissaire enquêteur considère que la qualification d'agglomération (aggl01 et aggl02) est cohérente avec les critères d'identification et la réalité du terrain. De la même manière, le village de Musella peut être assimilé à un village avec une zone d'activité économique pouvant faire l'objet d'une densification, voire d'une extension.

En revanche, les secteurs déjà urbanisés posent interrogation

Un des points développés dans le rapport de présentation est la notion de secteur déjà urbanisé. La délimitation de secteurs déjà urbanisés hors Espaces Proches du Rivage questionne le commissaire enquêteur. En effet, la loi Elan pose que l'identification de ces SDU doit se faire via un SCOT ou particularité en Corse par la révision du PADDUC. Aussi, la matérialisation de ces SDU dans le projet de PLU semble inverser la procédure.

Le commissaire enquêteur estime en outre qu'une ouverture à l'urbanisation de ces secteurs avant leur identification dans un SCOT ou le PADDUC génère une fragilité juridique du PLU. Le commissaire enquêteur recommande donc une vérification sur la faisabilité juridique de ces zones UB, voir UC avant l'approbation du PLU.

En outre, conformément aux avis des PPA, le commissaire enquêteur considère que ces SDU doivent être délimités au plus près du bâti existant pour ne permettre qu'une densification et non une extension.

Le commissaire enquêteur estime que ces secteurs « pré-identifiés » par le projet de PLU devraient faire l'objet dans le règlement d'un complément de prescriptions en précisant que le SCOT peut revenir sur ces secteurs en ne les reconnaissant pas comme des secteurs permettant dans le futur une densification.

Les zones UC, correspondant aux hameaux historiques de la commune, de par leur densité de logements ont été retenus par la commune comme des espaces déjà urbanisés permettant une densification. Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse de la commune aux services de l'Etat de modifier le règlement pour ne permettre que les extensions de bâtiments.

B. LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Trois ateliers de réflexion ont été organisés pour permettre un travail partagé entre élus et retranscrire une vision partagée de la commune.

Sur cette base a été élaboré le PADD.

Trois axes sont présentés dans le document.

Le premier axe énoncé est d'assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique.

Pour ce faire, quatre objectifs ont été définis :

- Valoriser le paysage remarquable et ordinaire ;
- Anticiper et réduire les risques du territoire ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti historique

Le deuxième axe a pour objectif de conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035.

- Assurer l'accueil des nouveaux habitants d'ici 2035 ;
- Développer l'offre locative du territoire ;
- Garantir la qualité du cadre de vie ;
- Réorganiser le fonctionnement local en rééquilibrant la localisation des services et des équipements.

Le troisième axe propose de développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace.

- Affirmer la place de l'activité touristique ;
- Favoriser le développement de la pêche et du nautisme ;
- Développer l'activité industrielle, artisanale et commerciale ;
- Favoriser les énergies renouvelables ;
- Développer et faire connaître l'agriculture locale.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le PADD soumis à l'enquête publique est clair et porte des objectifs ambitieux.

Il considère que la déclinaison de ces objectifs est lisible et conforme aux attendus de ce type de document.

C. LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Comme évoqué précédemment, la retranscription du PADD doit se retrouver dans les choix de zonage retenus par la commune.

Le territoire communal est découpé en 19 zones, certaines zones comportant des sous-secteurs. Il sera conservé dans le présent rapport l'ordre du règlement du projet de PLU.

Zones Urbaines :

Zone UA : cette zone correspond à la forme urbaine « agglomération » retenue par la commune, au titre de la loi littoral. Elle se caractérise par sa mixité fonctionnelle. Cette zone se compose de 5 secteurs, UA1 à UA5 correspondant à 5 secteurs géographiques différents.

La vocation première de cette zone est le logement, le commerce et des activités de services. Les hauteurs des constructions sont variables en fonction des sous-secteurs et du type de bâtiment.

Une mixité sociale est obligatoire sur cette zone pour tous projets à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus.

Zone UB : cette zone est définie comme la zone urbaine résidentielle. Elle correspond aux zones urbaines liées principalement à l'habitat sur la zone du plateau.

Les activités touristiques y sont autorisées sous condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

Une mixité sociale est obligatoire sur cette zone pour tous projets à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus.

Zone UC : Elle correspond aux hameaux historiques de la montagne bonifacienne. La zone UC est principalement destinée à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les activités touristiques tels que autres hébergements touristiques sont autorisés uniquement par voie de changement de destination d'une construction existante.

Pour les activités de restauration ou activités de services accueillant une clientèle et hôtel, l'autorisation est conditionnée à la création de logement pour le personnel saisonnier pour toute nouvelle activité.

Zone UE : cette zone est essentiellement située sur le secteur de Valle. Sa vocation est dédiée aux zones d'équipements publics et d'intérêts collectifs existants.

La destination logement n'est autorisée dans cette zone que pour la création de logement de fonction d'un équipement existant.

Zone UX : Cette zone correspond aux zones d'activités commerciales au sein de l'agglomération bonifacienne. Sont expressément autorisées les activités de commerce et activités de services (hors hôtellerie et hébergements touristiques), les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

La destination logement ou hébergement n'est autorisée qu'à la condition qu'il s'agisse de logement de fonction destinés au gardiennage des installations ou activités dans la zone.

Zone UM : cette zone correspond à la zone mixte (activité économique et équipement) située dans le village de Musella.

Sont expressément autorisées les activités de commerce et activités de services (hors hôtellerie et hébergements touristiques), les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

La destination logement est autorisée uniquement dans le cadre de logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de plancher.

Zone UL : cette zone est dédiée aux structures professionnelles liées au tourisme au sein de la trame urbaine.

Les constructions à vocation de logement sont exclusivement liées à des fonctions de gardiennage.

Les constructions à vocation d'hébergement sont exclusivement liées aux logements saisonniers.

Les destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

Les destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » sont autorisées dans le cadre d'un complément d'une activité touristique existante.

Il est précisé que l'ensemble des constructions autorisées dans la zone UL ne doit générer de nuisances pour l'habitat situé à proximité ou pour toute autre activité existante.

Zones A Urbaniser :

Zone 1AU : Cette zone correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux logements.

Les OAP n°4 à 6, n°8, n°10, n°14, n°16 sont soumises à cette réglementation.

Une mixité sociale est obligatoire sur cette zone pour tous projets à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus.

Zone 1AUE : cette zone correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création de nouveaux équipements publics.

Les OAP n°22 et 23 sont soumises à cette réglementation.

Zone 1AUX : cette zone correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles activités dans le village de Musella. Cette zone vient conforter la zone mixte existante.

L'OAP n°24 est soumise à cette réglementation.

Zones Naturelles :

Zone N : La zone N comporte des sous-secteurs en Ns, Nt, Nenr et Npl.

La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.

Le secteur Ns correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espaces de stationnement paysage perméable ou semi-perméable.

Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.

Le secteur Nenr correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.

Le secteur Npl correspond aux périmètres des concessions de plage.

Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destinations « exploitation agricole » sont autorisés dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A ces deux exceptions près, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées.

Les destinations ou sous-destinations logement, artisanat et commerces de détail, restauration et hôtel, concernent soit le maintien des activités existantes sur la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique, sans atteinte à l'activité agricole et /ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nenr, la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les installations liées à la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur Nt, la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » autorise les constructions liées à la gestion d'énergie électrique.

Dans le secteur Npl, sont autorisées les installations et usages liés à la catégorisation des plages du PADDUC.

Dans le secteur Ns et la zone N, la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, à la sécurité et aux conditions sanitaires des lieux, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

Zone NL : cette zone correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

Excepté cette sous destination, aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées.

Les sous-destinations artisanat et commerces de détail, restauration et autres hébergements touristiques, concernent soit le maintien des activités existantes sur la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique, sans atteinte à l'activité agricole et /ou la qualité paysagère du site.

Concernant la destination commerce et activité de service, toute nouvelle activité touristique doit prévoir le personnel saisonnier par logement dédié.

Zone NI : cette zone correspond aux espaces urbanisés de l'île de Cavallo.

Les sous destinations logement et hébergement sont exclusivement liés aux logements saisonniers et sont autorisés uniquement dans le cadre de changement de destination des constructions et aménagements existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

Aucune autre construction nouvelle n'est autorisée dans cette zone.

Les équipements sportifs sont autorisés sous deux conditions cumulatives : pas d'imperméabilisation des sols et démontables.

Les sous destinations hôtels et restauration ne sont autorisés que dans le cadre du maintien des activités existantes.

Zone NPR : cette zone correspond aux espaces naturels situés en espaces remarquables.

La sous destination logement concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

En outre, seules sont autorisées les installations et aménagements légers de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Zone NP : cette zone correspond à des espaces naturels concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels.

La sous destination logement concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

Aucune autre construction n'est autorisée dans cette zone.

Zones Agricoles

Zone A : cette zone correspond aux espaces cultivés ou pâturés.

Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destinations « exploitation agricole » sont autorisés dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole.

Il est possible d'implanter de nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, conformément à l'article L111-4 du code de l'urbanisme.

La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est permanente et nécessaire sur l'exploitation.

Les destinations ou sous-destinations logement, artisanat et hôtel, concernent soit le maintien des activités existantes sur la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique, sans atteinte à l'activité agricole et /ou la qualité paysagère du site.

Zone APR : Cette zone correspond à des espaces agricoles situés en espaces remarquables.

La sous destination exploitation agricole est autorisée seulement si l'édification de la construction vise à répondre à un besoin agricole.

La sous destination logement concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

En outre, seules sont autorisées les installations et aménagements légers de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Zone AP : Cette zone correspond à des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels.

La sous destination exploitation agricole est autorisée seulement si l'édification de la construction vise à répondre à un besoin agricole.

La sous destination logement concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

La sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics, conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

Aucune autre construction n'est autorisée dans cette zone

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a posé, dans le procès-verbal de synthèse, des questions sur le règlement écrit et graphique.

Le commissaire enquêteur considère que le règlement écrit est clair et facilement compréhensible. Toutefois, il a été relevé quelques dissonances.

En effet, le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur le règlement des zones N et A qui par des changements de destination semblent ouvrir des potentialités d'urbanisation sur des secteurs normalement dédiés à la préservation des sites ou à l'agriculture. Ce point sera détaillé dans le paragraphe V « interrogations complémentaires ».

Certaines modifications du règlement sont aussi envisagées suite aux avis des PPA. Le commissaire enquêteur estime intéressante ces modifications.

Le commissaire enquêteur a également interrogé le maître d'ouvrage sur la modification envisagée de la zone NI.

La lisibilité des différents plans graphiques pourrait être améliorée.

La lecture des ER (emplacements réservés) de la commune a été complexifiée par l'absence de numérotation sur les planches graphiques du PLU. Aussi, il a été nécessaire pendant l'enquête de se référer au documents emplacements réservés du rapport de présentation pour retrouver une similarité de forme et donc pouvoir informer convenablement le public. En outre, les ER de la Collectivité de Corse ne sont pas mentionnés. Leur mention s'avère importante pour une information complète.

Il est regretté que les planches graphiques n'aient pas matérialisé les ESA distinctement, la notion de « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières » a pu être mal interprétée par le public. Face à cette situation, le commissaire enquêteur a dû mener un important travail de pédagogie afin d'expliquer, de manière continue, l'existence et l'enjeu de ces espaces stratégiques sur le territoire communal.

Le commissaire enquêteur prend acte, dans le mémoire réponse aux PPA, de l'engagement du maître d'ouvrage d'apporter une modification des planches graphiques pour intégrer les ESA de manière plus lisible (zone As) et du règlement pour intégrer des prescriptions dans un souci de compatibilité avec le PADDUC.

Le commissaire enquêteur estime également intéressantes les évolutions à venir visant à faire apparaître plus clairement les notions d'ERPAT prévues par le PADDUC.,

De nombreux ERPAT sont classés en zone N, le PADDUC prévoit toutefois un classement en zone A pour une meilleure préservation. Le règlement graphique pourrait être modifier sur ce point.

D. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document, Les orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Bonifacio est une pièce détaillant les projets d'aménagement futurs de la commune.

Les OAP ont été élaborés, par la commune, comme des outils pré-opérationnels traduisant les orientations du PADD en projets concrets.

Ces OPA visent à :

- Organiser l'urbanisation future
- Répondre aux besoins en logements, équipements, activités économiques ;
- Préserver l'environnement et le patrimoine ;
- Favoriser les mobilités douces et la mixité fonctionnelle.

Les OAP ont été classées selon leur maturité et leur localisation.

- Court terme : 0 à 4 ans ;
- Moyen terme : 4 à 7 ans ;
- Long terme : 7 à 10 ans.

21 OAP sont dites d'habitat et ont pour objectif de créer 517 logements sur 48,2 ha avec une densité moyenne de 10,7 logements/ha.

Chaque OAP est détaillée avec les objectifs de constructibilité, la localisation et les accès, la densité et la typologie des logements et les mesures environnementales (espaces verts, trame verte, clôtures adaptées).

Ce sont par exemple :

- OAP n°1 Carruba : 8 logements individuels à court terme
- OAP n°4 Monteglione : 25 logements sociaux à court terme
- OAP n°7 à 9 Cartarana : 3 projets avec logements collectifs et individuels, moyen à long terme

4 OAP sont dédiées aux équipements/activités/économiques.

- OAP n°22 Bancarello : résidence pour seniors et logements saisonniers
- OAP n°23 Santa Manza : pôle nautique
- OAP n°24 Castellucio : zone d'activités économiques
- OAP n°25 Lacciolo Falatte : transformateur électrique

2 OAP thématiques

- OAP n°26 : développement d'un village économique mixte (logements, commerces, équipements)
- OAP n°27 Agglomération historique : valorisation du patrimoine, réhabilitation du bâti ancien, mobilité durable

Ce document comprend également deux annexes axées sur des protections environnementales. La première concerne les clôtures adaptées pour préserver la trame verte et bleue et permettre le passage de la faune. La seconde concerne la mesure MTh pour la protection de la tortue d'Hermann avec les protocoles de capture et de relocalisation

Avis du commissaire enquêteur :

C'est un point intéressant de ce projet de PLU car il s'agit d'un choix volontaire de la commune de phaser son développement urbanistique.

Suite aux avis des PPA, la commune a décidé de modifier certaines OAP et d'en supprimer deux considérées comme des extensions de SDU. Le commissaire enquêteur prend acte de ces futures modifications.

En revanche, le commissaire enquêteur a interrogé le maître d'ouvrage sur les modifications d'échéancier des OAP. La notion de densité de logements au sein de ces OAP a également fait l'objet d'interrogations. Ce point sera explicité dans le paragraphe V « interrogations complémentaires ».

Le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'intérêt de cet outil pour l'aménagement de tous types d'espaces, pas seulement ceux à urbaniser mais également ceux déjà urbanisés ou naturels.

IV. RECENSEMENT ET ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A la réception des avis des personnes publiques associées, le maître d'ouvrage a choisi de rédiger un mémoire réponse et ce avant l'enquête publique afin que les modifications envisagées suite à ces avis puissent être présentées au public. Un document complémentaire a été également élaboré, il

sera joint en annexe au présent rapport.

Le commissaire enquêteur a intégré dans ce IV, le mémoire réponse du maître d'ouvrage et donnera un avis sur les propositions de la commune.

Les éléments apportés en réponse par le maître d'ouvrage sont encadrés dans le corps du texte, les avis du commissaire enquêteur sont en bleu, et ce, pour une meilleure lisibilité du lecteur.

Le commissaire enquêteur constate que nombres de remarques ont été prises en compte par le maître d'ouvrage.

A. Avis des services de l'Etat

La DDT a formulé un **avis réservé (7)**, à travers un courrier du 13/02/2025.

ASSURER LA COHERENCE DU PROJET PORTE AVEC LA TRAJECTOIRE « ZERO ARTIFICIALISATION NETTE »

APPORTER LE DETAIL DE CERTAINES SURFACES

- en confirmant les surfaces **nettes** potentiellement consommées en zone U et AU, les espaces éventuellement « renaturés » en compensation, et enfin évaluer les consommations éventuelles des zones Ns et Nenr ;

Réponse de la commune

- Les surfaces nettes potentiellement consommées en zone U et AU seront clairement exprimées afin de garantir leur lisibilité. Cf. Dossier complémentaire : « la densité nette des zones de projet »
- Les zones de compensation seront clairement identifiées.
- L'évaluation des éventuelles consommations des zones Ns et Nenr seront ajoutées au dossier. Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

LA CONSOMMATION DES HECTARES DEVRA ETRE DAVANTAGE EXPLICITEE NOTAMMENT LE PARALLELE ENTRE LES SURFACES « NETTES » ET « BRUTES »

- en visant un objectif maximal de consommation de **60 ha d'ici 2035** (contre **109 ha bruts** identifiés dans le présent document en tenant compte des permis délivrés depuis 2021), à défaut d'un travail complémentaire sur la consommation 2011-2020 ;

Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation.

Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Avis du commissaire enquêteur : le travail semble avoir été effectué. Le calcul de la consommation d'ENAF à l'horizon 2035 aboutit à un résultat de 56 ha net. (page 54 document complémentaire).

REVOIR LA TEMPORALITE DES OAP

- pour les OAP en secteurs U : revoir la temporalité d'ouverture de certaines OAP sur du long terme (en « orange » ou « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition et en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation « long terme » à la réalisation effective des OAP « court et moyen terme » ;

Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme /moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

TRANSFORMER DES OAP OUVERTES EN FERMEES

- pour les OAP en secteurs AU : transformer certaines zones 1AU en 2AU (en particulier les OAP en « orange » et « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition.

Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme

/ moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

PRESENTER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE POUR TOUS LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION ET COMPLETER CERTAINES OAP

2° Les secteurs ouverts à l'urbanisation et notamment celles soumises à des OAP doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique (seulement 8 sur les 22 sont incluses dans l'évaluation environnementale). De plus, après analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), trois niveaux ont été identifiés au sein du présent avis (**cf point I.4.3**) :

- en vert : les OAP présentant les éléments suffisants au regard de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme ;

- en jaune : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation avant 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;

- en orange : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation après 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;

- en rouge : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet doit être revue au regard des remarques soulevées par le présent avis.

=> La commune est invitée à retravailler les OAP en conséquence au regard des éléments détaillés au chapitre I.4.3 du présent avis.

Réponse de la commune

L'évaluation environnementale sera complétée dans le rapport de présentation même sur les espaces considérés comme « potentiel de densification » notamment les extensions en zones urbaines.

Les OAP seront également complétées.

Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale »

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note les nouvelles propositions faites dans le document complémentaire : réduction de certaines surfaces d'OAP, passage en zone 2AU de 2 OAP, nouvel échancier. Le commissaire enquêteur complétera ses remarques dans le paragraphe « interrogations complémentaires » du VI.

RETRAVAILLER CERTAINES SECTEURS

APPROFONDIR CERTAINES OAP/ZONES 1AU

3° En application de l'article L.121-8 du CU et au regard du jugement récent du tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation présentent des fragilités juridiques. Il s'agit particulièrement du secteur **1AUE de Santa Manza** qui permet une extension de l'urbanisation d'un secteur ne pouvant être qualifié ni de village ou agglomération, et qui présente de fait un risque contentieux important. La commune est invitée à retravailler ce secteur. Dans une moindre mesure, la zone **1AU située sur le secteur de Padorella** présente un risque juridique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 14 aurait dû être travaillée spécifiquement pour constituer une forme urbaine structurée en lien avec Cavallo Morto (conformément au courrier en date du 14 mai 2024). La zone **1AUX de Musella devra quant à elle être nécessairement réétudiée avant d'être ouverte à l'urbanisation**. En effet, au regard de l'article L.121-13 du CU, un risque contentieux demeure sur ce secteur pour laquelle l'extension 1AUX de 9ha ne constitue pas a priori une extension limitée (l'espace proche du rivage ne pouvant pas être modifié).

Réponse de la commune

Les OAP citées seront complétées autant que possible. Le projet de Sant'Amanza sera reclassé en zone Nx et son périmètre sera retravaillé, la justification de la zone 1AU sur le secteur de Padorelle sera renforcée afin d'explicitier la stratégie de développement de la commune et le périmètre de la zone 1AUX de Musella sera retravailler.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Une OAP thématiques sera faites pour démontrer la cohérence d'ensemble notamment sur le secteur de Padorelle pour démontrer la densification de l'agglomération.

Cf. Dossier complémentaire : « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques »

JUSTIFIER DAVANTAGE LES ZONES NENR

Réponse de la commune

La justification des zone Nenr sera complétée dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

Enfin, les zones **Nenr** situées en discontinuité de l'urbanisation ne pourront pas être réalisées conformément à l'article L.121-8 du CU, sauf à

être situées sur une ancienne friche conformément à la récente loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, ou rendues nécessaires à l'activité agricole conformément à l'article L.111-27 du CU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a demandé dans son procès-verbal de synthèse un complément d'informations, la réponse du maître d'ouvrage étant trop lacunaire. Le commissaire enquêteur complétera ses remarques dans le paragraphe « interrogations complémentaires » du VI.

RETRAVAILLER LES LIMITES DE CERTAINES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

4° Les zones UB et UC ne répondant pas au critère de village ne devront pas permettre d'extension de l'urbanisation en application de l'article L.121-8 du CU. Aussi, les secteurs déjà urbanisés de Caprille (Campagro - OAP n° 20 et Pomposa - OAP n° 21) et Marcellara devraient être re-délimités sur leur pourtour au plus près des constructions existantes (cf chapitre II- figure 8).

Réponse de la commune

Les limites des SDU seront retravaillées pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

Avis du commissaire enquêteur : des compléments d'informations ont été demandés dans le procès-verbal de synthèse sur les limites des SDU et leur ouverture à la constructibilité dès l'approbation du PLU. Voir « interrogations complémentaires » paragraphe VI.

RECOMMANDATION POUR LES LLS

5° La production attendue de logements locatifs sociaux (LLS), doit garantir l'atteinte de l'objectif 1.2 du PADD « rééquilibrer l'offre en logements ». Il est donc recommandé d'attribuer un pourcentage de LLS par catégorie de logements et notamment sociaux dans l'écriture du règlement et des secteurs de mixité sociale. Il est également attendu de retravailler les OAP en indiquant plus particulièrement la destination sociale et la typologie des logements au sein de chaque secteur (*cf point 1.5.1*).

Réponse de la commune

La commune est volontariste. Les OAP et le règlement écrit prévoient d'ores-et-déjà des dispositions en ce sens.

Modification de la pièce : /

Avis du commissaire enquêteur : des compléments d'informations ont été demandés dans le procès-verbal de synthèse. Voir « interrogations complémentaires » paragraphe VI.

RETRAVAILLER LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DE TERRES AGRICOLES

6° L'impact du PLU sur les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) cartographiés par le PADDUC (2020), doit être analysé en justifiant le choix des zones délimitées présentées en compensation (*cf point 1.2.1*). Rappelons également qu'en application de l'article L.121-10 du CU, le changement de destination en zone agricole ne peut être autorisé et le règlement devra impérativement être modifié ainsi que le plan de zonage identifiant les bâtiments concernés.

Réponse de la commune

Les compléments de justification seront apportés dans le rapport de présentation.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

Concernant les changements de destination, des conditions relatives à la date de construction du bâti et à l'absence d'usage agricole seront spécifiées dans le règlement écrit.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

COMPLEMENT REGLEMENTS (ECRIT ET GRAPHIQUE)

1. FAIRE APPARAÎTRE LES ERC ET LES TVB SUR LE ZONAGE ET LES OAP
2. IDENTIFIER LE PETIT PATRIMOINE
3. IDENTIFIER LE SPR
4. IDENTIFIER LES RISQUES ET NOTAMMENT LE RISQUE INONDATION

A. AUTRES REMARQUES :

Réponse de la commune

1. Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

La TVB est actuellement représentée à travers les zones NP et AP. Un complément sera apporté dans chaque OAP et dans le zonage à travers la mise en place d'orientation d'aménagement et/ou de prescriptions surfaciques de préservation.

2. Les éléments de petit patrimoine sont très nombreux et souvent privés. De ce fait, l'identification parcellaire et précise n'est techniquement pas possible. C'est pour ces raisons qu'ils sont tous à préserver conformément à l'article DC14 du règlement écrit.
3. Le périmètre du SPR est indiqué sur le règlement graphique et en annexe. Le PLU sera complété avec la ZPPAUP encore en vigueur et son règlement sera annexé au règlement écrit du PLU.
4. Les risques opposables sont bien identifiés en Servitude d'Utilité Publique (SUP). Le risque inondation sera pris en compte dans la zone urbaine à travers un secteur indicé « i ». *Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »*

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le dossier complémentaire présente effectivement un graphique du risque inondation. Il a été regretté pendant l'enquête publique de ne pas avoir une planche graphique plus importante afin de pouvoir renseigner au parcellaire le public. Il a été regretté également l'absence de prescriptions sur cette future zone (totalement inconstructible ou partiellement en fonction du risque).

JUSTIFIER DAVANTAGE LE TAUX DE CROISSANCE AU REGARD DES RESIDENCES PRINCIPALES ET DES RESIDENCES SECONDAIRES ET FAIRE LE PARALLELE AVEC LES ATTENDUS DANS LES OAP AINSI QUE LE NOMBRE DE LOGEMENTS INDUITS

Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens, notamment avec la mise en place de la servitude de résidence principale au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Un parallèle sera fait avec les perspectives portées par la CC Sud Corse.

Cf. Dossier complémentaire : « la servitude « résidence principale »

Avis du commissaire enquêteur : un des points positifs du projet de PLU, porté par la commune, est l'instauration de la servitude Lemeur au sein des zones urbaines et à urbaniser. Ce point a été abordé lors de la présentation par M. le Maire du projet de PLU. Le commissaire enquêteur estime que le règlement écrit du PLU doit comporter cette mention pour toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat.

DENSITE A JUSTIFIER DAVANTAGE

Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens.

Par ailleurs, 10 log/ha est une densité minimale à respecter. Ce qui signifie que certaines OAP ont une densité plus importante car le secteur et notamment la topographie le permettent.

Cf. Dossier complémentaire : « la densité nette des zones de projet »

Avis du commissaire enquêteur : la notion de densité, notamment des OAP a été évoquée dans le procès-verbal de synthèse. Voir « interrogations complémentaires » paragraphe VI.

VERIFIER LA CONCORDANCE ENTRE LES CHIFFRES DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ANNONCES DANS LE RAPPORT ET CEUX DE L'ANALYSE SIG AINSI QUE PARTAGER LA METHODE DE COMPTABILISATION DES ENAF 2011-2021 ET 2021 A L'ARRET DU PLU. CECI AFIN DE JUSTIFIER LE BESOIN EN CONSOMMATION D'ENAF

Page 6, 7, 8 et 9 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La vérification entre le potentiel de densification et la consommation d'ENAF sera complétée et mis à jour avec le travail fait en collaboration. Elles seront précisées dans le rapport de présentation. Une note complémentaire pourra compléter les annexes au rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera complété *la méthode de calcul de la consommation d'ENAF* »

ARGUMENTER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES EN ZONE U ET AU

Page 10 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La commune justifiera davantage les choix opérés et indiquera si les terres disponibles pour de potentielles installations agricoles ont été mobilisées. Par ailleurs, la commune prévoit de réduire certaine zone de projet pour réduire l'impact sur la consommation foncière d'ENAF.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet > proposition d'un nouveau phasage OAP – post-arrêt avant enquête publique »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

AMELIORER LA LISIBILITE DES TERRES IDENTIFIES ESA ET RESPECTER LES OBJECTIFS DE SURFACE IMPOSES PAR LE PADDUC
AUSSI, LES ESA DU PADDUC DECLASSES DEVRONT NOTAMMENT ETRE IDENTIFIES DANS LE DOSSIER CTPENAF ET JUSTIFIES.
LES TERRES AGRICOLES PROPOSEES EN COMPENSATION DEVRONT DEMONTRER LEUR «EQUIVALENCE AGRICOLE »

Page 10 et 11 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les ESA seront regroupés et affichés dans une zone « AS ».

La méthode sera complétée notamment à l'aide de cartographie justificative et du DOCOBAS 2025. Une annexe au rapport de présentation détaillera cette méthode et la justification des ESA non retenus et ajoutés.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, le dossier complémentaire ayant apporté des éléments présentant les ESA non retenus et ajoutés.

PRECISER ET JUSTIFIER LA CLASSIFICATION DES ERPAT EN ZONE N OU A

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ERPAT ainsi que la justification des secteurs non retenus et ajoutés. Les ERPAT seront classés en zone agricole (A ou AE).

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) »

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

AFFIRMER QUE LES AIRES AOP SONT PRESERVEES DE L'URBANISATION

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

COMPLETER LA JUSTIFICATION DES ERC ET NOTAMMENT LES ESPACES NON-INTEGRES AU SEIN DES ZONES U OU AU ET NE PERMETTRE AUCUNE CONSTRUCTION HORMIS CELLES PREVUES AU R.121-5 DU CU

Page 11 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété La justification sera complétée.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

COMPLÉTER LA ZONE NP AVEC LES SITES NATURA 2000 ET ZNIEFF

Page 11 et 12 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La zone NP, qui sera renommée NE, sera vérifiée et complétée, au besoin, avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF manquants. L'enjeu ici sont les constructions d'ores-et-déjà existantes et le souhait de permettre l'extension limitée de ces dernières. Le zonage devra prendre en compte ces cas de figure.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

JUSTIFIER OU COMPLÉTER DES MESURES COMPENSATOIRES POUR LES ESE NON- PRESERVES

Page 12 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ESE ainsi que la justification des secteurs non retenus.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE)

Modification de la pièce - Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

REALISER UNE OAP THEMATIQUE AVEC LA TVB OU INTEGRATION DANS LES OAP SECTORIELLES CONCERNEES

Page 12 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Un renforcement de l'intégration d'orientation protégeant la TVB dans les OAP sectorielles sera fait. Le potentiel d'une OAP thématique TVB à l'échelle de la commune sera analysé.

Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

d'ouvrage.

IDENTIFIER LES ZONES HUMIDES ET NOTAMMENT EN ZONE U ET AU CONCERNEE OU NON PAR DES OAP

Page 13 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les zones humides seront identifiées notamment à l'aide de la prescription L151-23 du Code de l'urbanisme.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

FAIRE FIGURER SUR LE ZONAGE LES SITES ET PAYSAGES PROTEGES ET AJOUTER EN ANNEXE LES DONNEES ARCHEOLOGIQUES

Page 14 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les données archéologiques seront ajoutées dans le plan des SUP. En revanche, il apparaît peu opportun d'ajouter toutes les servitudes sur le zonage car cela le rendrait difficilement lisible.

Un rappel dans le règlement écrit sera fait dès lors qu'une zone sera concernée par une servitude.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

RECOMMANDATION DE PRESERVER LES ESPACES BOISES AVEC UN CLASSEMENT DE L'ARTICLE L121-27 OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ET DE FAIRE MENTION DE LA CHARTE PAYSAGERE ETABLIE EN 2016

Page 15 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le classement d'Espace Boisé Classé sur la commune sera ajouté pour l'approbation du PLU. La charte paysagère sera mentionnée et annexée au PLU.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur note que le dossier EBC a été joint au dossier d'enquête publique pour être intégré au PLU à son approbation.

DEVELOPPER DAVANTAGE LE PROJET DE SPR DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION ET REVOIR LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES UA ET UE

Page 15 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Des compléments seront apportés.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

PROTEGER LES ELEMENTS REMARQUABLES NOTAMMENT AU TITRE DE L'ARTICLE
L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Page 16 de l'avis détaillé de la DDT

Éléments remarquables
Abris de pierre sèche dits <u>Barraconi</u> (dont le site de Casella)
Citernes de collecte des eaux de pluie et patrimoine hydraulique
Murs de soutènement et de protection des pieds des arbres
<u>Tramizzi</u> (mur coupe-vent)
Fortification et batteries de Pertusato
Soubassement de l'ancien donjon dit <u>Torrione</u>
Maisons fortes médiévales et tours pisanes
Monument aux morts et tombeaux
Moulins à vent
Ensemble d'habitations <u>Couelle</u> , Villa Foster et Domaine de <u>Ciapelli</u>

Réponse de la commune

Sous réserve de l'identification parcellaire exacte de ces éléments remarquables, la commune les préservera au titre de l'article cité.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

RETRAVAILLER LES OAP ET LEUR PHASAGE NOTAMMENT CELLES AU SEIN DES ZONES U(UA5 ET UB)

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Réponse de la commune

La temporalité et le phasage des OAP seront revus avec la mise en place d'un phasage sur les zones 1AU (court terme/ moyen terme) et le passage de zones AU ouvertes en zones à urbaniser fermées (2AU).

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

REVOIR LES REGLES AU SEIN DES ZONES NT ET NENR AFIN DE MINIMISER LES IMPACTS PAYSAGERS

Réponse de la commune

Des compléments en termes de hauteur et de volumétrie seront apportés dans le règlement écrit afin de garantir la préservation du paysage local et l'insertion paysagère de ces projets.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

IMPOSER, STRICTO SENSU, UN POURCENTAGE DE LOGEMENTS SOCIAUX OU D'ACCESSION SOCIALE DISTINCT DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE AUSSI OPERATIONS CONCERNEES UN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) OU UN PRET SOCIAL LOCATION ACCESSION (PSLA)

Réponse de la commune

La commune analysera cette proposition. Toutefois, ces remarquables semblent relever de la programmation. Le PLU n'a pas cette vocation. Enfin, le règlement écrit impose déjà un pourcentage de logements sociaux pour toutes opération créant plus de 8 logements.

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a évoqué la question des logements sociaux dans le procès-verbal de synthèse. Voir « interrogations complémentaires » paragraphe VI.

APPROFONDIR ET COMPLETER LA JUSTIFICATION DU DEVELOPPEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DE MUSELLA PAR RAPPORT AU PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, EN LIEN AVEC LA VISION INTERCOMMUNALE PORTEE AU SEIN DU PROJET DE SCOTSUD CORSE

Page 32 et 33 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La justification du développement de la zone artisanale sera complétée. Par ailleurs, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

ETUDIER D'AVANTAGE LA QUESTION DE LA MOBILITE ET NOTAMMENT AU SEIN DE L'AGGLOMERATION

Page 34 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La question de la mobilité sera mise en avant au sein des OAP thématiques afin de mettre en lumière le maillage de la commune et les possibilités de multimodalité.

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

JOINDRE EN ANNEXE LE SDAEP ET FAIRE D'AVANTAGE LE LIEN ENTRE LES ZONES DE PROJET ET CE DERNIER. AUSSI, FAIRE LE PARALLELE AVEC LA REUTILISATION DES EAUX USEES DE LA STATION D'EPURATION ET LA CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE UNITE DE POTABILISATION. ENFIN, PROTEGER LES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAUX

Page 34 et 35 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les données disponibles concernant l'adduction en eau potable seront mobilisées dans la justification du projet urbain.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation, Annexes

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

FINALISER ET JOINDRE LE SDA ET FAIRE LE PARALLELE AVEC LES SECTEURS DE PROJETS. AUSSI, ETUDIER LA NATURE DES SOLS FLECHES POUR DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Page 35 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Autant que possible le lien sera fait.

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation, Annexes

JOINDRE EN ANNEXE LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Page 35 et 36 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le schéma sera annexé au PLU.

Modification de la pièce : Annexes

MATERIALISER LE RISQUE INONDATION ET MODIFICATION DE LA PIECE 5.3.C

Page 36 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le PPRI n'étant pas entré en vigueur, la commune peut matérialiser une prescription faisant état de ce risque sur le règlement graphique. Cependant, les zones urbaines susceptibles d'être concernées par le risque inondation feront l'objet d'une sectorisation au sein du zonage et auront une réglementation particulière.

Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

MENTIONNER LE RISQUE SUBMERSION MARINE DANS LES SECTEURS CONCERNES

Page 37 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété avec cette information.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

S'ASSURER DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE RISQUE INCENDIE

Page 37 et 38 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en se basant sur les recommandations de la DDT concernant les prescriptions minimales à imposer dans le PLU.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

PRENDRE EN COMPTE LE PPRN EN COURS

Page 38 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Autant que possible le PLU prendra en compte ce plan et il sera mis en annexe une fois entré en vigueur. Concernant le risque inondation, les zones urbaines susceptibles d'être concernées par ce risque feront l'objet d'une sectorisation au sein du zonage et auront une réglementation particulière.

Cf. Dossier complémentaire : « la prise en compte de la zone inondable »

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation, Annexe

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le dossier d'enquête comprenant les risques existants sur la commune. Un complément serait effectivement à effectuer, notamment sur le risque inondation.

Page 39 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La préservation de la TVB et des espaces verts à protéger dans la trame urbaine (zones U et AU) sera renforcée afin d'assurer la lutte contre le réchauffement climatique.

Modification de la pièce : OAP, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

FAIRE RESSORTIR DAVANTAGE LE PROJET COMMUNAL A TRAVERS LE LIEN ENTRE LES OAP NOTAMMENT

Page 40 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Une troisième OAP thématique sera réalisée et la justification du projet communal sera complétée dans le rapport de présentation.

Cf. Dossier complémentaire : « le projet urbain de Bonifacio » et « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques »

Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Rapport de présentation

RETRAVAILLER LES OAP DE L'AGGLOMERATION

Page 41 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Lesdites OAP seront retravaillées et complétée, notamment en termes de programmation. Le phasage sera également revu. Par ailleurs, l'OAP thématique sur l'agglomération historique sera complétée et une troisième OAP thématique sera réalisée.

Cf. Dossier complémentaire : « les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques » et « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, OAP thématique, Rapport de présentation

Page 41 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La justification du développement de la zone artisanale de Musella sera complétée notamment au regard des objectifs du SCoT Sud Corse (en cours).

Par ailleurs, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

RETRAVAILLER/JUSTIFIER LES FORMES DES SDU AFIN QUE LES SECTEURS DE DENSIFICATION NE SOIENT PAS CONSIDERES COMME DES EXTENSIONS

Page 42 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les limites des SDU seront retravaillées pour l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

REPRENDRE LE REGLEMENT DE LA ZONE UC

Page 43 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement de la zone UC sera repris afin de s'assurer d'être en conformité avec la loi Littoral et la loi Montagne.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Cela signifie que seules les extensions des constructions existantes seront permises, et donc que le maître d'ouvrage n'assimile pas les hameaux de la zone UC à des secteurs déjà urbanisés.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E2500021/20

JUSTIFIER LA ZONE NENR NOTAMMENT AU REGARD DU DECRET SUR LES FRICHES ET DE L'ARTICLE L111-27 DU CODE DE L'URBANISME

Page 43 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La justification de la zone Nenr sera complétée au regard du décret sur les friches et de l'article L.111-27 CU.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

RE-DELIMITER LE SECTEUR DE PROJET DE LA ZONE 1AUE A SANT-AMANZA NOTAMMENT A TRAVERS UNE ZONE NX

Page 44 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le périmètre et le classement du projet à Sant-Amanza seront retravaillés. Le périmètre sera réduit au strict nécessaire et la zone sera reclassée en NX.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet » (OAP 23 – Sant'Amanza)

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

JUSTIFIER DAVANTAGE LES EPR ET NOTAMMENT AU SEIN DU SECTEUR MUSELLA, BANCARELLO ET SPERONE. LA HAUTEUR DES BATIMENTS POURRAIENT ABAISSEE AFIN DE NE PAS CREER DES COVISIBILITES

Page 44 à 46 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Une modification et une justification des EPR pour les secteurs concernés sera effectuée afin de préserver au mieux les covisibilités depuis le littoral.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR) »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

RETIRER LES SECTEURS SPECIFIQUES NPL QUI NE SONT PAS ENCORE VALIDES PAR LA DMLC

Page 46 et 47 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La zone Npl sera revue afin de ne pas aller à l'encontre de la DMLC.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

*LIMITES COMMUNALES A ETUDIER ET NOTAMMENT L'ESPACE DOMAINE PUBLIC MARITIME ET ESPACES REMARQUABLES
CARACTERISTIQUES (ERC)*

Page 47 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

L'option d'utiliser les orthophotos sera étudiée afin d'adapter les limites communales dans le zonage.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

CORRIGER LE ZONAGE AU NIVEAU DU PORT

Page 47 et 48 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La correction sera apportée.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet » (visuel sur le futur zonage)

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

JUSTIFIER DAVANTAGE LA SEQUENCE EVITER-REDUIRE-COMPENSER, D'ANALYSER LA CONSOMMATION DES ENAF (EN LIEN AVEC LES ESA ET LES ERPAT) ET DE JUSTIFIER LEUR COMPENSATION

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les compléments seront apportés afin de mieux justifier cette partie.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

REALISER UNE ETUDE DE COVISIBILITE POUR CERTAINS POTENTIELS DE DENSIFICATION

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le potentiel de densification des secteurs identifiés par la DDT fera l'objet d'une attention particulière et pourra être modifiées si nécessaire pour minimiser les covisibilités. Des mesures pourront être mis en place afin d'interdire les possibilités de densifier sur ces secteurs.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

METTRE A JOUR LE PADD – PAGE 18 – CONCERNANT LES FORMES URBAINES

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

La mise à jour sera réalisée, si nécessaire, concernant les hameaux.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage doit clarifier sa position sur les hameaux.

DETAILLER DAVANTAGE LE CONTENU DES OAP

Page 49 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le contenu des OAP pour être complété, notamment pour les OAP prévues à court termes.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

VERIFIER LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Page 49 et 50 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les modifications nécessaires seront apportées. Concernant les servitudes, elles sont disponibles en annexe du PLU. Elles ne sont pas toutes matérialisées sur le règlement graphique afin de ne pas gêner la lisibilité de ce dernier.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

PRECISER CERTAINS EMBLEMES RESERVES

Page 50 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Des compléments pourront être apportés au besoin.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

COMPLETER LE REGLEMENT ECRIT ET NOTAMMENT AU SUJET DU DPM ET DE LA DEFENSE NATIONALE

Page 51 à 54 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en tenant compte des différents points évoqués par la DDT.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

COMPLETER LES ANNEXES

Page 51 à 54 de l'avis détaillé de la DDT

Réponse de la commune

Les annexes du PLU seront complétées afin d'intégrer les éléments manquants.

Modification de la pièce : Rapport de présentation, Annexes

B. La Collectivité de Corse (CdC)

LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS RETENUS

RECOMMANDATION D'AVOIR UNE ETUDE DE PROJECTION DEMOGRAPHIQUE COHERENTE A L'ECHELLE SUPRA-COMMUNALE

Page 2

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Réponse de la commune

La projection démographique est cohérente avec l'échelle supra-communale puisque plusieurs réunions se sont déroulées dans le cadre du SCoT afin que le taux de croissance soit en accord avec ce dernier.

Toutefois, à ce jour, le SCoT est toujours en cours d'élaboration et donc non publié.

La précision sera apportée dans le rapport de présentation.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

LA TRADUCTION DU BESOIN EN FONCIER CONSTRUCTIBLE DANS LE PLAN DE ZONAGE

COMPLETER L'ETUDE DE DENSIFICATION NOTAMMENT AU REGARD DE LA CAPACITE DE MOBILISATION DES LOCAUX VACANTS, DE REHABILITATION OU DE SURELEVATION DE BATIMENTS PERMETTANT DE REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE A VENIR, VOIRE DE REMOBILISATION DE MEUBLES DE TOURISME ET DE RESIDENCES SECONDAIRES AU PROFIT DE L'HABITAT PERMANENT

Page 3

Réponse de la commune

L'étude du point mort permet d'étudier les logements vacants ainsi que les résidences secondaires.

En revanche, le parallèle avec la réhabilitation ou surélévation de bâtiments et la remobilisation de meublés de tourisme / résidences secondaires au profit de l'habitat permanent n'a pas été étudié. En effet, à ce jour, la commune ne souhaite pas engager de tel projet. Par ailleurs, si nécessaire, cette analyse sera une étude annexe et pouvant intégrer la PLU.

Plus précisément concernant la surélévation, la commune n'y est pas favorable dans toutes les zones constructibles (cf. règlement écrit) car cela pourrait compromettre le paysage de Bonifacio tant apprécié. C'est pour cela que les règles de hauteurs diffèrent d'une zone (ou secteur) à une autre.

Puis, concernant les meublés de tourisme / résidences secondaires, la commune souhaite conserver ces biens qui concourent à la vie touristique de la commune. Toutefois, comme le projet de PLU en témoigne, pour les 10 prochaines années, il est nécessaire de privilégier les nouvelles constructions au profit des bonifaciens (en résidence principale). La commune prévoit donc d'intégrer une prescription de « résidence principale » sur l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser à vocation habitat.

Cf. Dossier complémentaire : « La servitude « résidence principale »

Modification de la pièce : /

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Il est préconisé l'intégration de la prescription dans le règlement écrit mais également dans le rapport de présentation afin d'apporter la justification de cette mesure.

REVOIR LE DENSITE CAR ELLE SEMBLERAIT « ASSEZ FAIBLE ET N CORRELATION AVEC L'AMBITION COMMUNALE AFFICHEE DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) »

Page 3

Réponse de la commune

La densité moyenne minimale visée est en cohérence avec l'identité du territoire, la biodiversité et les paysages bonifaciens ainsi que les capacités des voiries.

La densité, comme le prévoit le PADD, varie d'un secteur à un autre. L'objectif étant d'obtenir une densité moyenne de 10 log/ha.

Page 16 du PADD :

En proposant une densité urbaine en cohérence avec l'identité des différents secteurs de la commune

Afin de **préserver l'harmonie des espaces habités**, la commune prévoit d'adapter la densité urbaine en **cohérence avec les différentes morphologies des secteurs urbanisés**. Il apparaît important d'éviter la standardisation des constructions sur l'ensemble du territoire et de **préserver le caractère de chaque site**, selon s'il est proche de la ville dense ou dans les secteurs les plus ruraux.

Pour cela, **une prise en compte accrue de la biodiversité et des paysages** dans l'aménagement urbain est nécessaire, notamment au niveau du plateau.

La commune prévoit donc de densifier plus fortement l'agglomération historique, l'agglomération secondaire et le village de Musella. En contrepartie, une densité plus faible sera requise dans les secteurs déjà urbanisés qui peuvent être conforter afin **de garder une harmonie et des espaces de respiration** dans ces secteurs plus excentrés.

La commune vise ainsi à **préserver le paysage du Piale**, encore aujourd'hui très préservé par la présence de murets en pierre, d'une forte végétation et de constructions en plain-pied qui sont très peu visibles depuis les axes routiers. Elle vise aussi à préserver les corridors écologiques dus aux nombreuses coupures urbaines, à la présence de vergers, d'oliveraies, de haies...

Par ailleurs, la commune souhaite **éviter de surcharger les voies routières qui ne sont pas calibrées pour un flux important** en limitant le développement de certains secteurs.

Modification de la pièce : /

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Ce point sera repris dans le paragraphe V « interrogations complémentaires.

REVOIR LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DEDIEE A L'ACTIVITE ECONOMIQUE OU L'INTEGRER A UNE ENVELOPPE GLOBALE DE CONSOMMATION D'ENAF

Page 3

Réponse de la commune

La démonstration avec une enveloppe globale sera explicitée plus clairement dans le rapport de présentation, bien que cette analyse soit déjà présente (cf. page 123 du rapport de présentation – pièce 1C).

De plus, la taille de la zone 1AUX sera réduite pour l'approbation afin de limiter la consommation d'ENAF.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

REQUALIFIER CERTAINES DENTS CREUSES EN EXETENSION

Page 3 et 4

Réponse de la commune

L'étude sur le potentiel de densification sera révisée en ce sens.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation, annexe ID.4

LA LOI LITTORAL ET LE PADDUC

FRAGILITE JURIDIQUE QUANT A LA DEFINITION DES DIFFERENTES FORMES URBAINES

Page 4 et 5

Réponse de la commune

La commune consciente de la difficulté à répondre parfaitement aux critères du PADDUC tient à défendre son projet de territoire.

En effet, tous les secteurs identifiés répondent parfaitement à la réalité du « terrain » c'est-à-dire à la vision des habitants et des élus en ce qui concerne les secteurs déjà construits et ceux pouvant se développer.

Toutefois, la commune prévoit de revoir le périmètre de certains SDU afin d'éviter toutes fragilité juridique sur ce qui pourrait être considéré comme des extensions.

Cf. Dossier complémentaire « Les Secteurs Déjà Urbanisée (SDU) »

*Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20*

- Constructions liées à l'activité agricole
- Constructions liées à l'activité naturelle, forestière
- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilées
- Equipements sportifs ayant un caractère démontable

...

Page 4 et 5

Réponse de la commune

La commune, consciente des dispositions de la Loi littoral a en effet permis des constructions et des aménagements mais dans les limites du caractère de la zone, des besoins et du projet communal. Les autorisations sont très limitées et sont en cohérence avec les objectifs de la Loi visant à la réduction de la consommation des ENAF et la lutte contre l'artificialisation des sols. La commune prendra néanmoins en compte cette remarque afin d'étudier les possibilités d'évolution du règlement écrit.

Modification de la pièce : /

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur a demandé un complément d'information sur l'évolution du règlement écrit de la zone NI. Voir « interrogations complémentaires » paragraphe V.

MENTIONNER LA DATE DE CONSTRUCTION DES BATIS IDENTIFIES POUR DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Une attention particulière devra être portée au changement de destination identifié sur deux bâtiments situés sur la parcelle Q 272, propriété de la Collectivité de Corse.

« La destination envisagée ne permettrait pas des possibilités d'aménagement de ce site en lien avec l'accueil du public au regard de la vocation d'un espace naturel sensible (ENS).

Un sous-secteur Ni spécifique à l'ENS devrait ainsi être créé afin de permettre un éventuel changement de destination vers des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », ainsi que les « autres équipements recevant du public ».

Réponse de la commune

Une attention particulière sera donnée à ladite parcelle.

Pour les changements de destination, des conditions relatives à la date de construction du bâti et à l'absence d'usage agricole seront spécifiées dans le règlement écrit.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

RESPECTER LA VOCATION DES PLAGES DU PADDUC

« 4 catégories de plages ont été définies par le PADDUC : « naturelle », « naturelle fréquentée », « semi-urbaine » et « urbaine ». Le document d'urbanisme local peut proposer un sous découpage plus précis des plages pouvant entraîner un changement de vocation Toutefois, ce changement de vocation ne peut s'effectuer qu'au regard des critères du PADDUC permettant de définir chacune de ces plages.

Page 6 à 8

Réponse de la commune

La remarque sera prise en compte dans le PLU afin de respecter la vocation des plages du PADDUC.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

LA PRESERVATION DES ESPACES DEFINIS PAR LE PADDUC ET LA LUTTE CONTRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

COMPLETER LES ERC ET LEUR JUSTIFICATION

Réponse de la commune

Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

REVOIR LES EPR LEUR JUSTIFICATION

Réponse de la commune

Une modification et une justification de certains EPR sera effectuée afin de préserver au mieux les covisibilités depuis le littoral.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

ANALYSER A NOUVEAU LA CONSOMMATION « TROP FORTE » D'ENAF

Réponse de la commune

La commune a appliqué la réglementation en vigueur c'est-à-dire réduire sa consommation d'ENAF et se rapprocher autant que possible d'une réduction de moitié sur la période 2021-2031 en prenant en référence la période 2011-2021. À la suite d'un travail en collaboration post-arrêt avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation. Ces précisions seront apportées au rapport de présentation du PLU.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Modification de la pièce : /

ANALYSER LA CONSOMMATION TROP IMPORTANTE D'ESPACES AGRICOLES (ESA ET
RPG)

Page 8 et 9

Réponse de la commune

La commune prend en compte cette remarque et va réduire certaines zones de projet afin de préserver des terres agricoles. Elle révisera également le phasage de ces OAP.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

MODIFIER LES ZAP

Page 9 et 10

« Le projet de PLU classe sous le terme de zone agricole protégée (ZAP) des espaces qui ne semblent pas avoir été classés en tant que tel au terme de la procédure réglementaire consacrée.

En effet, une ZAP est un outil créé par la loi d'orientation du 9 juillet 1999 et codifié par l'article L112-2 du Code rural. Elle constitue une **servitude d'utilité publique** au sens de l'article R151-51 du Code de l'urbanisme. Sa mise en place est strictement encadrée par la loi et nécessite une **procédure spécifique**, incluant une enquête publique et une approbation par arrêté préfectoral. Une fois instaurée, la ZAP doit impérativement figurer dans les annexes du PLU, précisément dans la section dédiée aux servitudes d'utilité publique (SUP) (annexes 5.1 du projet de PLU), afin d'être opposable aux tiers.

Réponse de la commune

La zone agricole protégée n'est pas à regarder comme celle mentionnée au titre de l'article L112-2 du Code Rural, soit une servitude.

En effet, la zone AP du PLU correspond à des espaces agricoles concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels. Elle vise à apporter une réglementation plus restrictive en comparaison à la zone agricole.

Pour éviter toute confusion, l'intitulé de la zone AP sera renommé en AE (= zone agricole en enjeux écologiques).

Modification de la pièce : Règlement graphique, Règlement écrit, Rapport de présentation

Page 10 et 11

« Afin d'éviter toute confusion et de permettre de vérifier la compatibilité du projet de PLU avec le PADDUC. Ces zones doivent être **clairement identifiées et nommées espaces stratégiques agricoles et apparaître en zone A indicée « s »** dans le règlement graphique et écrit.

En effet, le PADDUC dispose que les ESA doivent être classés en zone A affectée d'un indice et **ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt.**

De même, que le PADDUC indique que **les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.**

Réponse de la commune

Les ESA seront regroupés et affichés dans une zone « AS ».

La méthode sera complétée notamment à l'aide de cartographie justificative et du DOCOBAS 2025. Une annexe au rapport de présentation détaillera cette méthode et la justification des ESA non retenus et ajoutés.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

A l'instar des ESA, une annexe au rapport de présentation détaillera la méthode de classement des ERPAT ainsi que la justification des secteurs non retenus et ajoutés. Les ERPAT seront classés en zone agricole (A ou AE).

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) »

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

REVOIR LA ZONE N NOTAMMENT DU FAIT DE LA PRESENCE D'ESA ET D'ERPAT

Page 11 et 12

Réponse de la commune

Le règlement graphique sera revu en ce sens. Les ESA et les ERPAT seront tous classés en zone agricole.

Cf. la réponse au-dessus à « 4. Compléter et justifier les ESA »

Modification de la pièce : Règlement graphique. Rapport de présentation

A défaut de justifications particulières ces zones devraient ainsi être relocalisées sur des espaces moins favorables à l'activité agricole.

Réponse de la commune

La justification de la zone Nenr sera complétée au regard du décret sur les friches et de l'article L.111-27 CU.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : Voir « interrogations complémentaires paragraphe VI.

RECOMMANDATION DE MISE EN PLACE D'EBC

« Pour rappel, le Code de l'urbanisme dispose dans son article L121-27 que les PLU des communes soumises à la loi littoral (ce qui est le cas de la commune de Bunifaziu) classe en EBC, au titre de l'article L113-1 du même code, **les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune**, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (Conseil des Sites de Corse pour la Corse). Le passage en Conseil des Sites doit

Réponse de la commune

Une étude en ce sens sera menée et un passage en conseil des sites sera programmé avant l'enquête publique afin d'ajouter des EBC au PLU de Bonifacio.

Cf. Dossier complémentaire « Les Espaces Boisés Classés (EBC) »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

intervenir avant l'arrêt du projet de PLU ».

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le dossier des EBC a bien été joint au dossier d'enquête publique.

LES OUTILS ET DISPOSITIONS DU PROJET DE REVISION DU PLU AU REGARD DES PROJETS DE TERRITOIRE

REALISER DES OAP POUR TOUTES LES EXTENSIONS

« Il peut, par ailleurs, être constaté que des extensions en zone urbaine (U) appelleraient un zonage AU et ainsi une OAP permettant de cadrer leur développement. Le PADDUC dispose, à ce titre, que les zones d'extension doivent être couvertes par des OAP afin d'orienter le développement attendu ».

Réponse de la commune

Une révision de l'analyse des extensions de la zone urbaine sera effectuée. En fonction de la taille de l'extension, la commune jugera de l'utilité de la mise en place d'une OAP ou on. Pour rappel, toute extension ne nécessite pas un classement en zone AU. L'OAP n'est donc pas obligatoire de fait.

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

REVOIR LE NOMBRE D'OAP

Page 14 et 15

« Le projet de PLU prévoit un total de 27 secteurs soumis à OAP ce qui témoigne d'une très forte dispersion des secteurs d'extension urbaine. Cela **nuit, par ailleurs, à la cohérence globale de l'aménagement du territoire communal** et en particulier des secteurs du Piale (du plateau).

Réponse de la commune

Compte tenu du nombre important d'espace interstitiel et de dent creuse, la commune a souhaité mettre en place des OAP au sein de sa trame urbaine et non pas uniquement sur les zones à urbaniser en extension. Cela témoigne de la volonté communale d'encadrer l'urbanisation et d'optimiser son foncier disponible. Cela n'est en aucun cas le témoignage d'une dispersion des secteurs d'extension urbaine.

Un travail sera néanmoins mené sur le phasage des OAP et sur la révision de certains périmètres de projet.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

LA PRISE EN COMPTE DES PROJETS ROUTIERS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

METTRE EN PLACE DES ER POUR LES PROJETS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Page 15 et 16

« La Collectivité de Corse a prévu, ainsi, la réalisation d'opérations routières sur le territoire communal. Il s'agit des opérations suivantes :

- création d'une voie verte (section 2 et g - RT ro), y compris l'aménagement du carrefour de Cavallu

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Réponse de la commune

Les ER seront matérialisés dans le règlement graphique. La collectivité de Corse devra néanmoins fournir à la commune les couches SIG.

Par ailleurs, certaines OAP pourraient être modifiées afin d'ajouter ces ER.

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

Mortu;

- élargissement des ex-RD5B-60 et la zone de Maora (constituant la mesure compensatoire) ;
- aménagement du carrefour Trinité/Sant'Amanza : aménagement d'une voie verte le long de la RT ro entre Bunifaziu et Portivechju et aménagement des emprises de l'ancienne voie ferrée en voie verte.

Aussi, afin de permettre la réalisation de ces opérations, la mise en place d'emplacements réservés (ER) au bénéfice de la Collectivité de Corse, dans le PLU de Bunifaziu, est demandé. »

« Enfin, il conviendra, dans le règlement du PLU :

- de proscrire la création d'accès directs sur les RT r10 et RT 4o hors agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 75 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 et agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 agglomération,
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD »

LA RESSOURCE EN EAU

ABORDER DES MESURES EN FAVEUR DE LA SOBRIETE HYDRIQUE

Page 16 à 18

« Enfin, il est important de souligner que l'eau constitue une ressource limitée et vulnérable. La commune est donc initiée à adopter des mesures concrètes en faveur de la sobriété hydrique, en s'inscrivant dans un pacte de préservation des ressources en eau. Cette démarche est indispensable pour protéger cette ressource vitale et garantir sa disponibilité pour les générations futures ».

Réponse de la commune

A travers les OAP, la commune tentera de partager des recommandations à ce sujet.

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

« S'agissant du règlement de ces zones et des possibilités de changement de destination des bâtiments existants, il convient de se référer aux observations émises en partie I.

En effet, sur le seul sujet du changement de destination des bâtiments de la parcelle Q272 comme rappelé en partie I, le règlement de la zone ne permet pas des possibilités d'aménagement de ce site en lien avec l'accueil du public au regard de la vocation à un espace naturel sensible ENS. **Un sous-secteur NI spécifique à l'ENS devrait ainsi être créé afin de permettre un éventuel changement de destination vers des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », ainsi que les « autres équipements recevant du public ».**

De plus, comme évoqué en partie I, **le zonage NI pourrait être au plus près du bâti et ainsi classer le reste de celle-ci en NPR surtout au nord-ouest de l'île.**

En complément d'information, il peut être indiqué que **les services de la Collectivité de Corse vont lancer une étude faune-flore sur cette parcelle**, mais également sur les parcelles situées dans l'emprise du projet (sous réserve de l'autorisation de l'Association Syndicale de l'Île de Cavallo (ASIC) propriétaire).

Enfin, pour rappel, la localisation de l'ensemble des ENS présents sur le territoire communal et des zones de préemption à ce titre est intégrée dans une cartographie réalisée par les services de la Collectivité de Corse en annexe 4. »

Réponse de la commune

Le zonage et le règlement écrit seront revus afin de prendre en compte cette remarque.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Règlement graphique, Rapport de présentation

[Avis du commissaire enquêteur : Voir interrogations complémentaires paragraphe VI.](#)

C. La Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture a formulé un avis le 28 février 2025 dans lequel certaines demandes sont formulées. Compte tenu de l'importante consommation de terres agricoles prévue dans le PLU, à travers les zones constructibles, la chambre d'agriculture donne un avis défavorable au projet de PLU.

IDENTIFIER LES ESPACES STRATEGIQUES AGRICOLES

La chambre d'agriculture identifie des incohérences dans le rapport de présentation concernant la surface des ESA dans le PLU. Si la surface est bien 1019 ha, elle est insuffisante car le quota minimum pour la commune de Bonifacio est de 1158 ha.

Réponse de la commune

L'identification des ESA sera redéfinie à travers une nouvelle méthode se basant sur le PADDUC et le DOCOBAS. Les ESA seront classés dans une zone spécifique (As) afin de mieux apprécier leur localisation et leur protection règlementaire.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

REDUCTION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

La chambre d'agriculture identifie plusieurs secteurs consommateurs de terres agricoles, notamment des ESA, qu'elle remet alors en question.

Pour les zones à urbaniser, il s'agit des secteurs suivants :

- Licetto (OAP n°6)
- Parisi (OAP n°10)
- Araguina – Cavallo Morto (OAP n°14)
- Musella (OAP n°24)

Pour les zones urbaines, il s'agit des secteurs suivants :

- Musella (parcelles situées au sud-est de la zone UM)
- Cartarana (OAP n°7 et 9)
- Padorelle (OAP n°11 et 13)
- Campagro (OAP n°20)
- Saint-Julien (OAP n°1 et 2)

Réponse de la commune

Le projet urbain sera repris en tenant compte des remarques de la chambre d'agriculture.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : Règlement graphique, OAP, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

D. La Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières (CTPENAF) de Corse

LA CTEPNAF a émis un avis favorable assorti de quatre réserves et deux recommandations.

Réserve n°1 : respecter l'engagement de ne pas dépasser une consommation nette de 70 ha en extension urbaine afin de respecter la trajectoire ZAN pour l'approbation du PLU.

Réserve n°2 : respecter l'engagement pour l'approbation du PLU de phaser et réduire son projet urbain par une réduction globale d'environ 14 ha du PLU arrêté et le report en zone AU de 9,4ha.

Réserve n°3 : supprimer le nom zone agricole protégée pour éviter une confusion avec la servitude du même nom, définir un zone agricole ESA en utilisant le symbole As.

Réserve n°4 : ajouter et proposer un classement EBC fondé sur le précédent PLU en donnant la priorité aux ESA en cas de superposition.

Recommandation n°1 : aller plus loin dans les réductions de surface à construire, reclassement en A de certaines OAP et de parcelles du secteur de Capo del Figo.

Recommandation n°2 : réduire et relocaliser la zone Nenr sur une zone moins propice à l'agriculture.

Avis du commissaire enquêteur : l'ensemble des remarques ont été prises en compte par le maître d'ouvrage, excepté la relocalisation de la zone Nenr. Sur ce dernier point voir « interrogations complémentaires » du paragraphe V.

E. L'institut National de l'Origine et de la Qualité

L'INOA a formulé un avis le 18 février 2025 dans lequel certaines réserves sont communiquées. Sous réserve de les lever, l'INOA ne s'opposera pas au projet de PLU.

IDENTIFIER LES PROJETS EXISTANTS DE CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES EN ZONE NENR

Réponse de la commune

Les centrales photovoltaïques existantes seront intégrées à la zone Nenr du règlement graphique du PLU.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

COMPLÉTER L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'IMPACT REEL DU PLU SUR LES ESPACES AGRICOLES AVEC LA CONSOMMATION DES ESA ET DES ERPAT

Réponse de la commune

Le rapport de présentation sera complété avec une analyse détaillée et cartographique des impacts du projet de PLU sur les ESA et les ERPAT.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) – extrait cartographique des adaptations des ESA PADDUC »

REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES PRESENTANT DE FORTES POTENTIALITES POUR L'ENSEMBLE DES SIQO AU SEIN DE 3 SECTEURS (4 OAP)

- OAP 14 (Cavallo Morto)
- OAP 6 et 10 (Licetto)
- zone AUX (Musella)

Réponse de la commune

La commune retravaillera les projets de ces secteurs. Si la réduction n'est pas envisageable, elle mettra en avant la compensation de ces espaces sur parcelles de valeurs/caractéristiques équivalentes.

Modification de la pièce : OAP, règlement graphique, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

F. La MRAe

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a adopté un avis le 06 mars 2025. Dans cet avis, elle a formulé plusieurs recommandations qui sont listées ci-dessous.

REVOIR/RENDRE PLUS PRECIS ET LISIBLE L'ÉVALUATION DE LA CONSOMMATION DES ENAF 2024-2035

La MRAe a relevé des incohérences.

Page 7

Réponse de la commune

Le dossier sera revu en ce sens. Un travail de méthode a été amorcé avec la DDT en ce sens.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF »

Le rapport de présentation sera complété afin de rendre plus lisible la consommation d'ENAF projetée sur la période 2024-2035.

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

REVOIR LA PRISE EN COMPTE LA GESTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE, LE RESPECT DES DOCUMENTS CADRES, LA BIODIVERSITE, LE PAYSAGE ET LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

« Il apparaît difficile d'analyser les incidences environnementales induites par le PLU, en l'absence de correspondance claire entre les zones étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale et celles figurant dans les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les OAP n°4, n°5, n°10, n°14, n°22, n°23, et n°24 ont été incluses dans l'évaluation environnementale, tandis que les autres **zones 1AU, à savoir les OAP n°6, n°8 et n°16, n'ont pas fait l'objet de cette analyse** ».

Page 7

Réponse de la commune

Le dossier sera revu en ce sens. Une correspondance claire sera mise en place entre les projets urbains et leur mention dans l'évaluation environnementale.

Les OAP mentionnées, incluses en zone urbaine, seront ajoutées dans le dossier. Ces dernières ont bien fait l'objet d'une étude environnementale mais n'apparaissent pas dans le dossier arrêté car elles sont classées en zone urbaine. Cela sera rectifié pour l'approbation du PLU.

Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

RECTIFIER L'INCOHERENCE DE LA SURFACE DES ESA RETENUE DANS LE PLU

« L'évaluation environnementale indique une superficie de 1 019 ha, tandis que le règlement des Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

zones mentionne environ 2 588 ha et que le PADDUC fixe un objectif de 1 158 ha pour ces espaces ».

« En zone U, le projet de PLU arrêté n'a pas maintenu plusieurs ESA d'envergure, notamment dans les secteurs de Saint-Julien, Padorella et Cartarana. De surcroît, plusieurs zones AU, destinées aux extensions urbaines, empiètent sur des surfaces d'ESA inscrits dans le PADDUC, notamment dans les secteurs de Musella, Padorella et Cartarana (zones 1AU et 1AUx). Enfin, certaines terres agricoles sont proposées en compensation sans que le dossier ne démontre leur « équivalence agricole », ni ne les justifie en termes de potentiel agronomique, de pente ou d'accès aux réseaux en eau ».

« Les compensations proposées doivent en outre être justifiées en termes de potentiel agricole et d'accès aux réseaux en eau ».

Page 8

Réponse de la commune

Une annexe ESA sera réalisée afin de renforcer la justification de la surface des ESA retenue dans le PLU. A minima, la surface des ESA dans le PADDUC sera identifiée.

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

COMPLÉTER LES ERC ET ANALYSER L'IMPACT DE CES DERNIERS NOTAMMENT A PROXIMITÉ IMMÉDIATE DES ZONES URBAINES

« La MRAe recommande d'intégrer les ERC non couverts par les zones AR ou NR dans le PLU et d'évaluer les impacts potentiels des zones U voisines sur ces espaces, notamment dans les secteurs de Bancarello et Baccosa ».

Page 8

Réponse de la commune

Les ERC seront redéfinis afin de mieux correspondre à ceux définis par le PADDUC. Ils seront également identifiés par une prescription surfacique afin d'être plus facilement identifiable sur le zonage.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC) »

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

COMPLÉTER LA JUSTIFICATION DE L'ÉTUDE DES ESPACES PROCHES DU

RIVAGE (EPR)

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

« La MRAe recommande de justifier la révision de la délimitation de l'espace proche du rivage ». *Page 8*

Réponse de la commune

Le rapport de présentation comprend une annexe de 67 pages, justifiant les espaces proches du rivage : pièce

« 1D_3_JUSTIFICATION_ESPACES_PROCHES_RIVAGE ». Des ajustements seront apportés à la délimitation des EPR en tenant compte des présentes remarques.

Cf. Dossier complémentaire : « les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Modification de la pièce : Règlement graphique, Rapport de présentation

REVOIR LE REGLEMENT ECRIT DANS CERTAINS SECTEURS EXPOSES/CONCERNES PAR DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

« La MRAe recommande de justifier la révision de la délimitation de l'espace proche du rivage ». *Page 8*

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera revu et complété afin de s'assurer que la hauteur des bâtiments autorisés ne vienne pas compromettre l'intégration paysagère et la définition de la limite des EPR.

Modification de la pièce : Règlement écrit, Rapport de présentation

JUSTIFIER DAVANTAGE LES OAP NOTAMMENT CONFORMEMENT A LA LOI LITTORAL

« La MRAe recommande de justifier les choix du PLU conformément à la loi littoral, de définir les OAP de manière détaillée et de protéger les zones sensibles proches du rivage contre toute extension urbaine.

Page 8 et 9

Réponse de la commune

La justification des OAP sera renforcée. Les OAP présentés dans les SDU et assimilés à des extensions seront supprimés.

Cf. Dossier complémentaire : « les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

JUSTIFIER DAVANTAGE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE MUSELLA

« La MRAe recommande de justifier les extensions nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

dans la zone d'activité de Musella, conformément aux orientations du SCoT Sud Corse, et de réaliser une étude sur les variantes d'implantation des activités ».

Page 9

Réponse de la commune

La justification sera complétée et le périmètre de la zone d'extension de Musella (1AUX) sera réduit afin de limiter l'extension urbaine.

Cf. Dossier complémentaire : « le phasage des zones de projet »

Modification de la pièce : OAP, Règlement graphique, Rapport de présentation

REVOIR LES INDICATEURS DE SUIVI

« La MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est [...] pas assortie d'un dispositif de suivi opérationnel. La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

Page 9

Réponse de la commune

Les indicateurs seront repris et précisés afin de répondre à la demande de la MRAe.

Modification de la pièce : Rapport de présentation (partie évaluation environnementale)

JUSTIFIER DAVANTAGE LE SCENARIO DE PROJECTION

- Taux de croissance
- Besoin en logements
- Part résidences principales et résidences secondaires

« La MRAe recommande d'expliquer le choix de la commune de s'écarter de la tendance démographique récente de 1,0 %/an en la doublant, choix ayant des conséquences fortes sur le nombre de résidents nouveaux à loger et sur la superficie à ouvrir à l'urbanisation. Elle recommande de compléter le dossier en donnant une estimation du nombre de résidences secondaires qu'est supposé engendrer le PLU ».

Page 9 et 10

Réponse de la commune

La justification sera complétée en ce sens, notamment avec la mise en place de la servitude de résidence principale au sein des zones urbaines et à urbaniser.

Cf. Dossier complémentaire : « la servitude « résidence principale »

Modification de la pièce : Rapport de présentation

CLARIFIER LA CONSOMMATION D'ESPACES 2024-2034

- Zones AU
- Zones U extension
- Potentiel de densification
- Emplacements réservés

Page 10

Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière et le respect de cet objectif seront repris et explicités dans le document d'urbanisme pour l'approbation.

Par ailleurs, la vérification entre le potentiel de densification et la consommation d'ENAF sera complétée et mis à jour avec le travail fait en collaboration. Elles seront précisées dans le rapport de présentation. Une note

ABORDER LA THEMATIQUE DE LA RENATURATION – VOIRE DEVELOPPER UNE **OAP THEMATIQUE SPECIFIQUE**

« Compte tenu des ouvertures à l'urbanisation susceptibles d'impacter l'environnement, il serait opportun de contrebalancer leurs impacts résiduels au travers de mesures de renaturation ou de zones de compensation. Le rapport de présentation ne contient aucune analyse des terrains susceptibles d'être renaturés ».

« La MRAe [...] recommande d'inclure dans le rapport une analyse des terrains propices à la
Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E2500021/20

Réponse de la commune

Un travail de définition concernant des zones de compensation sera ajouté dans le dossier afin de garantir un équilibre territorial entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Modification de la pièce : Rapport de présentation

renaturation pour compenser les impacts environnementaux des ouvertures à l'urbanisation, voire de développer une OAP spécifique ».

Page 10 et 11

JUSTIFIER LA CONSOMMATION D'ENAF AU TITRE DE L'ARTIFICIALISATION

(LOI CLIMAT ET RESILIENCE) ET PARALLELE AVEC L'ECHANCE A 2028

« S'agissant de la consommation d'espaces, la loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031 par rapport à la décennie précédente. En Corse, cet objectif de 50 % ne s'applique pas. Toutefois, il appartient au PADDUC de fixer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi qu'un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de dix années. Les PLU doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028, faute de quoi aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans les zones à urbaniser (AU) des PLU à partir de cette date ».

Page 11

Réponse de la commune

Suite à un travail en collaboration avec la DDT, la méthode de définition de l'objectif maximal de consommation foncière dans le respect de la loi « Climat et Résilience » a été redéfinie afin de garantir la validité du projet urbain de Bonifacio. L'adaptation du projet urbain, à travers le phasage des OAP et la réduction de certaines zones U et AU, vise à respecter cet objectif maximal de consommation.

Cf. Dossier complémentaire : « la méthode de calcul de la consommation d'ENAF » et « Le phasage des zones de projets »

Modification de la pièce : OAP, Rapport de présentation

Renforcer les espaces à enjeux environnementaux - voire prévoir une OAP thématique spécifique (ou intégration dans les OAP sectorielles) :

- Réservoirs de biodiversité
- Espaces stratégiques environnementaux
- Corridors écologiques

« La MRAe recommande de renforcer la protection des réservoirs de biodiversité et des espaces

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Réponse de la commune

L'article n°5, intitulé « secteurs de protection et mise en valeur du patrimoine », des dispositions communes du règlement écrit comprend des mesures de protection pour les éléments du patrimoine et du paysage (DC14) ainsi que pour les éléments de la trame verte et bleue (DC20). Ces mesures pourront être complétées/renforcées.

Les enjeux liés à la TVB seront également intégrés dans les OAP sectorielles, quand cela n'est pas déjà le cas. L'évaluation environnementale et notamment le travail de terrain des écologues ont déjà permis de prendre en compte les enjeux écologiques dans les projets urbains.

Cf. Dossier complémentaire : « l'évaluation environnementale » et « Le phasage des zones de projets »

stratégiques environnementaux en interdisant la constructibilité sur les secteurs sensibles. Elle recommande d'intégrer des mesures d'évitement détaillées dans les OAP et d'inscrire dans le règlement du PLU des mesures de préservation des corridors écologiques identifiés ».

Page 12

INTEGRER EN NP LES ZONES NATURA 2000 ET INTERDIRE LES EXTENSIONS

« La MRAe recommande de renforcer la protection des sites Natura 2000 de Bonifacio en révisant le règlement graphique pour y délimiter précisément **les zones NP et en interdisant toute extension de constructions dans ces secteurs sensibles**. Des mesures spécifiques de gestion des risques, telles que la prévention des marées noires et la maîtrise des mouillages, doivent être intégrées dans les documents réglementaires.

Une gestion active des espèces invasives et une meilleure régulation des activités humaines, y compris la limitation du tourisme de masse et de la circulation non contrôlée, sont également nécessaires pour préserver la biodiversité exceptionnelle de ces espaces ».

Page 12 et 13

Réponse de la commune

Les périmètres des zones Natura 2000 seront étudiés afin de faire évoluer la réglementation dans ces espaces et ainsi garantir leur préservation.

A. PROCEDER AUX CLASSEMENTS EBC AFIN DE PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER

Page 13

Réponse de la commune

Des EBC seront intégrés au règlement graphique afin de préserver le patrimoine paysager de Bonifacio. Le travail de définition de ces espaces prendra comme base les EBC identifiés dans le PLU abrogé.

B. TRAVAILLER LA HAUTEUR ET LA VOLUMETRIE DES BATIS EN ZONE Nt ET NENR

« Plusieurs projets portés par la commune présentent un risque d'impact sur le paysage. Il s'agit notamment des zones Nt, prévues pour l'implantation d'un transformateur électrique à proximité du rivage, et des zones Nenr, destinées à la mise en place de centrales de production d'énergies renouvelables. Dans ces secteurs, les règlements ne prévoient aucune limitation en **termes de hauteurs et de volumétries**, ce qui pourrait altérer de manière significative le paysage.

Page 13

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété afin d'imposer une limitation de hauteur dans les zones Nt et Nenr. Cette

C. ANNEXER LA CHARTE PAYSAGERE ADOPTEE EN 2016

« A l'occasion de l'élaboration du PLU, la charte paysagère, adoptée en 2016, pourrait être mise à jour pour tenir compte de la démarche de labellisation Grand Site de France, et annexée au Plan local d'urbanisme (PLU).

Page 14

Réponse de la commune

La charte paysagère sera annexée au PLU et le règlement écrit fera un rappel de cette dernière dans chaque zone concernée.

D. RENFORCER LE REGLEMENT ECRIT EN MATIERE DE TRAITEMENT ARCHITECTURAL

« Le règlement écrit présente des insuffisances en matière de traitement architectural. En effet, il ne prévoit pas

l'interdiction de toute transformation des falaises et n'apporte aucune précision concernant :

- **les dispositifs d'éclairage extérieur,**
- **les modalités d'interdiction**
- **l'intégration des blocs de climatisation en façade**
- **le traitement des devantures commerciales**

De plus, ce règlement aurait gagné en qualité en détaillant davantage le traitement architectural des constructions en zones urbaines ».

Il semble que le règlement écrit ne garantisse pas suffisamment la préservation du patrimoine local dans le cadre des projets de

modification de voirie des emplacements réservés. En particulier, les **murs en pierre sèche** formant les bas- côtés des voies ainsi que les autres éléments du petit patrimoine local ne sont pas suffisamment protégés face aux projets d'élargissement ou de modification des voies. Il serait donc souhaitable de renforcer le texte du règlement **en précisant que la préservation de ces éléments patrimoniaux doit être systématiquement prise en compte et intégrée dans les projets de voirie**. En cas de nécessité de déposer pour élargir la voie, les éléments en question (tels que les murs en pierre sèche, baracuns ou abris adossés) **devraient être systématiquement remontés à l'identique, afin de maintenir l'identité et la valeur patrimoniale des lieux**.

Page 14 et 15

Réponse de la commune

Le règlement écrit sera complété en tenant compte des propositions de la MRAe.

E. RETRAVAILLER LES OAP

« La MRAe recommande de préciser le document des OAP en y incluant des intentions claires sur **l'implantation** et la volumétrie des constructions, notamment dans les secteurs proches de monuments historiques ou en covisibilité avec des sites inscrits, afin de mieux protéger le patrimoine environnant. Il serait également pertinent d'ajouter une OAP spécifique pour la zone UE, ainsi que des croquis et photomontages pour évaluer l'insertion paysagère des projets ».

- « De plus, certaines OAP – telles que celles des secteurs n°3 "Saint-Julien", n°4 "Monteglione", n°13 "Padorelle" et n°14 "Araguina" – se situent à proximité immédiate de monuments historiques ou sont en covisibilité avec des sites inscrits. Dans ce contexte, ces OAP devraient faire l'objet d'une attention particulière pour protéger le patrimoine environnant. Il serait nécessaire d'envisager, dans ces zones sensibles, **une réduction de l'emprise bâtie, une attention plus appuyée aux espaces verts à aménager, ainsi qu'une meilleure intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions**, afin de respecter et préserver l'identité du patrimoine local ».
- Création OAP pour la zone UE afin de prendre en compte « les vues depuis la mer et depuis la ville, ainsi que le caractère du paysage historique du Boscu, afin de préserver l'intégrité visuelle et patrimoniale de la zone ».

Page 15

Réponse de la commune

Les OAP seront retravaillées de sorte à prendre en compte les enjeux de covisibilité et d'insertion paysagère.
Des

F. DEMONTRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DU TERRITOIRE

- Inondation
- Feu de forêt
- Mouvement de terrain

- Radon

« La MRAe recommande de démontrer la bonne prise en compte des divers risques et notamment les risques d'incendie et de mouvement de terrain dans les secteurs d'ouverture à urbanisation et ceux à vocation d'espaces à aménager ».

Page 16

Réponse de la commune

Le rapport de présentation, le règlement graphique et les annexes seront complétés au besoin afin de justifier de la bonne prise en compte des différents risques à laquelle est soumise la commune de Bonifacio.

G. DEMONTRER L'ADEQUATION ENTRE LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU ET LES BESOINS ESTIMES A HORIZON 2035

« La MRAe recommande de compléter le diagnostic territorial en justifiant l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon 2035, prévue par le PLU, et plus particulièrement au regard des nouveaux besoins en eau qu'engendreront les nouveaux logements programmés, ainsi que l'affluence touristique de la commune à l'horizon 2035 ».

Page 16 et 17

Réponse de la commune

Le PLU sera complété en ce sens autant que possible en fonction des données disponibles.

A. DEMONTRER L'ADEQUATION ENTRE LES CAPACITES D'ASSAINISSEMENT ET LES SECTEURS DE PROJETS

« Concernant le zonage d'assainissement, bien que la carte d'aptitude des sols soit mentionnée, elle n'est pas fournie. Il est nécessaire de vérifier la cohérence des secteurs ouverts à l'urbanisation avec la capacité des sols à supporter l'assainissement non collectif pour les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement.

Enfin, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que « lorsque les réseaux d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du plan local d'urbanisme, incluant les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Ainsi, des zones 1AU24 pourraient être reclassées en 2AU25 à la lumière du SDA précité.

La MRAe recommande de mettre à jour le schéma directeur d'assainissement, d'intégrer la carte d'aptitude des sols et de vérifier la conformité des stations d'épuration privées et d'en tirer les conséquences en termes de classement de zones à urbaniser, en fonction des capacités d'assainissement

et des prévisions démographiques ».

Page 17

Réponse de la commune

Le PLU sera complété en ce sens en fonction des données disponibles à date. Le PLU pourra évoluer afin de mettre à jour les informations.

B. ANALYSER L'IMPACT DES OAP SUR LE TRAFIC ROUTIER ET RENFORCER LES MOBILITES DOUCES

Page 18

Réponse de la commune

Le PLU sera complété afin de tenir compte des deux points cités.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage respecte l'engagement formulé par écrit dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.

V. Recensement et analyse des observations

De nombreuses observations sont faites par des particuliers demandant essentiellement le classement en zone constructible. Ce sont pour la plupart des personnes ayant vu les terrains autour de leur propriété, se construire. Il y a donc une incompréhension sur le projet de PLU créant des zones inconstructibles et classant des parcelles nues en zone naturelle ou agricole.

Toutes ces observations sont donc recensées ci-après. Seules les demandes ont été notées, les éléments de contexte et les détails personnels des contributeurs n'ont pas été repris. Une réponse du maître d'ouvrage a été apportés en gras et l'avis du commissaire enquêteur est noté en bleu. Toutes les demandes ont été traitées.

A. Synthèse des observations du registre dématérialisé

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation de M. Ogno demandant la constructibilité des parcelles cadastrées d'une part section J n°191 à 196 (secteur Carpa) et d'autre part section K n°335 à 341 (secteur Saint Julien).

Il est contesté le classement en zone naturelle et rappelé que cette demande est faite depuis 2008.

Avis de la commune → Défavorable

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

- Concernant les parcelles J191 à J196 : les parcelles se situent en continuité de l'agglomération, les extensions urbaines sont donc réglementairement acceptables, cependant elles représentent environ 1 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la commune.
- Concernant les parcelles de K335 à K341, elles se situent en zone naturelle protégée (réservoir de biodiversité identifié au PADDUC). Les enjeux écologiques ne permettent pas de rendre ces parcelles constructibles.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage d'une part, dans une limitation de l'étalement foncier et d'autre part sur la protection des enjeux écologiques matérialisée par une zone naturelle protégée.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation anonyme contestant un projet de résidence senior sur les parcelles cadastrées section G n°834 à 836, secteur Biancarello. Il est argué que le secteur est protégé et non urbanisable d'après le PADDUC.

Il est demandé comment le PLU peut justifier, dans l'intérêt général de la commune, la promotion d'un projet privé sur un terrain qui ne lui appartient pas.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la création d'une maison des seniors est un élément positif dans une commune. Il semble qu'en outre, le permis de construire soit en cours d'instruction.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation de M. Stachino demandant la modification du classement des parcelles cadastrées section N n°1084, 1086 et 1087, lieu-dit Sant Amanza pour voir aboutir son projet de station balnéaire démontable.

Il est demandé l'annulation de la zone terrestre Natura 2000 et l'intégration du projet dans le cadre de la ZNIEFF, l'étude d'impact ayant été jugée satisfaisante.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. L'absence de continuité avec une forme urbaine reconnue par la Littoral justifie l'inconstructibilité des parcelles.

Synthèse de l'observation n°4 :

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
 Décision n°E25000021/20

Observation des consorts Stachino – Dagrégorio – Panzani demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section n°371, 372 et 645, en zone N au projet de PLU. Il est rappelé l'avis favorable de 2012 pour un permis d'aménager et la réalisation de toutes les VRD.

Il est argué que le classement en zone N va à l'encontre des objectifs de la commune de réalisation de logements pour la population locale.

Avis de la commune → Défavorable : au cours de l'élaboration du PLU, la commune a tenté de défendre ses parcelles en constructible mais les retours des personnes publiques associées sur ce secteur ont été sans appel. Le PLU ne pouvait pas être validé avec ce projet. La commune n'a pas pu faire reconnaître Sant'Amanza comme village, ni classer ses parcelles en zone de projet. De plus le secteur se situe en espace proche du rivage, ce qui limite drastiquement les possibilités d'extension. Ces parcelles devront donc demeurer en zone naturelle dans ce PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage dans la justification du maintien en zone N des parcelles susvisées.

Synthèse de l'observation n°5 :

Doublon de l'observation n°3 + pièces jointes.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis de l'observation n°3.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Arrighi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section C n°341 à 343 pour un projet familial.

Cf. Observation n°138 pour modification.

Avis de la commune → Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante (3,5 ha). La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De plus, l'extension de la zone UA5 de cette façon pose des questions de cohérence de forme urbaine car cela enclave un espace naturel. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiée par une limitation de l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°7 :

Complément de l'observation n°6.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. et Mme Oggiano demandant que les parcelles cadastrées section K21, 22 et 23 lieu-dit Valle deviennent constructibles.

Ils ne comprennent pas le classement de leurs parcelles car ils considèrent qu'elles sont situées en extension urbaine.

Avis de la commune → Favorable : Situées en entrée de ville, dans l'OAP Thématique « Agglomération historique ». 1000m² sur K21 (p), K22 et K23 (p). Cela entrainera l'extension de la zone UA3 sur K 546, 760 et 761 (1700 m²) et UA3i

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'interroge sur l'avis favorable donné pour ces parcelles. Cette extension, est, il est vrai, d'une faible importance mais nécessite l'extension de la zone UA3 par le biais d'autres parcelles.

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Dagregorio Jean demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section N n°1003.

Demande complétée par l'observation n°63 précisant le lieu-dit Gurgazzo.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage. En revanche, les ESA localisés sur les parcelles urbanisées seront retirés.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'inconstructibilité des parcelles par l'absence de continuité avec une forme urbaine reconnue par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Dagregorio Laurent demandant la constructibilité des parcelles cadastrées n°1401 et 1403.

Demande complétée par l'observation n°62 précisant la section cadastrale L et le lieu-dit Corcone.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'inconstructibilité des parcelles par l'absence de continuité avec une forme urbaine reconnue par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Rocca Jean-Michel demandant la constructibilité de la parcelle 216. Il est estimé que cette parcelle peut être analysée comme une dent creuse.

L'absence de section cadastrale ne permet pas de situer la parcelle sur une des planches du projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable partiellement : en continuité de la zone UA5, une surface de 1500 m² peut être octroyée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur une ouverture partielle à la constructibilité.

Synthèse de l'observation n°12 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Synthèse de l'observation n°13 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est concernée par un ESA, elle sera donc classée en zone As. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage et le classement des parcelles concernées par un ESA en zone As.

Synthèse de l'observation n°14 :

Observation de M. Bergonzi contestant la situation géographique d'une future résidence pour seniors et d'un bâtiment d'habitation pour du logement saisonnier. Il estime qu'il est à moins d'un kilomètre du rivage contrairement aux informations données dans le bulletin de la ville.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive et relève de l'intérêt général.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la création d'une maison des seniors est un élément positif dans une commune. Il semble qu'en outre, le permis de construire soit déjà accordé.

Synthèse de l'observation n°15 :

Observation de M. Piras contestant le classement en zone N de la parcelle cadastrée section L n°251. Il est argué l'existence de maison ancienne habitée, l'absence de boisement de la parcelle, et la présence de voisins.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle a été classé en naturelle car elle n'a pas de vocation agricole et, du point de vue de sa localisation et des contraintes imposées par la loi littoral, elle ne peut pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant le maintien de la parcelle en zone N.

Synthèse de l'observation n°16 :

Doublon de l'observation n°15.

Synthèse de l'observation n°17 :

Observation de M. Llorens s'interrogeant sur le classement des parcelles n°1216, 1217, 1242, 1263, 1254, 1241, 1242, 1542, 1258, 1265... en zone agricole du fait de l'existence de constructions sur les parcelles sus-énoncées.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse sur le fait que les parcelles en discontinuité d'agglomération ou de village ne peuvent faire l'objet d'un classement en zone constructible. Toutefois, une explication quant au classement en zone agricole aurait été intéressante.

Synthèse de l'observation n°18 :

Observation de M. Giordano demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°42, lieu-dit Sappa, à la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiée par une limitation de l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°19 :

Complément de l'observation n°18. Plan joint.

Synthèse de l'observation n°20 :

Complément de l'observation n°1. Courrier joint.

Avis de la commune → Favorable : Demande de maintien de la parcelle K 155 en zone constructible ; la parcelle est déjà classée en zone UA5 au PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage sur le maintien de la constructibilité en zone UA5. Il est rappelé toutefois la fragilité juridique de la zone par les personnes publiques associées.

Synthèse de l'observation n°21 :

Observation de Mme Piroëlle demandant l'insertion de la parcelle n°1315 dans la zone UB (Piale).

Avis de la commune → Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De plus la parcelle se situe sur un espace stratégique agricole. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : il semble qu'il y ait une confusion du maître d'ouvrage quant à la demande de classement. Toutefois, il estime cohérent l'absence de classement en zone UB qui pourrait correspondre à une extension d'un secteur déjà urbanisé.

Synthèse de l'observation n°22 :

Observation de M. Such demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°1085 et 1086 issues de la parcelle mère I 1001. Constructibilité perdue depuis 2007.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiée par une limitation de l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°23 :

Observation de M. et Mme Peter demandant la confirmation que la parcelle cadastrée section L n°121 lieu-dit Campo Longo, classée en zone AP est bien constructible.

Cf. observation n°192 pour complément.

Avis de la commune → Défavorable : le règlement écrit ne permet que la rénovation de logement existant avec conservation des volumes initiaux. L'édification de nouvelles constructions à usage habitation est interdite.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°24 :

Observation de « Yoann » concernant la parcelle cadastrée section K n°404 qui semble ne pas comprendre l'absence de classement total dans une zone constructible.

Il est indiqué l'absence d'accès sur le projet 4 Monteglione.

Il est indiqué sur le projet 5 Licetto d'un mur en pierres sèches à réhabiliter.

Avis de la commune → Défavorable en partie : la partie constructible de la parcelle K404 fait partie d'une OAP avec un aménagement d'ensemble pour de l'habitat social. Le reste de la parcelle est classée en zone naturelle dont une partie fera l'objet d'un EBC. En revanche le mur en pierre sèche à réhabiliter peut-être une orientation à ajouter dans l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°25 :

Observation de Mme Carrega demandant la constructibilité d'une plus grande partie de sa parcelle cadastrée section D n°227 lieu-dit Olmo di Sappa pour permettre la réalisation de son projet de construction.

Il est argué l'intégration de la parcelle dans la zone d'aménagement différé institué par les services de l'Etat.

Avis de la commune → Favorable : un ajout d'environ 500m² à la zone UA5 sera fait pour l'approbation. La demande est raisonnable, entre dans les conditions règlementaires imposées par la loi littoral et répond à un projet.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°26 :

Observation de M. Renaud, représentant l'indivision familiale concernant les parcelles cadastrées section I n°489 à 492.

Il est demandé le pourquoi du classement de ces parcelles en zone agricole malgré l'absence d'agriculture sur ces terrains depuis plusieurs générations.

En outre, hormis la parcelle 489 déjà construites, il est demandé que les trois autres soient constructibles afin de créer une plus grande cohérence avec le tissu urbain.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, les parcelles citées se situent en ERC, identifiés au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'impossibilité d'un classement en zone constructible du fait de la discontinuité avec les formes urbaines définies par la loi Littoral et leur situation en espace remarquable et/ou caractéristiques.

Synthèse de l'observation n°27 :

Observation de M. Petit demandant si suite au classement de la parcelle cadastrée section L n°1174, il sera possible de déposer un permis de construire pour un local vélos, équipement d'extrémité du GT20.

Avis de la commune → Favorable : le règlement écrit de la zone rend cela possible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse du maître d'ouvrage satisfaisante.

Synthèse de l'observation n°28 :

Observation de Me Poletti, représentant la société Swing.

Complément du courrier n°2, même demande et des jurisprudences plus détaillées.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée)..

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître

d'ouvrage justifiant l'impossibilité d'un classement en zone constructible du fait de la discontinuité avec les formes urbaines définies par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°29 :

Observation de Me Poletti, représentant les propriétaires des parcelles cadastrées section I n°1317, 1319 et 1322.

Il est contesté le classement en zone agricole et considéré que les parcelles concernées sont situées au sein d'un tènement urbanisé, entouré de constructions alentours. En outre, l'une des parcelles est déjà bâtie.

Il est argué que l'artificialisation de la zone ne peut être assimilé à un ESA et qu'en outre, les conditions cumulatives des critères du PADDUC déterminant les ESA ne sont pas remplies.

Il est demandé le classement en zone UB.

Pour appuyer cette demande, il est fait état de différentes jurisprudences.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Le groupe de constructions, dont fait partie l'habitation de la parcelle mentionnée, n'a pas été retenu en SDU. Les parcelles ne peuvent donc pas être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante et justifiée la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°30 :

Doublet de l'observation n°29.

Synthèse de l'observation n°31 :

Observation de M. Lena demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section I n°751 lieu-dit Pettarigo dans la zone UA5 à laquelle elle est contigüe.

Avis de la commune → Favorable : un ajout d'environ 1000m² à la zone UA5 sera fait pour l'approbation. La demande est raisonnable, entre dans les conditions règlementaires imposées par la loi Littoral et répond à un projet.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°32 :

Observation de Me Poletti, représentant la SCI Livanti.

Rectificatif de l'observation par l'observation n°49. Les parcelles cadastrées sont

- Section K n°794, 795, 796 et 953.
- Section AD n°110 et 121.

Les parcelles sont classées en zone UA3 et Np pour la parcelle section K n°795.

La SCI Livanti a un projet comprenant logements, commerces, hôtellerie et parking souterrain. Afin de pouvoir réaliser ce projet, il est demandé le reclassement en zone UA4.

Il est argué l'OAP thématique dont l'objectif est de développer le fonctionnement local du secteur de l'agglomération historique en tant que zone résidentielle et touristique. L'OAP prévoit le

renforcement de la mixité fonctionnelle, combinant activités, logements, équipements touristiques et publics.

Le classement initial des parcelles en zone UA3 limite la hauteur des potentielles constructions à R+2. Il est donc estimé que cette limitation est en contradiction avec l'objectif de densification et de renouvellement urbain.

Il est évoqué des jurisprudences pour appuyer la demande de la SCI.

En outre, le classement de la parcelle n°795 en Np, est considéré comme inapproprié du fait du caractère urbanisé et aménagé des parcelles, la vocation de la parcelle est en inadéquation avec le caractère naturel ou forestier.

Avis de la commune → Favorable en partie : une bande sera classée en UA4 (parcelle K 110 et 953) d'environ 2.500 m² en flanc de colline afin de préserver les cônes de vue et de garder la cohérence de la définition des zones.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°33 :

Observation de M. Tafani, Vice-président de la CMAR de Corse, regrettant le peu de constructibilité accordée par les nouvelles législations obligeant les artisans du BTP à s'orienter vers les rénovations et extensions de constructions existantes.

Il est regretté qu'au PLU, les zones N et A ne permettent que de faibles extensions (maximum 200m²). Il est proposé que les superficies d'extension autorisées passent à 400 m² en zone N et 300 m² en zone A.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions en zone A et N doivent être limitées car il s'agit de zones sensibles. Dans les zones inconstructibles, seules de petites évolutions des constructions existantes peuvent être réalisées (extensions et annexes limitées).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rejetant la demande d'augmentation des extensions en zone A ou N.

Synthèse de l'observation n°34 :

Observation de l'association U Levante.

Il est relevé et demandé :

- Que le littoral de Bonifacio a connu un grand nombre de constructions entre le précédent PLU et le projet actuel. Il est considéré que le code de l'urbanisme est appliqué trop tard sur les secteurs de Sant'Amanza, de Cala Longa, de Piantarella, de Sperone et de Cavallo.
- Que de nombreux bâtis ne sont pas représentés sur les planches graphiques ainsi que les piscines.
- Que la commune a profondément modifié la limite des espaces proches du rivage, d'environ 630 hectares. Il est rappelé que les EPR sont une mesure de protection du littoral identifiée par le PADDUC.
- Que la délimitation des espaces remarquables et ou caractéristiques ne correspond pas à celle du PADDUC, pouvant générer une fragilité juridique du projet. Il est indiqué que la

suppression d'ERC ne peut se justifier compte tenu de la valeur écologique de ces secteurs.

- Que les hameaux de Saparelli, Poggio d'Olmo et Suartone sont à classer en SDU (UB) en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'un village à l'échelon local.
- Que Chiva d'Asinu soit classé en zone naturelle.
- Que les zones AU5 soient classées en SDU en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'une agglomération à l'échelon local.
- De reclasser les zones 1AUE. Il est donné pour exemple la zone au nord de Padorelle et la zone de Sant'Amanza.
- Que 13 zones sont classées en NL, avec des possibilités d'extension ou d'annexes dans les destinations artisanat et commerce de détail, restauration et autres hébergements touristiques. Il est demandé en quoi ces zones sont naturelles.
- Que certaines zones NL soient réduites (détail dans le corps de l'observation). Il manque des représentations graphiques de constructions et de piscines
- Que le zonage N est extrêmement permissif en prévoyant les possibilités d'extension.
- Que le zonage A soit repris en profondeur en prenant en compte l'avis réservé de la chambre d'agriculture et en faisant apparaître distinctement les ESA.
- Que soit revue la vocation des plages telle que donnée dans le PADDUC.

En conclusion, il est considéré que les changements opérés par la commune suite aux avis PPA ne portent que sur des justifications sur les tracés des EPR, des ERC et sur une nouvelle carte des ESA. Il est estimé que si la commune tenait compte des réserves et des modifications à opérer, il serait nécessaire d'arrêter un nouveau PLU car l'économie générale du projet mis à enquête serait remise en cause.

Avis de la commune → Favorable partiellement

- Le PLU a pour vocation de planifier l'urbanisation future de la commune et de mettre en place des outils pour préserver les zones à enjeux. Il ne peut défaire ce qui a été fait par le passé.

- Concernant les bâtis et les piscines manquants sur les planches de zonage, cela s'explique par le cadastre qui n'est pas encore actualisé. Il s'agit du cadastre 2024. Par ailleurs, le PLU n'a pas la main sur le travail effectué par les services du cadastre.

- Concernant les EPR, une étude détaillée en annexe du rapport de présentation explique ces choix. Cependant, la Commune a fait le choix de revoir la limite de ses EPR afin de mieux correspondre au tracé du PADDUC.

- Dans le projet de PLU, les ERC ont été pris en compte de manière réglementaire et/ou graphique, ce qui a pu générer des erreurs matérielles du Système Informatique Géographique (SIG) et des confusions. Pour l'approbation, il sera mis en place une prescription surfacique « ERC » au titre de l'article L.121-23 CU avec une précision, dans le règlement écrit de chaque zone, des mesures à prendre en compte. Ces prescriptions reprendront le périmètre PADDUC avec une exception pour la Tonnara et Padollo sur les parties déjà artificialisées.

- Concernant les hameaux de Bonifacio, la Commune a fait le choix de les faire apparaître de façon distincte (UC) des zones urbaines liées principalement à l'habitat sur la zone du plateau (UB) afin notamment de respecter la forme traditionnelle des hameaux, leur type d'habitat particulier et l'identité historique de son territoire.

- Le PLU a défini ses formes urbaines en se basant sur la grille proposée par le PADDUC. Cette définition est donc tout à fait réglementaire et notamment :

- Une agglomération scindée en deux à cause de la rupture naturelle dû au relief : première partie, l'agglomération historique,
- Et la seconde partie de l'agglomération à conforter (Cavallo Morto + Padorelle)
- Un village mixte : Musella

- Les zones 1AUE correspondent aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création spécifique de nouveaux équipements publics et nous paraissent tout à fait adaptées. Toutefois, suite aux avis PPA, l'OAP (1AUE) de Sant'Amanza, identifié comme pôle nautique et secteur d'enjeu régional au PADDUC, sera réduit à la stricte emprise du projet et renommé spécifiquement Nx.

- Concernant les zones NL, elles ne peuvent être classées en zone urbaine car elles ne correspondent pas à la définition des formes urbaines de la loi littoral ni aux critères du PADDUC. Elles ne sont pas non plus à vocation agricole. Elles recensent les structures de tourisme existantes et situées en dehors des zones urbaines. La zone la plus adaptée est donc naturel à vocation loisir.

- Le règlement de la zone A et N sera repris en fonction des avis PPA. Pour l'approbation, La possibilité d'étendre les résidences hôtelières et le changement de destination permis pour un hôtel sera supprimée.

- Il est prévu également la création d'une zone spécifique (As) pour les ESA, dont le nombre d'hectares sera cohérent avec les attentes du PADDUC.

- La vocation des plages sera revue pour reprendre le classement prévu au PADDUC

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage sur :

- Les EPR du fait du choix de revoir leur limite pour mieux correspondre au tracé du PADDUC ;
- Les ERC par la reprise du périmètre PADDUC ;
- Les zones 1AUE, notamment par la suppression de l'OAP de Sant'Amanza avec une réduction plus stricte du projet ;
- Le classement en zone NL des activités de tourisms existantes, situées en dehors des zones urbaines ;
- La reprise des zones A et N afin de répondre aux demandes des personnes publiques associées. Ce point sera repris dans le paragraphe interrogations complémentaires du commissaire enquêteur ;
- La mise en place d'une zone As pour les ESA ;
- La reprise des vocations des plages pour correspondre au classement énoncé dans le PADDUC.

Le commissaire enquêteur considère qu'il existe une fragilité juridique :

- Sur les hameaux en prévoyant une constructibilité dès l'approbation du PLU, sans identification préalable par un SCOT ou une révision du PADDUC. Toutefois, la différence de zonage d'avec les secteurs déjà urbanisés classés en UB peut s'expliquer par leur forme traditionnelle et l'identité historique de ces territoires.

Synthèse de l'observation n°35 :

Observation de M. Barolo demandant la régularisation de bâtis existants construits sans autorisation d'urbanisme et la constructibilité de logements sur les parcelles familiales cadastrées section J n°488, 489, 490 et 491 lieu-dit Canalli.

Il est contesté le classement en zone N. Il est proposé d'utiliser les procédés de la start-up d'Urbanisme Villes Vivantes « Bimby » et Bunti ». Il est considéré que ces procédés permettraient une identification douce.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, les parcelles citées se situent en ERC, identifiés au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'impossibilité d'un classement en zone constructible du fait de la discontinuité avec les formes urbaines définies par la loi Littoral et leur situation en espace remarquable et/ou caractéristiques.

Synthèse de l'observation n°36 :

Observation de M. Belanger demandant le classement de sa parcelle cadastrée section OM n°161, lieu-dit Casella en zone A pour correspondre à l'activité agricole existante (oliveraie).

Avis de la commune → Favorable : la parcelle sera classée en zone agricole pour l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°37 :

Observation de Mme Ferracci contestant le projet de PLU. Elle considère que des centaines d'hectares d'ESA sont supprimés et que des plages protégées vont pouvoir se réaliser des constructions.

Il est estimé que le PLU ne tient pas compte de la réglementation en vigueur, ni du jugement invalidant le précédent PLU.

Avis de la commune → Le PLU respecte la réglementation en vigueur. Il a pour vocation de concilier la préservation des espaces naturels, les intérêts de l'activité agricole et les enjeux liés à l'attractivité économique tout en permettant à de nouveaux ménages de venir s'installer de manière permanente sur le territoire communal.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage aurait pu apporter des éléments chiffrés concernant les ESA.

Synthèse de l'observation n°38 :

Observation de Mme Fayard Thiebaut, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1503.

Il est contesté le classement en zone agricole dans le projet de PLU. Il est argué le nombre de constructions existantes autour de la parcelle susvisée. Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la

municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'impossibilité d'un classement en zone constructible du fait de la discontinuité avec les formes urbaines définies par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°39 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°775 lieu-dit Lattonu à Chiuva d'Asinu, pour un projet de logements collectifs.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est attenante à la zone UC cependant la zone UC ne peut accueillir aucune extension et aucune densification. Les seules formes urbaines à pouvoir recevoir des extensions urbaines sont les agglomérations et les villages, selon la loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse en partie satisfaisante sur l'impossibilité d'extension hors des formes urbaines des agglomérations et des villages. En revanche, à la lecture du règlement, il apparaît que la zone UC permet la densification.

Synthèse de l'observation n°40 :

Observation de M. Fayard, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 et 1506, lieu-dit Gallo. Il est contesté le classement en zone agricole de ces parcelles.

Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage justifiant l'impossibilité d'un classement en zone constructible du fait de la discontinuité avec les formes urbaines définies par la loi Littoral.

Synthèse des observations n°41 :

Observation de M. Simoni contestant le classement en OAP la parcelle cadastrée section L n°964, lieu-dit Cartarana.

Avis de la commune → en partie Favorable : environ 1000m² seront retirés de l'OAP afin de répondre à la demande. Cependant le reste de l'OAP sera maintenu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère que la réponse du maître d'ouvrage manque de cohérence avec les objectifs exprimés dans la mise en œuvre des OAP, censés

favoriser des projets urbains adaptés et pertinents.

Synthèse de l'observation n°42 :

Observation de M. Ferdani souhaitant voir sa parcelle cadastrée section L n°928 lieu-dit Bella Cattarina, devenir constructible. Il aimerait connaître le pourquoi du classement de son terrain en zone naturelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°43 :

Observation de M. Culioli demandant la constructibilité de la totalité de sa parcelle cadastrée section J n°992 lieu-dit Padorella.

Il est estimé incompréhensible la scission entre deux zonages d'une même parcelle. Il est demandé l'accord pour son permis de construire portant sur l'ensemble de la parcelle.

Avis de la commune → Favorable : la partie de la parcelle classée en A sera intégrée à la zone UA5 – environ 1150 m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage sur une ouverture partielle de la parcelle à la constructibilité. Il est rappelé toutefois la fragilité juridique de la zone par les personnes publiques associées.

Synthèse de l'observation n°44 :

Observation des conjoints Navarro, propriétaires des parcelles cadastrées section D n°344, 345 et 109, lieu-dit Piana.

Il est contesté le classement des parcelles en zone naturelle et demandé le pourquoi d'un tel classement. Il est rappelé que les parcelles étaient précédemment classées en zone agricole et constructible.

Il est demandé une constructibilité au moins partielle pour la réalisation du projet familial.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Par ailleurs, les parcelles citées sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

L'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC sur ces parcelles conforte leur inconstructibilité.

Synthèse de l'observation n°45 :

Observation de Me Desorgues représentant la famille Fayart, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 à 1507, et 1543, 1545 et 1547, lieu-dit Gallo.

Il est contesté le classement en zone agricole d'un secteur considéré comme urbanisé, construit et viabilisé.

Il est rappelé les différentes autorisations d'urbanisme obtenues. Il est indiqué en outre que le domaine est une propriété close, non affecté à l'activité agricole, entouré de constructions.

Il est rappelé la servitude de passage sur sa propriété en vue de desservir les terrains de ce secteur, à la demande de la commune de Bonifacio, et la mise en place de différents réseaux ayant permis la construction d'habitations.

Il est donc demandé un classement en zone U ou AU, ou même faire l'objet d'un traitement spécifique dans une zone plus vaste, avec la création d'un STECAL.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Par ailleurs, la création de STECAL est interdite dans le contexte législatif de la commune de Bonifacio.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°46 :

Observation de M. Pinna demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°420 lieu-dit Marcellara. Il est indiqué que la pente du terrain de 40% ne peut permettre un classement en zone agricole.

Avis de la commune → Favorable en partie : l'actualisation de la zone UB avec les constructions récentes (pas encore cadastrée) permet d'intégrer 1000m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il souligne la fragilité de ce secteur retenu par les personnes publiques associées et rappelle leur demande de délimiter des secteurs déjà urbanisés au plus près du bâti existant.

Synthèse de l'observation n°47 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°591 à 595, 682 à 684, 686 et 695, lieu-dit Campagro. Il est demandé le reclassement de ces parcelles en zone agricole et non en zone naturelle comme le prévoit le projet de PLU. Il est précisé le projet d'agrotourisme en cours (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes).

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront reclassées en zone A.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°48 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire de la parcelle cadastrée section I n°685. Il est demandé le classement de l'ensemble de la parcelle en zone UB.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est déjà classée en partie en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°49 :

Observation de Me Poletti rectifiant l'observation n°32.

Cf. Observation n°32.

Avis de la commune → Favorable en partie : une bande sera classée en UA4 (parcelle K 110 et 953) afin de garder la cohérence de la définition des zones.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°32.

Synthèse de l'observation n°50 :

Observation de Mme Gastini, propriétaire des parcelles cadastrées section O n°557 et 558.

Il est demandé de conserver les 300 m² de constructibilité initiale. Elle s'interroge sur une perte de m² suite à une division parcellaire.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est déjà classée en partie en UB.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°51 :

Observation de Mme Gastini demandant le classement de la route en terre.

Avis de la commune → cette requête ne relève pas du PLU.

Avis du commissaire enquêteur : sans objet avec le PLU.

Synthèse de l'observation n°52 :

Observation anonyme sur l'OAP sectorielle n°19.

Il est recommandé, par une inscription au PLU, de garantir sur compatibilité des densités de construction avec la capacité d'accueil du territoire (prendre en compte une croissance démographique réaliste), de renforcer la prise en compte des enjeux socio-économiques locaux et d'assurer la protection stricte des espaces naturels.

Avis de la commune → Favorable, ces éléments sont d'ores-et-déjà pris en compte dans les OAP.

Avis du commissaire enquêteur : les notions de densité des OAP seront évoqués dans le paragraphe sur les interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°53 :

Observation du bureau de la Copropriété « Colline de Monte Leone » concernant les OAP n°5 et n°6.

Concernant l'OAP n°5, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage la clôture du lotissement ainsi que le blocage d'accès à l'aide de rochers. Il est reproché l'absence de concertation entre les services d'urbanisme et la copropriété.

Concernant l'OAP n°6, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage le blocage de l'accès à l'aide de rochers. En outre, la copropriété s'interroge sur un chemin créé sur une parcelle sur laquelle a été creusé un bassin d'orage.

Avis de la commune → Favorable partiellement :

- **l'OAP tiendra compte du bassin d'orage existant pour redessiner son schéma d'intention.**
- **La commune ne crée aucune voie nouvelle ; elle reconnaît et régularise une desserte existante, issue du permis d'aménager 2012 et du permis de construire 2018. Ce classement assurera la continuité du réseau viaire AR-VC19, et la conformité de la desserte aux besoins collectifs. Cette régularisation ne modifie pas les limites de propriété ; elle reconnaît la réalité fonctionnelle et publique de la desserte, garantissant la sécurité et la conformité juridique des accès. Elle assure également la cohérence d'ensemble entre le réseau existant du lotissement Monte Leone et les secteurs concernés par les OAP n° 5 et 6, en consolidant la continuité des voiries communales au sein du quartier de Licetto**

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage concernant la prise en compte du bassin d'orage existant.

Afin de favoriser une meilleure acceptabilité des projets inscrits dans ces OAP, le commissaire enquêteur recommande d'engager une concertation avec l'ensemble des copropriétaires.

Synthèse de l'observation n°54 :

Observation de M. Paccini, propriétaire des parcelles cadastrées section J n°172 et 173, lieu-dit Padorelle. Il est demandé la constructibilité d'une partie de son terrain. Voir plan joint.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un ESA, elles seront donc classées en As pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°55 :

Observation de M. et Mme Van Oost, propriétaire de la parcelle cadastrée section K n°58. Il est demandé de revoir les limites de l'OAP dans laquelle leur parcelle est intégrée afin de préserver l'olivieraie centenaire existante ainsi que les murs de pierre sèche. Ils souhaitent pouvoir construire une maison de 110².

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle représente environ 3000m², ce qui est une surface trop grande pour une seule construction d'habitation. L'OAP a pour but de densifier les espaces constructibles en optimisant la desserte et le foncier. Les éléments patrimoniaux

pourront cependant faire l'objet d'une orientation de préservation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°56 :

Observation de Mme Combe demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section G n°14 au nouveau PLU.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines requises par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique des parcelles au sein d'un espace remarquable et/ou caractéristique.

L'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC sur ces parcelles conforte leur classement en zone inconstructible.

Synthèse de l'observation n°57 :

Observation des consorts Culioli demandant l'intégration en zone APR, et non NPR comme prévu au PLU pour les parcelles cadastrées section N n°881 à 890 et 486. Il est souhaité la remise en production de ces parcelles.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront classées en APR pour l'approbation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant à un projet agricole des demandeurs.

Synthèse de l'observation n°58 :

Observation de M. Luppi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°785, lieu-dit Lattone est.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°59 :

Observation de M. Angeli demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section N n°340 à 344 et 89, conformément à leur vocation.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront reclassées en zone agricole pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant à la vocation agricole des parcelles susvisées.

Synthèse de l'observation n°60 :

Observation de M. et Mme Miceli Camponiano. Doublon du courrier n°37.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles citées représentent 0,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis du courrier n°37.

Synthèse de l'observation n°61 :

Doublon observation n°56.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis de l'observation n°56.

Synthèse de l'observation n°62 :

Cf. Observation n°10.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis de l'observation n°10.

Synthèse de l'observation n°63 :

Cf. Observation n°9.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage. En revanche, les ESA localisés sur les parcelles urbanisées seront retirés.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis de l'observation n°9.

Synthèse de l'observation n°64 :

Observation de M. Denisse demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section N n°998 dans une catégorie adaptée à son usage économique et touristique.

Il est contesté le classement en espace remarquable et indiqué que le site est aménagé, construit et

exploité et que l'activité est encadrée par des AOT.

Avis de la commune → Défavorable, la parcelle se situe en espace proche du rivage, en espace remarquable caractérisé (source PADDUC) ainsi que dans la bande des 100m. La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De fait, la réglementation de cette zone est très contrainte.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique des parcelles au sein d'un espace remarquable et/ou caractéristique ainsi que dans la bande des 100 mètres.

Synthèse de l'observation n°65 :

Observation de M. Denisse, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°33, 36 et 916, lieu-dit Maora.

Il est contesté le classement en zone agricole car il est considéré que ce secteur a une vocation résidentielle. Il est demandé le classement des parcelles en zone résidentielle adaptée.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°66 :

Observation anonyme demandant le classement en zone constructible la parcelle cadastrée section M n°747 afin de régulariser un bâti existant mais irrégulier.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°67 :

Observation de M. Ferracci, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°729, 730, 731, 733,734, 735, 737, 738, 739, 740 et 741.

Il s'interroge sur le classement de ces parcelles en zone naturelle puis pour partie en espaces stratégiques agricoles alors que les parcelles sont intégrées dans la ZAD.

Il est demandé d'intégrer, a minima, les parcelles cadastrées section L n°738 à 740 dans la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface représentent environ 1,7ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°68 :

Observation de M. Debernardi, représentant l'indivision Melon – Debernardi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°709 lieu-dit Padollo et le déclassement de la zone naturelle.

Avis de la commune → La parcelle n'est pas classée en zone naturelle. Elle est classée en zone à urbaniser (1AU) dans le projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°69 :

Observation de Me Poletti, représentant M. et Mme Lamunière, propriétaires des parcelles cadastrées section K n°685 à 687, secteur Saint Julien, classées en zone agricole au projet de PLU. Il est demandé la constructibilité de ces parcelles. Il est considéré qu'elles constituent une dent creuse au sein d'un espace urbanisé, qui peut être analysé comme une PAU. Il est indiqué diverses jurisprudences et rappelé les éléments contenus dans le PADDUC pour appuyer leur demande.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface représentent près de 0,5 ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n° 70 :

Observation de M. Pianelli demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section M n°386 lieu-dit Casarine à la zone UL afin de mener à bien un projet de construction d'hébergement touristique.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité du village de Musella cependant la surface représentent près de 0,9 ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°71 :

Observation de M. Bourhis demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section L n°257 en zone naturelle.

Avis de la commune → Favorable : l'ensemble de la parcelle L 257 sera classée en N pour l'approbation du PLU

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°72 :

Doublon de l'observation n°71.

Synthèse de l'observation n°73 :

Doublon de l'observation n°70.

Synthèse de l'observation n°74 :

Observation de M. Gabbani, propriétaire de la parcelle cadastrée section P n°447. Il est contesté le classement en zone inondable du fait des reliefs et de l'altimétrie de la zone. Il demande un rectificatif.

Avis de la commune → Le PLU n'a pas la main sur les cartes AZI. Les données sur les zones inondables sont supra communales et donc s'impose au PLU. Cependant le risque va être affiné à la parcelle pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Il est toutefois regretté que le risque mentionné dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées n'ait pas été illustré par une planche graphique plus détaillée, ce qui aurait permis une meilleure information du public.

Synthèse de l'observation n°75 :

Observation de M. Catoire, secteur de Cartarana, qui ne comprend pas les objectifs de constructibilité de 20 maisons individuelles et de 40 logements collectifs.

Avis de la commune → Favorable en partie : les OAP seront revues pour l'approbation. Ces éléments seront pris en compte lors de cette révision.

Avis du commissaire enquêteur : les notions de densité des OAP seront évoqués dans le paragraphe sur les interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°76 :

Complément du courrier n°9.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : voir avis du courrier n°9.

Synthèse de l'observation n°77 :

Observation de M. Tourscher précisant la surélévation prévue dans leur projet de construction.

Il est indiqué dans leur demande que le commissaire enquêteur leur a confirmé la constructibilité des parcelles cadastrées sur le secteur de Saint Julien

Le commissaire enquêteur souhaite préciser qu'il leur a été indiqué la présence de la zone inondable qui devrait être affinée au niveau parcellaire, cette zone pouvant entraîner l'inconstructibilité de leurs parcelles. La zone UA5i étant inconstructible.

Avis de la commune → La réglementation de la zone UA5i n'est pas encore définie à date mais les possibilités de construction dans cette zone seront malgré tout extrêmement limitées.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que la réglementation de cette zone doit être intégrée avant l'approbation du PLU.

Il est toutefois regretté que le risque mentionné dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées n'ait pas été illustré par une planche graphique plus détaillée et une première ébauche de préconisations, ce qui aurait permis une meilleure information du public.

Synthèse de l'observation n°78 :

Doublon de l'observation n°56.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°56.

Synthèse de l'observation n°79 :

Observation de M. Stachino demandant la régularisation du bâti existant sur la parcelle cadastrée section N n°1086 par un zonage conforme à la réalité de terrain.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°80 :

Observation du cabinet U Renosu, syndic des copropriétés de Marina di Cavu I et II. Il est contesté la réalisation d'un parking important en face de leurs résidences.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°81 :

Observation de Mme Delcroix faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°82 :

Observation de M. Haudecoeur faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°83 :

Observation de M. Roussel opposé au projet de parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°84 :

Observation de M. Nainchrik opposé au projet de parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°85 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section O n°391, 392 et 394.

Le classement en zone NL apparaît cohérent. Toutefois, il est considéré que le règlement de la zone est incohérent car plus restrictif que les zones N et A.

Il est fait des propositions d'aménagement du règlement :

- Autorisation de la destination hôtel : pour permettre la réalisation de travaux, de rénovation, de mises aux normes ou d'extensions encadrées ;
- Autorisation de la destination logement/habitation : permettre une reconversion de bâtiments existants vers l'habitation ;
- Encadrement des constructions + extensions : il est proposé 70% de construction ou d'extension visible et 30% en construction souterraine ;
- Introduire un paragraphe dédié à l'hébergement du personnel saisonnier ;
- Autorisation pour des équipements de loisirs à petite échelle.

Avis de la commune → Favorable en partie : le règlement de la zone NL sera repris pour

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

l'approbation du PLU afin de lever les incohérences avec la zone N.

Avis du commissaire enquêteur : les zonages N et NL sont évoqués dans le paragraphe interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°86 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Mulinu - U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section AB n°3, 72, 73, 101, 103.

La majorité des parcelles sont classées en zone UE et une partie de la parcelle 101 et en zone NPR. Il est indiqué que le classement des parcelles pose des problèmes pour la structure hôtelière. Une analyse des différents zonages est faite en démontrant que le maintien en zone UE placerait l'établissement dans une situation désavantageuse.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront classées en UL au lieu de UE.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime le classement en UL cohérent avec la vocation du bâti défini par le demandeur comme une structure hôtelière.

Synthèse de l'observation n°87 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, propriétaire de la parcelle cadastrée section O n°473. Il est demandé le reclassement de la parcelle en zone A qui correspondrait à la réalité de l'exploitation viticole existante.

Avis de la commune → Favorable : la parcelle sera intégrée à la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant à la vocation agricole des parcelles susvisées.

Synthèse de l'observation n°88 :

Observation de M. Liechty s'interrogeant sur le classement en zone N de la parcelle cadastrée section I n°1462. Il est demandé que l'unité foncière, comprenant les parcelles cadastrées section N n°1462, 1467, 1272, 1273, redevienne constructible.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°89 :

Observation de M. Giorgi évoquant le village de Petra Longa Salvini, situé sur 3 communes. Il n'est pas compris l'absence de constructibilité sur ce secteur.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions des hameaux / SDU est interdit pour les territoires concernés par la loi littoral. De plus les hameaux doivent être identifiés par le SCOT pour être validés dans le PLU. Pour autant, la commune identifie en zone UC ces hameaux historiques.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés. Le maître d'ouvrage évoque une identification par le SCOT des hameaux pour être validés dans le PLU. Ce point sera évoqué plus longuement dans le paragraphe interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°90 :

Observation de M. Gallucci demandant le changement de zonage en agricole pour les parcelles cadastrées section N n°416, 417, 412, 413, 414, 415, 256, 255, 253, 252 et en APR pour les parcelles 447, 446, 419, 420, 445, 444, 443,442.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles ayant une vocation agricole seront reclassées en A. En revanche la zone APR sera renommée AE et sera concernée par une prescription "ERC".

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant à la vocation agricole des parcelles susvisées.

Synthèse de l'observation n°91 :

Observation anonyme estimant que la zone 1AUE, pour la réalisation de la résidence seniors, ne peut exister réglementairement et il est proposé d'étendre la zone AU au nord de Bancarello qui apporterait de surcroît une constructibilité à différentes familles.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime que la création d'une maison des seniors est un élément positif dans une commune. Il semble qu'en outre, le permis de construire soit déjà accordé. La zone 1AUE est dans la continuité de la zone UA4.

Synthèse de l'observation n°92 :

Cf. Observation n°90.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles ayant une vocation agricole seront reclassées en A. En revanche la zone APR sera renommée AE et sera concernée par une prescription "ERC".

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°90.

Synthèse de l'observation n°93 :

Observation de M. Fayard demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1547 lieu-dit Gallo.

Cf. Observation n°45.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes

urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone agricole au regard de la Loi littoral, notamment car elle est concernée par un ESA.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant à la vocation agricole des parcelles susvisées. Un classement en zone As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse de l'observation n°94 :

Observation de M. Delaporte estimant non opportun le projet de parking secteur de Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°95 :

Observation de Mme Amadeï, architecte, représentant la famille Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°31 à 33, 37 et 39.

Il est demandé l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n°32 dans la zone UA3 pour la réalisation d'une piscine.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle AD39 est concernée par des enjeux écologiques, elle est donc classée dans une zone naturelle protégée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°96 :

Observation de Me Le Boulch, représentant l'association des propriétaires du village marin de Ciappili.

Il est rappelé l'historique du lieu et indiqué que le golf de Sperone est inscrit comme infrastructure d'intérêt général dans le PADDUC et perçu par la commune de Bonifacio comme un levier de développement structurant.

Il est rappelé le rapport de présentation indiquant que Sperone est l'un des secteurs les plus urbanisés de la commune.

Il est contesté le classement du site en zone naturelle et il est proposé des modifications du règlement applicables à ce secteur.

Il est demandé :

- De préciser dans le règlement N les règles applicables aux constructions existantes dans la bande des 100 mètres ;
- De prévoir la rénovation, l'amélioration, ou la réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise ;
- De modifier la définition de la construction existante en y intégrant les constructions pouvant bénéficier de la prescription de l'article L421-9 du code de l'urbanisme ;
- De modifier l'article 2.1 : les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200m². L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 100 m².
- D'intégrer dans l'article DC6 la prescription suivante : réglementation relative à la reconstruction à l'identique, autorisée dans un délai de 10 ans d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli.

Avis de la commune → Favorable en partie : certaines précisions pourront être intégrées dans le règlement écrit afin d'améliorer sa lisibilité et sa compréhension.

Notamment, Le principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres sera affirmé et seront précisées les modalités de rénovation, d'amélioration, ou de réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Comme mentionné dans le paragraphe relatif aux interrogations complémentaires, le commissaire enquêteur considère qu'un sous-secteur Nh aurait permis de lever certaines ambiguïtés entre les zones N dépourvues de bâti et celles comportant plusieurs constructions.

Synthèse de l'observation n°97 :

Observation de Me Le Fouler, représentant l'indivision Fabre – Pelletier.

Il est contesté le classement des parcelles cadastrées section L n°577 à 582 et n°584 à 586 en zone A et de la parcelle cadastrée section L n°583 en zone N.

Il est rappelé que les parcelles n°584 à 586 sont incluses dans la ZAD créée par arrêté préfectoral, ce qui révèle une intention d'urbanisation. Il est considéré que cela contredit le classement agricole. Un comparatif est fait avec la zone 1AU et avec l'OAP n°10. Il est estimé que permettre une extension de l'urbanisation vers l'est serait plus raisonnable et moins consommateur d'espace que l'OAP susvisée.

Il est évoqué une difficulté de lecture de la zone des espaces stratégiques agricoles dans le mémoire réponse aux avis des PPA. Il est estimé que les parcelles ne font pas partie de ces prescriptions particulières.

Il est demandé donc de revoir le classement des parcelles situées non seulement en ZAD mais également en limite de l'urbanisation afin de les rendre constructibles.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées sont en effet en continuité de la zone UA5 et compris dans le périmètre de ZAD. Cependant, l'unité foncière représente 3,6 ha, ce qui représente une surface importante au regard des objectifs de modération foncière imposés à la commune de Bonifacio. De plus, ces parcelles sont en grande partie concernées par des ESA. La commune essaie de limiter au maximum l'artificialisation d'ESA sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

En outre, un classement en zone As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse de l'observation n°98 :

Observation de M. Bianchini demandant le reclassement des parcelles cadastrées section C n°577, 582, 580, 709, 707, lieu-dit Finocchio, en zone constructible de type UA5 ou UB, et non en zone naturelle comme prévu au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. C'est pourquoi les parcelles ne peuvent pas être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°99 :

Cf. Courrier n°48.

Synthèse de l'observation n°100 :

Observation de Mme Pepin.

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°101 :

Observation de Mme Roumazeille

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°102 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°103 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici, propriétaires indivis des parcelles n°455 et 456 intégrées dans l'OAP n°5.

Il est demandé :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Cf. Observation n°155.

Avis de la commune → Favorable : l'OAP n°5 sera retravaillée pour l'approbation du PLU en tenant compte de ces propositions

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Les propositions faites d'une plus forte densification et de favoriser la mixité sociale de

cette OAP sont intéressantes. Cependant, le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à avoir une vigilance particulière concernant cette OAP, en raison de la réduction d'un hectare de sa superficie mentionnée dans le dossier complémentaire en réponse aux avis des personnes publiques associées, réduction motivée par la nécessité de préserver les espaces boisés classés.

Synthèse de l'observation n°104 :

Observation de Mme Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°105 :

Observation de M. Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°106 :

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°107 :

Observation de M. Culioli sollicitant le reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°424, Vignacce pour créer une structure dédiée à la musique.

Il est souhaité dans un second temps créer des logements destinés à héberger des artistes. Une constructibilité serait souhaitée sur les parcelles cadastrées section A n°680, 403, 412, 411.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle A424, non bâties, se situe en extension d'un hameau, cependant, seuls les agglomérations et les villages peuvent recevoir des extensions urbaines. Concernant les autres parcelles, elles sont non bâties et en discontinuité de toutes formes urbaines, ce qui rend impossible leur constructibilité.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°108 :

Observation de M. Galistru, propriétaire des parcelles cadastrées section B n°178 et 179, demandant de revoir la zone inondable inconstructible au vu des caractéristiques de son terrain.

Avis de la commune → Défavorable : le risque inondation a été confirmé par la DDT qui formule dans son avis l'obligation de le prendre en compte dans les pièces règlementaires du PLU. Cependant la prise en compte du risque inondation sera affinée à chaque parcelle avec les données disponibles sur les risques.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que la réglementation de cette zone doit être intégrée avant l'approbation du PLU.

Il est toutefois regretté que le risque mentionné dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées n'ait pas été illustré par une planche graphique plus détaillée et une première ébauche de préconisations, ce qui aurait permis une meilleure information du public.

Synthèse de l'observation n°109 :

Observation de M. Suzanne demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section M n°326, 327, 329, 457, 268, 269, 270, pour un projet de remise en exploitation de l'ancienne activité oléicole.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles demandées seront reclassées en zone agricole à l'approbation

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, répondant au projet agricole du propriétaire des parcelles susvisées.

Synthèse de l'observation n°110 :

Observation de M. et Mme Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1316 et 1318, demandant :

- La correction d'une erreur matérielle : oubli de représentation d'une maison et d'une piscine sur leur terrain, existantes au cadastre (N°1) ;
- La correction d'une erreur manifeste d'appréciation de zonage d'une unité foncière par son classement en zone A et espaces stratégiques agricoles. Il est estimé que le secteur est largement bâti (N°2) ;
- La requalification d'un secteur habité en zone U. Voir proposition de nouveau zonage page 10 du document joint (N°3).

Avis de la commune →

N°1 - Défavorable : Le PLU n'a pas vocation à mettre à jour le cadastre. Le cadastre utilisé est celui de 2025. Les constructions récentes apparaîtront dans les prochains millésimes du cadastre.

N°2 - Favorable en partie : Les ESA seront retirés sur les parcelles urbanisées cependant les parcelles resteront classées en zone inconstructible.

N°3 - Défavorable : la faible densité et le faible nombre de constructions n'a pas permis de reconnaître le secteur en SDU.

Avis du commissaire enquêteur :

N°1 : le PLU peut essayer d'intégrer la construction avant l'approbation si cette dernière est représentée au cadastre.

N°2 : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Des ESA sont difficilement matérialisables sur des parcelles déjà urbanisées.

N°3 : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. La notion de faible densité de constructions ne semble pas satisfaire les conditions de reconnaissance d'un secteur déjà urbanisé au sens de la loi Elan.

Synthèse de l'observation n°111 :

Observation de M. Pagano demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°494 et 1110. Il est contesté le classement en zone agricole.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Le groupe de constructions, dont fait partie l'habitation de la parcelle mentionnée, n'a pas été retenu en SDU. Les parcelles ne peuvent donc pas être

classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines requises par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°112 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → Favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse de l'observation n°113 :

Observation de Mme Quilichini concernant les parcelles cadastrées section K n°435 et 436, propriété de la succession Ferracci. Il est proposé d'augmenter la densité prévue de ces deux parcelles incluses dans l'OAP n°6 afin de pouvoir réaliser un véritable projet de logements collectifs accessibles. La densité retenue au PLU serait d'environ 5 logements sur ces deux parcelles.

Avis de la commune → Favorable : l'aménagement de cette OAP est prévu à court terme et, sur demande de la DDT, les OAP à court terme devront être retravaillés. La localisation et la temporalité de cette OAP justifie une augmentation de la densité.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage notamment sur une augmentation de la densité de logements dans cette AOP.

Synthèse de l'observation n°114 :

Observation anonyme contestant l'extension de la constructibilité des zones UB et 1AUX. Il est estimé que ces zonages viennent détruire l'environnement naturel.

Avis de la commune → Favorable en partie : la commune souhaite pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Elle a donc besoin de foncier pour pouvoir étendre le village économique de Musella. Cependant la taille de la zone va être réduite par rapport à l'emprise du PLU arrêté et la hauteur maximale autorisée des constructions sera revue à la baisse afin de ne pas impacter le paysage et les cônes de vue depuis la baie de Sant'Amanza.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage notamment concernant la hauteur des bâtiments retravaillée afin d'impacter au minimum le paysage. La diminution de la zone 1AUX a été annoncée dès le mémoire réponse aux avis des

personnes publiques associées. Le commissaire enquêteur estime cette réduction intéressante dans un objectif premier de densification de la zone.

Synthèse de l'observation n°115 :

Observation de M. Lantieri demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°876, classée en zone agricole au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, la parcelle D876 est concernée par un ESA issu du PADDUC. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines requises par la loi Littoral.

En outre, un classement en zone As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse de l'observation n°116 :

Observation de M. Lodi demandant le classement de la parcelle cadastrée section J n°803 lieu-dit Crocci en zone UB et non en zone UL comme indiqué dans le projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable en partie : la parcelle sera reclassée en zone UM (mixte) afin de correspondre à la forme urbaine du village et le règlement sera modifié pour intégrer le maintien des maisons existantes sur la zone.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle modification du règlement UM. En effet, la restriction de la zone aux seules constructions de logement pour du gardiennage ne contrevient pas au maintien des maisons déjà existantes. Modifier le règlement comporte le risque d'accroître la constructibilité sur le territoire communal, ce qui pourrait compromettre le respect des objectifs fixés par le PADD.

Synthèse de l'observation n°117 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → Favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse des observations n°118 et n°119 :

Doublon. Cf. Courrier n°30.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°120 :

Observation de Mme Segard demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section AE n°80 et 108, lieu-dit Sapparelli. Il est contesté le classement en zone A.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle, non bâtie, se situe en continuité d'un hameau qui n'autorise aucune nouvelle extension urbaine. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°121 :

Observation de la société Corsica Sole demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section J n°752 en zone Npv ou Ne au PLU afin de permettre un projet d'énergies renouvelables. Il est demandé un classement en ZAERn. Il est rappelé les conditions du cahier des charges de la CRE.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en partie en ERC et, d'après l'avis de la DDT, en espace proche du rivage. Le projet risque avoir un impact paysager sur le site et notamment le golfe de Sant'Amanza.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Il semble que les espaces remarquables et / ou caractéristiques ne peuvent accueillir de tels projets.

En outre, il apparaît que la parcelle se trouve en discontinuité de toute urbanisation complexifiant la possibilité de construction de tels équipements.

Synthèse de l'observation n°122 :

Doublon. Cf. Observation n°77.

Synthèse de l'observation n°123 :

Observation de Mme Gazano demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°59, lieu-dit Padorelle. Il est indiqué le travail effectué pour lever l'indivision en retrouvant l'ensemble des héritiers sur cette parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : suite à l'avis de la DDT, cette OAP sera urbanisée à long terme, et donc classée en 2AU.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage prévoyant un échancier à long terme pour cette OAP. Il est rappelé la fragilité juridique de l'identification en agglomération de ce secteur par les personnes publiques associées, notamment la Collectivité de Corse.

Synthèse de l'observation n°124 :

Observation de M. Ciabrini demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°14.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique de la parcelle en espace remarquable et/ou caractéristique et à l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°125 :

Observation de M. Mallaroni demandant le classement en zone UA5 des parcelles cadastrées section K n°17, 84 et 85. Il est considéré que ces parcelles ayant fait l'objet d'un PC pour 4 résidences, ne peuvent être classées en zone naturelle.

Avis de la commune → Défavorable : la présence d'un ESA sur ces parcelles constitue un frein à leur classement en zone constructible. La commune a donc privilégié les secteurs les moins impactés.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°126 :

Observation de M. Malbrunot regrettant l'évolution urbaine de la commune, due au développement du tourisme de masse. Il est dénoncé la spéculation immobilière et considéré que cela en a enrichi peu de monde au détriment de familles bonifaciennes.

Il est évoqué les logements de la vieille ville, inoccupés en hiver et la difficulté pour les jeunes bonifaciens de se loger.

Il est évoqué l'existence de deux casernes dont le réemploi ne semble pas envisager.

Il est estimé qu'il est nécessaire de protéger la faune et l'environnement, d'envisager une re végétalisation de la commune.

Avis de la commune → La loi Climat et résilience fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050. Pour être opérant, cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale, et ce cadrage relève, en premier lieu, de la compétence de la Région puis des collectivités territoriales dans leurs PLU.

Le PLU répond donc à cet objectif en trouvant un équilibre entre ses trois grands axes

défendus dans son PADD :

► **Axe 1 / Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique**

► **AXE 2 / Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035**

► **AXE 3 / Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace**
Ainsi les préoccupations du demandeur nous paraissent appréhendées.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime partiellement satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur aurait aimé avoir l'avis de la commune sur l'existence de deux casernes aujourd'hui fermées. Un réemploi pourrait être intéressant pour la création de logements en Haute-ville.

Synthèse de l'observation n°127 :

Observation de Mme Poillerat demandant que sa parcelle 353 dans le lotissement de Sperone ne soit pas classée en espace remarquable mais dans un zonage plus en adéquation avec le caractère urbanisé de la zone.

Il est indiqué diverses jurisprudences et extraits du PADDUC.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Par ailleurs, la parcelle M0353 se situe en espace proche du rivage. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°128 :

Observation de Mme Kohler.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique de la parcelle en espace remarquable et/ou caractéristique et à l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Cf. Observation n°124.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°129 :

Observation de M. Guillermin.

Cf. Observation n°124.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique de la parcelle en espace remarquable et/ou caractéristique et à l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°130 :

Observation de M. Culioli demandant le rattachement des parcelles cadastrées section L n°623 à 626, 628, 1619 et plus particulièrement les parcelles n°621, 622 et 1595 à une zone 1AU compte tenu de leur localisation stratégique et de leur potentiel d'aménagement rapide ou à la zone AU5 à défaut.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles L621 et 622 sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC. Les enjeux écologiques sont donc un frein à leur classement en zone constructible. De plus, l'unité foncière des trois parcelles représente 1,2 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la commune.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier. Cette notion d'inconstructibilité est confortée par l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°131 :

Observation de M. Merendon demandant le rattachement des parcelles cadastrées section G n°416 et 417 à la zone UA5, ou à minima la parcelle 416.

Avis de la commune → Défavorable : les deux parcelles représentent 1,4 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la Commune. De plus les parcelles demandées se situent en site classé dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier. Cette notion d'inconstructibilité est confortée par la situation des parcelles en site classé.

Synthèse de l'observation n°132 :

Observation de M. Poggi s'opposant à la constructibilité du terrain prévue par l'OAP zone Valle UA5 (parcelles cadastrées section D n°214 et 791), pour les raisons suivantes :

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E2500021/20

- Enjeux environnementaux : forte population de tortues de Hermann, oliviers centenaires, destruction partielle de corridors écologiques ;
- Risques économiques et sociaux : volonté de densification urbaine poussée à l'extrême, quartier ne possédant pas les infrastructures et les services nécessaires pour accueillir une telle densification, spéculation foncière ;
- Enjeux juridiques potentiels : risque de contradiction avec le PADDUC avec les objectifs de protection des paysages et zones sensibles.
- Protection du patrimoine historique et culturel : terrain comprenant de nombreux rivilin.

Avis de la commune → Favorable en partie : suite à l'avis de la DDT, cette OAP sera urbanisée à long terme, et donc classée en 2AU. La densité de cette zone sera donc retravaillée au moment de son ouverture.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime partiellement satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en zone 2AU est intéressant et permet d'éviter une trop forte constructibilité à court terme sur le territoire communal. Toutefois, la densité retravaillée dans un second temps devra tenir compte des besoins de la commune, aussi il serait intéressant de prévoir une densification en lien avec ces besoins pour limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°133 :

Observation de M. Pontier demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1655, lieu-dit Campo Longo. Il est rappelé les démarches faites et les frais engagés pour déposer un permis de construire sur cette parcelle. Il est demandé le déclassement des zones agricole et naturelle prévues au projet de PLU sur ce terrain.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°134 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse de l'observation n°135 :

Observation de M. Becart, en modification du courrier n°10.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone constructible.

Il est considéré une absence de justification suffisante pour le classement en zone N du projet de PLU, une atteinte disproportionnée au droit de propriété et une erreur manifeste d'appréciation.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°136 :

Observation de M. Moureaud demandant la constructibilité de la totalité de la parcelle cadastrée section I n°1066.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée représente 1,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°137 :

Observation de M. Greco demandant que sa parcelle 931, lieu-dit Padorelle, soit classée en zone UA5 comme présenté dans le plan joint.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée représente 0,8 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°138 :

Observation de MM. Arrighi et Cucchi remplaçant les observations n°6 et n°7.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section C n°341, en totalité ou partie en zone constructible, dans la continuité de la zone UA5 pour la réalisation de trois maisons individuelles en résidence principale.

Avis de la commune → Défavorable : la surface trop importante donc elle ne peut pas être classée en UA5. De plus, l'extension de la zone UA5 de cette façon pose des questions de cohérence de forme urbaine car cela enclave un espace naturel.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°139 :

Cf. Observation n°80.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°140 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse de l'observation n°141 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant l'autorisation de réaliser sur la parcelle cadastrée section Q n°272, une extension mesurée des installations techniques existantes dans une proportion de 30%, sans remettre en cause la zone NI du futur PLU, prévue sur l'île de Cavallo.

Cette extension permettrait la régularisation d'une plateforme déjà existante et une amélioration du stockage des matières premières pour l'approvisionnement du restaurant.

Avis de la commune → Défavorable : d'une part les parcelles appartiennent à la CDC et d'autre part, la Commune ne souhaite pas de nouvelles artificialisations du patrimoine naturel remarquable de l'île de Cavallo.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°142 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°595 pour la réalisation de 8 appartements pour les salariés de son entreprise.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Ladite parcelle est située en continuité d'un hameau où les extensions urbaines sont interdites. La parcelle P595, non bâtie, ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°143 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant la possibilité sur les parcelles cadastrées section Q n°272 et 277, de réaliser des extensions et surélévations des bâtiments existants afin de prévoir le logement des saisonniers sur l'île.

Avis de la commune → Défavorable : d'une part les parcelles appartiennent à la CDC, d'autre part, la surélévation entrainerait des covisibilités non souhaitable et enfin la Commune ne souhaite pas de nouvelles artificialisations du patrimoine naturel remarquable de l'île de Cavallo.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Il considère que cela doit être précisé dans les modifications envisagées du règlement, comme évoqué dans le paragraphe interrogations complémentaires, notamment sur le pastillage envisagé pour le logement saisonnier.

Synthèse de l'observation n°144 :

Doublon de l'observation n°133.

Synthèse de l'observation n°145 :

Observation de JMC demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°270 et 271, en zone AU.

A rapprocher de l'observation n°91.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en grande partie en ERC. Les parcelles ne peuvent donc être classées ni en zone constructible (AU), ni en NL. De plus les parcelles demandées se situent en site classé dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité des parcelles apparaît également justifiée par leur situation géographique en ERC et en site classé.

Synthèse de l'observation n°146 :

Observation de Mme Tozza souhaitant la constructibilité des parcelles « 1814, 1815 et 1816 » lieu-dit Baccosa, comme cela lui a avait été accordé en 1987. Elle constate que cela fait 35 ans qu'elle paie des impôts locaux pour une construction qui n'a jamais existé.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de la parcelle I 814, située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village, est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc être classée ni en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°147 :

Observation de M. Navellou, président de la copropriété des Collines de Piantarella, très réservé quant au projet de parking de 120 places à l'entrée du domaine.

Il est estimé qu'une étude d'impact permettrait d'analyser les risques sur les zones naturelles et humides concernées. Il est évoqué l'impact de l'alimentation en eau de l'étang que ce projet pourrait impacter. Il est évoqué, en plus des nuisances sonores et visuelles pour les riverains, la question de leur sécurité (intrusions dans le domaine...)

Si la problématique de stationnement est reconnue, il est considéré que la régulation de l'accès serait la meilleure façon de protéger le site.

Il est évoqué également la problématique de l'organisation des mouillages dans la baie.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°148 :

Observation de M. Trani demandant :

- Que tout ou partie de la zone 1AUX puisse être reclassé en zone 1AU afin de pouvoir créer des logements collectifs, comme ceux réalisés précédemment
- Que la parcelle cadastrée section J n°751 puisse conserver une surface suffisante en zone 1AUX ou 1AU afin de permettre le développement économique de la commune, car il est constaté la réduction de la zone ;
- Que certaines limitations appliquées se situant en zone 1AUX puissent être revues afin de permettre et assurer la création d'un environnement de qualité. Il est regretté

l'interdiction de créer des logements en RDC. Il est regretté, en outre, la nécessité de rattacher les logements à une activité commerciale sur une même unité foncière car cela risque de rendre les logements moins agréables du fait de la proximité trop directe avec le lieu de travail des populations.

Avis de la commune → Défavorable : le projet d'extension urbaine du village de Musella vise à développer les activités économiques. Le développement de l'habitat se concentre au niveau de l'agglomération. C'est ainsi que la commune a construit son projet politique.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage qui reprend les orientations du projet de PLU en distinguant clairement les zones destinées à l'habitat de celles réservées aux activités économiques.

Synthèse de l'observation n°149 :

Observation de l'association pour la protection de l'environnement de l'île de Cavallo.

Il est demandé, tout d'abord, le réexamen par une extension de la zone NPR (zone naturelle protégée en espace remarquable) et des limites différentes pour la zone NI de l'île de Cavallo. Voir document 4.

Il est proposé, ensuite, une nouvelle rédaction du règlement afin que la construction de nouveaux logements, hébergement, restauration, hôtels, locaux techniques et industriels des administrations publiques, soit totalement interdite pour l'île de Cavallo.

Il est demandé, que la qualification des plages soit modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de « plages naturelles », et non en plage à vocation semi urbaine comme le projet de PLU le prévoient pour 2 d'entre elles.

Avis de la commune → Favorable partiellement : La zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'île de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC. Le règlement écrit est déjà très restrictif et permet surtout le maintien des activités existantes et le changement de destination pour favoriser la création de logement saisonnier. Le classement des plages sera revu pour correspondre à la définition du PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Ces différentes remarques seront à intégrer dans le règlement comme évoqué dans le paragraphe interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°150 :

Observation de Mme Huot demandant le reclassement des parcelles cadastrales section D n°102, 103 et 107 en zone constructible. Il est contesté le classement en zone agricole et naturelle.

Il est demandé, par souci de cohérence, également le classement des parcelles contigües cadastrées section D n°101, 105, 908 et 909 en zone constructible.

Avis de la commune → Défavorable : la demande concerne une surface non bâtie trop importante pour être intégrée dans la zone UA5. Elle est par ailleurs concernée par un ESA.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Un classement en zone As serait cohérent pour les parcelles concernées par un ESA.

Synthèse de l'observation n°151 :

Observation de Mme Chiappini demandant le rattachement à la zone constructible de la parcelle cadastrée section G n°283. Elle estime être dans l'incapacité de répondre à la recommandation de la DREAL et de l'ABF de créer un hangar afin dissimuler ces bateaux, voitures... Ce que ne lui permet pas la zone N.

Il est demandé, à tout le moins, une modification de la zone N sur l'emprise maximale des extensions et annexes.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées par la demande se situent en ERC

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°152 :

Observation de M. Perrino demandant en premier lieu que les bâtiments à usage d'habitation construits, sur les parcelles cadastrées section Q n°634, à 639, suite à un permis accordé en 1990, apparaissent sur la planche graphique. En outre, il est souhaité que soit autorisé un changement de destination afin d'y autoriser une activité hôtelière.

Avis de la commune → Défavorable : le PLU ne peut identifier des changements de destination sur des constructions non cadastrées. Il convient au préalable de régulariser la situation avec le service du cadastre.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°153 :

Observation de M. Pinna en complément de l'observation n°46. Il est précisé le nombre de constructions existantes autour de sa parcelle et confirme son souhait de voir sa parcelle devenir constructible.

Avis de la commune → V observation n°46

Avis du commissaire enquêteur : voir avis observation n°46.

Synthèse de l'observation n°154 :

Observation de M. Denisse demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section n n°917, lieu-dit Santa Manza. Il est considéré que cette parcelle entourée de constructions, n'a pas de vocation agricole.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en discontinuité de l'agglomération et du village. Par ailleurs elle se situe en espace proche du rivage. Cette parcelle, actuellement non bâtie, ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°155 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici en complément de l'observation n°103.

Après avoir demandé sur les parcelles intégrées dans l'OAP n°5 :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Il souhaiterait pouvoir réaliser, en plus, un projet d'hébergement touristique.

En outre, sur le secteur de Canalli, il est demandé l'intégration des parcelles 636 en intégralité dans la zone UB.

Avis de la commune → Concernant les parcelles 455 et 456 : réponse défavorable car ce n'est pas le projet de la commune. Bonifacio a besoin d'une offre de logements abordables pour ses administrés et tente justement de limiter les dérives des locations touristiques qui ne permettent pas de mobiliser le parc existant pour installer de nouveaux ménages.

Concernant les parcelles 239 et 636 : réponse défavorable car la zone UB correspond à un SDU. Or, l'extension urbaine est formellement interdite dans les SDU, selon la loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°103 pour la demande sur l'OAP.

Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage concernant le projet d'hébergement touristique, en reprenant les orientations du projet de PLU et en distinguant clairement les zones destinées à l'habitat de celles réservées aux activités touristiques.

En outre, il considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°156 :

Observation de Mme Demangeat demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°909 à la zone UA5.

Cf. Observation n°150.

Avis de la commune → défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°157 :

Observation de Mme Thielland demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°447 et 448 sur Bancarello. Il est rappelé que ces parcelles étaient constructibles lors de leur acquisition et souhaité le rattachement à la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée représente 0,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du

maitre d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°158 :

Observation anonyme demandant la suspension de l'OAP n°10 car il est considéré qu'aucune solution sûre de desserte et d'évacuation n'est démontrée, qu'il y a une atteinte aux ESA. Il est argué qu'aucun PPRIF n'est approuvé sur un secteur sensible aux incendies. L'observation s'appuie sur les avis des PPA.

Avis de la commune → Favorable en partie : l'OAP va être retravaillée et son périmètre réduit en partie pour préserver des ESA.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°159 :

Observation de l'indivision Vaccà, propriétaire de la parcelle cadastrée section G n°446. Il est demandé le rattachement de la parcelle à la zone UA5 et son déclassement de la zone naturelle.

Il est rappelé le jugement annulant le précédent PLU pour appuyer leur demande (secteur non visé par l'inconstructibilité). Il est argué l'absence de protection particulière sur ce secteur par le PADDUC ou la loi littoral.

Il est considéré que le classement de la parcelle en UA5 est pertinent au regard des orientations du PADD du PADDUC et du projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable en partie : la surface demandée est trop importante pour un classement en zone constructible dans son entièreté. Cependant, les parcelles se situent en continuité de l'agglomération donc un classement en partie en zone constructible est envisageable pour environ 1500m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°160 :

Observation de Mme Leleu demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°227 à la zone NL.

Il est considéré que ce classement se conformerait avec l'usage actuel de la parcelle (camping de Pertamina). Il est également considéré que ce classement permettrait un développement maîtrisé car il permettrait l'accompagnement de projets d'amélioration d'accueil, de diversification de services.

Il est demandé en outre le déclassement de la zone NL de parcelles extérieures à l'activité de camping, parcelles cadastrées section I n°975 et 226.

Avis de la commune → Favorable en partie : les constructions existantes seront ajoutées à la zone NL mais la partie encore en état naturelle restera en inconstructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°161 :

Observation de M. Simoni demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section K n°770 et 771 dans le but de construire des locaux techniques nécessaires à son activité

professionnelle.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC et la taille des parcelles est trop importante pour qu'elles soient classées en zone constructibles (environ 5 ha)

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier. L'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC sur les parcelles concernées, conforte le classement en zone inconstructible.

Synthèse de l'observation n°162 :

Observation de M. Filipi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°615.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle K616 est déjà en constructible et la parcelle K615 est en partie constructible. La commune considère que la surface est suffisante pour le propriétaire pour réaliser ses annexes et extensions.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°163 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les conjoints Amadei concernant les parcelles cadastrées section 0 n°600 et 603 d'une part, et n°599 et 602 d'autre part.

Sur ces parcelles, ont été obtenus des permis de construire pour 4 villas. Aussi il n'est pas compris le classement en zone agricole, et en terres nécessaires au maintien et au développement des terres agricoles. Il est considéré que ce classement est une erreur manifeste d'appréciation. Ce classement priverait les propriétaires des possibilités d'extension des bâtiments existants.

Il est estimé que ces terrains sont une dent creuse au sein de deux zones constructibles UL et UB. Il est demandé le reclassement en zone UB.

L'observation fait référence à différentes dispositions du PADDUC et jurisprudences pour appuyer la demande.

Avis de la commune → défavorable : malgré la construction en cours de 4 villas les parcelles n'ont pas vocation à être intégrées à la zone UB car cela constituerait une extension illégale de la zone. Cependant du fait de l'artificialisation desdites parcelles les ESA seront retirés conformément aux échanges avec la CdC

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés. En outre, il estime cohérent le déclassement d'ESA de parcelles déjà urbanisées.

Synthèse de l'observation n°164 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les SARL Terra Marina et Cala di Greco, propriétaires des parcelles cadastrées section G n°391 et 392, 904 à 913, 915 et 885 à 888.

Une résidence de tourisme et un hôtel sont en exploitation sur ces parcelles. Ces dernières sont

classées en zone NL au projet de PLU.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- La destination hôtel est interdite dans la zone NL impliquant que tout bâtiment nouveau dans cette zone sera interdit mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé. Il est considéré que cela empêchera toute évolution économique mais également toutes mises aux normes sécuritaires, d'accessibilité, environnementales ou issues du droit du travail.
- La destination logement également interdite empêchera également tout changement de destination.
- Il est relevé l'impossibilité de prévoir des logements de fonction et des logements de saisonniers.
- Il est effectué un comparatif avec le règlement de la zone N qui apparaîtrait comme plus permissive quant aux possibilités d'extension, de changements de destination.

Aussi, il est demandé que soit le règlement NL soit profondément modifié pour répondre aux besoins des exploitations touristiques et leur possible développement, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Avis de la commune → Favorable en partie : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage concernant le classement en NL des différents hôtels et non en N ou A.

Le commissaire enquêteur considère que le règlement assez restrictif de la zone NL devrait être maintenu.

Synthèse de l'observation n°165 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la SCI Scoba et la Société d'exploitation Marina di Santa Giulia.

L'hôtel Version Maquis Citadelle est exploité sur les parcelles cadastrées section K n°889, 890 et 961.

L'hôtel Version Maquis Santa Manza est exploité sur les parcelles cadastrées section O n°430 à 433.

L'ensemble des parcelles fait l'objet d'un classement en zone UL.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- Les constructions à usage d'hôtel et d'hébergements sont autorisées mais sous conditions. Or il apparaît difficile de déterminer la notion de construction principale et le règlement sur cette notion ne semble pas prévoir de limitation du nombre ou de la surface.
- Une problématique liée aux constructions secondaires comme incluant les annexes et les piscines. Il est prévu une surface cumulée de l'ensemble des annexes de 70 m², hors piscine. Il est considéré que ces restrictions empêchent toute possibilité d'évolution normale des hôtels existants.
- Il est estimé que les possibilités offertes en zone UL sont même inférieures à celles prévues dans les zones N, normalement inconstructibles. Voir même en zone agricole.

- Il est contesté le classement de la majeure partie de la parcelle cadastrée section K n°13 en zone naturelle du fait de sa continuité avec la zone UA5.

Il est donc demandé :

- Que le règlement de la zone UL soit profondément modifié pour permettre des possibilités de développement pour les structures hôtelières et de tourisme existantes supérieures à la zone N.
- Que le règlement de la zone UL soit modifié pour permettre le changement de destination des structures hôtelières vers la destination logement, fusse partiellement et sous conditions, pour permettre l'agritourisme.
- Que la parcelle cadastrée section K n°13 soit reclassée en totalité en zone UA5.

Avis de la commune → favorable en partie : le règlement donnera une définition de construction principale et la zone UL intégrera le logement de saisonniers comme possibilité. Toutefois La K13 est maintenue dans son zonage.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°166 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la résidence de tourisme Maora Village, implantée sur les parcelles cadastrées section j n°1154, 1159, 1150, 1151.

Ces parcelles font l'objet d'un classement en zone NL. Sont évoquées les mêmes problématiques de règlement que pour l'observation n°164, concernant les possibilités d'évolution, de changement de destination.

Les demandes sont équivalentes avec l'ajout de la modification des règlements N et NL concernant le changement de destination vers la destination logement, fusse sous conditions.

Avis de la commune → Favorable : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage concernant le classement en NL des différents hôtels et non en N ou A.

Le commissaire enquêteur considère que le règlement assez restrictif de la zone NL devrait être maintenu.

Synthèse de l'observation n°167 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant le collectif des établissements Terra Marina et Cala di Greco, Résidence Maora Village, Résidence Casarina et Hôtel U Capu Biancu.

Sont relevées les mêmes problématiques que dans les observations n°164 et 166.

Il est demandé soit la modification profonde du règlement de la zone NL, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Avis de la commune → Favorable : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront

reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage concernant le classement en NL des différents hôtels et non en N ou A.

Le commissaire enquêteur considère que le règlement assez restrictif de la zone NL devrait être maintenu.

Synthèse des observations n°168 et n°170 :

Observation des consorts Stachino demandant la constructibilité des parcelles 1005, 1008, 1010, 1012, 1009, 1070 du secteur de Sant'Amanza. Il est rappelé le caractère très ancien de ce hameau.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°169 :

Observation de la société TCO SOLAR, représenté par M. Déage.

Il est proposé :

- De préciser dans le lexique du règlement que les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie, incluent les installations de production d'énergie destinées à la revente de l'énergie, l'autoconsommation individuelle et collective.
- D'ajouter dans les dispositions communes une phrase type comme les installations de production d'énergie renouvelable, notamment les centrales solaires photovoltaïques au sol, en toiture, en ombrière ou intégrées à des serres, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les objectifs de protection paysagère et agricole et qu'elles soient destinées à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation collective et qu'elles s'ouvrent à un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes.
- De préciser que les projets agrivoltaïques sont admis en zone A lorsqu'ils démontrent un bénéfice agricole net, lorsqu'ils sont raccordés pour autoconsommation agricole individuelle, soit pour une boucle locale d'autoconsommation collective, soit pour injection totale, dans ce dernier cas si les projets sont en financement participatif.
- De prévoir en zone N, une ouverture encadrée : les installations de production d'électricité renouvelable peuvent être autorisées sous réserve qu'elles contribuent à la valorisation agricole, forestière ou énergétique du site, ou qu'elles permettent de reconverter des terrains dégradés.
- De mentionner dans le PADD que l'accueil d'installations photovoltaïques en autoconsommation collective permet d'associer directement les habitants, exploitants agricoles et acteurs économiques locaux dans une logique de boucle énergétique territoriale.

- D'inscrire dans le PADD que les projets solaires peuvent relever de la revente à l'Etat, de la revente en PPA, l'autoconsommation individuelle, l'autoconsommation collective élargie.
- D'autoriser dans le PLU les projets photovoltaïques en zone à risques dès lors qu'ils intègrent des dispositifs d'adaptation et qu'ils contribuent à la résilience agricole et énergétique du territoire.
- D'intégrer dans le PLU une mention incitative en faveur des projets en autoconsommation collective et individuelle ou à financement participatif tout en rappelant que la revente reste complémentaire pour assurer la viabilité économique globale du mix énergétique communal.
- De sécuriser la rédaction du PLU en introduisant une clause de conformité à la loi DDADUE.
- D'inscrire dans le PLU que les projets agrivoltaïques et photovoltaïques sur terrains dégradés contribuent à la mise œuvre du ZAN dès lors qu'ils conservent une activité agricole ou valorisent des sites artificialisés existants.
- D'insérer un article cadre précisant que les installations de production d'électricité d'origine renouvelable sont admises lorsqu'elles respectent les objectifs de préservation paysagère et agricole, qu'elles soient destinées à la revente à l'Etat via appel d'offres CRE dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à la revente directe via PPA dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à l'autoconsommation collective ou à l'autoconsommation individuelle.
- De classer en zone Nenr, les parcelles cadastrées section N n°727 et 731.

Avis de la commune → Favorable : les remarques les plus pertinentes pour le projet de territoire de la Commune seront prises en compte dans le règlement écrit.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime la réponse du maître d'ouvrage insatisfaisante par son absence de précisions sur les remarques du demandeur qui seront prise en compte dans le règlement écrit.

Synthèse de l'observation n°171 :

Observation de Mme Morata, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1693 au lieu-dit Parisi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle.

Avis de la commune → Favorable en partie : la partie nord est déjà classée en zone AU mais le reste sera classé en As car concernée par un ESA.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°172 :

Observation de Mme Leleu, en complément de l'observation n°160. Il est demandé la confirmation du classement en zone NL des parcelles cadastrées section I n°1605 et 1607 (parties des parcelles 1459 et 92).

Avis de la commune → Les parcelles I 1459 et I 92 sont bien classées en zone NL. Les parcelles 1605 et 1607 sont introuvables.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
 Décision n°E25000021/20

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°173 :

Observation de Mme Portafax s'interrogeant sur la mise en œuvre de la servitude Lemeur, interdisant les résidences secondaires. Cette mesure est considérée comme antifamiliale, instituant une limitation supplémentaire au droit de propriété des bonifaciens qui ne pourront accueillir ni leurs enfants, ni leurs petits-enfants.

Il est regretté que les casernes de la haute-ville ne soient pas affectées au logement de la population locale.

Avis de la commune → Défavorable : il s'agit d'un outil règlementaire qui permettra d'atteindre les objectifs du PADD en termes de création de Résidence Principale et de lutte contre la Résidence Secondaire.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime partiellement satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Il est regretté l'absence d'informations sur le devenir des deux casernes de la Haute-ville qui pourraient faire l'objet d'un renouvellement urbain créant des logements pour les bonifaciens.

Synthèse de l'observation n°174 :

Observation de M. Libourel contestant la non-constructibilité de sa parcelle 680.

L'absence d'indication de section et de lieu-dit ne permet pas au commissaire enquêteur de situer la parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime partiellement satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. Toutefois, il est regretté l'absence d'informations complémentaires permettant au commissaire enquêteur de positionner la parcelle visée sur une carte.

Synthèse de l'observation n°175 :

Observation de l'association syndicale de l'île de Cavallo.

Il est approuvé le classement intégral de l'île en zone N. il est considéré que la zone NPR pourrait être élargie afin de se conformer davantage aux enjeux de l'île.

De plus, il est rappelé que l'île fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection et il serait souhaité qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU.

L'association demande que toutes les parcelles lui appartenant soient incluses dans la zone NPR (voir liste sur courrier).

Il est demandé pour les deux bâtiments (château d'eau et amphithéâtre), la possibilité d'en changer l'utilisation pour en faire des locaux de services pour l'association.

Il est contesté le changement de destination prévu en faveur des deux propriétés bâties sur la parcelle cadastrée section Q n°272.

Il est considéré que le classement de deux plages en plage semi urbaine n'est pas cohérente au sens de la loi littoral.

Avis de la commune → Favorable en partie :

- la zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'île de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC.

- les changement de destination sont extrêmement limités en loi littoral. Ceux identifiés visent à la création de logements saisonniers afin de résoudre cette problématique.

- le classement des plages sera revue pour correspondre à la définition du PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Ces différentes remarques seront à intégrer dans le règlement comme évoqué dans le paragraphe interrogations complémentaires.

Synthèse de l'observation n°176 :

Observation des propriétaires indivis Carrega de la parcelle cadastrée section J n°1. Il est contesté le classement en zone agricole et une partie en zone agricole protégée de la parcelle et est sollicité le classement en zone urbaine ou zone à urbaniser.

Il est évoqué différentes jurisprudences pour appuyer leur demande.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle a été classée en zone agricole car elle est identifiée en ESA et elle est déclarée à la PAC (2023).

De plus, la parcelle se situe en discontinuité d'une agglomération ou d'un village, son classement en zone constructible est interdite sur un territoire soumis à la loi littoral. Enfin, la taille étant supérieure à un hectare, cela représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Un classement en zone As serait cohérent avec l'identification sur la parcelle d'ESA.

Synthèse de l'observation n°177 :

Observation1 de M. Viti demandant que la parcelle cadastrée section J n°1070 soit totalement incluse dans l'OAP de Musella.

Avis de la commune → Favorable : le reclassement de la parcelle en zone UM au lieu de la zone UL est accepté et l'ajout de la parcelle dans le périmètre de l'OAP thématique "Village économique" sera réalisé. Le règlement écrit de la zone UM sera repris pour le maintien des habitations existantes mais ne permettra pas la création de nouvelle habitation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle modification du règlement UM. En effet, la restriction de la zone aux seules constructions de logement pour du gardiennage ne contrevient pas au maintien des maisons déjà existantes. Modifier le règlement comporte le risque d'accroître la constructibilité sur le territoire communal, ce qui pourrait compromettre le respect des objectifs fixés par le PADD.

Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage quant au classement

de la parcelle en UM si cette dernière ne supporte pas d'activités touristiques qui conditionnerait son maintien en zone UL.

Synthèse de l'observation n°178 :

Observation de Mme de la Foata représentant l'indivision Stachino.

Complément de l'observation n°4.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines requises par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°179 :

Observation de Mme Greani demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section D n°708 et 710.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface de ces deux parcelles représentent environ 1ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience. La commune a fait le choix de privilégier des secteurs plus près du centre urbain pour le développement des logements. De plus, les zones à urbaniser doivent faire l'objet d'une OAP justifiant une densité relativement élevée (10 à 15 lgts/ha minimum). Si les deux parcelles étaient classées en zone constructible, elles devraient prévoir l'aménagement de 10 à 15 logements et non deux.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Synthèse de l'observation n°180 :

Observation de M. Lantieri demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°875, classée en zone agricole au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible d'une parcelle non bâtie située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc être classée en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°181 :

Observation de la SCP Susini Stuart représentant la société Marina di Santa Giulia. Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section K n°373 en zone UA5 et non en N.

Avis de la commune → Favorable partiellement : parcelle concernée par un ESA qui sera retiré car bâtie, conformément à nos discussions avec la CdC, sans classement en UA5 mais en N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage sur le maintien de la parcelle en zone naturelle.

Synthèse de l'observation n°182 :

Doublon de l'observation n°178.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°183 :

Observation de Mme Khayat demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°1437 et 1438.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°184 :

Observation de Mme Cantoia considérant que :

- le classement de certains terrains en zone N limiteraient les possibilités de construction ou d'adaptation des bâtiments existants ;
- la création de nouvelles zones inconstructibles pourrait bénéficier à la clarification avec les dispositions de la loi littoral ;
- qu'une vérification rigoureuse de la délimitation de la bande des 100 mètres soit effectuée afin d'assurer la cohérence de son application.

Avis de la commune → Défavorable : Le PLU se doit de retraduire les dispositions légales de la loi littoral. Les espaces urbanisés ne répondant pas à la définition des formes urbaines selon les critères PADDUC ne peuvent pas être classés en zone constructible. Cependant le règlement de la zone N permet l'évolution des constructions déjà existantes dans la zone.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°185 :

Doublon de l'observation n°129.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique de la parcelle en espace remarquable et/ou caractéristique et à l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°186 :

Doublon de l'observation n°151.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées par la demande se situent en ERC.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°151.

Synthèse de l'observation n°187 :

Doublon de l'observation n°148.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°148.

Synthèse de l'observation n°188 :

Doublon de l'observation n°149.

Avis de la commune → Favorable en partie :

- la zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'île de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC.

- les changement de destination sont extrêmement limités en loi littoral. Ceux identifiés visent à la création de logements saisonniers afin de résoudre cette problématique.

- le classement des plages sera revue pour correspondre à la définition du PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : voir observation n°149.

Synthèse de l'observation n°189 :

Observation de Mme Rochefort

Cf. Courrier n°32.

Un courrier identique est arrivé en mairie après la clôture de l'enquête publique (le 11 septembre

2025).

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en discontinuité du village de Musella. Elle est par ailleurs concernée par un ESA.

Avis du commissaire enquêteur : voir courrier n°32.

Synthèse de l'observation n°190 :

Observation de Mme Dimeglio demandant le reclassement au moins pour partie en zone NL, les parcelles cadastrées section K n°14 et 15.

Avis de la commune → Défavorable : L'implantation de nouvelles activités touristique en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone NL.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. L'absence d'activités touristiques sur les parcelles empêche le classement en zone NL.

Synthèse de l'observation n°191 :

Doublon de l'observation n°190.

Synthèse de l'observation n°192 :

Complément de l'observation n°23.

Il est indiqué la présence de constructions rurales sur la parcelle.

Il est précisé le souhait de faire reconnaître et enregistrer ces constructions au cadastre en tant que bâtiments en ruine afin d'engager un processus de réhabilitation architecturale et paysagère.

Avis de la commune → Défavorable : Cela ne relève pas du PLU. C'est au niveau du cadastre qu'un bâtiment est reconnu comme existant. De plus la parcelle se situe en zone agricole protégée et la création de logement dans cette zone est interdite. La parcelle est également concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°193 :

Observation de la SARL OCP constatant le classement de deux plages de l'île de Cavallo en plage à vocation semi-urbaine. Il est demandé le maintien de ce classement.

Avis de la commune → Défavorable : le classement des plages sera repris pour correspondre à la définition du PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°194 :

Doublon de l'observation n°193.

Synthèse de l'observation n°195 :

Observation de Me Abi Nader, représentant plusieurs propriétaires sur Bonifacio demandant des clarifications du projet de PLU.

Il est demandé

- Un complément sur la volumétrie des constructions principales en zones UA4 et UA5 ;
- A l'inverse, les zones AU1, AU2 et AU3 fixent la volumétrie des constructions principales mais non secondaires.
- Un complément concernant l'implantation sur les zones UA4 et UA5. Il est proposé de s'appuyer sur le RNU.
- De régulariser l'incohérence sur la mitoyenneté entre les zones UB et UC.
- D'adopter une disposition spécifique concernant les équipements publics ou d'intérêt général permettant de déroger aux règles applicables à toutes les constructions.
- De créer une zone particulière pour la carrière se situant à la frontière entre Bonifacio et Porto Vecchio.
- De rendre plus lisible les règles de hauteur des constructions dans la zone UC.
- De rappeler précisément que le changement de destination est autorisé dans les zones A et N.
- De compléter le glossaire.
- De clarifier les possibilités de changement de destination et les possibilités de création de nouveaux hôtels dans les zones N et NL.
- D'augmenter l'emprise au sol des extensions à 300 m² ou d'enlever la limite des 200 m² en précisant que l'extension peut aller jusqu'à 100 m² par souci d'équité entre les propriétaires.
- D'autoriser un changement de destination en cas d'existence d'un vide sanitaire.
- D'interdire les extensions de 20% des constructions existantes en zone NPA ou APR.
- D'harmoniser le risque inondation avec les données de l'Etat.

Avis de la commune → Favorable : un éclaircissement des règles sera apporté au règlement écrit pour une meilleure compréhension.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime partiellement satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Il aurait été intéressant de connaître les points modifiés avant approbation.

B. Observations du registre papier

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°1266, lieu-dit Baccosa, à la zone UB du projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des

secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation de M. Dumaine demandant que les parcelles cadastrées section J n°116 et 948, lieu-dit Crocci, soient déclassées de la zone UM. Il est souhaité une constructibilité à vocation non économique.

Avis de la commune → favorable en partie : Le règlement écrit de la zone UM sera repris pour le maintien des habitations existantes mais ne permettra pas la création de nouvelle habitation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle modification du règlement UM. En effet, il semble que la restriction de la zone aux seules constructions de logement pour du gardiennage ne contrevient pas au maintien des maisons déjà existantes. Modifier le règlement comporte le risque d'accroître la constructibilité sur le territoire communal, ce qui pourrait compromettre le respect des objectifs fixés par le PADD.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation anonyme demandant une rectification du risque inondation impactant le village de Chiova qui ne semble pas correspondre à celui présenté sur le site internet de la DDT 2A.

Avis de la commune → Il s'agit des données officielles. Ces couches ne sont en aucun cas modifiées. Cependant, une vérification sera faite pour l'approbation afin d'affiner à la parcelle.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°208.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°5 :

Observation estimant que le classement de la parcelle cadastrée section P n°783 en zone NL est une erreur matérielle, car le zonage ne correspond pas à la destination du bâti.

Avis de la commune → Favorable : une vérification sera faite et les parcelles n'ayant pas de vocation tourisme seront reclassées en zone N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Miniguetti demandant la constructibilité des parcelles 516 et 517, lieu-dit Casella.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°7 :

Observation de Mme Guiochon demandant la constructibilité des parcelles 1007 et 1010. L'absence de section et de lieu-dit rend difficile l'identification des parcelles sur les planches graphiques du projet de PLU. La commune pourra sans doute aider le commissaire enquêteur pour cette identification.

Avis de la commune → Il s'agit des parcelles J1007/1010. Les parcelles sont concernées par un ESA, elles seront donc classées en As.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. Ricard contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas. Voir courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Arend demandant le déclassement de la zone N de sa parcelle cadastrée section

G n°614. Il est argué que cette parcelle est comprise dans la ZAD créée par arrêté préfectoral. Il est souhaité la transformation d'un hangar existant en immeuble d'habitation.

Avis de la commune → Favorable partiellement : continuité de la zone UA5 en respectant le périmètre des "secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre" selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'environnement soit environ 2000 m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Ferracci Anziani demandant le classement en zone UC de la parcelle cadastrée section P n°56, hameau de Suartone, classée en zone N au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Greciet demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section P n°58 et 59, hameau de Suartone, classées en zone N au projet de PLU.

Avis de la commune → défavorable : la parcelle P58 est déjà classée en zone UC. Les extensions urbaines sont interdites pour les hameaux soumis à la loi littoral. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle P59 ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse de l'observation n°12 :

Observation de M. Gimenes demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°849, lieu-dit Lattone est.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse de l'observation n°13 :

Observation de M. Pugliesi demandant le déclassement des espaces stratégiques agricoles des parcelles cadastrées section I n°66 à 70 et de la parcelle cadastrée section D n°81. Il est demandé en outre, le déclassement de la zone N de la parcelle cadastrée section C n°175.

Avis de la commune → Défavorable :

Concernant les parcelles I 66 à 70, la surface des parcelles demandées représente plus de 2 ha. Cette surface est trop importante pour être intégrée en zone constructible. De plus, les ESA ont été identifiés par le PADDUC et retravaillés avec la chambre d'agriculture. Ils ne peuvent donc être retirés aussi facilement.

Concernant les parcelles D81 et C175, elles se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage fondée sur la nécessité de limiter l'étalement foncier.

Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

C. Courriers reçus au siège de l'enquête

Synthèse du courrier n°1 :

Courrier de Mme Bianchini demandant le classement de la parcelle cadastrée section G n°216, lieu-dit Valle en zone UA5 et non en zone N, pour préserver le droit à bâtir de ses descendants.

Avis de la commune → Favorable : continuité de la zone UA5 en respectant le périmètre des "secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre" selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'environnement soit environ 2400 m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°2 :

Courrier de la société Swing, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°494 à 503 et n°1181, secteur Sperone. Il est contesté le classement des parcelles dans le projet de PLU en zone A ou N.

Il est reproché le classement des parcelles cadastrées section L n°494 et 497 en zone A au motif que ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole et qu'elles sont dépourvues de tout potentialité agronomique, biologique ou économique. Il est rappelé un courrier de 2006 de la commune reconnaissant l'erreur d'écriture pour un classement en zone agricole. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé un classement en zone U ou AU.

En outre, il est aussi contesté le classement de toutes des autres parcelles, propriété de la société Swing, en zone naturelle. Il est argué une incohérence avec la réalité bâtie des parcelles, avec le tissu environnant. Il est considéré que ce classement est en violation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé le reclassement en zone U.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°3 :

Courrier de M. Millot demandant le déclassement de la zone agricole de l'ensemble des parcelles déjà construites, notamment par les surfaces commerciales l'Ortu et Delta bois.

Avis de la commune → défavorable : extension du SDU

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse du courrier n°4 :

Courrier de M. De La Foata demandant la réintégration du hameau de Sant'Amanza dans le zonage constructible du PLU de Bonifacio. Il émet le souhait de pouvoir y déposer une demande de permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral. L'inconstructibilité apparaît également justifiée par la situation géographique de la parcelle en espace remarquable et/ou caractéristique et à l'existence d'un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse du courrier n°5 :

Courrier de M. De La Foata demandant le reclassement en zone UT (urbanisée technique) des parcelles cadastrées section I n°911, 992, 995 et 996. Il est argué l'exploitation des ces parcelles en carrières de pierres pendant de longues années. Il est considéré que ces parcelles conservent leur vocation technique.

Avis de la commune → Favorable : Dans la mesure où l'activité est existante, une zone Nc (zone naturelle relative à une activité de carrière) peut être créée où l'activité sera reconnue avec un règlement écrit associé. En revanche, une zone UT (donc urbaine) ne peut être créée en rapport avec les seules 3 formes urbaines autorisées en Loi Littoral qui sont : agglomération, village et secteur déjà urbanisé.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage dans la mesure où l'exploitation des parcelles perdure. Dans la négative, le maintien en zone N semble plus cohérent.

Synthèse du courrier n°6 :

Courrier de M. Susini Cantara Nicolas demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°525 pour y édifier sa résidence principale.

Avis de la commune → Favorable : dans le SDU, à hauteur de 750 m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il est rappelé la fragilité juridique de ce secteur évoquée par les personnes publiques associées. Ces dernières rappellent également la nécessité de délimiter les secteurs déjà urbanisés au plus près du bâti.

Synthèse du courrier n°7 :

Courrier de Mme Susini Cantara Joana demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°526 pour y édifier sa résidence principale.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle est située en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible la parcelle O526 reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse du courrier n°8 :

Courrier de M. Pitois demandant le reclassement des parcelles cadastrées section J n°336 et 665 en zone UM ou dans un zonage adapté type Aux, ou de mettre en place une dérogation pour permettre leur constructibilité. Il est souhaité l'implantation sur ces parcelles d'une menuiserie artisanale et d'un atelier de fabrication de bougies artisanales ainsi qu'un logement pour chaque activité.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle L665 est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

En revanche, la parcelle J336 est en continuité du village (forme urbaine reconnue par la Loi littoral pouvant s'étendre). Toutefois, de telles activités pourraient créer des nuisances pour les maisons voisines existantes classées en zone UB.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que la réponse du maître d'ouvrage manque de clarté concernant le classement en zone UM de la parcelle cadastrée section J n°336.

La réponse est satisfaisante concernant la parcelle classée en ESA. Un classement en As serait cohérent.

Synthèse du courrier n°9 :

Courrier de Mme Tourscher demandant le reclassement des parcelles cadastrées section L n°1634 et 1636, lieu-dit Corcone en zone constructible afin d'y construire son habitat principal. Il est évoqué le nombre de constructions existantes à proximité de son terrain. Il est argué que son terrain n'est en rien agricole.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°10 :

Courrier de M. et Mme Becart demandant le classement de la totalité de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone N. IL est considéré que le classement de 50% de la parcelle en zone agricole les prive de leur droit à construire et qu'il s'agit donc d'un traitement inégal. Il est argué une absence de justification objective car le découpage de la parcelle pour un classement sur deux zones du PLU différentes ne repose sur aucun critère environnemental, technique ou urbanistique clair.

Il est demandé à défaut que le classement soit reconsidéré de manière objective sur la base de critères précis et en adéquation avec le tissu environnant.

Cf. Observation n°135 pour demande modifiée.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

De plus, le fond de la parcelle identifié en zone agricole est concerné par un ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU) ce qui rend d'autant plus inconstructible le fond de parcelle.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°11 :

Courrier de la SCI de l'Ile demandant le classement des parcelles cadastrées section CO n°148, 144 et 145 en zone NI comme l'ensemble du camping Campo di Liccia.

Avis de la commune → Favorable : Les parcelles semblent en effet aménagées et comprises dans l'enceinte du camping.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°12 :

Courrier de la famille Lorenzini demandant le déclassement de la zone naturelle de la parcelle cadastrée section Ln°927, lieu-dit Bella Cattarina. Il est demandé la constructibilité de cette parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°13 :

Courrier des propriétaires des parcelles cadastrées section D n°1001 et 1002, lieu-dit Sappa. IL est demandé le déclassement de ces parcelles de la zone agricole pour un classement en zone naturelle ou zone urbaine.

Il est proposé pour leur projet de construction de s'appuyer sur les processus « Bimby » et « Bunti » proposées par la startup Villes Vivantes pour une densification douce de ces secteurs considérés comme urbanisés.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°14 :

Courrier de M. Gabrielli demandant le reclassement des parcelles cadastrées section O n°618 et 619 soient classées en zone agricole et non en zone naturelle comme cela est prévu dans le projet de PLU.

Il est indiqué que ces parcelles sont situées au sein d'un autre exploitation agricole.

Avis de la commune → Favorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles seront donc classées en zone agricole ESA

(As) dans le PLU approuvé et donc applicable au tiers.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°15 :

Courrier de M. Béranger demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°38 à 40 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

En outre, le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°16 :

Courrier de Mme Giafferi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°83 et 85 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

En outre, le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°17 :

Courrier de M. Culioli demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°26, 47 et 48 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître

d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles. En outre, le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°18 et n°19 :

Courrier des consorts Culioli demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°51, 52 et 53 sur le hameau de Saparelli et son déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → favorable en partie : récupérer le bâti à cheval sur les AE n°51 & 52 pour une emprise de 750 m².

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il est rappelé la fragilité juridique de ce secteur évoquée par les personnes publiques associées. Ces dernières rappellent également la nécessité de délimiter les secteurs déjà urbanisés au plus près du bâti.

Synthèse du courrier n°19 bis :

Courrier de Mme Culioli demandant la constructibilité, sur le hameau de Saparelli, sur la partie de la parcelle cadastrée section AE n°70, non constructible au projet de PLU et inversement rendre inconstructible la partie constructible.

Avis de la commune → Défavorable : Inclure le reste de ladite parcelle reviendrait à agrandir le hameau, ce qui n'est pas autorisé en Loi littoral. Conformément à la Loi littoral, seuls les agglomérations et les villages peuvent s'étendre (faire l'objet d'extension ou de zone A Urbaniser).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage rappelant l'interdiction des extensions urbaines de secteurs considérés comme des secteurs déjà urbanisés.

Synthèse du courrier n°20 :

Courrier de Mme Pech contestant le classement de sa propriété en zone agricole, les parcelles cadastrées section I 1347 et 1350 lieu-dit Campagro. Il est contesté la retenue de notion d'espaces stratégiques agricoles du PADDUC pour ces parcelles.

Il est argué une densité de constructions contiguës à sa propriété. IL est estimé que ses parcelles constituent une dent creuse et qu'ainsi un classement en zone UB serait plus adapté.

Il est interrogé sur l'extension de travaux de réseaux sur le secteur de Campagro pour développer des parties non encore construites.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

La Collectivité de Corse a permis de régulariser la situation des constructions existantes en les retirant des ESA mais il est très difficile de supprimer des ESA sur des parcelles non-bâties à moins d'avoir une justification renforcée.

Dans le cas d'espèce, en plus de ne pas être construites, ces parcelles sont en continuité d'un

secteur qui ne peut être agrandi au titre de la Loi Littoral car c'est un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Conformément à la Loi littoral, seuls les agglomérations et les villages peuvent s'étendre (faire l'objet d'extension ou de zone A Urbaniser).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

En outre, le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°21 :

Courrier de M. Chiaroni demandant le classement d'une partie de la parcelle cadastrée section J n°1011 lieu-dit Padorelle (Carpa) en zone UA5 constructible. Voir plan joint.

Il est rappelé l'effort fait par sa famille de céder une partie de leur propriété, à titre gracieux, à la commune afin de permettre l'installation de poste électriques, ces derniers ayant permis le développement urbain du secteur.

Favorable en partie : la parcelle se situe en continuité de l'agglomération de Bonifacio, une partie de la parcelle peut-être incluse dans la zone UA5 (environ 800 m²). Cependant, la loi Climat-Résilience impose une forte modération de la consommation d'ENAF, ce qui ne permet pas de classer la parcelle entièrement en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°22 :

Courrier de M. et Mme Tomasini souhaitant la constructibilité de la parcelle cadastrée n°1656 (PC retiré en attente de l'enquête publique) pour une maison en vue d'une installation sur la commune. Il est estimé que leur terrain n'est pas propice à de l'agriculture de par sa faible superficie.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°23 :

Courrier de M. Stachino, représentant la SAS Corsyclage. Il est demandé le classement des parcelles cadastrées section OP n°656 et 657 au sein d'une zone compatible avec une activité de valorisation des déchets du bâtiment. Il est estimé que le classement en zone Nt n'est pas adapté à leur activité.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et

secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement (en zone urbaine d'activité) ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Toutefois, afin de reconnaître l'activité existante une zone NT a été créée. Les aménagements et constructions sont effectivement limités car ils doivent respecter la nature principale de la zone qui est donc "naturelle".

Il conviendrait d'avoir davantage d'informations concernant les règles de la zone NT qui semblent être incompatibles avec l'activité existante. Ainsi, le règlement écrit pourrait, si cela s'avère cohérent, être modifié.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Une modification du règlement apparaît cohérente pour intégrer les spécificités de cette activité.

Synthèse du courrier n°24 bis :

Courrier de M. Stachino, gérant de la SCI Petruccia Bianca. Propriétaire des parcelles cadastrées section OI n° 92, 93 et 1459 au lieu-dit Parmentile, il est demandé leur classement dans une zone leur permettant la création de logements pour les saisonniers. Il est demandé le déclassement de la zone NL.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, elles sont qualifiées en tant que zone de naturelle de loisirs en lien avec l'activité s'y exerçant.

Afin de respecter le caractère naturel de la zone, les constructions en « dur » avec fondations ne seront pas autorisées car interdites au titre de la Loi littoral. Toutefois, le règlement écrit évoluera afin d'autoriser les "logements" et "hébergements" sous condition qu'ils sont démontables et donc sans fondation respectant ainsi le caractère de la zone.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

En revanche, le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à vérifier la faisabilité juridique, au regard de la loi Littoral, de la modification du règlement écrit visant à autoriser l'installation de logements ou hébergements démontables et sans fondation.

Synthèse du courrier n°24 :

Courrier de M. Gioradano demandant la possibilité d'installer un atelier de création d'artisanat de corail sur les parcelles cadastrées section N n°397, 398 et 563, classées en zone N au projet de PLU. Il est rappelé que la parcelle devant accueillir le projet de parking public lui appartient et qu'aucune opposition n'est faite à cette réalisation. Il est souhaité un projet d'aménagement global pour le site de Cala Longa.

Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc pas faire l'objet d'un projet de construction d'atelier.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°25 :

Courrier de M. Serra présentant le projet du Gallo consistant en la création par restauration nouvelles constructions d'un ensemble architectural intégrant plusieurs activités agricoles et pastorales. Pour ce faire, il est demandé un classement dans une zone permettant la délivrance de permis de construire.

Par un addendum, il est souhaité un classement en zone déjà urbanisée.

Le projet englobe, d'après le plan joint, les parcelles cadastrées section L n°491, 492, 493, 504, 509, 1183 et 1538.

Avis de la commune → Favorable : Les parcelles citées sont classées en ESA identifiées par le PADDUC. Une nouvelle zone va être créée "zone AS" spécialement pour les espaces identifiés en ESA. Dans le règlement écrit de cette zone, il sera précisé que la réhabilitation sera possible dans le cadre d'une activité agricole.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°26 :

Courrier de Mme Tafournel, propriétaire de la parcelle 103. Il est contesté le classement inconstructible de sa parcelle.

Nb : l'absence de section et de lieu-dit rend difficile la situation de la parcelle pour le commissaire enquêteur.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est concernée par des enjeux écologiques, elle sera donc classée en zone naturelle protégée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°27 :

Courrier de M. et Mme Pierreux demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section D n°962, 963 et 966.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement / construction.

La Collectivité de Corse a permis de régulariser la situation des constructions existantes en les retirant des ESA mais il est très difficile de supprimer des ESA sur des parcelles non-bâties à moins d'avoir une justification renforcée et de préférence un projet d'ensemble permettant de répondre au principe de densité.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°28 :

Courrier de Mme Lietta demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section M n°715 et 717. Il est contesté le classement en zone agricole.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement (en zone urbaine ou AU) ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral. De plus, le PADDUC, document supérieur applicable de fait aux PLU, a identifié ces parcelles comme des ERPAT. Ainsi, elles doivent rester en zone agricole pour répondre au rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en agricole apparaît cohérent avec l'identification d'ERPAT sur les parcelles.

Synthèse du courrier n°29 :

Courrier de M. Lietta, propriétaire de l'établissement « le jardin » demandant l'intégration de la parcelle cadastrée n°139, contigüe au camping de Campo di Liccia, à la zone NL et non en zone agricole, permettant une adéquation entre l'activité existante et le zonage du PLU.

Avis de la commune → Favorable : La zone NL sera étendue afin de prendre en compte l'existant.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°30 :

Courrier des consorts Serra concernant la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa. Il est demandé la constructibilité de la parcelle en continuité de l'habitat existant.

Il est contesté le classement pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole.

Il est notamment estimé que le classement partiel en agricole ne correspond pas à la vocation de cette parcelle et que d'autres espaces sur le territoire communal sont plus à même d'accueillir des projets agricoles.

Il est également interrogé sur le classement en zone naturelle car il est considéré que la parcelle ne constitue pas un espace à préserver.

Aussi, il est demandé un classement 1AU en vue d'un éventuel lotissement.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°31 :

Courrier de M. Ferris demandant la constructibilité pour les parcelles cadastrées section G n°632 et 263 pour un projet familial.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelles sont à proximité de l'agglomération bonifacienne. Elles sont également en continuité d'une zone d'équipements future.

Il est difficile d'intégrer uniquement ces deux parcelles qui se situent de l'autre côté de la future zone (qui n'est donc à ce jour pas urbanisée) car aujourd'hui il existe une rupture d'urbanisation qui ne permet pas de qualifier l'ajout de ces parcelles comme en « continuité de l'agglomération » (obligation Loi littoral).

D'un point de vue équité, cela sera aussi discutable car quelques constructions existent aussi sur les parcelles voisines. Le tissu urbain desdites parcelles est trop lâche pour pouvoir les intégrer à la forme urbaine "agglomération" reconnue par la Loi littoral.

Pour conclure, étant donné que les parcelles sont en continuité avec une zone future et non en continuité directe avec l'agglomération bâtie à ce jour mais aussi pour faire preuve d'équité envers les constructions éparses voisines, la demande de reclassement n'est pas acceptée.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°32 :

Courrier de Mme Pinon Rochefort, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°143 et 605.

Il est demandé que la parcelle 143 soit intégrée dans la zone de Musella, que la parcelle conserve son statut constructible ou à défaut que la commune reconnaisse le droit à une indemnisation pour la perte de valeur causée par les changements successifs de zonage. Il est indiqué que l'achat de la parcelle a été conditionné à son statut constructible en 1995.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citées se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Par ailleurs, la parcelle est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°33 :

Courrier de M. Trani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°437. Il est contesté le classement en zone naturelle et forestière car il est estimé que la parcelle est en zone urbanisée du fait de nombreuses constructions alentours. Il est demandé que la parcelle ne soit pas intégrée dans les espaces proches du rivage au vu du nombre de constructions situées entre le rivage et la parcelle.

Il est projeté la construction de 2 ou 3 habitations en R+1.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°34 :

Doublon de l'observation n°30. Demande de constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa.

Synthèse du courrier n°35 :

Courrier de Mme Daïnesi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°696 et 664, lieu-dit Campagro. Il est contesté le classement en zone agricole, et plus précisément en « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver.

Il est contesté le fait de reporter la carte des ESA établie par le PADDUC alors que ce dernier est en révision. Il est argué l'existence des constructions alentours.

Il est demandé le classement en UB des parcelles.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont situées en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.

Par ailleurs, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°36 :

Courrier de M. Nicolai, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°699 et 700. Il est contesté le classement en zone agricole et demandé le classement en zone UB ou a minima, le même classement que la parcelle cadastrée section I n°701.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont situées en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.

Par ailleurs, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°37 :

Courrier de Mme Campopiano – Miceli, propriétaire des parcelles cadastrées section D n°315 et 121 (devenue 854 et 855), lieu-dit Finocchio.

Il est contesté le zonage réduisant la surface des parcelles classées en zone constructible, sans justification d'un zonage naturel. Il est demandé une constructibilité complète des parcelles.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un ESA. Elles seront donc classées en As.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en As est cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°38 :

Courrier de Mmes Pacini, propriétaires de la parcelle cadastrée section J n°261. Il est contesté le classement de la parcelle pour partie en zone agricole et zone naturelle. Il est demandé le rattachement à la zone UB, en arguant la proximité de secteurs déjà urbanisés.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle est située en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.

Par ailleurs, une partie de la parcelle est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur la parcelle concernée.

Synthèse du courrier n°39 :

Pièces jointes en complément de l'observation n°88 déposée sur le registre dématérialisé.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°40 :

Courrier de M. Trani demandant :

- Le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section J n°772, 758 et 517 faisant l'objet d'une exploitation un vignoble.
- Le classement en zone NPV de la parcelle cadastrée section J n°752 pour laquelle est envisagée une centrale photovoltaïque.

Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

Avis de la commune → Favorable : La parcelle J772 est classée en zone agricole et a été classée ESA par le PADDUC.

Défavorable : La parcelle J758 est classée en Espace Boisée Classé. De ce fait, elle ne peut être classée comme zone agricole.

Défavorable : La parcelle 517 est classée en zone remarquable au titre du PADDUC. De plus, un EBC a également été identifié.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Concernant la demande en zone NPV, la discontinuité de la parcelle avec une des formes urbaines reconnues par la loi Littoral apparaît empêcher tout projet de cette nature.

Synthèse du courrier n°41 :

Courrier de M. Trani reprenant la demande pour la parcelle cadastrée section J n°517. Voir observation n°40.

Il est sollicité le classement en zone agricole de parcelles dont l'identification est quasi impossible au vu de l'écriture du contributeur. Il est en de même de la troisième demande du courrier.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle 517 est classée en zone remarquable au titre du PADDUC. De plus, un EBC a également été identifié.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Synthèse du courrier n°42 :

Courrier du Président du conseil syndical du village les arbousiers contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas. Il est indiqué en sus que lors de la construction de 4 villas à la frontière ouest de la propriété, une première surface de stationnement leur a déjà soustraite.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur, tout en tenant compte de l'utilisation de ce parking par les résidents des arbousiers.

Synthèse du courrier n°43 :

Courrier de M. et Mme Duthuit – Faucheur demandant que le projet de stationnement prévu sur les parcelles n°572, 573, 784 et 787, secteur de Cala longa soit réduit à la réalisation de 20 ou 30 places maximum.

Avis de la commune → défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une

meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chaussée réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

La visite de terrain effectuée fin juillet a mis en évidence une forte occupation anarchique des abords des voies par des véhicules en stationnement. Une régulation de ce stationnement apparaît donc justifiée sur ce secteur.

Synthèse du courrier n°44 :

Courrier de M. Tramoni, propriétaire de la parcelle cadastrée section J n°701 (il semble que la parcelle ait été divisée). Il est contesté le classement en zone agricole et demandé la préservation de l'ancienne constructibilité pour la réalisation d'habitations pour ses enfants.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles étant en continuité du village, forme urbaine pouvant être étendue, elles pourraient être intégrées à la zone économique mixte qui devra intégrer une disposition pour le maintien des habitations existantes. Toutefois, doit être exclue la parcelle concernée par les ESA (identifiée par le PADDUC).

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle modification du règlement UM. En effet, la restriction de la zone aux seules constructions de logement pour du gardiennage ne contrevient pas au maintien des maisons déjà existantes. Modifier le règlement est prendre le risque d'augmenter la constructibilité sur le territoire de la commune et donc de ne pas respecter les objectifs posés au PADD.

Synthèse du courrier n°45 :

Courrier de M. et Mme Parmentier Roser demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°290, lieu-dit Piana. Il est argué la viabilisation du terrain et l'existence de nombreuses constructions alentours.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°46 :

Courrier de M. et Mme Bertin demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section N n°265 et 921, secteur de Calalonga pour construire leur habitation, contraints de vendre leur maison actuelle plus adaptée.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°47 :

Courrier de Me Deidda, représentant la SCI Gamba Grossa propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1215, 146 et 147, lieu-dit Parmentile.

Il est contesté le classement en zone agricole (ESA), rendant ces parcelles durablement inconstructibles alors que les consorts Leleu réunis au sein de la SCI susvisée ont un projet de lotissement pavillonnaire pour accueillir les différents enfants de la famille.

Il est donc demandé un reclassement urbain aux motifs :

- D'un secteur desservi et inséré dans un tissu bâti avéré ;
- D'une vocation urbaine consacrée par les actes antérieurs ;
- D'un choix de classement en terres nécessaires (à l'agriculture) ni justifié, ni proportionné ;
- D'un rôle agricole non démontré, ni déterminant ;
- D'une réalité morphologique du secteur urbaine appelant à une densification maîtrisée.

Si la commune envisageait de phaser l'ouverture à l'urbanisation, il est demandé l'inscription du périmètre en zone AU, assortie d'une OAP.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

De plus, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

Synthèse du courrier n°48 :

Courrier des consorts Zuria demandant le reclassement en zone constructible des parcelles cadastrées section J n°781 à 783 lieu-dit Maora comme elles le furent précédemment.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage et une partie est concernée par un ERC. Pour ces raisons, les parcelles ne peuvent pas être classées en zone constructible.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Synthèse du courrier n°49 :

Courrier de M. Barcaroli demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°812, lieu-dit Capanna.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage, qui justifie l'impossibilité de classer le secteur en zone constructible en raison de sa discontinuité avec les formes urbaines reconnues par la loi Littoral.

Le classement en As serait cohérent avec l'identification d'ESA sur ces parcelles.

VI. Interrogations complémentaires

A la lecture du dossier d'enquête publique et en sus des remarques faites par les différentes personnes publiques associées, le commissaire attire votre attention sur les points suivants.

1. Les emplacements réservés

Apparaissent sur les différents règlements graphiques les emplacements réservés.

La Collectivité de Corse a demandé une représentation graphique des emplacements réservés de ses projets routiers. Si le commissaire enquêteur a bien noté que la commune modifierait les planches graphiques, il s'interroge sur les modifications éventuelles d'OAP comme évoqué dans le mémoire réponse. Quelles seraient les OAP concernées et dans quelles mesures seraient-elles modifiées ?

En outre, une numérotation des ER sur les planches graphiques aurait permis une meilleure appréhension des différents emplacements. Cette numérotation peut-elle être envisagée dans la version définitive du PLU ?

Réponse de la commune : Les ER de la CDC n'entraîneront pas de modifications des OAP. Seule l'OAP n°14 devra intégrer le tracé d'un ER dans son schéma d'aménagement mais ce dernier ne remet pas en question l'aménagement prévu.

Oui, une numérotation sur les planches graphiques des ER sera ajoutée pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. La numérotation serait un élément de lecture facilitateur.

Il est recommandé d'intégrer et de matérialiser l'ER au process d'aménagement de l'OAP n°14 avant l'approbation du PLU.

2. Les OAP / zonages AU

Le commissaire enquêteur a noté les différents échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP et les modifications apportées dans le mémoire réponse. Toutefois, le commissaire enquêteur s'interroge sur la mise en œuvre de ces échéanciers. Quelles en sont les conditions de mise en œuvre ?

Si une OAP est classée en zone UA5, par exemple l'OAP n°2 Paraxio, comment reporter le projet d'aménagement alors que le projet de PLU le rend immédiatement constructible. Comment prévoir un échéancier à moyen terme en ce cas ? Un classement en zone à urbaniser n'aurait-il pas été préférable ?

En outre, le règlement ne prévoit pas de conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Le maître d'ouvrage pourrait-il apporter des précisions sur ce point ?

La même interrogation se pose pour les OAP reclassées en zone 2AU.

Réponse de la commune : Le dossier d'OAP précise les dates correspondantes aux court, moyen et long terme :

- court terme 0 à 4 ans,
- moyen terme : 4 à 7 ans,
- long terme : 7 à 10 ans.

Cet échéancier sera ajusté avec les évolutions demandées par la DDT, à savoir :

- court terme : 2025-2028
- moyen terme : 2028-2031
- long terme : à partir de 2031

Concernant la différence entre les OAP situées en UA5 et en 1AU, voici nos éléments d'explication :

Certaines zones 1AU sont à aménager à court terme alors que des OAP sur des secteurs urbains (en zone UA5) sont à aménager à moyen terme. Cela peut, de prime abord, poser question.

Dans le projet de développement de Bonifacio, des secteurs stratégiques ont été identifiés, notamment parce qu'ils présentaient un potentiel intéressant en termes de localisation, de nature du sol et de disponibilité du foncier.

Cependant, des espaces non bâtis au sein de la trame urbaine ont été recensés. Ils appartiennent généralement à plusieurs propriétaires et l'accès n'est pas toujours facilité, dû à la situation du site. Ces espaces non bâtis représentent parfois une surface importante. La commune a donc pris le parti de mettre en place des OAP sur ces espaces afin d'y encadrer l'aménagement. En effet, le fait que ces espaces se situent déjà en zone urbaine, sans OAP, il n'est pas possible d'encadrer et d'optimiser la densification de ces derniers. Les contraintes de ces espaces, notamment liées à la multitude de propriétaires, ne permet pas de prévoir un aménagement à court terme. C'est pourquoi ces espaces sont prévus à moyen terme et les zones 1AU stratégique à plus court terme.

Les conditions d'ouverture des zones de projet du dossier OAP peuvent être ajoutées dans le règlement écrit pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur comprend la démarche engagée par la commune d'encadrer par le biais d'OAP des parcelles qui classées en UA5 auraient eu la possibilité d'être construite sans densification. Toutefois, le commissaire enquêteur considère que les échéanciers ne seront pas forcément tenus. Malgré une multitude de propriétaires, ces derniers

peuvent s'organiser pour présenter un projet à court terme. Le passage en AU, voir 2AU simplifierait la lecture de l'ouverture des OAP à la constructibilité.

Les avis des PPA ont évoqué une faible densité sur certaines OAP. Tout en tenant compte de la morphologie urbaine de la commune, certaines OAP n'auraient – elles pas pu prévoir plus de logements collectifs et moins de logements individuels afin de répondre plus encore aux objectifs de densification prônés dès la loi SRU ?

Réponse de la commune : En effet, les OAP dites à compléter (cf. 1.), notamment suite à l'avis de la DDT (mais également à deux contributions à l'enquête publique), seront retravaillées afin d'augmenter à la marge la densité et d'améliorer l'insertion paysagère. L'augmentation de la densité ne devra en aucun cas venir compromettre le paysage environnant, c'est pourquoi les modifications seront mesurées.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur considère satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage sur la nécessité de retravailler les OAP, dans leur conception et dans les possibilités d'augmentation de la densité. S'il est vrai que cette densité ne devra pas compromettre le paysage environnant, envisager de petits collectifs plutôt que des logements individuels permettrait sans doute l'installation de nouveaux habitants sur la commune. Il est important de rappeler la difficulté à trouver un bien disponible à un prix compatible avec les niveaux de rémunération.

Si la mixité sociale est possible, d'après le règlement du PLU, elle ne semble pas imposée. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le delta pouvant exister entre le besoin en logements sociaux sur la commune et le prévisionnel de futurs logements de cette catégorie.

Réponse de la commune : En zones UA, UB et 1AU, le règlement précise que 25% des logements, pour une opération de plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus, devront être du logement social ou intermédiaire. Une estimation du nombre de logements sociaux/intermédiaires pourra être faite en se basant également sur les OAP proposées. En effet, les OAP prévoient, en général, du logement collectif notamment, dans leur aménagement et les OAP 4 & 5 prévoient même essentiellement des logements sociaux.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. Toutefois, compte tenu du nombre important d'OAP prévoyant du logement individuel, il subsiste un risque que la réalisation effective de logements sociaux ne soit pas assurée.

3. Les secteurs déjà urbanisés

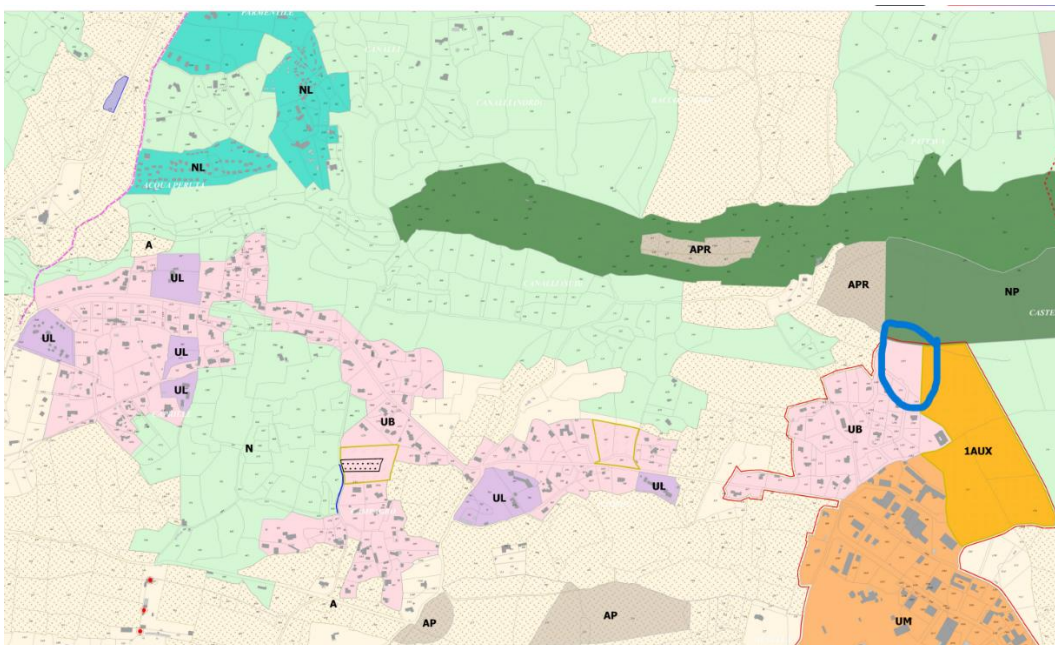
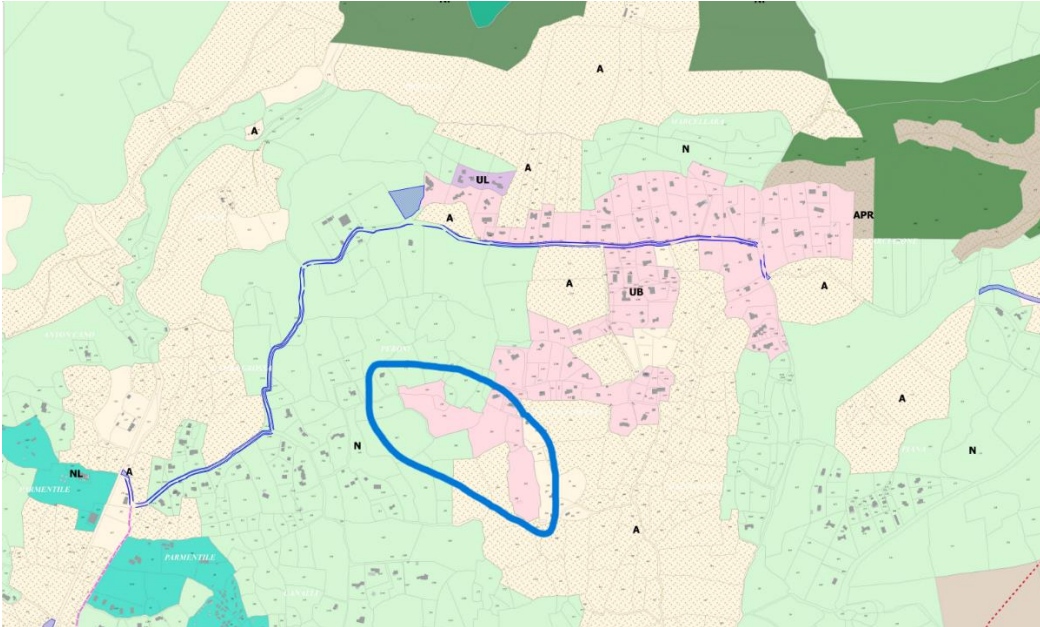
En l'absence de SCOT, le maître d'ouvrage a identifié des secteurs hors EPR comme futurs secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Elan.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement de ces secteurs en zone UB constructible dès l'approbation du PLU. En effet, la loi Elan ne prévoit-elle pas que l'ouverture à la constructibilité en seule densification de ces zones sera possible après identification par un SCOT ou la révision du PADDUC ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

En outre, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent être étendus mais seulement densifiés. Des

modifications ont été apportées dans le mémoire réponse fait aux avis des PPA. Cependant, le commissaire enquêteur, à l'instar de certaines personnes publiques associées, ne comprend pas le classement de parcelles non bâties dans ces zones UB. Pour exemple, deux secteurs semblent être maintenus en extension. Voir plans ci- après.



Ces parcelles ont-elles déjà fait l'objet de constructions (non encore apparentes au cadastre) ou de permis de construire validés, expliquant leur classement en zone UB ?
Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position du maître d'ouvrage sur ce point.

Réponse de la commune : Les deux secteurs en question font l'objet de permis d'aménager (PA 2A04116B0001 "Equal Musella" à MUSELLA - PA 2A04116B0002 "CG
Enquête publique : élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio
Décision n°E25000021/20

INVESTISSEMENT" à BACCOSA) et de plusieurs permis de construire en cours, par **forcement encore visibles au cadastre. Il a été convenu avec les PPA (notamment la DDT) que dans un souci de cohérence ces secteurs seraient maintenus en zone UB. Ils ont d'ailleurs été comptabilisés dans l'artificialisation du sol dans le cadre de la loi Climat-Résilience. Il ne s'agit donc pas de nouvelles extensions à proprement parler.**

La constructibilité des SDU ne sera pas reportée après l'approbation du SCOT car le PADDUC donne une grille de critère (la structure bâtie, le voisinage immédiat, la nature et fonction de l'urbanisation, l'accès et l'équipement du secteur) dont le PLU s'est saisi pour définir ces SDU. Par ailleurs, la Commune, membre de la communauté de communes du sud corse, en charge du SCOT (en cours d'élaboration), a fait état de ses SDU aux autres membres afin que le futur document tenant lieu de SCOT les intègre.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime que l'ouverture à la constructibilité de ces secteurs dès l'approbation du PLU constitue une fragilité juridique du PLU. Est retenue la grille du PADDUC pour leur identification, ce que le CE estime intéressant. En revanche, il semble que leur existence doit également faire l'objet d'une identification préalable par un SCOT ou une révision du PADDUC, conformément à la loi ELAN.

La commune en fait d'ailleurs mention dans sa réponse à l'observation n°89 (les extensions des hameaux / SDU est interdit pour les territoires concernés par la loi littoral. De plus les hameaux doivent être identifiés par le SCOT pour être validés dans le PLU. Pour autant, la commune identifie en zone UC ces hameaux historiques.)

Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de vérifier la faisabilité juridique de l'ouverture à l'urbanisation de SDU avant leur identification par un SCOT ou une révision du PADDUC.

En outre, le commissaire enquêteur recommande d'éclaircir sa position sur les hameaux qu'il considère parfois comme des secteurs déjà urbanisés, et pourtant il écrit dans son mémoire réponse aux services de l'Etat qu'il modifiera la zone UC pour ne permettre que des extensions de constructions existantes.

Il semble dans l'observation n°39 qu'il confirme cette intention en précisant que le hameau ne peut être ni étendu, ni densifié.

Or en réponse à l'observation n°10 demandant le classement en zone constructible d'une parcelle dans le hameau de Suartone, le maître d'ouvrage, dans sa réponse, précise les extensions urbaines sont interdites pour les SDU.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage de clarifier sa position concernant les hameaux, qu'il considère parfois comme des secteurs déjà urbanisés. Pourtant, dans son mémoire en réponse aux services de l'État, il indique qu'il modifiera le zonage UC afin de n'autoriser que les extensions de constructions existantes.

Cette intention semble confirmée dans l'observation n°39, où il précise que le hameau ne peut faire l'objet **ni d'extension, ni de densification.**

Cependant, en réponse à l'observation n°10, qui sollicitait le classement en zone constructible d'une parcelle située dans le hameau de Suartone, le maître d'ouvrage indique que les extensions urbaines sont interdites pour les secteurs de développement urbain (SDU), ce qui peut prêter à confusion.

4. Les zones naturelles N

Plusieurs interrogations se posent sur le règlement écrit et les planches graphiques de la zone N.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement d'un certain nombre de parcelles en zone N

déjà bâties. La création d'un zonage particulier type Nh (naturelle habité) pour distinguer la zone N non bâti et celle supportant déjà des constructions n'aurait -elle pas permis une meilleure compréhension du classement par les administrés ?

Réponse de la commune : Nous comprenons que les administrés qui ne sont pas familiers avec les documents d'urbanisme récents soient étonnés de voir leur parcelle bâtie classée en zone naturelle mais cela est tout à fait courant. Un pastillage dans la zone N n'a pas été souhaité car il est source d'erreur matérielle. L'oubli d'une construction d'habitation bloquerait totalement les possibilités d'évolution du bâti pour les propriétaires. Par ailleurs, il est autorisé par le code de l'urbanisme de faire des extensions et des annexes pour les constructions déjà présentes en zone naturelle et agricole. Cette réglementation vise à simplifier le zonage en évitant la mise en place de pastillage.

[Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.](#)

En outre, les extensions et les annexes autorisés dans la zone N apparaissent particulièrement permissives d'autant que sont autorisés les changements de destination à vocation de logement. Cette possibilité de changement de destination puis, dans un second temps, les possibles extensions et annexes, sont-elles compatibles avec la vocation d'une zone N, dont l'inconstructibilité est la règle.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le nombre de futures habitations sur cette zone.

Réponse de la commune : Le changement de destination est extrêmement encadré. Il ne concernait que 10 constructions sur le PLU arrêté, dont 4 étaient ciblées pour du logement saisonnier. C'est pour cette raison que la destination logement y est autorisé. Par ailleurs, lors de la réalisation du projet, le porteur de projet devra justifier que la construction a été édifée avant 1943 et le PC devra être valide en CTPENAF ou en CDNPS selon la zone où se situe le projet. C'est une possibilité qui est offerte mais en aucun cas un droit acquis. Cette initiative vise à mobiliser des constructions existantes et vacantes pour de nouveaux projets. Cela permettra d'éviter de consommer de nouveaux ENAF tout en permettant la réalisation de nouveaux projets. Afin de permettre une meilleure lisibilité du document et d'éviter le risque de confusion, la commune décide de supprimer 8 changements de destination. Deux changements de destination (sur la parcelle Q753) seront conservés pour autoriser un changement de destination pour un équipement technique ou structure d'accueil pour les travailleurs saisonniers avec extension possible des bâtiments existants.

De plus, en zone N, si les extensions pourront connaître une augmentation maximale de 50% de la construction principale existante, l'emprise au sol totale (construction principale et de ses extensions) ne devra pas dépasser 200 m² et un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

[Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime insatisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. La rédaction du règlement écrit porte à confusion car il n'est fait référence qu'à l'article L151-11 2è du code de l'urbanisme et non à un pastillage de bâtiments construits avant 1943.](#)

De plus, le commissaire enquêteur ne comprend pas la possible extension des hôtels « présents » dans la zone N. S'il s'agit d'un maintien d'activités, pourquoi n'ont-ils pas été classés en zone NL ? S'il s'agit d'un changement de destination, la même problématique qu'évoquée ci-dessus pour le

logement se pose.

De nombreuses observations, notamment de professionnels du secteur hôtelier, ont relevé une zone NL plus stricte que la zone N, notamment sur l'impossibilité d'extension des hôtels.

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

Réponse de la commune : Cela s'explique par le choix qui a été fait concernant la zone NL. La zone NL a été créée pour classer l'ensemble des campings et résidences touristiques qui ne pouvaient pas être classés en UL, car déconnecter d'une forme urbaine. En zone NL ne se trouvent donc que des établissements existants et peu artificialisés. Les hôtels n'ont donc pas été inclus dans cette zone car cela aurait créé un pastillage. Pour équilibrer la réglementation, une règle spécifique pour les hôtels a donc été mise en place en zone naturelle.

Cependant, pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage et dans un esprit de cohérence l'invite à ne pas modifier le zonage NL existant dans le PLU arrêté.

Le commissaire enquêteur s'interroge, à l'instar des PPA, sur l'emplacement de la zone NEnr, située en discontinuité de l'urbanisation. Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une justification de ces zones sera apportée dans le rapport de présentation. Le commissaire enquêteur aimerait savoir si une demande a été faite par la commune auprès des services de l'Etat afin de faire reconnaître ces zones comme friches au sens de la loi APER, ou si ces zones sont rendues nécessaires à une activité agricole, par de l'agrivoltaïsme.

Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une zone NX sur le secteur de Sant'Amanza, sera créée suite à la suppression de l'OAP. Le commissaire enquêteur aimerait avoir plus d'informations sur le contenu du règlement de cette zone.

Réponse de la commune : La commune prévoit d'ouvrir cette zone à la construction qu'après la confirmation du décret friche. Cela ne concerne pas les parcs photovoltaïques existants qui vont être intégrés à la zone NEnr. Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur recommande de vérifier la faisabilité juridique de ce zonage car dépendant d'une condition suspensive d'obtenir le classement en friches au sens de la loi APER. Dans cette optique, un classement en emplacement réservé pourrait être judicieux.

La zone NX vise à accueillir une aire de carénage, une capitainerie et favoriser le développement des activités nautiques qui nécessitent une proximité à l'eau. La commune souhaite développer l'activité maritime sur son territoire de manière équilibrée. Pour ce faire elle ambitionne de conforter les infrastructures actuelles accueillant la plaisance et les pêcheurs locaux en cohérence avec ce préconise le PADDUC.

Identifié comme pôle nautique et secteur d'enjeu régional au PADDUC, il est prévu l'accueil d'équipements structurants tels que l'aire de carénage anciennement située sur le quai nord, un espace pour la gendarmerie maritime, le service des phares et balises, une base pour la Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio, la création d'une école de voile localisée auparavant dans l'anse de Fazzino, un port à sec, ou encore l'installation de sanitaires.

La réalisation de ce projet permettra le développement de la maritimité sur le territoire, de renforcer la sécurité en mer, de répondre à un enjeu environnemental par le regroupement sur une même emprise de ces services ainsi que de proposer une approche cohérente des sports nautiques respectueux de l'environnement de la terre jusqu'en mer.

Cette initiative répond à une orientation du PADDUC qui précise qu'il vaut mieux « privilégier les petites structures plutôt que le renforcement des grosses existantes afin de favoriser une meilleure répartition spatiale sur le linéaire côtier » (Orientation Stratégique n°7). Le règlement écrit permettra donc ces réalisations et rien d'autre. La zone NX sera spécifique à ce projet, à Sant'Amanza

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage pour la mise en place de cette zone pour des projets d'intérêt public.

5. Les zones agricoles, les Espaces stratégiques agricoles (ESA) et les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)

Le commissaire enquêteur s'interroge, comme pour la zone naturelle, d'un possible changement de destination pour du logement ou des hôtels avec par la suite possibilité d'extension ou d'annexes. Quel serait le nombre potentiel de nouvelles constructions sur cette zone agricole.

Réponse de la commune : Comme expliqué plus haut, la commune n'a identifié que 10 changements de destination sur son territoire. Quatre se situe sur l'île de Cavallo afin de permettre la création de logement saisonnier.

Afin de permettre une meilleure lisibilité du document et d'éviter le risque de confusion, la commune décide de supprimer 8 changements de destination. Deux changements de destination (sur la parcelle Q753) seront conservés pour autoriser un changement de destination pour un équipement technique ou structure d'accueil pour les travailleurs saisonniers avec extension possible des bâtiments existants.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime insatisfaisante la réponse du maître d'ouvrage. La rédaction du règlement écrit porte à confusion car il n'est fait référence qu'à l'article L151-11 2è du code de l'urbanisme et non à un pastillage de bâtiments construits avant 1943.

La destination hôtel correspond-elle à la vocation d'une zone agricole ? Si cela est envisagé dans le cadre de l'agritourisme, des prescriptions complémentaires sont-elles prévues au règlement écrit.

La même remarque que pour la zone naturelle est faite concernant la possible extension des hôtels « présents » dans la zone agricole.

Le commissaire enquêteur aimerait ainsi connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

Réponse de la commune : De la même façon qu'en zone N, la zone A peut parfois comprendre des parcelles bâties, qu'elles soient à vocation habitation, hôtels ou autres. Lorsqu'il s'agit de logements et d'hôtel, la commune a fait le choix de permettre des évolutions encadrées (extensions et annexes) comme la loi le permet, plutôt que de faire du pastillage sur toutes les parcelles bâties. Ce pastillage aurait engendré un trop grand risque d'erreur et d'oubli.

Mais comme évoqué plus haut, pour l'approbation de son PLU, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage et dans un esprit de cohérence l'invite à ne pas modifier le zonage NL existant dans le PLU arrêté.

En outre, le commissaire enquêteur relève dans le mémoire réponse que les espaces stratégiques seront matérialisés sur les planches graphiques avant l'approbation du PLU. D'après les premières cartographies présentées dans le document complémentaire du mémoire réponse, le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle superposition d'ESA avec des espaces boisés classés. Si cela est le cas, quelle est la proportion de cette superposition.

Une zone As correspondant à une zone spécifique d'ESA est-elle envisagée dans le règlement ? Dans l'affirmative, quelles en seront les prescriptions ?

Le même questionnement se pose pour les ERPAT.

Réponse de la commune :

Le PLU ne prévoit pas de superposition d'ESA et d'EBC. Quand le cas s'est présenté, la priorité a été donnée aux ESA (cf. dossier EBC).

Oui une zone As, correspondant aux ESA, sera créé dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

La Commune envisage de créer une zone As relative aux espaces stratégiques agricoles du PADDUC et une zone A pour les zones classiques agricoles. Le règlement sera plus restrictif en zone As et s'entendra comme suit dans ses grands principes : " Les Espaces Stratégiques Agricoles délimités au règlement graphiques sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :

- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.

- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.

-La réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,"

Des prescriptions surfaciques pour les ERC et les EPR viendront cependant fortement limiter (en EPR) voire interdire (en ERC) ces droits à construire des secteurs concernés.

En zone A, sont concernés pour l'essentiel les ERPAT même si certains, définis comme stratégiques ont pu être requalifiés en ESA.

Mesure principale : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne peuvent être admises qu'en continuité du bâtiment principal de l'exploitation auquel elles se rattachent. Les constructions à usage de logement seront admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'une exploitation agricole existante.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

6. L'île de Cavallo

Le mémoire réponse aux avis des PPA envisage une évolution du règlement écrit de la zone NI. Le commissaire enquêteur aimerait connaître les modifications apportées au règlement.

Réponse de la commune : La CDC a demandé d'interdire la sous-destination "équipement sportif" en zone NI car interdit en loi littoral. La commune apportera cette modification au règlement écrit. En revanche, la commune prévoit d'y autoriser, les "Locaux et bureaux accueillant du public" afin de tenir compte du besoin d'aménagement autour de la capitainerie de Cavallo, dont la gestion du port sera désormais assurée en régie directe par la Commune. De même, la Commune prévoit le pastillage (identification) pour du logement saisonnier évoqué dans la précédente question n°5

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage respecte l'engagement formulé par écrit dans le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées sur la zone NI.

7. La vocation des plages

Le mémoire réponse aux avis des PPA précise que la remarque de la Collectivité de Corse sur le changement de certaines vocations de plage sera prise en compte. Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si la qualification des plages de la commune sera reprise à l'identique du PADDUC.

Réponse de la commune : Oui la commune reprendra la qualification des plages du PADDUC à l'identique.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur estime satisfaisante la réponse du maître d'ouvrage.

8. Les évolutions de constructibilité

À la suite des modifications prévues dans le mémoire réponse aux avis des PPA et dans le document complémentaire associé, le commissaire enquêteur aimerait connaître, comparativement au PLU arrêté, le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation pour l'approbation du PLU.

Réponse de la commune : Entre l'arrêt et aujourd'hui, le PLU prévoit une réduction de 13,3 ha des zones de projet. Cette réduction est due à une prise en compte des avis des PPA sur le PLU. Cependant, les contributions de l'enquête publique ne sont pas prises en compte dans cet estimatif. Elles représentent environ 1,6 ha.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur constate la prise en compte du maître d'ouvrage des remarques des personnes publiques associées sur la consommation foncière dans le PLU.

VII. TRANSMISSION DU RAPPORT

- Un exemplaire à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bastia, accompagné d'un mémoire d'indemnisation
- Un exemplaire à Monsieur le Maire de Bonifacio

Le présent rapport est assorti d'un exemplaire des conclusions du commissaire enquêteur.

Fait à Ajaccio, le 17 octobre 2025

Le commissaire enquêteur

Catherine FERRARI

