COMPTE-RENDU

DÉBAT DU PADD DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU DE BONIFACIO

Date et lieu de la réunion

Lundi 16/12/2019 – Mairie de Bonifacio

Personnes présentes

Pour la Maîtrise d'Ouvrage

Le Conseil Municipal

Pour la Maîtrise d'œuvre

Atelier-Atu

Déroulé de la rencontre

La séance est libre, la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est faite par le bureau d'études mais les élus interviennent régulièrement et librement.

Objet de la réunion

La réunion vise à débattre des orientations du PADD dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Introduction de M. le Maire

M. le Maire précise qu'il n'y a pas de vote lors de cette séance.

La législation en matière d'aménagement du territoire est de plus en plus contraignante et la représentation locale en est très limitée.

Néanmoins, il ne faut pas tout faire porter aux associations locales qui font leur travail et à la DDTM qui fait respecter la Loi. Cela ne remet pas en cause le fait d'être en désaccord avec certaines dispositions législatives.

Les engagements de la municipalité de 2008 et 2014 d'étendre le Piale ne seront pas tenus, la Loi ne le permet pas. La question du littoral est encore plus complexe.

M. le Maire précise qu'après les élections l'équipe qui sera en place pourra revoir intégralement la copie du PADD et du PLU, voire en stopper la procédure.

Des communes corses se sont fortement développées, parfois au détriment de la qualité de leur territoire. « Est-ce véritablement notre souhait ? Je n'en suis pas sûr ».

Rappels

Le bureau d'étude rappelle la procédure de révision du PLU et rappelle que le PADD doit faire figurer un objectif chiffré de modération de consommation d'espace. Il est également rappelé que pour élaborer le PADD des ateliers ont été organisés et que de nombreuses thématiques obligatoires (une dizaine) ont été abordées.

Débat sur les orientations de l'axe n°1

Ne faut-il pas avoir les cartes des Plan de Prévention des Risques pour comprendre les contraintes du territoire ? Les cartes sont exposées dans le diagnostic (mis à disposition) et le PADD a été élaboré en tenant compte de ces contraintes.

Les contraintes du territoire ne doivent pas être perçues comme des éléments bloquants. Ce sont des faits de notre territoire, il faut conjuguer avec ; le territoire peut se développer malgré ses éléments.

Il y a la Loi et la pratique. Le PLU actuel est conforme à la Loi et compatible avec le PADDUC alors que certains projets sont bloqués sur la commune. Ce n'est pas admissible, il est souhaité que le nouveau PLU puisse permettre de débloquer ces situations.

Est-ce que les coupures d'urbanisation sont issues de faits techniques ou de choix politiques ? Les deux situations sont possibles : des éléments techniques peuvent justifier ces coupures (routes, manque de réseaux, coulées vertes, panoramas, etc.) mais les élus peuvent également décider de conserver des coupures d'urbanisation entre certains secteurs pour par exemple préserver un caractère naturel d'un secteur.

Quelle est la surface des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sur la commune ? Approximativement 1000 ha. Mais il existe des incohérences dans la définition graphique des ESA. A titre d'exemple, le stade de Musella est identifié en ESA.

La commune doit être force de proposition dans la définition des espaces agricoles sur son territoire et notamment pour compenser les ESA. La Chambre d'Agriculture a été sollicitée pour réaliser un DOCOBAS sur le territoire comprenant une phase diagnostic (agricole) et une phase de projet. Cet outil aidera la Commune à formaliser ses choix en matière de définition des espaces agricoles et des règles liées.

« Si mon terrain est classé en ESA et que je ne le souhaite pas, que se passe-t-il ? » C'est un cas de figure similaire à un terrain classé en zone d'équipement par exemple. Le propriétaire ne pourra y faire que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Débat sur les orientations de l'axe n°2

« Qu'est-ce qu'un nouvel habitant ? Est-ce quelqu'un qui favorise le développement (économique) du territoire et qui participe au développement des résidences principales ? Ou une personne qui loge dans une résidence secondaire ? » Dans le cadre du PADD il s'agit bien des nouveaux habitants des résidences principales. Le mécanisme lié aux résidences secondaires est pris en compte dans le calcul des besoins en logements dans ce que l'on appelle « le point mort ». Ce phénomène ne peut être exclu des projections démographiques et de besoins en logements ; c'est une réalité du territoire.

« Peut-on réglementer les résidences secondaires ? » Malheureusement le Code de l'Urbanisme ne permet pas directement de réglementer la typologie des habitations (principales ou secondaires). Il faudra s'appuyer sur des moyens permettant de contraindre, a priori, la construction de résidence secondaire et notamment en jouant sur la taille des logements. Il existe par ailleurs la possibilité pour la Commune de porter une opération de Zone d'Aménagement Concerté et de mettre en place a posteriori une clause non spéculative pour la commercialisation des logements en imposant leur utilisation comme résidence principale.

« C'est aberrant, dans le droit français il n'existe donc pas de réel outil pour protéger la résidence principale alors que parallèlement on peut facilement autoriser la construction d'hébergements touristiques ».

Concernant le scénario « développement » et « absence de développement », il est proposé de conserver le scénario permettant à la commune de se développer (50 ha). La réduction de la constructibilité sur la commune est drastique, il ne faut pas laisser passer l'opportunité de conserver ce minimum de foncier alloué à la production de logements.

« Peut-on utiliser la tâche urbaine comme élément de justification des zones urbanisées ? Il semblerait que le PADDUC soit prêt à engager cette nouvelle approche. » A ce jour la tâche urbaine ne constitue pas la base pour identifier les espaces urbanisés ; celle-ci étant plus lâche. Néanmoins, le fait que le PADDUC précise que la tâche urbaine est définie « hors bâti isolé » peut permettre dans certains cas de s'appuyer dessus pour définir les espaces urbanisés de la commune. Il faut que la CdC se positionne sur ce point.

Dans la définition territoriale de Bonifacio il faut lier Musella à Sant'Amanza car il s'agit d'un secteur mixte. Ces deux secteurs sont complémentaires. « Qu'est-ce qui caractérise la mixité de Musella ? » C'est le fait qu'on y retrouve des activités, des équipements publics, des logements (existant(e)s et en cours de réalisation).

« A Musella il y a beaucoup de demandes d'urbanisation ».

« Est-ce que la STEP prévue dans ce secteur (Musella-Sant'Amanza) ne doit pas se trouver à Sant'Amanza pour assurer un fonctionnement gravitaire du réseau ? » Le PADD laisse la possibilité d'implanter cet équipement dans les deux secteurs (même si la question de la topographie semble évidente, seules des études techniques pourront confirmer le scénario à privilégier).

Le choix sur la commune de Bonifacio n'est pas de multiplier les espaces économiques. Le PLU permettra de centrer ces activités sur le secteur de Musella. Cela permettra notamment de ne pas grignoter davantage d'espace ailleurs.

A Musella, il faut tenir compte de la présence de beaucoup d'ESA autour des espaces urbanisés.

« Il ne faut pas prévoir de grands centres commerciaux sur la Commune. Ce modèle périlite partout ».

« Est-ce que ces questions ne peuvent pas être portées à l'échelon intercommunal ? ». Oui mais ce n'est encore d'actualité.

« Que peut-on faire dans les espaces proches du rivage ? ». L'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme précise : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. » La définition d'espaces urbanisés dans les espaces proches du rivage relève donc du cas par cas.

Le secteur de Sant'Amanza n'est pas concerné par les dispositions ci-dessus étant donné qu'il est identifié au PADDUC (L 121-13).

L'enjeu de justification du PLU est de faire valoir auprès de Personnes Publiques Associées que les choix faits sur la Commune relèvent de contraintes du territoire (PPR, topographie, EPR, etc.) mais également de potentiels de Bonifacio (Piale, littoral). Il faut inverser le regard.

Une des solutions du PLU est d'identifier les espaces pouvant être urbanisés (50 ha) sur des terrains publics pour assurer un certain type d'opérations et réduire le sentiment inégalitaire de traitement entre les administrés. Ce point n'est pas tranché et devra l'être dans les semaines à venir. Cette solution ne fait pas l'unanimité étant donné que certains élus considèrent que cela va « priver le bonifacien de la constructibilité sur son terrain ». Il est rétorqué que de nombreuses personnes veulent leur terrain constructible et le vendent finalement pour édifier des résidences secondaires.

La « critérisation » n'est évidente dans le choix des secteurs à urbaniser puisque l'intérêt privé prendra le dessus sur l'intérêt général. Le critère louable est donc le foncier public, dans la mesure où sa localisation est acceptable au regard des lois. Il est rappelé que le foncier public est contraint de la même manière que les autres secteurs de la Commune.

Il faut ajouter un cheminement piéton entre Monte Leone et le port ainsi qu'un deuxième vers l'hôpital.

Débat sur les orientations de l'axe n°3

Concernant le projet agricole à Baccosa, il faut laisser la possibilité de faire également du résidentiel sur les parcelles communales. Cette deuxième solution sera plus difficile à mettre en place au regard d'éléments factuels à prendre en compte dans la caractérisation du secteur urbanisé considéré.

Les terrains de « Canetto » ne sont pas identifiés en ESA. Ils pourraient être utilisés dans le cadre de la compensation agricole.

Il faut rajouter les parkings existants sur la carte de l'état des lieux. Par ailleurs, il faut identifier les parkings existants en Haute-Ville et enlever ceux prévus sur les deux anciennes maisons militaires. Cet espace est trop qualitatif pour recevoir du stationnement.

Il faut bien préciser que le secteur de Sant'Amanza comprend et comprendra des commerces, services, etc. Cela permettra de bien justifier son caractère urbanisé.

La relocalisation de « l'école de Glénans » est un enjeu fort. Cette association doit réduire sa voilure étant donné son incapacité actuelle à se développer malgré de nombreuses sollicitations. Le projet de Sant'Amanza permettra de faire de cette base de voile une des cinq plus importantes de France.

La commune souhaite travailler en étroite collaboration avec les différents partenaires (DDTM, CdC, AUE, etc.).

Questions et remarques diverses

« Doit-on trancher sur la V1 et la V2 ? » Il le faudra. La version « développement » est privilégiée. Reste à déterminer si le développement se fait exclusivement sur du foncier public. Cette solution séduit même si le fait de retirer de la constructibilité aux bonifaciens gêne le Conseil Municipal.

« Peut-on faire évoluer le PADD ? ». Oui c'est tout à fait possible. En fonction de la teneur des évolutions, il faudra peut-être le redébattre en Conseil Municipal.

Le zonage ne sera pas tranché avant les élections, cela sera du ressort de la nouvelle équipe.

« Pourquoi certaines communes se développent tandis que Bonifacio est mise sous cloche ? ». Il s'agit vraisemblablement de résidus de règles d'urbanisme antérieures. L'évolution de la Loi s'applique à tous.

La pression sur l'urbanisation du littoral à Bonifacio est très forte alors que la Commune est exemplaire en la matière, en comparaison à de nombreuses communes littorales françaises (Corse + continent).

La Commune est attractive et le foncier utile se fait rare. Les prix des terrains explosent.

Il manque une ligne directrice claire au PADD qui permet de bien expliquer ce que les élus souhaitent.

Les thématiques « cadre de vie et la culture » ne ressortent pas assez dans le PADD.

« Comment sortir du « tout tourisme » et donner une économie soutenable à la Commune ?

Sur la Commune une fois les projets définis, il reste 14000ha. Excepté de l'agriculture peu de choses peuvent être faites.

Il faut prendre en compte l'opération « Grands Sites » ainsi que la démarche de Secteur Patrimonial Remarquable.

La population est vieillissante et la Commune peine à installer des jeunes. Que va-t-on faire ? Les avis d'élus divergent à ce sujet, certains estiment que des efforts ont été faits en la matière.

La société évolue. Il y a quelques années la Commune était dans une situation compliquée, le tourisme a fait beaucoup pour la développer. Aujourd'hui c'est un nouveau cycle, il faut à présent permettre aux locaux de s'installer.

Les mentalités des gens évoluent et l'agriculture sera revalorisée dans les années à venir. Il faut miser dessus.

Suites de l'étude

Le PADD va être repris suite aux observations du débat.

Le compte-rendu, le PADD et le procès-verbal seront transmis aux élus et aux Personnes Publiques Associées pour avis.

Une réunion de présentation avec les Personnes Publiques Associées est prévue après les échéances électorales.