COMPTE-RENDU

DEBAT DU PADD EN CONSEIL MUNICIPAL DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU DE BONIFACIO

L'absence d'observation dans les dix jours après diffusion vaut acceptation du compte rendu.

Date et lieu de la réunion

Mardi 05/12/2023– Chapelle Saint-Jacques

Personnes présentes

Pour la Maîtrise d'Ouvrage

M. le Maire
M. Tafani, adjoint à l'urbanisme
M. Rocca Serra, Directeur Général des Services (DGS)
Mme. Faby, directrice du service urbanisme
Les élus

Pour la Maîtrise d'œuvre - Toponymy

Mme Faux, chargée d'affaire
Mme Lima, chargée de projet

Objet de la réunion

La réunion a pour objet de débattre à nouveau du PADD, initialement débattu en 2019, afin de sécuriser la procédure d'élaboration du PLU en lieu et place de la révision.

Déroulé de la rencontre

Le bureau d'études présente les orientations du PADD et les principales évolutions depuis 2019. Les élus ont un temps de débat à la fin de chaque axe présenté.

Echanges lors du débat

Axe n°1 :

- **Un élu** demande pourquoi la densité doit être moins importante sur le Piale alors que c'est un espace construit qui pourrait se développer.
- **M. le Maire** précise qu'au sein du Piale le développement n'est pas permis car au titre de la Loi littoral et montagne ce n'est ni une agglomération ni un village.
Il sera, tout de même, possible de densifier dans ce secteur mais en respectant le caractère naturel du lieu d'où l'inscription d'une densité moins importante en comparaison au centre-ville. Par ailleurs, c'est déjà ce qui s'observe sur ce secteur.
- **M. Rocca Serra, Directeur Général des Services**, précise que cet axe 1 vise surtout à retranscrire toutes les protections et documents-cadres du territoire afin de respecter le cadre légal.

Axe n°2 :

- **Un élu** intervient pour demander des précisions sur le pourcentage de réduction de consommation foncière fixé pour l'habitat. L'ancien PLU comptait environ 1000 hectares, que va-t-il rester dans le futur PLU ?
- **M. Tafani** précise qu'il ne s'agit pas d'un pourcentage des anciennes zones constructibles mais bien de ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. La Loi Climat-Résilience demande d'afficher une réduction de moins 50% pour les documents d'urbanisme en 2027. Bonifacio souhaite afficher une réduction de moins 30% pour l'habitat dans son PLU.

99_SE-02R-212000418-20231205-DEL05022023) ne peut pas avoir une marge de manœuvre. Par exemple, ne peut-on pas construire sur le Piaie afin de préserver les espaces remarquables ?

- **M. Tafani** explique que la marge de manœuvre est mince et que la commune essaie déjà de gagner de la constructibilité avec une réduction de 30% au lieu de 50%.
- **Un élu** demande pourquoi les hameaux ne sont pas identifiés pour du développement. En effet, ce sont des secteurs très attractifs et surtout pour les Bonifaciens à proximité immédiate de la T10 qui lie Bonifacio à Porto-Vecchio.
- **M. le Maire** intervient pour préciser que les voies de circulation sont limitées au sein des hameaux, mais aussi les réseaux. Également, le PADDUC mais aussi le SCot en cours d'élaboration, ne prévoient pas de développement dans ces lieux. Dans la mesure où la commune doit respecter les documents-cadres, elle ne peut, à ce jour, penser autrement.
- **M. le Maire** ajoute que le PADDUC devrait être retravaillé, modifié, car le modèle n'est pas optimal. Néanmoins, aujourd'hui, aucune procédure ne semble être engagée, ce qui est regrettable. Il donne comme exemple le fait que la zone artisanale de Musella ait été identifiée en tant qu'Espace Agricole Stratégique (ESA) alors que des entreprises y sont implantées, que les sols y sont imperméabilisés et qu'il n'y a pas d'activité agricole.
- **M. Tafani** rappelle les contraintes du territoire et précise qu'il y a, malgré tout, des projets pour sécuriser certaines routes.
- **Le Bureau d'études** ajoute qu'en effet, plusieurs emplacements réservés seront mis en place pour élargir et sécuriser certaines voies stratégiques.
- **Mme Faby, directrice du service urbanisme**, rappelle l'obligation de respecter la Loi Climat-Résilience qui demande de densifier les zones urbaines et le PADDUC qui explique comment définir une zone urbaine.
- **Un élu** souligne qu'il regrette le phénomène de densification « en hauteur » et donc la construction d'habitation par des immeubles.
- **Mme Faby, directrice du service urbanisme**, précise que la densification ne se réalise pas uniquement en hauteur mais aussi par le fait de construire sur des plus petites parcelles et de combler les dents creuses.
- **Un élu** demande si on ne peut pas faire annuler le PADDUC pour avoir plus de liberté.
- **M. le Maire** prend la parole pour rappeler le contexte législatif. Il explique que le PADDUC sera abrogé s'il ne se rend pas compatible avec les exigences de la Loi Climat-Résilience. Si ce dernier est finalement annulé, cela signifiera que le PLU devra respecter les directives de la Loi Climat-Résilience, ce qui est plus contraignant que le PADDUC, en termes de constructibilité.

Axe n°3 :

- **M. Tafani** complète la présentation du bureau d'études en rappelant que le PLU prend en compte le DOCOBAS, qui a été réalisé par la chambre d'agriculture, pour définir les zones agricoles et les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PLU. Pour rappel, la Collectivité de Corse a fait un recours pour que Musella soit reconnu en ESA alors même qu'il s'agit d'une zone artisanale et donc d'une zone artificialisée qui ne retrouvera pas une vocation agricole.
- **Un élu** intervient pour dire que si le mitage urbain est proscrit, la seule alternative est la surélévation. Se pose donc la question de la préservation du paysage.
- **M. le Maire** fait, à nouveau, un rappel des contraintes (site inscrit, submersion marine...) et évoque un ancien maire de Bonifacio qui avait pour politique d'autoriser les constructions sur le Piaie, du moment que celles-ci n'étaient pas visibles depuis la citadelle. Il est en accord avec ce principe car l'objectif n'est pas de voir des collectifs sortir de terre et visibles depuis la cité historique. Il conclut en expliquant que les communes ne décident plus de rien, qu'on leur impose d'appliquer des directives législatives et que les services de l'Etat ont tendance à maximiser les enjeux pour se couvrir, ce qui ne laisse plus de champ de liberté pour construire un projet de territoire.
- **M. Rocca Serra, Directeur Général des Services**, apporte des précisions sur le contexte actuel pour compléter les propos de M. le Maire.
- **M. le Maire** prend la parole en affirmant que dans le projet de développement du territoire et notamment à travers la pièce PADD du PLU, il est fait mention que les bonifaciens doivent pouvoir construire et accéder à la propriété. De ce fait, il convient de privilégier les résidences principales aux résidences secondaires. C'est d'ailleurs pourquoi

pour l'accueil des hébergements marchands, hôtels entre autres, afin que les bonifaciens puissent construire dans les terres.

- **Un élu** intervient pour mentionner « l'art de vivre à la bonifacienne » qui consiste à avoir une terrasse, un bateau sur une remorque pour les sorties en mer, des chiens, des poules, des oliviers pour faire sa propre huile d'olive... En définitive, les bonifaciens recherchent de l'espace. Cet art de vivre sera menacé si tout le monde doit vivre dans des collectifs. Quand on évoque le phénomène de densification, on va à l'encontre de cette « vie bonifacienne ».
- **M. le Maire** rappelle qu'historiquement les bonifaciens vivaient tous dans la Haute-Ville, dans les collectifs et ils étaient heureux. Ce n'est que récemment (années 70/80) qu'ils ont quitté la citadelle pour aller s'installer en campagne et qu'ils ont développé cet art de vivre.
Il est important malgré tout de garder des garde-fous car une réglementation trop permissive serait un danger pour la préservation du paysage bonifacien. La notion « du beau » est essentielle dans la vie. Cependant, il faut parfois s'en détacher car elle est subjective mais on ne peut pas l'écarter totalement.
- **Un élu** intervient pour dire que, selon lui, on ne se soucie pas suffisamment de la ville. Les aménagements sont coûteux mais il est nécessaire de les faire.
Par ailleurs, il est erroné de penser que tout le monde souhaite vivre à la campagne.
- **M. Rocca Serra, Directeur Général des Services** confirme que l'on compte de plus en plus de personnes qui aspirent à une vie urbaine. Il précise que la tendance s'inverse et que nombre de bonifaciennes reviennent habiter en ville, car cela demande moins d'entretien du jardin, plus abordable, ou encore, à proximité du travail.
- **M. le Maire** ajoute qu'il souhaite avoir un projet de développement pour la commune bien qu'aujourd'hui cela soit relativement contraignant avec les dernières Lois notamment la Loi Climat et Résilience.
Il est important de pouvoir, toujours, accueillir des touristiques car la commune vit en grande partie de cela. Néanmoins, il est encore plus important de pouvoir loger les bonifaciens et de leur proposer un bon cadre de ville : logements, services, commerces, écoles.
Il ne faut pas créer un phénomène de « rareté » des biens, sinon cela fera augmenter les prix et alors dans ce contexte-là, les bonifaciens ne pourront devenir propriétaire et/ou rester sur la commune.
- **Un élu** intervient pour préciser que le cadre de vie en ville doit être une préoccupation. En effet, il faut la rendre « moderne ». Il existe, effectivement, des bonifaciens qui apprécient de vivre en ville.
- **M. Rocca Serra, Directeur Général des Services**, affirme que c'est le souhait de la municipalité et que plusieurs actions ont été menées et pour certaines en cours pour améliorer le cadre de vie en ville telles que la restauration du patrimoine bâti, le renouvellement urbain, la réhabilitation des logements, l'Opération Programmée pour Améliorer l'Habitat (OPAH).
Par ailleurs, ces projets ont été intégrés dans le PADD afin d'accentuer ces sujets tels que le renforcement de l'orientation d'une sauvegarde du patrimoine naturel mais également bâti pour l'axe 1, et renouvellement de la ville à poursuivre pour l'axe 2.
- **M. le Maire** revient sur le fait que le tourisme est important pour la commune, qu'il est un enjeu économique car il constitue un véritable avantage pour le territoire. On ne parle pas d'un tourisme mais des tourisms : vert, patrimonial, sportif, etc. il n'est pas dénigré car il constitue une véritable opportunité.
Par ailleurs, il faut aussi pouvoir accueillir les saisonniers et pour cela certaines résidences saisonnières doivent être créées.
« L'économie du tourisme est une chance ». En effet, grâce à elle, nous avons des moyens pour réaliser des travaux d'amélioration (la marine, promenade piétonne...), des moyens pour maintenir le patrimoine de la commune en bon état (remparts, église...), des moyens pour réaménager les équipements publics (port, aire de carénage, capitainerie), aussi, des moyens pour faire vivre nos agriculteurs à travers la vente de produits du terroir (vin, charcuterie...).
- **M. le Maire** affirme qu'il faut réaliser des choses de « qualité environnementale » et avec une « bonne conscience de la Corse ».
- **M. le Maire** conclut en rappelant la volonté de remettre en production le territoire. Il s'agit d'un challenge, d'une opportunité pour Bonifacio. La commune a également à cœur de développer ses activités nautiques, notamment à travers la gestion des ports. Le port du centre-urbain est un des plus beaux de la méditerranée, celui de Cavallo va être repris par la commune pour en assurer la gestion et celui de Sant'Amanza vise à être développer avec de nouveaux aménagements.

Le calendrier

- **Un élu** interroge le calendrier du PLU.
- **M. Rocca Serra, Directeur Général des Services**, ne précise pas de date mais explique que le plan de zonage est en cours et qu'il sera prochainement présenté aux services de l'Etat pour savoir si le projet est justifiable et défendable.

complète en expliquant que le règlement écrit est quasiment finalisé et sera adapté à la marge en fonction des évolutions de zonage, que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont la prochaine pièce à produire mais que cela nécessite d'avoir un zonage arrêté.

L'arrêt du PLU est prévu pour juin 2024 et à la suite de cela s'en suivra la phase administrative qui compte 3 mois de consultations des Personnes Publiques Associées (PPA) et de 1 mois d'enquête publique.

Après avoir repris le document en fonction des différents retours (PPA, habitants, commissaire enquêteur) des reprises seront faites avant d'approuver le PLU.

- **Un élu** demande si les conseillers seront associés au projet de PLU.
- **Monsieur le Maire** confirme que tant les élus, conseillers, habitants que les services de l'Etat seront sollicités et invités à donner leur avis, recommandations, éléments techniques.
Par ailleurs, il serait opportun d'avoir le soutien de l'Etat, que le PLU soit construit « au nom de l'intérêt général ».
- **Mme Faby, directrice du service urbanisme**, précise que les associations font partie des PPA.
- **M. le Maire** rebondit en expliquant que même si les avis des PPA constituent une contrainte, ils sont nécessaires à la procédure. « On n'a pas toujours raison tout seul. [...] Dans la vie, je suis pour les pouvoirs et les contre-pouvoirs. » Le combat des associations est légitime et nécessaires.
L'objectif sera de faire un PLU « le moins mauvais possible » compte tenu des contraintes qui s'opposent au projet.
- **Un élu** prend la parole pour dire qu'ils ont bien compris qu'il y aurait des « bâtons » pour limiter la constructibilité mais qu'en est-il des « carottes » ?
- **M. le Maire** explique qu'ils ont voté la taxe sur les résidences principales et que cela rapportera 700 000 euros à la commune. Cependant, un projet de réaménagement du même montant est déjà prévu sur la commune. La somme est donc déjà consommée.
- **M. Tafani** rappelle que le nombre de permis de construire déposés par an varie entre 90 et 30.
- **M. le Maire** explique que le PLU a vocation à favoriser la résidence principale. Des outils sont à l'étude, tels que le bail solidaire et la limitation des Air B&B. Cependant, l'outil réglementaire qui permettrait de ne construire que des constructions principales n'existe pas à ce jour.
- **M. le Maire** précise et termine en affirmant que la population bonifacienne pourrait avoisiner les 4000 – 4500 habitants afin de pérenniser les commerces et services existants mais aussi afin de les améliorer et d'en créer de nouveaux en fonction des besoins.
Le développement de l'urbanisation doit impérativement se réaliser en ville car l'étalement urbain est d'une part à proscrire, d'autre part très coûteux (amener les réseaux, problématiques de desserte...).

Les résidences secondaires ne doivent pas freiner l'accession aux résidences principales de ce fait dès lors que le législateur créera un outil pour réguler la situation des territoires touristiques, la commune s'engagera à l'analyser et le cas échéant à le mettre en œuvre.

Pour la prochaine réunion publique, qui portera sur les pièces réglementaires, la commune souhaite être accompagnée du préfet et même de la collectivité de Corse afin d'échanger et qu'ils expliquent le cadre et les marges de manœuvre de la commune aux habitants.

Suites de l'étude

La suite de l'étude se poursuivra avec une réunion publique et une consultation des services de l'état pour leur soumettre le projet de zonage.

En interne, le service urbanisme et le bureau d'études Toponymy affineront le zonage et le règlement écrit pour le proposer aux élus.