COMPTE-RENDU

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Arrivé le :
14 AOUT 2024
Direction
des Collectivités Locales

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

Lundi 29/07/2024– Maitrise d'œuvre en visioconférence et Commune en présentiel à la Mairie de Bonifacio

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 Lima, chargée de projet

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Arrivé le :
14 AOUT 2024
Direction
des Collectivités Locales

Objet de la réunion

La réunion a pour objet de débattre à nouveau du PADD, initialement débattu en 2019 puis en décembre 2023, afin de prendre en compte les retours des services de l'Etat qui ont remis en question le scénario de projection, la qualification de certains secteurs urbanisés au titre de la Loi montagne, enfin, la reconnaissance du secteur de Sant'Amanza comme étant un village au titre de la Loi littoral.

Déroulé de la rencontre

Le bureau d'études présente brièvement les orientations du PADD et développe davantage sur les changements apportés sur ce dernier ainsi que sur le nouveau scénario démographique qui affiche désormais un taux de croissance de 1.8% contre 1.6% en 2023, un besoin en logements de 560 constructions contre 920 en 2023, un besoin en surface de 56ha pour la construction de logements contre 76.6ha en 2024, enfin, une modération de la consommation foncière de 50% entre 2011 et 2021 contre 30% en 2023.

Echanges lors du débat

Axe n°1 :

- **Mme Vichera Culioli** précise l'objectif fixé de préservation des paysages dans une fiche enjeu de l'OGS. Il sera important d'être vigilant dans le PLU, sur les hauteurs des constructions dans nos campagnes. Il faut intégrer sans défigurer et pourtant nous devons aussi densifier, il y aura donc un point d'équilibre à trouver et débattre de points d'amélioration à entreprendre comme par ex le recrutement du garde champêtre qui vérifie les constructions. Elle ajoute qu'il faudra prendre en compte toutes les études officielles et celles en cours pour garantir la préservation et l'identité du territoire bonifacien.

- **Le Bureau d'études** affirme que ces études seront prises en compte et que la densité doit être regardée comme une densité moyenne à l'échelle communale. De ce fait, ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui viendront préciser la densité à retrouver dans chaque espace en fonction des enjeux recensés (entre OAP et autorisations d'urbanisme, c'est un rapport de compatibilité).

- **Le Bureau d'études** ajoute que pour prendre en compte cet enjeux de préservation paysagère – identité de Bonifacio – la densité a été revue passant de 12 logements à l'hectare au PADD de 2023 à 10 logements à l'hectare.

- **M. Tafani** tient à souligner que la densité est imposée par la Loi et que Bonifacio ne pourra y déroger. Néanmoins, que la densité affichée est celle que l'on peut retrouver d'ores-et-déjà sur le territoire en gardant en tête que

Toponymy – 16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE - apukrop@atelier-atu.fr – 07.70.10.45.81

c'est une moyenne. Elle est plus au moins importante selon les secteurs urbanisés. Le challenge sera de préserver et densifier.

Axe n°2 :

- **Le bureau d'études** explique chaque évolution de données concernant la projection présentée en 2023 et celle d'aujourd'hui.
  Concertant le taux de croissance, il est désormais plus élevé pour deux raisons qui sont les suivantes : s'inscrire dans la dynamique de la commune voisine (Porto-Vecchio) dont le taux de croissance est de 2% ainsi que de prendre en considération le dernier recensement communal qui comptabilise 3400 habitants contre 3200 habitants en 2021 selon l'INSEE (soit une population en augmentation).
  En ce qui concerne le besoin en logements, deux méthodes différentes du CEREMA ont été utilisées.
  La première, présentée en 2023, consistait à prendre en compte la tendance vers la hausse des résidences secondaires.
  La seconde, présentée ce jour, consiste à projeter un taux de résidences secondaires qui se stabilise et non qui augmente.
  Ce changement de méthode a été, explicitement, demandé par les services de l'Etat. La part des résidences secondaires passant alors de 600 logements à 140 logements d'où le besoin total qui est aujourd'hui de 560 logements d'ici 2035 contre 920 projetés en 2023 avec la première méthode.
  La densité et le besoin en nombre de logements influent directement le besoin en surface. De ce fait, en 2023 avec la première méthode, il était nécessaire d'avoir 76.6 ha alors qu'aujourd'hui avec la seconde méthode et la densité moyenne qui a diminué, il convient d'avoir 56 ha de surface à construire d'ici 2035.

- **Mme Zuria** s'interroge sur la donnée inscrite dans l'axe 2 sur la taille des ménages équivalente à 2 individus. Comment a été fait ce calcul.

- **M. Rocca Serra** lui répond que ce sont des données étatiques type INSEE et que la tendance démontre que la taille des ménages de façon générale se réduit notamment induite par une baisse des naissances.

- **M. Lopez** demande si des outils juridiques existent pour encadrer les résidences secondaires et ainsi préférer la résidence principale. Enfin, il soulève son incompréhension face à cette tendance « à la raréfaction des logements ».

- **Le bureau d'études** précise que des études / propositions de Loi sont en discussions mais que, pour l'heure, rien n'a été adopté donc rien n'est officiel. En revanche, nous pouvons souligner que l'encadrement des résidences secondaires est un sujet important sur plusieurs territoires et que les représentants de Loi s'en saisissent petit à petit.

- **Mme Faby** précise que c'est le projet de Loi dit « Le Meur » qui venait apporter de nouveaux outils pour régler les problématiques relatives au logement et qui prévoyait notamment la création d'une servitude dans les PLU afin de favoriser la résidence permanente. Cependant avec les changements liés aux dernières législatives, le projet est en stand-by.

- **M. Gazano** demande s'il n'est pas possible de geler les prix du marché immobilier.

- **M. Tafani** répond que cela est possible à travers l'outil de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD). La commune de Bonifacio en compte deux. Toutefois, au sein de ces périmètres, un nombre important de terrains ne peut pas être construit en raison des divers enjeux que comprend le territoire (loi littoral, PADDUC etc).

Axe n°3 :

- **M. le Maire** intervient pour manifester son étonnement face à de la suppression de la mention du projet de port à sec à Sant'Amanza. Bien que ce secteur n'ait pas pu être qualifié de village et donc que le lotissement viabilisé ne pourra certainement plus faire l'objet de construction (pour rappel décision du juge), le port à sec est un projet important à porter. Deux raisons principales : ce dernier a été inscrit au PADDUC et est en lien avec la proximité immédiate de l'eau.
  Ce projet doit être mentionné au PADD dans l'orientation « Créer un pôle nautique dans l'anse de Sant'Amanza ».
  Par ailleurs, les dernières discussions avec les services de l'Etat vont dans ce sens.

- **M. le Maire** clos le débat en précisant qu'il n'est pas enchanté de la situation, de devoir redébattre d'un PADD trois fois mais que l'objectif final est d'avoir un document qui permet aux bonifaciens de se loger tout en respectant les divers enjeux présents sur la commune et, pour cela, d'avoir un document soutenu et validé par les services de l'Etat.

Toponymy – 16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE - apukrop@atelier-atu.fr – 07.70.10.45.81

Le travail sur le PLU touche à sa fin, avec les sujets plus techniques tels que le règlement écrit, les OAP ou encore le zonage, « **l'objectif est de se réunir le 7 octobre de cette année et d'arrêter ce document** ».

Suites de l'étude

- Objectif : Arrêt du PLU en octobre 2024 et plus précisément le 7 octobre.

Finalisation des pièces réglementaires en cours.

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Arrivé le :
14 AOUT 2024
Direction
des Collectivités Locales

Toponymy – 16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE - apukrop@atelier-atu.fr – 07.70.10.45.81