

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu e ettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. : GS/AS.JBS 25.38

**Lettre recommandée avec accusé réception**  
**N° 1a21529365067**

Aiacciu, le 27 février 2025

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU de Bunifaziu – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté par courrier réceptionné le 28 novembre 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de Bunifaziu.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 25 novembre 2024 réceptionné le 28 novembre 2024, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 24 octobre 2024, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

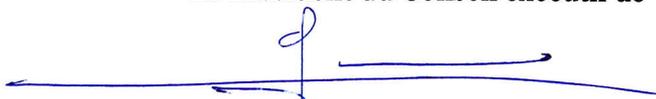
Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



Gilles SIMEONI

Monsieur Jean-Charles ORSUCCI  
Maire de BUNIFAZIU  
12 Place de l'Europe  
20169 BUNIFAZIU

Aiacciu, le 28 février 2025

Note d'observations sur le projet de PLU de la  
commune de Bunifaziu

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune de Bunifaziu a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 24 octobre 2024. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, le 28 novembre 2024.

La commune, soumise à de forts enjeux urbanistiques et dont le territoire est soumis à une pression foncière considérable, a la volonté de se doter d'un PLU, ce qui est à souligner.

Il convient en effet de rappeler qu'elle n'est plus couverte par un document d'urbanisme depuis l'abrogation de son PLU le 16 mai 2022 suite au jugement du Tribunal administratif de Bastia du 17 février 2022.

En l'état de cette situation, la commune a engagé une nouvelle procédure d'élaboration de PLU par délibération du 1er août 2022.

La commune de Bunifaziu constitue, après Purtivechju, la deuxième agglomération du Suttanacciu (Sud Corse - CCSC), avec une population permanente de 3200 habitants (cf. chiffres INSEE 2021).

La commune est reconnue comme un territoire urbain, à la fois historiquement et culturellement. Elle dispose d'un niveau d'équipements, de services et de commerces qui lui assurent un rôle structurant d'abord au niveau de l'intercommunalité (Communauté de communes du Suttanacciu).

Elle intervient notamment en complément du pôle de Portivechju. En effet, si les dessertes routières sont aujourd'hui satisfaisantes, au vu de la géographie insulaire, la répartition équilibrée des équipements répondant aux besoins du quotidien (exemple : emploi, commerce, santé, administration, culture, éducation etc.) reste indispensable.

Par ailleurs, il est à noter que la commune bénéficie d'une convention petite ville de demain (PVD) depuis le 30 mars 2021.

De plus, le rayonnement de la commune va au-delà des limites administratives de l'intercommunalité. Il vient, d'une part, au contact des aires urbaines d'Aiacciu et Pruprà. D'autre part, il bénéficie d'une envergure nationale et internationale, grâce au potentiel touristique de la commune et à l'important dispositif de marketing territorial qu'elle a su mettre en place.

Aussi, dès 2015, elle a été reconnue par le PADDUC comme pôle urbain secondaire à l'échelle insulaire, en lien avec Portivechju, et deux secteurs d'enjeux régionaux (SER) avaient d'ores et déjà été identifiés sur son territoire (SER de Bunifaziu ville et SER de Bunifaziu – Sant'Amanza).

Bunifaziu a, de plus, été identifiée comme pôle urbain structurant à l'échelle infra-territoriale lors de la validation des orientations stratégiques relatives à la reconnaissance du fait urbain insulaire, par l'Assemblée de Corse, le 3 juin 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tel que validé en conseil municipal a été construit autour de 3 axes :

- assurer la préservation environnementale de Bunifaziu en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique ;
- conforter la qualité de vie bonifacienne en anticipant la croissance démographique d'ici à 2035 ;
- développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et dans l'espace.

Ces derniers sont déclinés en 13 orientations stratégiques et 46 objectifs.

L'ensemble des éléments y figurant fait écho aux orientations du futur schéma de développement urbain durable (SDUD). Ils s'articulent autour des mêmes thématiques, parmi lesquelles peuvent être citées : pérennisation de l'attractivité communale à l'année, identité urbaine, qualité de vie, accès au logement, mobilité, espaces publics ou encore lutte contre l'étalement urbain. En outre, dans un souci d'équilibre territorial, la commune semble construire son projet de développement urbain en s'appuyant sur la complémentarité existante avec Portivechju, ce qui est à souligner et à encourager.

Toutefois, certaines interrogations se posent au regard de la traduction concrète de ces ambitions, en particulier concernant la lutte contre l'étalement urbain et la densité bâtie qui découlerait de la mise en œuvre du PLU.

De même, le projet de PLU semble poursuivre une urbanisation quantitativement concentrée sur le plateau, qui peut appeler la question de sa légalité au regard des dispositions de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC.

Le projet de PLU peut, ainsi, faire l'objet de différentes observations de la part de la Collectivité de Corse, notamment relatives à la traduction du besoin en foncier constructible nécessaire, à l'identification des formes urbaines et des zones constructibles au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, au règlement des zones agricoles et naturelles, aux autorisations de changement de destination des bâtiments existants au sens de la loi littoral, à la redélimitation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) et des espaces proches du rivage (EPR), à la consommation des espaces agricoles, à la compatibilité avec le PADDUC s'agissant de l'identification des espaces agricoles qu'il a défini et de leur préservation et à l'identification globale des zones agricoles et naturelles (A et N) proposée, au changement des vocations de plage au regard de leur incidence sur la Riserva Naturali di Bucchi di Bunifaziu, une absence de classement d'espaces boisés classés (EBC).

D'autres observations visent à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

Les projets routiers de la Collectivité de Corse impliquant la mise en œuvre d'emplacements réservés sont évoqués.

La ressource en eau et la prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sont également abordées.

## **I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :**

### **A – La projection démographique et les besoins en logements retenus :**

Le projet de PLU affiche une projection de population à l'horizon 2035 sur la base d'une évolution annuelle moyenne de +1,8%. Cela constituerait une évolution de population de +996 habitants à l'horizon 2035. S'il peut être constaté que la population de la commune est en constante hausse depuis 1999, il peut néanmoins être relevé que celle-ci a connu une progression moins importante que celle projetée. Cette population envisagée à l'horizon 2035 correspondrait en effet pratiquement à près de 2 fois la population gagnée en 20 ans (pour illustration : +542 habitants entre 1999 et 2021 - source INSEE).

Cette projection démographique aurait dû être accompagnée par une prévision cohérente à l'échelle supra-communale.

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) à l'échelle de la Communauté de Communes du Suttanacciu (Sud Corse - CCSC), dont fait partie la commune de Bunifaziu, serait essentiel pour planifier de manière cohérente les besoins en matière de logements, de foncier économique, de mobilité, de préservation des continuités écologiques, etc. Les travaux permettant l'élaboration de ce SCoT sont d'ailleurs déjà en cours.

Le projet de PLU indique ainsi qu'il y aura un besoin de +498 logements en résidence principale à l'horizon 2035 pour l'accueil de la population supplémentaire, auxquels s'ajouteraient +140 logements au titre du « point mort » (dessalement des ménages, renouvellement du parc, changement de destination ou d'usages de logements) à ce même horizon 2035 ; viendraient en déduction de ce besoin les 78 logements déjà construits sur la période 2020-2024, soit un besoin total de 560 logements en nouvelles constructions.

Il peut être relevé que cette projection conduit à envisager près de 2 fois plus de nouveaux logements en résidence principale à l'horizon 2035 que les 20 dernières années (source INSEE).

## **B – La traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage :**

Le projet de PLU indique ainsi que le besoin en foncier serait de 56 ha pour l'habitat. Cependant, il peut être rappelé que la production de logements n'engendre pas systématiquement de consommation foncière. L'étude de densification prévue par la Loi Climat et Résilience doit notamment prendre en compte la capacité de mobilisation des locaux vacants, de réhabilitation ou de surélévation de bâtiments permettant de réduire la consommation foncière à venir, voire de remobilisation de meublés de tourisme et de résidences secondaires au profit de l'habitat permanent.

Or, les objectifs de création de logements ne semblent pas tenir compte des logements vacants ni des résidences secondaires et meublés de tourisme.

Par ailleurs, bien que le projet de PLU vise à réduire de moitié la consommation d'espace à l'horizon 2025 en matière d'habitat, celui-ci tend à une densité moyenne de 10 logements/ha dans la création de nouveaux logements sur le territoire communal.

Une telle densité semble assez faible et non en corrélation avec l'ambition communale affichée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU « *d'affirmer sa place de bi-pôle urbain avec Portivechju* ». Cette densité ne semble, également, pas en cohérence avec les projets de logement locatif social et locatif intermédiaire évoqués dans le PADD et son objectif visant à « *densifier plus fortement l'agglomération historique, l'agglomération secondaire et le village de Musella* » (une densité plus faible n'étant d'ailleurs envisagée dans le PADD que sur les secteurs déjà urbanisés (SDU)).

En outre, à la lecture des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de PLU, d'importantes disparités de densité entre les projets peuvent être relevées au sein desquelles la densité de logements varie de 6 à 23 logements à l'hectare.

De plus, il peut être relevé que la consommation d'espace au titre de l'activité économique est différenciée de la consommation d'espace au titre de l'habitat. Elle est évaluée dans le projet de PLU à 10,2 ha et une réduction de 7% de cette consommation est projetée, soit une consommation maximum à venir de 9,48 ha. Or, la consommation d'espace doit s'apprécier de manière globale quelle que soit sa destination. Le PLU doit tendre à une vraie réduction de consommation d'espace toute destination confondue, ce qui ne serait pas le cas avec une diminution de l'ordre de 7%.

Par ailleurs, il n'est pas aisé de porter une appréciation pertinente sur les objectifs de modération de la consommation d'espaces et la prise en compte des capacités de densification au regard du caractère très diffus des zones bâties de la commune, résultant principalement du plan d'occupation des sols (POS) de 1986 et du PLU de 2006, dont la plupart ne devraient pas être considérées comme susceptibles de densification au regard des dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme. Tout écart dans la caractérisation des formes urbaines aurait ainsi un impact très significatif sur le potentiel de densification.

De même, certains espaces considérés comme dents creuses par le projet de PLU couvrent près de 5 ha et constituent ainsi des extensions (exemple sur le secteur de Cartarana).

Il peut être craint, par ailleurs, que l'approche strictement réglementaire du projet de PLU ne permette pas de limiter le mitage existant, sans moyen de garantir que cette consommation soit nécessaire à une programmation de logement permanent et abordable.

## **C – Le respect de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC :**

### **1 - Les formes urbaines identifiées au titre de la loi littoral :**

La commune de Bunifaziu est par ailleurs soumise à la loi littoral.

Pour rappel, la loi littoral vise 3 catégories de secteurs à partir desquelles une urbanisation est autorisée : le village et l'agglomération admettant une urbanisation en extension du périmètre bâti ; le secteur déjà urbanisé (SDU) admettant uniquement une densification, à condition que ce SDU soit situé hors des espaces proches du rivage (EPR) et qu'il soit identifié au préalable dans un SCoT ou à défaut dans le PADDUC.

Il peut être noté, à ce titre, que le SCoT de la Communauté de Communes du Suttanacciu (Sud Corse - CCSC) est en phase d'élaboration et que la révision du PADDUC est engagée.

Afin de mettre en œuvre ces dispositions de la loi littoral, le projet de PLU doit donc identifier les secteurs qui peuvent être considérés comme villages ou agglomérations, si la commune entend vouloir étendre leur urbanisation. Elle peut de même délimiter des SDU, mais, comme rappelé, leur densification ne sera possible qu'après leur identification dans le SCoT.

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU identifie des formes urbaines au titre de ces 3 catégories précitées.

Certaines des qualifications de formes urbaines par le projet de PLU semblent, toutefois, être fragiles juridiquement au regard de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, compte tenu des justifications apportées.

A ce titre, semblent présenter une fragilité juridique :

- la qualification en agglomération « *discontinue* » sur les secteurs de Padorelle et Cavallu Mortu : en effet, malgré la mixité fonctionnelle liée à la présence, au-dessus du carrefour des routes territoriales (RT), des équipements scolaires et de santé, le tissu bâti particulièrement lâche de ces secteurs posent nécessairement question et leur identification en tant qu'agglomération fait peser un risque de contentieux ;

- la qualification en « *village économique mixte* » de Musella : la qualification de ce secteur en tant que village est susceptible d'être contestée au regard des critères posés par le PADDUC. Ceux-ci autorisent la reconnaissance de formes urbaines « rurales ». Le secteur concerné apparaît comme une zone d'activités artisanale-industrielle ainsi, à proximité immédiate, qu'un ensemble résidentiel ;

- la qualification de plusieurs secteurs de constructions diffuses dont l'identification en tant que secteurs déjà urbanisés (SDU) semble fragile juridiquement compte tenu de la très faible densité des constructions présentes (Marcellara, Caprile, etc.).

Les zones à urbaniser (AU) du projet de PLU se situent, ainsi, pour tout ou partie en discontinuité des formes urbaines admettant une extension.

Le projet de PLU prévoit, d'ailleurs, un total de 27 secteurs soumis à OAP dont 10 en zone AU, ce qui témoigne d'une très forte dispersion des secteurs d'extension urbaine.

*A contrario*, plusieurs hameaux traditionnels qualifiés en secteurs déjà urbanisés (SDU), au sens du L.121-8 du Code de l'urbanisme (et du PADDUC) ne semblent pas poser de difficultés : Saparelli, Chiova d'Asino, Poggio d'Olmo, Suartone. Pour autant, pour rappel, ces espaces étant en

discontinuité de villages et d'agglomération, la possibilité d'y accueillir de nouvelles constructions (à périmètre bâti constant), est conditionnée par leur identification préalable dans un SCoT (ou à défaut dans le PADDUC).

En effet, l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme précise que « *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* ».

*De ce fait, la constructibilité qui pourrait être autorisée sur ces secteurs ne pourra pas permettre « d'étendre le périmètre bâti existant ».*

## **2- Les constructions et installations autorisées en zones A (agricoles) et zones N (naturelles) :**

Il peut être constaté que le règlement de toutes les zones A et N autorise des constructions non admises en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi littoral.

Ainsi, l'ensemble des zones A et N autorise (éventuellement sous conditions) les nouvelles constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés. Or, celles-ci ne sont pas admises en discontinuité des villages et agglomérations au sens de la loi littoral.

La zone NI – zone naturelle Ile de Cavaddu – autorise, de même, les équipements sportifs qui n'ont pas pour conséquence d'imperméabiliser les sols et qui présentent un caractère démontable. Malgré les conditions précitées visées par le règlement de zone, ces installations ne sont pas pour autant admises en discontinuité au sens de la loi littoral.

Ces dispositions sont de nature à fragiliser juridiquement le projet de PLU.

## **3 - Le changement de destination des bâtiments existants en zones A (agricoles) et en zones N (naturelles) :**

L'article L121-10 du Code de l'urbanisme dispose que, dans les communes littorales, ne peuvent être autorisées en discontinuité de l'urbanisation (par dérogation à l'article L121-8 du même code) que les bâtiments nécessaires aux activités agricoles, forestières ou aux cultures marines. Cet article précise, en outre, que le changement de destination de ces bâtiments est interdit. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a depuis cessé en raison de leur abandon. Or, le projet de PLU vise à autoriser le changement de destination de différents bâtiments, notamment pour des activités touristiques sur différentes parties du territoire et l'hébergement de saisonniers.

Le projet de PLU ne justifie, toutefois, pas la destination actuelle des bâtiments concernés, ni dans quelle mesure ces changements de destination s'inscrivent dans le cas d'exclusion au titre de la loi littoral rappelé ci-dessus (bâtiment agricole édifié avant 1943 et ayant perdu son usage agricole).

Ces justifications devront être apportées aux documents du projet de PLU afin de ne pas constituer une fragilité juridique.

Pour rappel, les autorisations de changements de destination, si elles portent sur des bâtiments qui remplissent bien les conditions précitées, devront être, par ailleurs, soumises à l'avis conforme de la CTPENAF en zone A et à l'avis conforme du Conseil des Sites de Corse en zone N.

S'agissant particulièrement du changement de destination des deux bâtiments situés sur la parcelle Q 272, propriété de la Collectivité de Corse, il peut être constaté que le changement de destination envisagée ne vise qu'un changement de destination pour l'accueil des saisonniers.

Si ces bâtiments peuvent, en effet, faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ceux-ci n'ont pas une destination agricole (restaurant et locaux techniques liés au restaurant), 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 ».

#### **4 – Le respect des vocations des plages telles que définies par le PADDUC :**

Au terme d'une habilitation particulière, le PADDUC a identifié différentes catégories de plages, en fonction desquelles des aménagements légers et démontables peuvent être autorisés sur le domaine public maritime (DPM). Le classement selon la catégorie va ainsi conditionner les aménagements et la mise en valeur du site concerné.

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.

Les plages de la commune de Bunifaziu sont ainsi identifiées au PADDUC en différents séquençages selon les catégories précitées.

Le projet de PLU propose un changement de vocation de plage concernant certaines plages identifiées en plage « naturelle » par le PADDUC, pour leur affecter la catégorie de plage « naturelle fréquentée ». Le projet de PLU propose également un changement de vocation de plage concernant certaines plages identifiées en plage « naturelle fréquentée » par le PADDUC, pour leur affecter la catégorie de plage « semi-urbaine ».

Le séquençage ainsi proposé par le projet de PLU pourrait présenter une fragilité juridique.

Pour rappel, le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), Livre II, Annexe 6 du PADDUC, dispose que les plages naturelles n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public. Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte, qui doit être prioritairement maintenue voire restaurées.

Le PADDUC dispose, par ailleurs, que les plages naturelles fréquentées s'inscrivent dans un milieu préservé de l'urbanisation, souvent incluses dans un périmètre de protection ou bien en frontière, et qui font l'objet d'une très grande fréquentation estivale. Elles sont « l'image de la Corse », régulièrement citées dans les guides touristiques et font en général historiquement l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) ; des paillotes y sont souvent présentes. Ces plages ont tout à la fois une valeur environnementale et paysagère qui ne peut être altérée, et une valeur économique pour le territoire qui ne peut être négligée et dont l'existence même repose sur le maintien du bon état écologique et paysager du site.

Le SMVM dispose que les plages semi-urbaines s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle.

Aussi, les requalifications proposées par le projet de PLU posent, tout d'abord, la question de leur compatibilité avec les dispositions précitées du PADDUC.

De surcroît, les prescriptions associées à la vocation naturelle fréquentée et à la vocation semi-urbaine (possibilité d'accueillir des bases de loisirs motorisés, etc.) iraient à l'encontre des dispositions du décret réglementant la Riserva Naturali di i Bocchi di Bunifaziu (RNBB) dont l'Office de l'Environnement de la Corse (OEC) est gestionnaire.

Cet espace emblématique de Corse bénéficie d'un patrimoine écologique majeur. La reconnaissance de la RNBB comme « Aire Spécialement Protégée d'Importance Méditerranéenne (ASPIM) » par l'Organisation des Nations Unies (ONU) souligne le travail mis en œuvre par le gestionnaire étroitement lié à son conseil scientifique, afin de concevoir un équilibre entre une protection réglementaire forte et un maintien d'activités soutenables.

Le décret de création de la RNBB, en date du 23 septembre 1999, définit le périmètre de la réserve naturelle dans son article premier aux eaux territoriales et celles du domaine public maritime (DPM) situées en deçà de la laisse de haute mer.

Son article 19 dispose que toute activité industrielle ou commerciale est interdite dans la réserve. Seules sont autorisées les activités commerciales liées à l'exercice de la pêche professionnelle, de la navigation professionnelle, de la plongée sous-marine, de la baignade ou de la plaisance, ainsi qu'à la visite et à la découverte de la réserve naturelle.

Dans l'intérêt de la réserve naturelle, le préfet et le préfet maritime peuvent réglementer ces activités après avis du comité consultatif.

Il a été proposé depuis 2019 une stratégie de limitation des activités sur le DPM.

Le plan de gestion de la RNBB pour la prochaine décennie donne ainsi une orientation très claire dans le domaine de l'aménagement au sein de la réserve naturelle en limitant les aménagements sur le DPM de la RNBB.

Il peut être relevé que la commune a réalisé une cartographie de toutes ses plages (même si s'agissant de l'île Lavezzu, il peut être rappelé que les deux débarcadères de l'Est et le quai Ouest ne peuvent être considérés comme des plages).

Cependant, le projet de PLU propose de reclasser les plages de Tonnara, Piantarella, Sant'Amanza (hôtel Capu Biancu), Balistra, Rundinara et Cavaddu, identifiées comme « *plage naturelle fréquentée* » par le PADDUC, en « *plage semi-urbaine* ». D'autres plages classées en naturelle par le PADDUC sont proposées en « *naturelle fréquentée* » par le projet de PLU :

- Tonnara : sur un linéaire de côte en « *naturelle fréquentée* » de 660 m, 40 % sont reclassées en semi-urbaine ;
- Piantarella : sur un linéaire de côte en « *naturelle fréquentée* » de 796 m, 16 % sont reclassées en semi-urbaine ;
- Fond de Sant'Amanza : sur le linéaire de la RNBB, sur la partie sud, une zone « *naturelle fréquentée* » devient une zone « *naturelle* ». *A contrario*, sur la partie nord (au droit de l'hôtel Capu Biancu), sur 248 m de linéaire classé en « *naturelle fréquentée* », 60% sont proposées en « *semi-urbaine* ».
- Balistra. La plage au sud (« *naturelle fréquentée* » au PADDUC) est reclassée en « *naturelle* ». La plage au nord se voit en « *semi-urbaine* » sur 108 m (5% de tout le tronçon de Balistra). Or, il n'y a aucune urbanisation au droit de cette plage.
- Rundinara : sur un linéaire de 1 229 m de plage, le PADDUC classait 67% de cette plage en « *plage naturelle* » et 33% en « *naturelle fréquentée* » au droit de la paillote. Le PLU propose de déclasser les plages classées comme « *naturelle* » et de les identifier en « *naturelle fréquentée* » et classer 9 % des « *naturelle fréquentée* » en « *semi-urbaine* ».
- Calalonga : toute la côte était classée en « *naturelle* », 163 m sont en classement « *naturelle fréquentée* » au titre du PLU.
- Cavaddu : comme pour Lavezzu, Cavaddu n'avait pas de plages classées au PADDUC. Deux plages sont proposées en « *naturelle fréquentée* », alors que la fréquentation y est très faible, et deux plages sont proposées en « *semi-urbaine* ».

En effet, la vocation « *naturelle fréquentée* » autoriserait, notamment, le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés, les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée, les zones de mouillages organisées, les paillotes et restaurants de plages, les bases nautiques légères pour la pratique des sports et petits loisirs nautiques non motorisés (voile, kayak...).

La vocation semi-urbaine autoriserait, de plus, notamment, également le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs motorisés, les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives, les aménagements et installations terrestres relatifs à l'exploitation et la gestion des zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL), les aménagements destinés à l'apprentissage et la pratique sportive y compris motorisée.

Il conviendrait ainsi de maintenir la vocation des plages telle qu'identifiée par le PADDUC afin de limiter l'impact du tourisme littoral aux activités actuelles.

Il peut, par ailleurs, être regretté que la stratégie de la commune n'ait pas fait l'objet d'une concertation avec la RNBB avant l'arrêt du projet de PLU.

## **II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

### **A – La redéfinition des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC) :**

Le PADDUC localise à l'échelle du territoire régional, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral (ERC). Cette localisation donne lieu à une représentation cartographique représentant les espaces avec un contour de 2 mm qui traduit l'imprécision aux limites de la localisation régionale. Elle est accompagnée de fiches descriptives et justificatives pour chacun des sites ou espaces identifiés qui dressent le portrait du site, répertorient les éléments qui le composent et motivent sa qualification juridique d'ERC du littoral.

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de délimiter, chacun à son échelle, les espaces concernés.

En outre, il appartient aux documents d'urbanisme de compléter, s'il y a lieu, cette protection, en identifiant, chacun à son échelle, les ERC en fonction des critères énoncés par le Code de l'urbanisme.

Les documents du projet de PLU font apparaître ce travail de redéfinition. Toutefois, la délimitation des ERC proposée par le projet de PLU ne semble pas cohérente avec le PADDUC et semble manquer de justifications.

Globalement, les rapports de présentation du projet de PLU comportent des éléments très détaillés visant à justifier une délimitation des ERC qui s'écarte très significativement de celle du PADDUC (représentation cartographique du PADDUC prescriptive pour les ERC).

Or, l'écart entre la cartographie du PADDUC et les zones APR « *zone agricole-espace remarquable* » et les zones NPR « *zone naturelle-espace remarquable* » du projet de PLU est plus problématique (plusieurs centaines d'ha), dans la mesure où cet écart intervient principalement sur des sites classés (périmètres à statuts) tels que Bancarello.

Cet écart non justifié entre les ERC du PADDUC et les zonages du PLU pourrait créer une fragilité juridique.

De plus, les zones NPR sur l'île de Cavaddu aurait pu être prolongées au plus près du bâti existant et militer ainsi la zone NI au seul périmètre bâti.

### **B – La redéfinition des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au PADDUC :**

Le PADDUC a identifié des espaces proches du rivage (EPR). A partir de la cartographie indicative des EPR intégrée au PADDUC et de la pondération du faisceau de critères et d'indicateurs par séquence littorale qui figure dans le diagnostic du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), il appartient au document d'urbanisme local d'identifier et de délimiter ces EPR à son échelle.

Les documents du projet de PLU font apparaître ce travail de redéfinition. Toutefois, là encore, la délimitation des EPR proposée par le projet de PLU ne semble pas cohérente avec le PADDUC et semble manquer de justifications.

Comme pour les ERC, les rapports de présentation comportent des éléments très détaillés visant à justifier une délimitation des EPR qui s'écarte significativement de celle du PADDUC.

Ces délimitations semblent insuffisamment justifiées et paraissent, à l'exemple de celle sur le golfe de Sant'Amanza, viser à faciliter des constructions voire des extensions de l'urbanisation « non limitée » (pour les EPR) dans des secteurs dont la possibilité d'extension serait impossible au regard des dispositions du L.121-8 du Code de l'urbanisme précitées.

### **C – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :**

## 1 – S’agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U et AU du projet de PLU :

La consommation d’espaces à venir doit s’inscrire dans une trajectoire de réduction de consommation globale, au regard des dits besoins et de la consommation d’espaces passée.

Bien que le projet urbain vise une réduction de 50 %, (sa consommation pour les 10 prochaines années, passerait de 107 ha pour l’habitat à 56 ha), il ne faut pas omettre le type d’urbanisation qu’a connu Bunifaziu ces dernières années : diffus et peu dense, ce qui a conduit à une surconsommation d’espace.

De plus, si le projet prévoit 459 ha en zone U et AU, il faut également noter que la tâche urbaine 2019 élaborée dans le cadre du PADDUC recouvre 238 ha d’espaces classés hors zone U ou AU : environ 38 ha de zone A (agricole) dont 5 ha classés en par le projet de PLU en espaces stratégiques agricoles (ESA) et près de 200 ha de la zone N, ce qui est non négligeable.

En outre, comme rappelé précédemment, l’objectif moyen de densité de 10 logements/ha semble trop lâche pour une ville de la taille de Bunifaziu et ses enjeux. De plus, la proposition de plusieurs zones urbaines contribue à conforter la fragmentation de l’espace déjà existante.

Un modèle de développement recentrant le développement urbain aurait ainsi permis de limiter la consommation d’espaces.

Les services de la Collectivité de Corse ont procédé à une analyse à partir de données en format SIG : comparaison des zonages du PADDUC 2020 et de l’orthophoto *IGN 2024* au sein des futures zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Cette analyse a permis de caractériser les consommations suivantes :

- une consommation d’espaces agricoles brutes d’environ 156 ha\* ;
  - puis en ne retenant que les îlots les plus substantiels non bâtis (>0.25 ha), une consommation d’espaces agricoles d’au moins 85 ha (*cf. illustration en Annexe 1*) détaillée dans le tableau suivant.
- \*l’écart important entre la consommation brute de 156 ha et la surface effectivement non bâtie en 2024 (environ 85 ha), même s’il reste à nuancer, suggère malgré tout une consommation forte d’espaces agricoles entre 2019 et 2024.

Espaces agricoles non bâtis consommés >0.25 ha	
Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) : environ 50 ha dont environ 10 ha à proximité du réseau d’eau de l’Office d’Equipeement Hydraulique de Corse (OEHC)	Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l’Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) : environ 35 ha.

Parmi ces espaces consommés, il peut être constaté 13 zones supérieures à 2 ha d’un seul tenant dont une supérieure à 10 ha à l’est de la vieille ville au niveau du secteur de Cartarana. Ce secteur impacte d’ailleurs à lui seul plus de 15 ha d’ESA.

Le secteur de Panava Caldorelle impacte également fortement pour se rattacher à la route territoriale (RT).

Le projet impacte également 16 ha déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) 2023.

## 2 – S’agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :

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.

Or, cette ZAP ne figure pas dans les annexes relatives aux SUP. Cette dénomination, si elle ne se rapporte pas à la procédure susvisée, peut prêter à confusion et risque de générer des incompréhensions, notamment en ce qui concerne les règles applicables et les droits des propriétaires fonciers.

Aussi, afin d'éviter toute ambiguïté juridique et opérationnelle, il sera nécessaire, le cas échéant, de modifier l'appellation de ces espaces.

En ce qui concerne le zonage agricole proposé, bien qu'il soit indiqué reposer sur les données du DOCOBAS, du PADDUC, et de déclarations de surfaces, il reste difficilement lisible. Plusieurs zones, disséminées sur la commune semblent être classées – en A ou en N – sans s'appuyer clairement sur ces références. L'absence de justifications détaillées nuit à la compréhension du zonage.

Les terminologies utilisées ne sont pas adéquates et nuisent également fortement à une bonne compréhension : zone agricole protégée renvoie à un outil spécifique et les ESA sont mentionnés sous une autre appellation.

### **a – l'identification des ESA par le projet de PLU :**

De manière générale, tout ajout d'ESA par rapport à la carte du PADDUC doit être justifié par des critères agronomiques démontrant le caractère cultivable des espaces concernés. Inversement, tout retrait d'ESA doit être dûment explicité afin de garantir la cohérence du zonage avec les réalités agricoles du territoire.

Dans les documents écrits comme dans les fichiers SIG du projet de PLU, la dénomination ESA ou As ne semble pas (ou semble mal) employée ce qui rend difficile l'identification de ces espaces ainsi que leur analyse.

En particulier, sur le règlement graphique du projet de PLU et dans les fichiers SIG, les ESA semblent nommés « *Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver* » ; ou encore dans le rapport de présentation, document 1C page 136, la carte présentant les ESA est nommée « *Espaces Sensibles Agricoles* ».

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 indiquée « 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.

Par ailleurs, les zonages en format SIG fournis ne correspondent pas aux documents écrits du projet de PLU. Dans le rapport de présentation 1C page 135, il est noté que 1019 ha sont prescrits en ESA dans le projet de PLU. Or, les fichiers SIG affiche environ 1132 ha. Les fichiers et documents devront donc être mis en cohérence.

De plus, la méthode d'identification des ESA n'est décrite que très succinctement (page 42 du document 1C précité). Celle-ci pourrait être plus détaillée.

L'objectif quantitatif de préservation des ESA assigné par le PADDUC à la commune de Bunifaziu est de 1158 ha.

Le projet de PLU en identifierait 1 115 ha.

Il peut, toutefois, être constaté que certaines zones identifiées en ESA par le projet de PLU ne sont pas initialement identifiées dans la cartographie du PADDUC, ni dans les cartes de la SODETEG, ou encore dans le DOCOBAS. Ces espaces montrent des contraintes agronomiques globalement plus marquées que les ESA consommés par le projet (notamment la topographie). En ce sens, les ESA consommés par le projet ne semblent pas compensés.

Les services de la Collectivité de Corse ont, par ailleurs, procédé à une analyse du zonage relatif aux ESA proposé par le projet de PLU, en se basant sur les fichiers en format SIG fournis et en considérant que la dénomination « *Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver* » leur correspond.

Ce zonage recouvre environ 1 127,5 ha (1 132 – 4,5 ha prescrits en N au lieu de A) dont environ 10 ha sont identifiés comme « *zone agricole protégée* » (non identifiés au PADDUC), et environ 74 ha en « *zone agricole protégée en espace remarquable* » (dont 53,5 ha identifiés en ESA au PADDUC).

Dans le détail, le projet d'identification en ESA porte sur :

- environ 795 ha identifiés au PADDUC ;
- environ 337 ha non identifiés au PADDUC dont :
  - environ 320 ha qui semblent répondre aux critères du PADDUC : 31 ha déclarés au RPG et manifestement exploités, 119 ha correspondant à des ajustements par rapport à la carte du PADDUC : îlots de – de 0,25 ha (bordures, chemins...), tache urbaine, ERPAT<15%, création de zones agricoles cohérentes, 5,5 ha dont les caractéristiques agronomiques permettent la culture selon les données SODETEG (pastoral améliorable et de pente < à 15%), 61 ha de pente < à 15% et/ou proches du réseau OEHC. Cependant, le caractère cultivable et les arguments agronomique justifiant ce classement ne sont aucunement détaillés dans les documents du projet de PLU – il conviendrait de démontrer que ces espaces sont effectivement cultivables, 23 ha de pente > à 15% mais couverts par l'AOC viticole et adjacents à des ESA identifiés à la carte du PADDUC (ouest de la commune) ;
  - environ 4,5 ha qui correspondent davantage aux critères de l'espace ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) du côté de Petra Bianca (potentialités fourragères et pente>15%, déclarés en SPL au RPG23). Cette proposition doit donc être justifiée ;
  - environ 8 ha de zone rocheuse au-dessus de Suartone. Ces espaces devraient ainsi être prescrits en zone N plutôt qu'en zone A.

## **b – L'identification des ERPAT par le projet de PLU :**

Le zonage A recouvre environ 4 735 ha dont :

- 576 ha identifiés en ERPAT à la carte du PADDUC ;
- 123 ha d'îlots substantiels de plus de 0,25 ha identifiés en ESA à la carte du PADDUC, dont la prescription en A simple au projet de PLU n'est pas justifiée ni explicitée dans les documents. Ces espaces doivent être prescrits en ESA, à défaut leur maintien en A simple doit être justifié ;
- 4015 ha non identifiés au PADDUC, leur classement en A est justifié dans le rapport de présentation (document 1C) de manière à correspondre aux espaces déclarés au RPG. Toutefois, ce classement n'est pas toujours pertinent lorsque le RPG recouvre des espaces déclarés en surface pastoral ligneuse sur des centaines d'hectares : à l'ouest, de nombreux hectares correspondent à des surfaces rocheuses (SODETEG) et difficiles d'accès, qui ne sont plus déclarés en 2023 ; au nord-est, certains espaces recouvrent d'anciens reboisement (SODETEG) et aussi du rocher. Or, le simple fait qu'un espace soit déclaré au RPG ne suffit pas à établir sa vocation agricole ; les données de référence doivent également être cohérentes avec un usage agricole.

Il serait, ainsi, opportun de réviser le caractère effectivement agricole de ces espaces et d'argumenter clairement le classement choisi.

## **c – L'identification du zonage N par le projet de PLU :**

Il peut être noté que le projet de PLU classe en zone N de très vastes secteurs déjà bâtis qui ne peuvent se rattacher à aucune forme urbaine au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC. Ces secteurs ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. Pour autant, ils permettent une extension des bâtis existants. L'incidence de ces constructions existantes sur les zones N n'est pas mise en lumière. Il est, de même, impossible d'apprécier les espaces ayant encore une destination réellement naturelle.

*A contrario*, le zonage N recouvre beaucoup de terres dont les potentialités agricoles sont pourtant répertoriées :

- environ 860 ha d'ERPAT de la carte du PADDUC, avec des potentialités fourragères identifiées à la SODETEG, repris également dans le zonage du DOCOBAS. Aucune justification n'est apportée dans les documents du projet de PLU pour ce classement. Aussi, ces espaces doivent être reclassés en A ; à défaut, leur maintien en N doit être dûment justifié ;
- environ 63 ha d'ESA de la carte du PADDUC et reportés dans le zonage du DOCOBAS dont au moins 33 ha d'espaces non bâtis, mécanisables, avec des potentialités agronomiques identifiées par la SODETEG et/ou à proximité immédiate du réseau OEHC, dont 13 ha d'un récent vignoble à l'ouest de Pozzoniellu (parcelles 00 0158 à 0161, 0163 à 0165 et 0473). Aucune justification de ce déclassement n'est apportée dans les documents écrits du projet de PLU. Ces zones appelleraient ainsi un zone A « s » (ESA). A défaut, leur maintien en N devrait être justifié (espaces identifiés en jaune dans l'illustration réalisée par les services de la Collectivité de Corse ci-après).

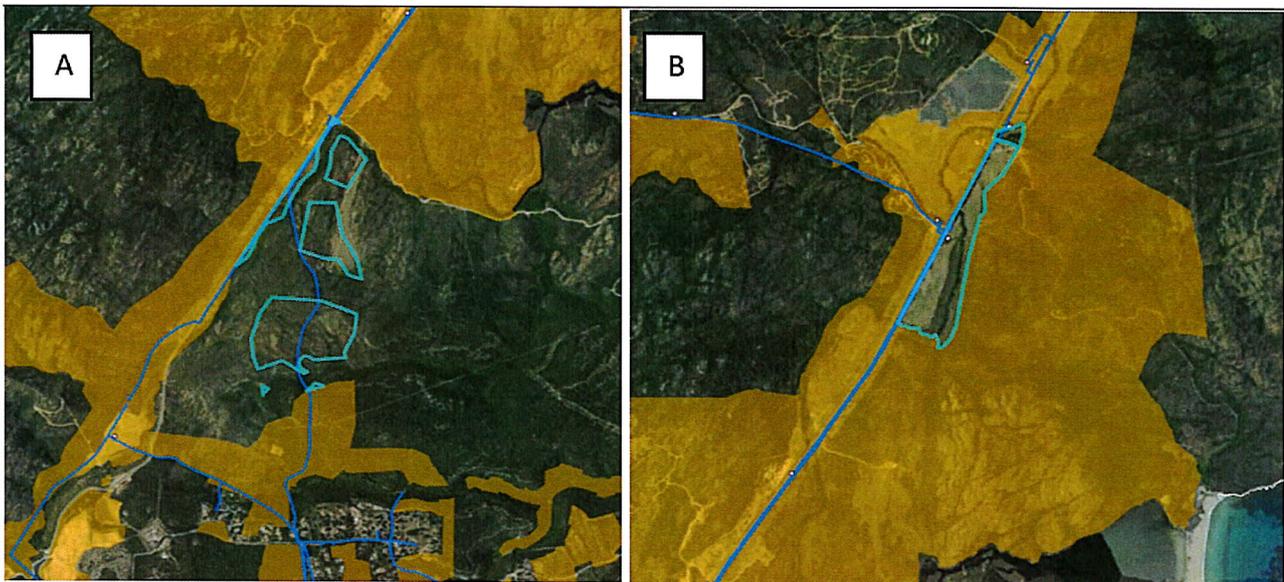


**Zonage Nenr (secteurs destinés à recevoir une installation d'énergie renouvelable) :**

Le zonage Nenr, pour lequel le règlement écrit du projet de PLU interdit l'exploitation agricole et forestière (page 64 et suivantes), recouvre une surface conséquente : 90 ha, dont 32 ha d'ESA du PADDUC à proximité immédiate du réseau OEHC :

- un secteur de 20 ha (en surbrillance – illustration A ci-après) ;
- 12 ha d'un seul tenant, déclaré au RPG 2023, (en surbrillance – illustration B ci-après).

Le choix de ces emplacements ainsi que le dimensionnement du zonage ne sont pas justifiés dans les documents écrits. A défaut de justifications particulières, ces zones devraient ainsi être relocalisées sur des espaces moins favorables à l'activité agricole.



#### **d – Les espaces boisés classés (EBC) :**

Il semble que le projet de PLU ne propose pas de classement en EBC sur le territoire communal. 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 intervenir avant l'arrêt du projet de PLU.

Cette absence de renvoi à l'EBC dans les documents du projet de PLU pourrait relever d'une omission. S'il ne s'agit pas d'une omission, l'absence de réflexion sur le classement d'EBC significatifs peut constituer une fragilité juridique du document.

Il peut toutefois être rappelé que les EBC peuvent être incompatibles avec certaines activités agricoles comme la mise en culture et peuvent entraver de manière générale tous travaux sur l'espace concerné. Cela implique une grande vigilance dans la définition de leur périmètre, d'autant que l'évolution de celui-ci ne pourrait alors se faire que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Ainsi, leur prescription doit être pertinente et justifiée. Il est, ainsi, recommandé que les EBC soient définis en concertation avec les acteurs locaux et sur la base d'une analyse approfondie de l'ensemble des enjeux, en particulier agricoles.

### **III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :**

#### **a - Le zonage UA1 :**

Un focus particulier sur le règlement de la zone UA1, correspondant à la Haute-Ville, permet d'apprécier le fait que ce zonage allie mixité fonctionnelle et mixité sociale.

Le règlement de cette zone prévoit, ainsi, la coexistence de divers usages sur une même construction ou unité foncière. Cette approche favorise l'intégration de fonctions d'habitat, de commerces, de services publics et d'équipements culturels, assurant ainsi un dynamisme urbain adapté aux évolutions contemporaines.

De même, l'exigence d'inclure un pourcentage de logements sociaux ou intermédiaires dans les opérations d'envergure garantit une cohésion sociale et une accessibilité économique, éléments essentiels pour une urbanisation équilibrée et inclusive.

Ces objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont primordiaux pour garantir le devenir du site comme un futur quartier à part entière.

Les prescriptions relatives aux hauteurs des constructions et à leur alignement visent à préserver une trame urbaine harmonieuse. En adaptant la hauteur maximale aux constructions avoisinantes et en imposant des règles strictes d'implantation, le règlement assure une intégration respectueuse du bâti existant tout en ouvrant la voie à des interventions futures adaptées aux enjeux patrimoniaux.

La possibilité d'adapter les usages et de faire évoluer les prescriptions en fonction des besoins futurs témoigne d'une volonté d'inscrire le développement urbain dans une logique souple et réactive. Cette flexibilité est cruciale pour concilier restauration du patrimoine et insertion de nouvelles fonctions, notamment culturelles.

La reconversion des bâtiments existants, notamment la maison du commandement et les casernes, en espaces dédiés à des activités culturelles ou résidentielles de qualité, s'inscrirait dans une stratégie de valorisation globale. Cette démarche permettrait d'assurer une continuité entre le passé historique du site et ses futurs usages.

Le règlement de la zone précise certaines dispositions applicables aux nouvelles constructions. Il est à noter que les enjeux de transformation et valorisation du site Montlaur (propriété de Collectivité de Corse) résident dans la réhabilitation et la reconversion du bâti existant, bien plus que dans une constructibilité des parcelles non bâties. Cette approche est en parfaite adéquation avec les impératifs actuels de transition écologique, qui favorisent la préservation, la rénovation et la valorisation du patrimoine plutôt que l'artificialisation du territoire. Les prescriptions relatives à la hauteur des constructions et à leur alignement visent à préserver une trame urbaine harmonieuse, tout en permettant des adaptations futures pour répondre aux besoins patrimoniaux et culturels.

La cohabitation de multiples fonctions dans un même espace garantit une occupation polyvalente et pérenne du territoire. Cette mixité permet notamment d'intégrer des projets culturels et patrimoniaux sans compromettre la dynamique résidentielle et commerciale, favorisant ainsi une transition harmonieuse entre restauration et développement urbain.

Les règles d'implantation et de hauteur, en étant modulables en fonction des constructions existantes, offrent une marge de manœuvre appréciable pour adapter le bâti aux impératifs futurs. Cette adaptabilité permettra de concilier la préservation du patrimoine historique et l'introduction de nouveaux équipements à vocation culturelle, garantissant ainsi la pérennité et la valorisation progressive du site.

## **b – Les dispositions relatives aux autres zones et notamment aux secteurs d'OAP :**

Néanmoins, dans les autres zones du projet de PLU, le règlement écrit ne semble répondre que partiellement aux enjeux et objectifs ciblés par celui-ci.

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.

Le périmètre des OAP semble ainsi insuffisant pour la mise en œuvre du projet de PLU.

Les orientations des OAP pourraient, de plus, ne pas être atteintes sans outil réglementaire et/ou opérationnel de mise en œuvre.

Comme rappelé précédemment, 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).

La plupart de ces OAP présentent des principes de desserte.

Toutefois, en l'absence de contraintes d'implantations particulières, le développement de ces secteurs pourrait prendre la forme de lotissements pavillonnaires.

Les densités y sont, de plus, généralement très faibles (souvent inférieures à 10 logements/ha).

Ces secteurs sont de plus quasi systématiquement en extension de formes urbaines elles-mêmes très diffuses, ce qui pose, également, la question de leur légalité au regard de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC comme évoqué précédemment en partie I.

Une des seules OAP ayant un périmètre pertinent est celle dite « *de l'agglomération touristique* », mais son contenu est exclusivement programmatique, sans composition spatiale et en particulier sans implantation des futurs bâtis. Néanmoins, ce périmètre d'OAP pourrait constituer une base pour élaborer un projet d'aménagement d'ensemble de la ville et de ses extensions, conformément aux orientations du PADDUC relatives au Secteur d'enjeu régional (SER). Dans l'attente de la conception de ce projet d'aménagement d'ensemble, cela nécessiterait de recourir à des outils opérationnels et/ou à une action foncière pour garantir la réalisation du projet.

En outre, les zones constructibles, de même que les lieux d'habitat hors zones constructibles, sont soumis à des risques naturels. Les zones constructibles sont, par ailleurs, concernées par des accès routiers dangereux. Or, les mesures envisagées par le projet de PLU ne semblent que partiellement adaptées à ces enjeux.

#### **IV – La prise en compte des projets routiers de la Collectivité de Corse :**

Il peut, tout d'abord, être rappelé que la ligne de car C1bis gérée par la Collectivité de Corse dessert la commune avec un terminus au niveau du port.

La Collectivité de Corse possède, par ailleurs, des emprises ferroviaires sur la commune de Bunifaziu, issues du projet de construction de la voie ferrée entre Portivechju et Bunifaziu.

Ces emprises sont localisées sur la carte ci-après.

La Collectivité de Corse réalise, ainsi, actuellement une étude sur un projet de voie verte. Des discussions sont prévues avec le Conservatoire du littoral qui pourrait également être intéressé pour aménager un sentier.



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 3 – RT 10), y compris l'aménagement du carrefour de Cavallu Mortu ;
- élargissement des ex-RD58-60 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 10 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.

En effet, les ER constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment de voies et ouvrages publics.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

L'absence de prise en compte de ces demandes peut être préjudiciable à la réalisation de ces projets pour le territoire.

Par ailleurs, l'ER, s'il a un intérêt pour le maître d'ouvrage, a également un intérêt pour la commune en tant que gestionnaire du droit des sols, un intérêt pour le propriétaire du terrain concerné et un intérêt pour le public.

Pour la commune, gestionnaire du droit des sols, l'ER permet de définir clairement la destination des parcelles concernées, ce qui rend plus facile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ces zones.

Pour le propriétaire des parcelles concernées, comme rappelé, cela ouvre à ce dernier la possibilité d'exercer son droit de délaissement.

Pour le public, l'ER permet une large information sur les projets envisagés sur la commune.

Aussi, le projet de PLU devra prévoir les ER pour les projets rappelés précédemment, au bénéfice de la Collectivité de Corse.

Les différents projets sont localisés sur des cartes en Annexe 2. Afin de faciliter le travail d'intégration de ces périmètres dans les documents du PLU, les fichiers en format SIG seront transmis à la commune, par ailleurs.

En outre, il conviendra que les règlements des zonages autorisent ces aménagements y compris dans les zones inondables ou les zones Naturelles.

Enfin, il conviendra, dans le règlement du PLU :

- de proscrire la création d'accès directs sur les RT 10 et RT 40 hors agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 75 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 et RT 40 hors agglomération ;
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des RT 10 et RT40 en agglomération,
- d'intégrer des reculs de 25 ml des constructions par rapport à l'axe des ex-RD.

## **V - La ressource en eau :**

Le bassin de Bunifaziu est renommé pour ses formations calcaires miocènes, couvrant 25 km<sup>2</sup>. Ces couches calcaires, reposant sur un socle granitique, ont une épaisseur de 120 à 300 mètres et forment un aquifère essentiel pour la région, considéré comme la principale ressource en eau souterraine de l'Extrême-Sud de la Corse.

Cependant, la région est soumise à une forte pression touristique, avec un afflux annuel de 2 millions de visiteurs, ce qui entraîne une hausse significative de la demande en eau et aggrave les risques liés à la quantité et la qualité de cette ressource vitale.

Entre 2011 et 2015, le volume moyen d'eau prélevé annuellement s'élève à 971 286 m<sup>3</sup>, tandis que la production et la mise en distribution d'eau potable atteignent en moyenne 920 583 m<sup>3</sup> par an. En parallèle, 50 704 m<sup>3</sup> sont utilisés chaque année, en moyenne, pour le fonctionnement des usines.

Pour évaluer les besoins en eau de la commune, au regard de la projection démographique retenue et du besoin en nouveaux logements identifiés par le projet de PLU, une estimation a été réalisée par les services de la Collectivité de Corse, en se basant sur la capacité d'accueil totale de Bunifaziu en 2021 (données issues de l'INSEE et de l'actualisation du SDAEP (schéma d'alimentation en eau potable) 2018). Cette estimation inclut les différents types de logements (résidences principales et secondaires), les hébergements touristiques (hôtels, campings, résidences de tourisme, maisons familiales), ainsi que les infrastructures publiques telles que l'hôpital de Bunifaziu et l'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes). Elle prend également en compte les flux transitoires à travers les places de parking, de cars et de bateaux. Les besoins en eau ont été estimés en fonction de la saisonnalité, l'année étant divisée en trois périodes (hiver, mi-saison et été).

L'estimation de la consommation annuelle d'eau potable de la commune de Bunifaziu pour 2021 est d'environ 798 062 m<sup>3</sup>. À ce volume, il convient d'ajouter la quantité nécessaire au remplissage annuel des piscines présentes sur la commune (550 piscines en 2022, selon les données du plan cadastral). En considérant un volume moyen de 8 m x 4 m x 1,5 m, soit 48 m<sup>3</sup> par piscine, cela représente un volume supplémentaire de 26 400 m<sup>3</sup>. La consommation totale estimée pour 2021 s'élève ainsi à 824 462 m<sup>3</sup>/an.

Cette estimation est cohérente, bien que légèrement sous-évaluée, par rapport aux données fournies par KYRNOLIA pour la période 2011-2015. Sur la base de ces données, une projection de la consommation en eau pour 2035 a, ainsi, été réalisée par les services de la Collectivité de Corse.

Selon les estimations des services de la Collectivité de Corse, la consommation annuelle d'eau potable de la commune de Bunifaziu atteindrait 908 663 m<sup>3</sup> en 2035, soit 110 601 m<sup>3</sup> de plus qu'en 2021, avec une consommation journalière estivale avoisinant 8 546 m<sup>3</sup>/j. En y ajoutant le volume nécessaire au remplissage des piscines, estimé à 31 152 m<sup>3</sup>/an en 2035 (+18 % par rapport à 2021), le volume total requis pour l'année serait de 939 815 m<sup>3</sup>. Ce chiffre est en accord avec les volumes fournis par KYRNOLIA et correspond à une année haute observée entre 2011 et 2015.

En prenant en compte un rendement des réseaux de 85 % et une consommation moyenne de 50 000 m<sup>3</sup>/an pour le fonctionnement des usines, le besoin en prélèvement de la ressource est estimé à 1 019 955 m<sup>3</sup>/an en 2021 et à 1 155 665 m<sup>3</sup>/an en 2035, soit une augmentation de 135 710 m<sup>3</sup>/an (+13 %). L'objectif d'augmenter les capacités de production et de stockage d'eau potable à 7 200 m<sup>3</sup>/j semble légèrement insuffisant face aux 8 545 m<sup>3</sup>/j estimés pour juillet et août. Cette différence pourrait s'expliquer par la marge d'erreur liée à la simulation, basée sur la capacité d'accueil totale de la commune.

Les puits de Bunifaziu disposent d'une capacité de production de 653 m<sup>3</sup>/j, soit environ 238 345 m<sup>3</sup>/an, représentant un peu moins d'un quart des prélèvements nécessaires chaque année. Si cette capacité suffit pour répondre à la demande hors saison touristique, elle ne couvre que 8,7 % des besoins en période estivale en 2021 (7,6 % en 2035). Cela illustre la forte dépendance de Bunifaziu envers les ressources des barrages de Talza à Figari et de l'Ospedale.

Face à l'augmentation de la demande d'ici 2035, les travaux prévus par l'OEHC, notamment la réhausse du barrage de Figari (+2 Mm<sup>3</sup> de capacité de stockage) et le renforcement de l'interconnexion des ressources de la région, contribueront à stabiliser et sécuriser l'approvisionnement en eau.

Par ailleurs, les travaux planifiés dans le cadre du SDAEP visent à renforcer les capacités de potabilisation, de stockage et d'adduction du réseau d'eau potable de la commune. Étant donné qu'un besoin de 8 500 m<sup>3</sup>/j est attendu en période de pointe estivale, il est recommandé de vérifier si les capacités prévues de 7 200 m<sup>3</sup>/j suffiront à l'horizon 2035, même en cas de scénario défavorable.

En outre, la mise en place de nouveaux forages, sous réserve d'une exploitation durable de la nappe, est encouragée pour diversifier les sources d'approvisionnement.

Il est également rappelé que le ratio national recommandé par l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse pour la consommation d'eau potable est de 150 litres par habitant et par jour. Ce standard constitue une référence essentielle pour garantir une utilisation durable et équitable de l'eau potable.

Enfin, il est important de souligner que l'eau constitue une ressource limitée et vulnérable. La commune est donc invitée 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.

En ce qui concerne les usages agricoles de l'eau, la commune de Bunifaziu est traversée par le réseau d'eau brute de l'OEHC. Les investissements réalisés dans le cadre de la Stratégie Opérationnelle 2022-2035 de la Collectivité de Corse et déployée par l'OEHC, permettent de sécuriser également les besoins en eau potable de l'extrême sud.

À cet effet, l'OEHC investit plus de 20 millions d'euros pour réaliser la réhausse du plan d'eau du barrage de Talza à Figari, augmentant sa capacité de stockage de 5,7 à 7,7 Mm<sup>3</sup> (+2 Mm<sup>3</sup>) ainsi que par le renforcement des capacités d'interconnexion du réseau d'eau brute de la région.

Bien que le PADDUC modifié en 2020 identifie 1 158 ha d'espaces stratégiques agricoles et que les potentialités agricoles du territoire soient recensées dans le DOCOBAS associé au projet de PLU, ce dernier ne prévoit pas de projet concret de développement agricole. Cependant, tout projet agricole structuré pourra être proposé à l'OEHC, qui en évaluera la faisabilité ainsi que les possibilités d'alimentation en eau brute, en fonction des ressources disponibles et du réseau existant.

## **VI – Les propriétés de la Collectivité de Corse sur le territoire communal :**

Exception faite du foncier routier, portuaire et ferroviaire, la Collectivité de Corse est propriétaire sur la commune de Bunifaziu des biens suivants :

- la caserne Montlaur avec l'ensemble de ses dépendances, cadastrée Section AB n°19 à 22, 41, 45, 49, 50, 69, 94, 96 et 99 ;
- les fortifications et falaises entourant la haute ville (dont notamment les escaliers du Roy d'Aragon), cadastrées Section AB n°1, 60, 67, 68 et 85 et Section AC n°2, 35, 122, 129, 131, 133, 300 et 383 ;
- l'abri archéologique d'Araguina-Sennoia, cadastré Section K n°538 ;
- une parcelle partiellement bâtie sise sur l'île de Cavaddu et cadastrée Section Q n°272 ;
- l'île de Piana, cadastrée Section Q n°1 ;
- la parcelle cadastrée Section AD n°41, lieudit Araguina, d'une contenance cadastrale de 2085 m<sup>2</sup> consistant en une portion de falaise jouxtant l'avenue Sylver Bohn tout au fond du port de plaisance ;
- de deux parcelles cadastrées Section AD n°82 et 83, lieudit Canarello, d'une contenance respective de 182 m<sup>2</sup> et de 255 m<sup>2</sup>.

Dans le projet de PLU, le classement des biens sus-évoqués et le suivant :

- caserne Montlaur : zone UA1 ;
- fortifications et falaises entourant la haute ville : zones NPR et N ;
- abri archéologique d'Araguina-Sennoia : zone N ;
- parcelle partiellement bâtie sise sur l'île de Cavaddu : zone NI ;
- l'île de Piana : zone NPR ;
- parcelle cadastrée Section AD n°41, lieudit Araguina : zone N ;
- deux parcelles cadastrées Section AD n°82 et 83, lieudit Canarello : zone UA3.

Ces classements n'appellent pas d'observations particulières.

S'agissant particulièrement du zonage UA1 dans lequel a été intégrée la caserne Montlaur, il peut être rappelé que ce zonage permet à la fois une mixité fonctionnelle et une mixité sociale, qui constituent un cadre propice à l'intégration des futurs projets patrimoniaux et culturels, mais également de toutes les composantes urbaines permettant la vie d'un quartier.

Par ses prescriptions techniques adaptées et sa capacité à concilier restauration du patrimoine et adaptation des usages, ce dispositif réglementaire apparaît aligné avec les ambitions de la Collectivité de Corse en matière de valorisation du patrimoine.

## **Concernant spécifiquement la parcelle Q272 sur l'île de Cavaddu :**

S'agissant de la parcelle sur l'île de Cavaddu, propriété de Collectivité de Corse au titre des ENS, il peut être rappelé qu'un plan d'intentions paysagères afférent à l'aménagement du site de Cavaddu incluant la parcelle Q n°272 de la Collectivité de Corse a été réalisé. Le projet ambitionne de créer une boucle de sentier qui passe par les plages et plusieurs points hauts (points de vue). Le tracé inclut la zone humide au niveau de la Cala di u Grecu (cf. projet en Annexe 3).

Dans le cadre du projet global, l'avant-projet sommaire prévoit des zones en « intérêt d'acquisition fort », en « intérêt d'acquisition modéré » et « intérêt faible » (cf. carte « intérêt d'acquisition en Annexe 3). L'emprise du projet (intérêt d'acquisition fort) dans le projet de PLU est proposé en zone en NI – zone correspondant aux espaces comportant du bâti, en NPR – correspondant à des espaces naturels situés en espace remarquable et très ponctuellement en NPL – correspondant aux périmètres de concession des plages.

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 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 »

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.

**Annexe 1 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse – Localisation des principales consommations d’espaces agricoles (îlots >0,25 ha).**

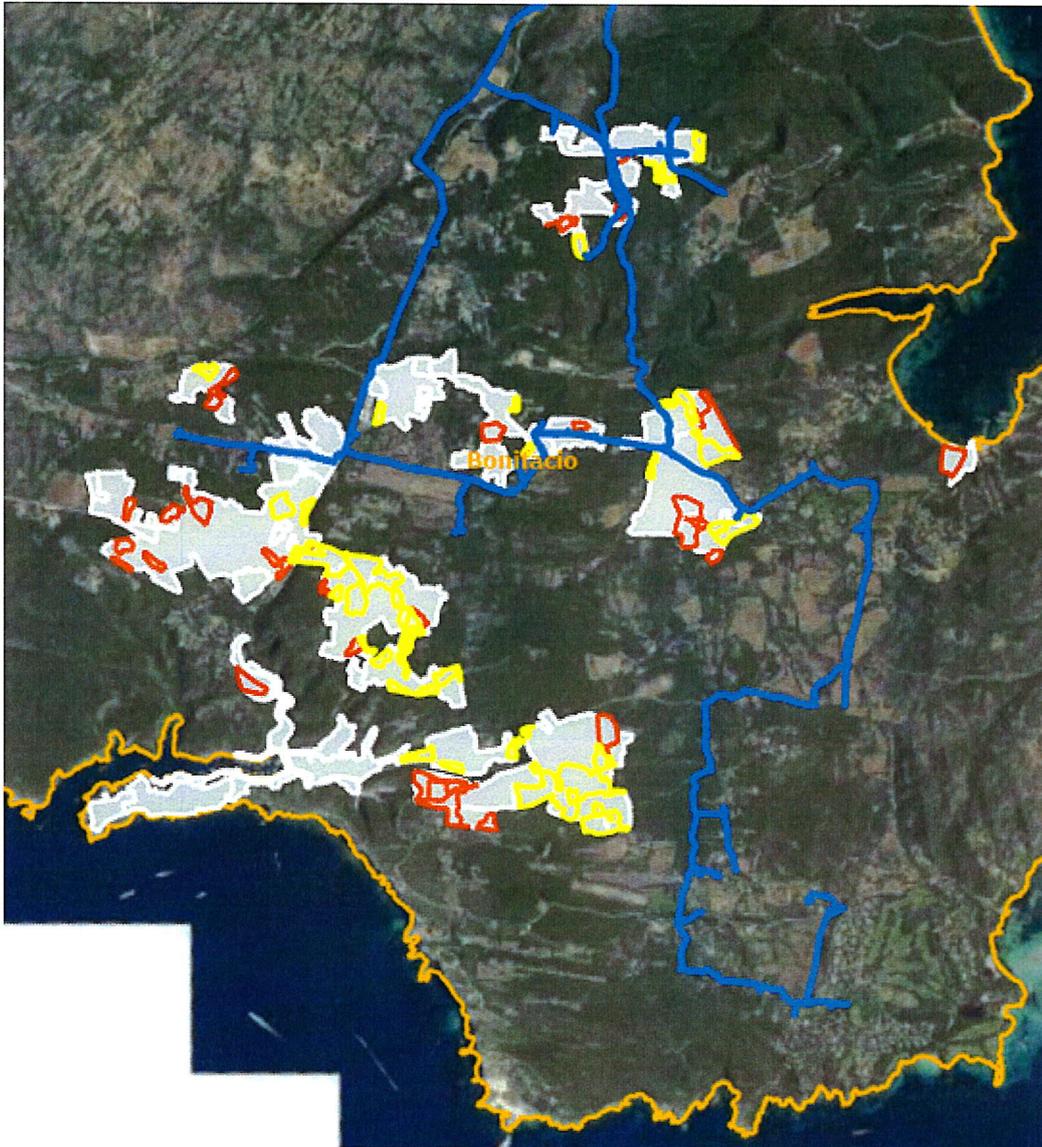
Consommation globale sur la partie sud de Bonifacio d’espaces à vocation agricole : **près de 85ha dont 50 ha d’ESA dont des zones substantielles (13 zones >2ha dont une >10ha)**

Zones U et AU : contour blanc et fond gris

Consommation d’espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

Réseau OEHC : trait bleu

Fond : Ortho express IGN 2024



## Zoom Est haute ville

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

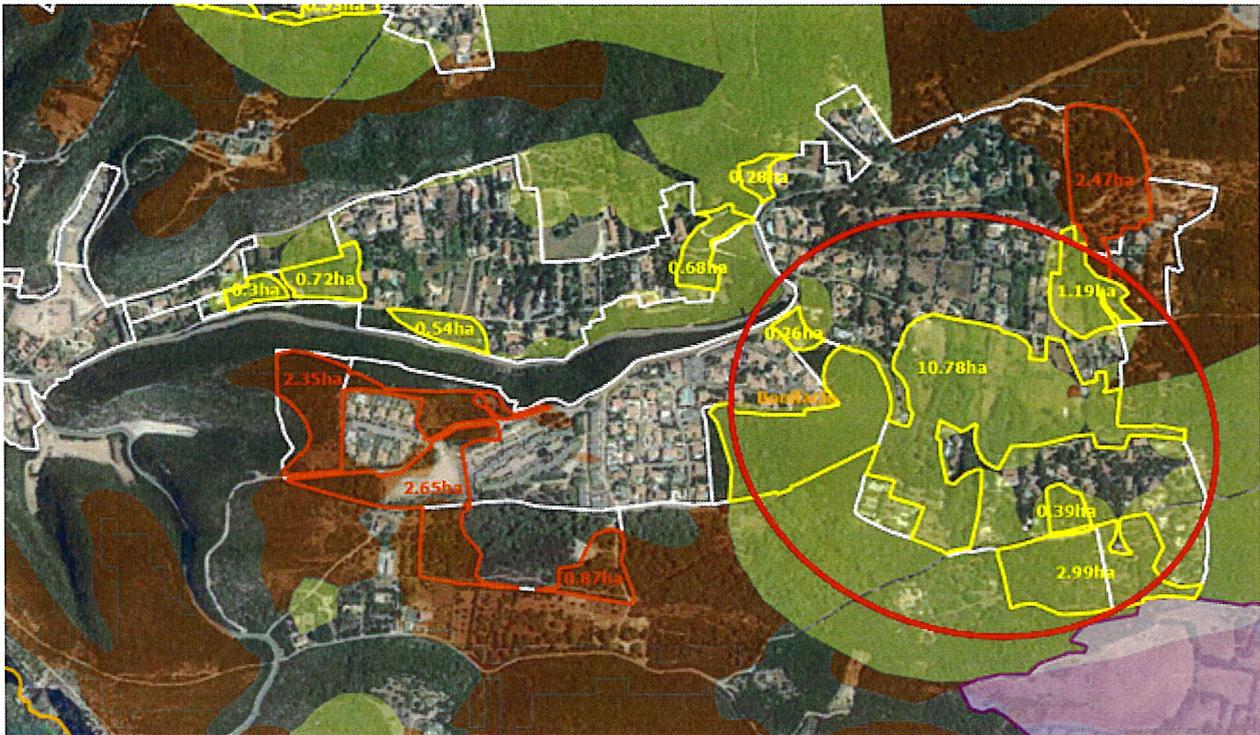
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : Ortho express IGN 2024

**Entouré en rouge** : secteur de Cartarana, plus de 15 ha d'ESA impactés



**Zoom Canaya Paldorelle : pas de réelle forme urbaine (zone d'habitat très lâche)**

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

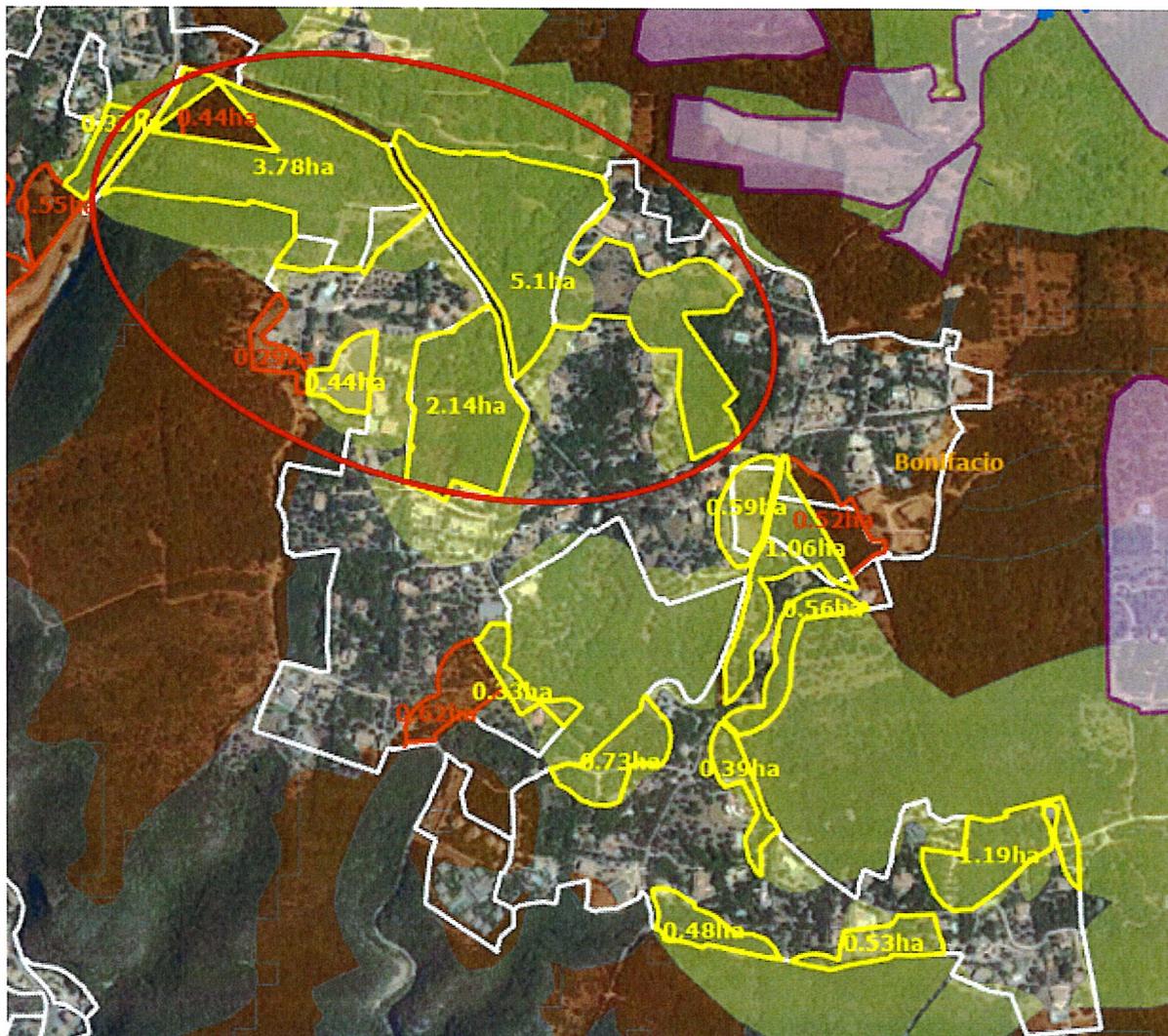
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : Ortho express IGN 2024

**Entouré en rouge** : rattachement à la RT de manière « artificielle » en impactant des zones encore totalement vierges dont plus de 10 d'ESA



## Zoom Capo del Figo et Cavallo Morto et Foce dell Edera

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : Ortho express IGN 2024

**Entouré en rouge :** Capo del Figo, forme urbaine « artificielle » qui consomme des espaces agricoles et naturels



## Zoom acquaperuta et zone d'activité de Musella

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour orange

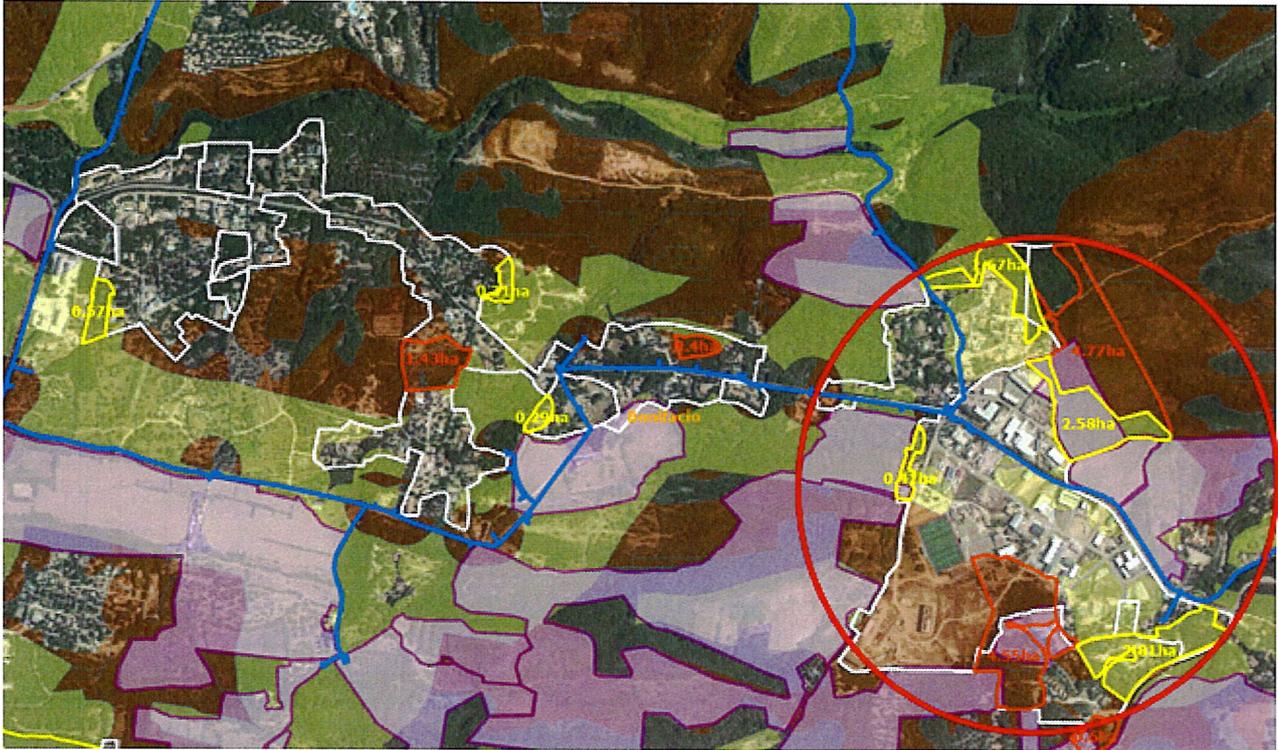
En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Réseau OEHC : trait bleu

Hachure mauve : RPG 2023

Fond : Ortho express IGN 2024

**Entouré en rouge :** zone activité de Musella qui impacte des zones agricoles et en particulier des espaces déclarés à proximité du réseau OEHC



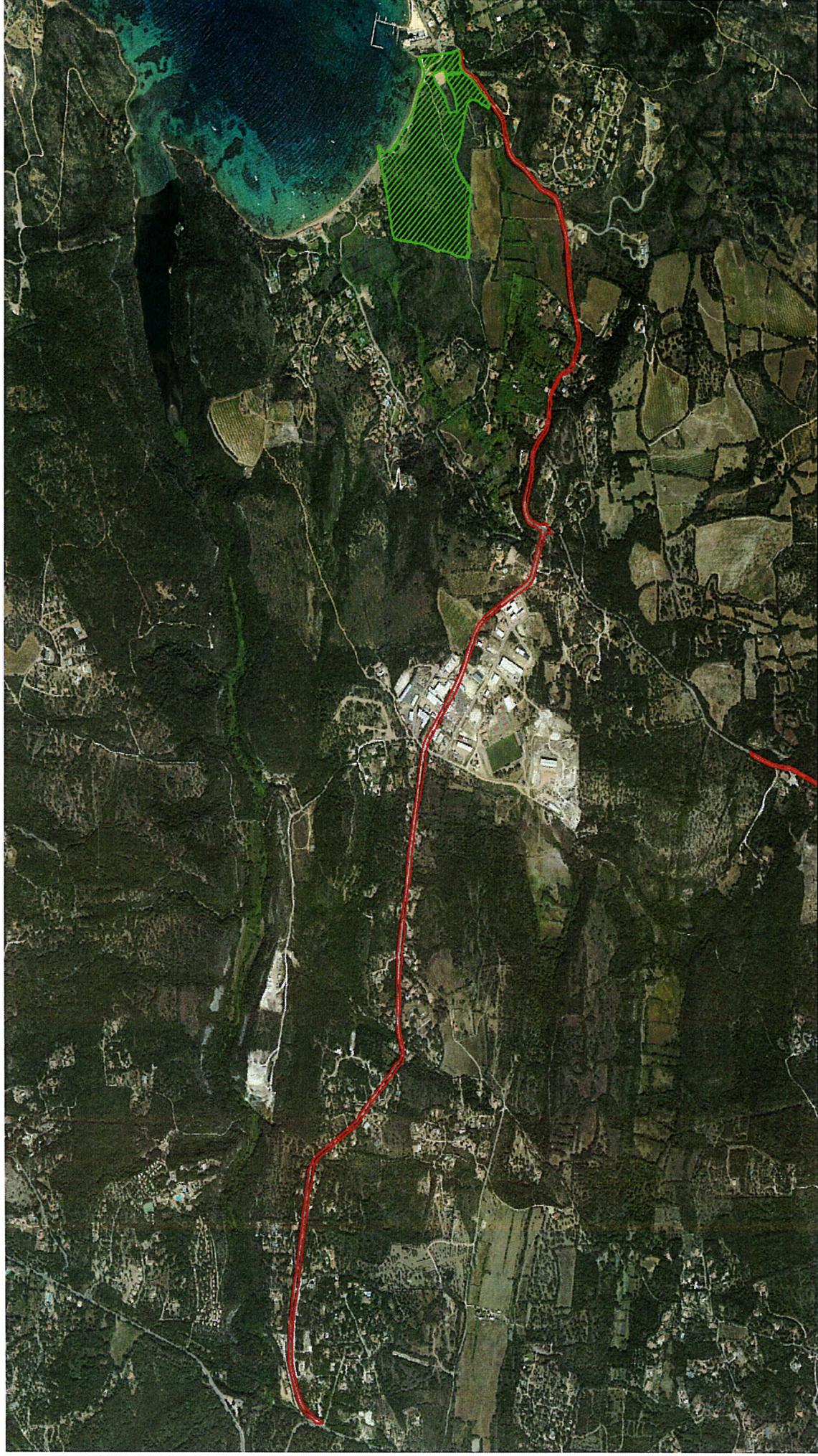
**Annexe 2 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse – Localisation des projets de travaux routiers :  
Création voie verte section 2 RT 10 – y compris aménagement de Cavallu Mortu**



Création voie verte section 3 RT10 :



Elargissement des ex-RD 58-60 et zone de Maora (constituant la mesure compensatoire en hachuré vert) :



Amenagement du carrefour Trinité/Sant'Amanza :



**Annexe 3 : Cartes réalisées par les services de la Collectivité de Corse - Avant-projet sommaire de la Collectivité de Corse- Ile de Cavaddu**



# INTENTIONS PAYSAGÈRES

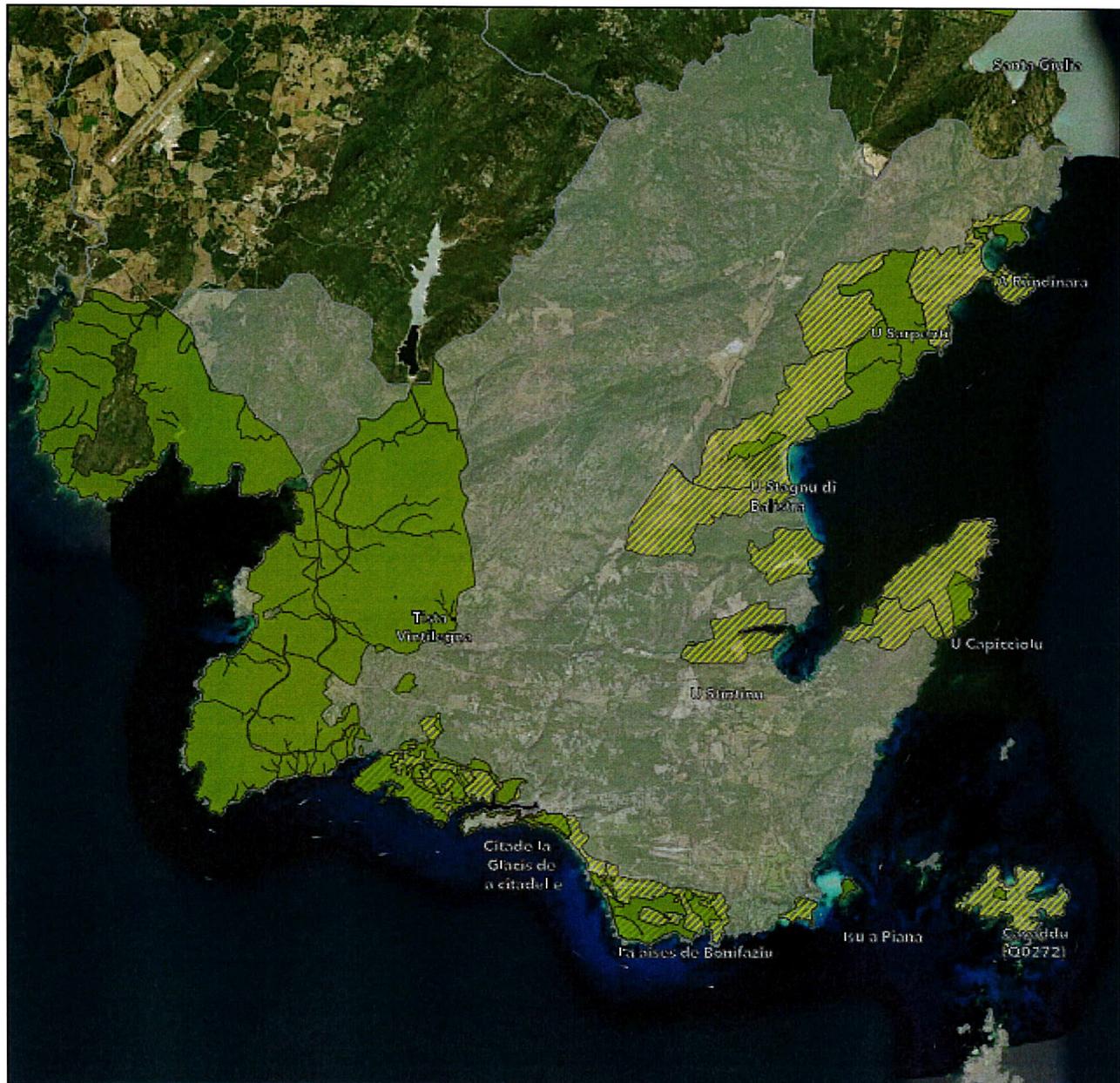


## INTÉRÊT D'ACQUISITION



	Intérêt d'acquisition Fort
	Intérêt d'acquisition Modéré
	Intérêt d'acquisition Faible
	Boucle de sentier à créer
	Parcelle CdC
	Pontion d'accès grand public
	Pontion d'accès privé
	Démolition / renouvellement
	Plage
	Patrimoine remarquable

**Annexe 4 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse – Localisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des zones de préemption**



Référence spatiale  
 Système de coordonnées projetées : RGF 1993 Lambert 93  
 Système de coordonnées géographiques : GCS RGF 1993  
 Datum : RGF 1993  
 Projection : Lambert Conformal Conic

Cette cartographie est susceptible de présenter des erreurs de juxtaposition entre couches, en raison d'un problème de calage du Pdl Vecteur.  
 La numérotation des parcelles est donnée à titre indicatif et peut évoluer dans le temps en fonction de modifications cadastrales.  
 Échelle valable uniquement pour une impression en A3 et une consultation numérique à 100 % du zoom

©IGN - 2025  
 ©DGFiP - 2025