

**Séance du 26 mai 2025 de la CTPENAF :
PLU de BONIFACIO (Corse-du-Sud)**

**LA COMMISSION TERRITORIALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (CTPENAF) DE CORSE,**

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1, L.112-1-2, L.112-1-3, D.112-1-11-3, D112-1-18 à D.112-1-24 ;

VU le décret 2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions règlementaires du code des relations entre le public et l'administration ;

VU le décret 2016-161 du 17 février 2016 relatif à la CTPENAF de Corse ;

VU le décret 2017-1822 du 28 décembre 2017 portant adaptation du Code rural et de la pêche maritime et du Code forestier à la création de la Collectivité de Corse ;

VU le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

VU les arrêtés préfectoraux R20-2023-07-18-002 du 18 juillet 2023, R20-2021-10-14-001 du 14 octobre 2021, R20-2021-08-05-001 du 5 août 2021, R20-2021-03-18-001 du 18 mars 2021 et R20-2020-12-24.001 du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté préfectoral R20-2018-06-01.001 du 1er juin 2018 fixant la composition de la commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse ;

VU le règlement intérieur qui précise le fonctionnement de la CTPENAF et notamment la prise en compte des prescriptions du PADDUC ;

VU la saisine de la commune de BONIFACIO du 28 avril 2025, de la commission pour avis au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme sur le projet de plan local d'urbanisme ;

VU le rapport de synthèse et sa présentation aux membres de la CTPENAF ;

Considérant que le scénario démographique est basé sur un objectif ambitieux d'accroissement +2 %/an sur la période 2024 – 2035, supérieur à la tendance prévisible sur l'ensemble de la Corse (+0,5%), et supérieur à la tendance observée ces dernières années sur la commune (croissance +1,2%) et sur la communauté de communes du Sud-Corse ;

Considérant les prévisions de population de +996 habitants en 2035 et une production de 560 logements (exclusivement réservé à la résidence principale) avec une faible densité portée à 10 log/ha en deçà des densités de 16 logements par ha constatées dans ce type de configuration urbaine ;

Considérant que le projet arrêté estime le gisement foncier à 86,5 ha dont 38,7 ha de surfaces en densification/mutation et 47,7 ha d'extension ;

Considérant que l'analyse géomatique réalisée par la DDT montre 90,7 ha de foncier brut mobilisable (48,4 ha brut en zone U et 42,3 ha brut en zone AU), et près de 14 ha de « permis de construire accordés commencés » sur la période 2021-2024, contre 18,7 ha affichés ;

Considérant que le projet de PLU à l'horizon 2035, au vu de l'analyse géomatique complémentaire menée par la DDT, consommerait en surface brute 104,7 ha (90,7+14 ha), et que conformément à la trajectoire souhaitée à l'horizon 2031, soit la réduction de 50 % de consommation sur la période 2021-2031 de 58,5 ha par rapport à la période de référence de 2011-2021 (117 ha consommés), soit **70 ha à l'horizon 2035** n'est pas garantie. En plus d'une évaluation des surfaces nettes finalement mobilisées en application d'une séquence éviter-réduire-compenser, un rééquilibrage des zones ouvertes à l'urbanisation sur la période 2021-2031 est donc nécessaire ;

Considérant que le projet de PLU conduit à une production potentielle d'environ 790 logements (en zone U et AU) à comparer aux 560 logements visés ;

Considérant que les extensions de l'urbanisation des secteurs 1AUE de Santa Manza, 1AU de Padorella et 1AUx de Musella devraient être nécessairement retravaillées pour que les secteurs puissent être urbanisés ;

Considérant que certains secteurs déjà urbanisés tels que les hameaux de Campagro-Caprille-Pomposa, Marcellara et Capo del Figo, incluent des parcelles en extension non construites, ne correspondant pas à la définition de « dents creuses » ;

Considérant que les 24 OAP proposées diffèrent considérablement quant à leur niveau de précision et d'exigence selon les zones, il apparaît que certaines OAP semblent suffisamment développées au regard des exigences du code de l'urbanisme pour une ouverture immédiate, que d'autres nécessitent des modifications et compléments avant leur ouverture et qu'il serait prudent afin de ne pas fragiliser le document de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation pour une troisième catégorie ;

Considérant que le projet urbain disséminé sur 24 OAP sectorielles et sur divers autres secteurs secondaires conduit à une consommation d'espaces agricoles dispersée sur toute la commune ;

Considérant que le scénario retenu conduit à une consommation (zone U et AU) de 85 ha d'espaces agricoles non bâtis soit 50 ha d'espaces stratégiques agricoles, dont 10 ha sont desservis (ou à moins de 100 mètres) par le réseau d'alimentation en eau brute agricole de l'OEHC et 35 ha d'espaces ressources pour l'arboriculture traditionnelle et le pastoralisme du PADDUC. De plus, 8 ha déclarés exploités au registre parcellaire graphique sont consommés par le projet urbain ;

Considérant que des espaces identifiés comme agricoles au PADDUC n'ont pas été correctement pris en compte dans le projet de zonage du PLU, notamment environ 63 ha d'ha non bâtis identifiés susceptibles de répondre à la nomenclature d'ESA et près de 860 ha identifiés susceptibles de répondre à la nomenclature d'ERPAT ont été prescrits en N, dont des espaces également identifiés au DOCOBAS ;

Conclut à une nécessité de modérer la consommation d'espaces agricoles à forte potentialité agronomique.

Emet en conséquence un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté. Assortit cet avis de quatre réserves et de deux recommandations :

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

En complément, apporter les éléments suivants lors de l'approbation du PLU :

- justifier les besoins en extension urbaine compte tenu du potentiel de mobilisation au sein des dents creuses (20 ha) ;
- tendre vers une densité plus importante afin de limiter la consommation d'espaces ;
- confirmer les surfaces nettes mobilisées et celles éventuellement renaturées en compensation ;
- compléter les mesures d'évitement et de réduction des zones U et AU au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Réserve 2 (avec tableau des OAP en annexe) : au regard de l'avancement des OAP (et notamment de la nécessité de justifier le dimensionnement des zones AUE), du respect de la trajectoire ZAN et de l'impossibilité d'extension urbaine au niveau des secteurs déjà urbanisés, respecter son engagement pour l'approbation du PLU de phaser et réduire son projet urbain par la réduction globale d'environ 14ha du PLU arrêté et le report en zone 2AU de 9,4ha.

Dans le détail, la commune s'engage à :

- supprimer les OAP de Carruba (UA5 –n°1- 1ha), Saint-Julien (UA5 –n°3- 0,5ha), qui resteront en zone U ou AU ;
- supprimer les OAP de Campagro (UB – n°20- 1ha), Pomposa (UB – n°21-0,7ha) et Sant Amanza (1AUE –n°23- 4ha) qui seront reclassées en zone A ou N ;
- réduire de 4,4ha l'OAP de Musella (1AUx – n°24-), de 1ha l'OAP de Licetto (1AU- n°5) et de 0,9 ha l'OAP de Parisi (1AU- n°10) ;

- reporter à minima l'ouverture à l'urbanisation post 2035 en les reclassant en 2AU les OAP Padorelle (UA5 – n°13- 2,1ha et 1AU – n°14 - partie droite d'Araguina Cavallo Morto de 3,2 ha), Colmo di Sappa (UA5 –n°17- 2,6ha) et Valle (UA5 –n°18-1,4ha) ;
- requalifier en zone A, la parcelle O476 (0,84ha) du secteur de Marcellara et les parcelles D 92, 93, C364,363 et partiellement la 347, du secteur de Capo del Figo.

Réserve 3 : respecter son engagement pour l'approbation du PLU :

- à supprimer la dénomination « Zone agricole protégée » du PLU approuvé pour éviter toute confusion avec la servitude du même nom ;
- à définir et intégrer un zonage d'espaces stratégiques agricoles (ESA) au PLU approuvé de manière à atteindre à minima l'objectif du PADDUC de 1158 ha. La commune propose que ce zonage s'appuie majoritairement sur le zonage directement issu de la cartographie du PADDUC après réduction des zones de projets (environ 1040ha), complétés par des espaces identifiés par la chambre d'agriculture comme répondant potentiellement aux critères d'ESA du PADDUC (DOCOBAS), de l'ordre d'une centaine d'hectares. Le zonage sera ajusté à la parcelle afin de le mettre en cohérence avec les réalités du terrain ;
- à utiliser le symbole « As » dans le règlement écrit et graphiques du PLU arrêté pour identifier clairement ces ESA ;
- à réviser en profondeur la délimitation de la zone agricole, A simple, en intégrant les ERPAT sur la base de la carte du PADDUC et les déclarations de surface 2023, après suppression des zones de projets urbains et en ajoutant des ERPAT potentiels identifiés par la chambre d'agriculture (DOCOBAS).

En complément de ces engagements, il est attendu pour l'approbation du PLU un zonage Agricole et Naturel harmonisé, véritablement cohérent et pertinent à l'échelle communale et non issu d'une méthodologie presque exclusivement géomatique.

Réserve 4: respecter son engagement pour l'approbation du PLU d'ajouter et proposer un classement EBC fondé sur le précédent PLU en donnant la priorité aux ESA en cas de superposition si cela est pertinent.

En complément, il est attendu pour l'approbation du PLU :

- l'actualisation du zonage EBC pour qu'il ait du sens aujourd'hui et permettent de préserver des zones pertinentes sous pression humaine, urbaine ou agricole ;
 - en tenant compte des contraintes des EBC, vérifier que les zones de plusieurs centaines d'hectares ont toujours du sens par rapport aux vocations (notamment présence agricole) et aménagements envisagés au regard des pressions effectives.
 - supprimer les 8 ha de superpositions ESA/EBC restantes en justifiant le choix retenu au regard de la réalité du terrain.
- l'ajout d'EBC en zone U et/ou dans certaines zones agricoles pour préserver des haies et des bosquets d'intérêts.

Recommandation 1 : Toutefois, au regard des besoins réels, des consommations d'espaces effectives et des impacts agricoles et environnementaux, il est proposé lors de l'approbation du PLU d'aller plus loin dans les réductions de surfaces à construire :

S'agissant des secteurs proposés en 2AU (9.4ha) avec une ouverture à l'urbanisation post-2035 et nécessitant la révision du PLU, reclasser en A les OAP n° 13, 14 (partiellement) et 18 et reclasser l'OAP 17 à l'ouest en A et à l'EST en N. Ceci afin de limiter tout risque de rétention foncière pour l'agriculture.

S'agissant de l'agglomération 1 et 2, reclasser en As ou A les parcelles :

- L 741, 1306, 1307et 1308 pour 0.47ha (pas de permis, ESA du PADDUC, PB1/2 SODETEG) ;
- K313,314,315,316 pour 0.18ha, zone d'ancien verger à la SODETEG ;
- J 179, 178 et 177 (pas de permis, ESA du PADDUC, PB1/2 SODETEG) pour 0.45ha.

S'agissant des secteurs en SDU, il est demandé de reclasser en A : les parcelles C 365, C 366 et C 367, du secteur de Capo del Figo.

Recommandation 2 : réduire et relocaliser quand il y a lieu la zone Nenr, particulièrement sur les parcelles OP 404,405 et 402, correspondant à un secteur de 12 ha d'un seul tenant, à proximité immédiate du réseau OEHC, exploité et déclaré au RPG 2023, sur une zone moins propice à l'agriculture.

Conformément à l'article L.112-1-1 alinéa 10 du code rural et de la pêche maritime, **le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

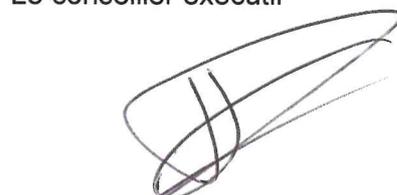
Ajaccio, le 26 mai 2025

Pour le préfet de Corse
Le secrétaire général
pour les affaires de Corse



Alexandre PATROU

Pour le président du Conseil exécutif de la
collectivité de Corse
Le conseiller exécutif



Julien PAOLINI