

Chapitre I - Principes généraux :

Analyse du projet au regard des exigences posées par les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'urbanisme et des orientations des documents de normes supérieures

La commune de BONIFACIO souhaite à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de son plan local d'urbanisme arrêté :

- « Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique », en valorisant le paysage et en préservant les espaces naturels et le patrimoine bâti ;
- « Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique », en développant l'offre locative, en garantissant la qualité du cadre de vie et en confortant les services et équipements ;
- « Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et dans l'espace », en favorisant la pêche et le nautisme, les énergies renouvelables et les activités industrielles et agricoles.

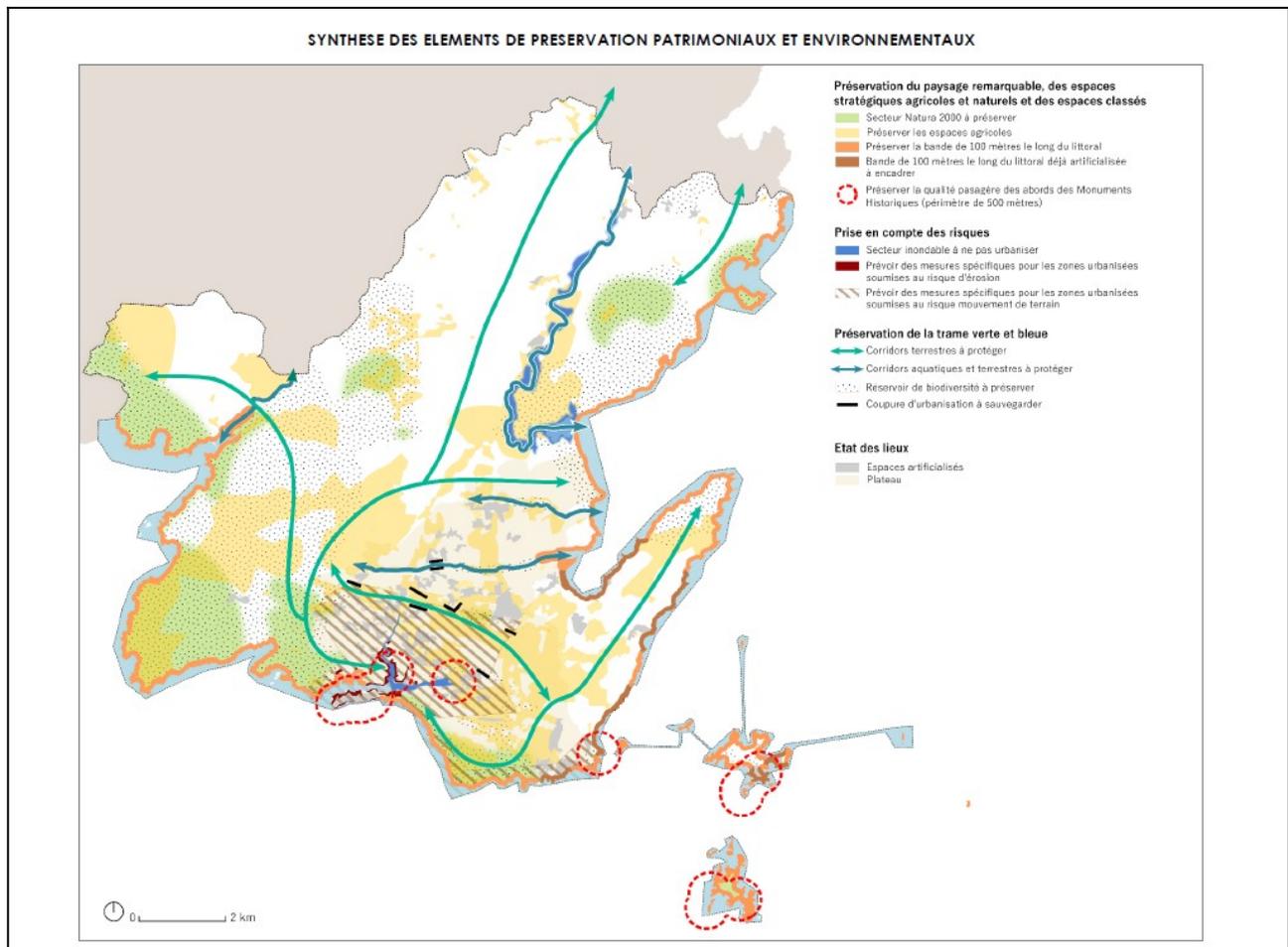


Figure 1 – extrait PADD 1/2

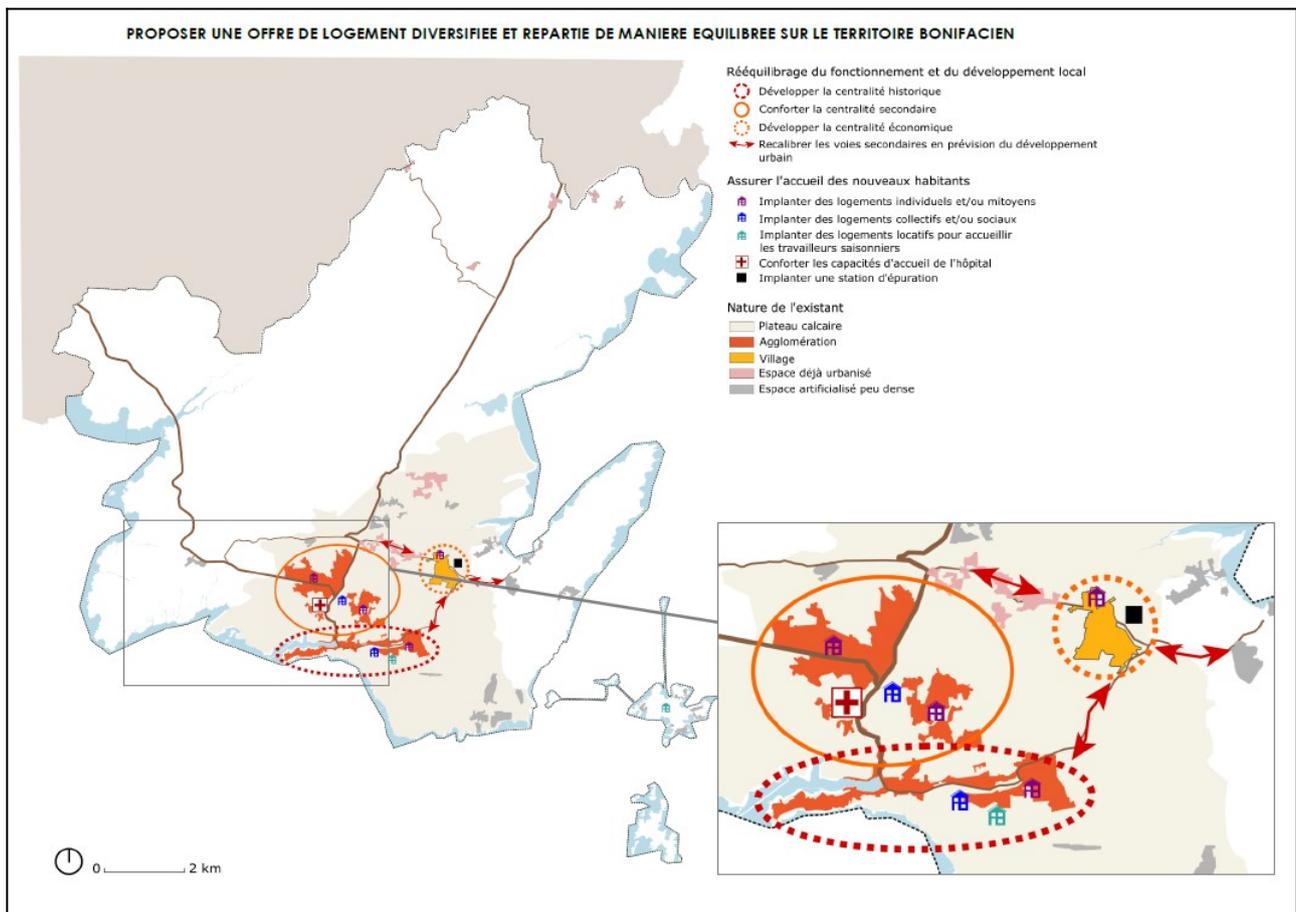


Figure 2- extrait PADD 2/2¹

I.1 - Développement urbain maîtrisé :

L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

I.1.1. Le projet démographique et les objectifs de production de logements

- **Population projetée 2044**

BONIFACIO, selon les derniers chiffres INSEE de 2021, comptabilise 3 200 habitants, avec une démographie en hausse de + 1,2 %/an depuis 2015.

La commune a décidé de retenir un objectif supérieur de croissance démographique à environ + 1,8 %/an² pour atteindre **potentiellement 4 200 habitants à l'horizon 2035 (soit + 996 habitants³)**. Cet objectif s'appuie notamment sur une offre de logements qui permettrait l'installation de jeunes ménages. Ces chiffres diffèrent sensiblement des données échangées lors de la réunion du 16 avril 2024 avec les services de l'État, à laquelle + 640 habitants étaient initialement envisagés.

Le scénario porté est ambitieux et vise en réalité une évolution démographique de plus de 2 %/an. Il est supérieur aux éléments évoqués dans le courrier du 14 mai 2024 mais qu'il convient de relativiser au regard de la nouvelle proposition de répartition RP/RS évoquée

¹ Conformément aux formes urbaines partagées avec la DDT

² p.14 PADD

³ p.14 PADD et p.119 Rapport de présentation- justification du projet

ci-après. Il devrait être apprécié au regard de l'évolution concomitante du parc de logements offerts sur les communes environnantes. Aussi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées par la commune de Bonifacio devront conforter cet **objectif ambitieux d'accueil de population**.

- **Nombre de logements induits**

Pour répondre à cette projection (+ 996 habitants en 2035) et en considérant une taille moyenne future de 2 habitants/logement⁴ (pour tenir compte du desserrement), le projet de PLU indique une production estimée à **+ 498 résidences principales sur la période 2025-2035**⁵. Cette estimation est complétée par la notion de point mort⁶ qui implique la construction de + 140 logements auxquels il faut soustraire les logements d'ores et déjà construits depuis 2020 (78 logements) soit un total de **+ 560 logements (incluant a priori les résidences secondaires)**.

La part résultante de résidences secondaires serait donc de 10 % (contre près de 85 % ces 5 dernières années). **Il sera nécessaire de confirmer ce chiffre de 560 logements à produire au total (RS+RP)**.

De plus, comme évoqué précédemment, la dynamique de production aurait dû être étudiée au regard des perspectives portées à l'échelle intercommunale. Aussi, le diagnostic habitat (2023) porté par la Communauté de communes Sud Corse (CCSC), fixant la stratégie intercommunale, proposait quant à lui un objectif de **80 logements permanents⁷ à produire sur les 6 prochaines années pour la commune de Bonifacio**.

1.1.2. La consommation des espaces naturels et réduction de l'étalement urbain.

Cet objectif de production de 560 logements se fera principalement au sein des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés identifiés (SDU) (**Cf chapitre II- Formes urbaines**) :

- en partie au sein des espaces bâtis (zones UA, UB, UC) : en densification et en extension dans les dents creuses ;
- dans les zones à urbaniser 1AU en extension de l'urbanisation actuelle.

La commune porte une densité attendue **de 10 log/ha soit 56 ha nécessaire à l'accueil des logements projetés. Cette faible densité interroge et n'est pas cohérente avec l'objectif d'une réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)**.

La répartition des 56 ha mobilisables est la suivante⁸ :

- 34,6 ha bruts en zone U, soit **24 ha nets** au sein des dents creuses⁹, dans l'enveloppe urbaine (potentiel mobilisable au sein des villages, agglomérations et SDU) : *une analyse SIG complémentaire de la DDT conduit à un potentiel mobilisable en densification de la zone U de 20 ha bruts* ;
- **32 ha bruts** en extension des formes urbaines, en zone U (extension) et AU.

4 2,21 habitants /logement en 2021

5 p.14 PADD

6 P 117 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

7 p.76 diagnostic habitat CCSC octobre 2023

8 p.121 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

9 Application taux rétention foncière de 30 % : cf page 120 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

À noter que le projet de PLU fait part au total de 86,57 ha mobilisables au sein des formes urbaines (zones U et AU, en mutation, extension et densification).¹⁰ Dans les deux cas, ces chiffres diffèrent sensiblement de l'analyse SIG menée ci-après.

Respect de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN)

Conformément à la loi Climat et Résilience, **les objectifs de modération de la consommation ne sont pas tenus par le projet de PLU**. En effet, le « portail de l'artificialisation »¹¹ fixe une consommation de référence d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) à hauteur de 99,9 ha sur la période 2011-2021, soit un objectif de **50 ha pour la période 2021-2031**, en prenant comme objectif une trajectoire de référence de l'ordre de -50 %¹².

Le projet de PLU indique 146 ha¹³ consommés sur cette même période de référence. Il convient de préciser que le courrier en date du 14 mai 2024 indiquait la nécessité d'un travail en concertation sur les chiffres de consommation passée lorsque que ceux-ci diffèrent nettement des données du CEREMA. Or, ce travail n'a pas été effectué en application de la méthodologie ZAN¹⁴, et aucune donnée (SIG) relative à ces éléments n'a été transmise pour permettre cette analyse de consommation sur la période 2011-2020. Par conséquent, **l'objectif à viser pour le projet de PLU en 2035, en l'état actuel du dossier, demeure de 50 ha (2031)+ 10 ha (2035) = 60 ha.**

Or, le dossier indique que 74,3 ha seront d'ores et déjà potentiellement consommés à l'horizon 2031 en terme d'extension urbaine (OAP court et moyen terme en particulier)¹⁵.

L'analyse du SIG montre une consommation d'ENAF nettement supérieure aux 74,3 ha en extension urbaine au regard des guides méthodologiques¹⁶ **avec 109,4 bruts comptabilisés :**

- **En zone U : 48,4 ha bruts en zone U « extension ».** Il s'agit bien, conformément à la méthodologie ZAN issue loi climat et résilience, dans l'estimation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) de veiller à intégrer tous les espaces naturels potentiels consommés par le projet de PLU. Aussi, au sein des formes urbaines, seules les plus grandes parcelles (seuil indicatif de plus de 2 500 m²¹⁷) sont comptabilisées. Ces éléments sont rappelés dans le courrier du 14 mai 2024.

- **En zone AU : 24,7 ha (AU) + 8,7 ha (AUE) + 8,9 ha (AUx) soit 42,3 ha bruts.**

=> soit un total d'ENAF potentiellement consommé par le projet de PLU (en zone U et AU) de : 48,4 + 42,3 ha = 90,7ha bruts.

À cela s'ajoutent les PC délivrés depuis 2021¹⁸ : 90,7 ha+18,7¹⁹ ha = 109,4 ha bruts >> 60 ha « ZAN ».

¹⁰ p.5 annexe rapport de présentation – atlas du potentiel densifiable : 47,7 ha en extension + 32,7 en densification + 6 en mutation

¹¹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr>

¹² La baisse de -50 % ne s'applique pas automatiquement à la Corse à l'échéance de 2031 mais la tendance en terme de réduction et l'objectif du zéro artificialisation nette d'ici 2050 sont opposables.

¹³ p.123 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

¹⁴ Fascicule 1 de la mise en œuvre de la réforme ZAN « définir et observer » du 21/12/2023

¹⁵ p.123 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

¹⁶ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bibliographie/fascicules-mise-en-oeuvre-la-reforme-zan>

¹⁷ Annexe 1 du R101-1 du code de l'urbanisme

¹⁸ p.123 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

¹⁹ p.123 rapport de présentation – justification du projet et évaluation environnementale

=> Pour veiller à tenir les objectifs de 50 ha en 2031, puis 60 ha à l'horizon du PLU (2035), il sera nécessaire de :

1° Chiffrer la surface nette mobilisable en zone U « extension », en préférant 15 % de rétention en village et agglomération contre 30 % au dossier présenté²⁰. Notons que les extensions au sein des SDU devront être déduites car non conformes à l'article L.121-8 du CU (cf chapitre III et figure 8 du présent avis) => Soit une estimation de 34,7 ha nets en zone Uextension²¹, chiffre devant être complété une fois la séquence évitement/réduction mise en œuvre pour l'ensemble des OAP (conformément au point 3.2 du courrier du 14 mai 2024)

2° Chiffrer la surface nette mobilisable en zone AU, basée sur chaque OAP, en déduisant du chiffrage « brut » (42,3 ha) les surfaces d'ENAF qui ne seront pas consommées (espaces verts maintenus, surfaces non artificialisées, prise en compte de la séquence évitement-réduction qui nécessitera d'être complétée, cf chapitre I.4.3 du présent avis). Ces surfaces nettes seront donc à différencier de celles chiffrées dans les OAP²² qui déduisent les voiries pourtant artificialisées => **Soit une estimation de 35,3 ha nets en zone AU²³, chiffre devant être complété une fois la séquence évitement/réduction mise en œuvre pour l'ensemble des OAP (conformément au point 3.2 du courrier du 14 mai 2024)**

Rappelons à cet égard qu'en application de l'article L.151-6-2 du CU « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ». Il convient de rappeler que ces dispositions pourront contribuer à la mise en œuvre de la séquence éviter – réduire – compenser à l'échelle du projet lors des autorisations environnementales nécessaires à leur réalisation (évaluation environnementale, protection des espèces protégées).

3° Préciser si les travaux des PC accordés (18,7 ha) ont tous démarré et intégré les permis délivrés depuis l'arrêté du PLU. Dans ce cas, il faudra effectivement les ajouter aux consommations potentielles à l'horizon 2031, mais uniquement s'ils constituent une consommation foncière en application de la méthodologie ZAN précitée.

4° Indiquer si des espaces seront « renaturés » (désartificialisés) correspondant aux espaces anciennement artificialisés nouvellement arborés et qui pourraient ainsi être considérés en déduction de la consommation potentielle.

Rappelons que ces espaces, pour pouvoir être intégrés à cette échéance (2031), devront être traduits opérationnellement pour être déduits. Aussi, en application de l'article L.151-7 du CU les OAP peuvent : « *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager* ».

La commune pourra ainsi compléter les OAP présentées en application de l'article R.151-7 : « *Les OAP peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10* ».

5° Veiller à la prise en compte des projets de production d'énergie renouvelable (Nenr) de près de 90 ha dans le calcul des zones artificialisées qui consomment potentiellement des ENAF (chiffre à réévaluer en fonction de l'emprise des panneaux et de leurs annexes, pistes d'accès comprises). En effet, pour en être exclu, si le site prévoit l'implantation d'un

20 Page 122 rapport de présentation – justification et évaluation environnementale

21 Cf page 19 du présent avis

22 48,4 ha – 7,5 ha (en zone UB SDU cf point II.1.2) = 40,9 ha brut soit environ 34,7 ha net (rétention de 15%)

23 Cf page 19 du présent avis

parc photovoltaïque, les zones **Nenr** devront respecter les conditions du « **décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023** définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant : « les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ». Il est donc nécessaire de compléter le règlement sur ce point au risque de compromettre d'autant plus le respect de la trajectoire ZAN de la commune. Enfin, la zone Ner est actuellement située en discontinuité des villages/agglomérations identifiées par le PLU et le dossier ne précise pas la présence d'éventuelles friches permettant d'envisager l'implantation de telles installations conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Pour autant, un éventuel projet agrivoltaïque pourrait être envisagé conformément à l'article L.111-27 du CU. Le zonage et le règlement devront donc être revus pour tenir compte de ces éléments techniques et réglementaires (cf point II.1.4).

6° Inclure les emplacements réservés et les zones impliquant une constructibilité (Nt et NL) et les aires de stationnements Ns (11ha) devront être comptabilisés, s'ils sont situés en dehors des formes urbaines et consommant des ENAF.

7° Retravailler les ouvertures à l'urbanisation. Les échéances proposées, le projet de PLU pourrait permettre de limiter la consommation foncière à l'horizon 2031, puis 2035. Ainsi, le projet de PLU ne prévoit aucune zone « 2AU stricte » et plusieurs zones UA5 sont immédiatement urbanisables. En s'appuyant sur l'analyse fournie dans le présent avis au regard de la différence d'avancement des différentes OAP (cf I.4.3.), le transfert de zones 1AU ou UA5 en 2AU (ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU approuvé) pourrait être un levier intéressant. En effet, ces espaces ne seront pas forcément consommés à l'échéance 2031 ce qui permettrait de veiller au respect de la trajectoire ZAN. Il s'agira également d'aborder plus généralement l'équipement des zones AU qui, si elles ne disposent pas de réseaux ayant une capacité suffisante à proximité immédiate, conformément à l'article R.151-20 du CU, devront être classées « 2AU » et de ce fait ne seront pas forcément comptabilisées à l'horizon 2031.

=> **Une note complémentaire confirmant ces éléments de chiffrage et d'analyse devra accompagner le projet soumis à enquête publique. Dans tous les cas, un rééquilibrage d'ouverture à l'urbanisation est attendu pour la période 2021-2031.** En effet, même si la circulaire du 31 mai 2024 rappelle que l'échéance de 2031 et l'objectif de -50 % n'est pas opposable à la Corse, la trajectoire ZAN doit être respectée d'ici 2050. Or, en l'absence d'éléments sur la période 2011-2020 et les 146 ha affichés par la commune, et des 7 points évoqués ci-avant, il sera attendu un objectif maximal de consommation de 50 ha sur 2021-2031, puis de 10 ha sur 2032-2035.

I.2 - La consommation des terres agricoles :

Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Le territoire de la commune de BONIFACIO s'étend sur environ 14 000 ha et présente un potentiel agricole intéressant qu'il s'agit de valoriser. Ainsi, afin de maintenir et développer

la dynamique agricole de son territoire, le PLU arrêté identifie près de 5 900 ha de terres agricoles en zone A. Ceci représente près de 42 % du territoire communal.

La réflexion menée au sein du Document d'objectif Agricole et Sylvicole (DOCOBAS) joint au projet de PLU a notamment permis d'alimenter le zonage arrêté et notamment les zones AP (agricole protégée) et APR (agricole protégée remarquable) où les constructions ne sont autorisées que sous conditions strictes.

La commune porte dans son PADD sa volonté de promouvoir l'agriculture extensive et les pratiques agroenvironnementales. Elle vise également à l'implantation d'un site de revente de produits agricoles sur du foncier communal.

Rappelons enfin que 3 012 ha de terres agricoles sont exploitées en 2023 (RPG) sur le territoire communal contre 2 098 ha de surfaces exploitées identifiées au DOCOBAS²⁴.

Par ailleurs, plusieurs zones constructibles (U, AU) sont situées sur des terres déclarées et il conviendra d'estimer les surfaces impactées. Il s'agira également de pouvoir justifier des choix opérés et d'indiquer si les terres disponibles pour de potentielles installations agricoles (860 ha estimées²⁵) ont été mobilisées.

I.2.1. Espaces stratégiques agricoles (ESA) et Espace Ressource pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)

Le PADDUC comptabilise **1 158 ha d'ESA** (cartographié en 2020). Ils ont pour partie été intégrés dans les zones agricoles du PLU et identifiés au titre de l'article L.122-10 du CU : « *Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition* », dans le projet à hauteur de : zone agricole A (3 269 ha), zone APR (2405 ha) et zone AP (183 ha) **soit en zone agricole protégée : 2 588 ha à comparer au 1 019 ha évoqués dans le dossier**²⁶.

Ainsi, il s'agira de compléter le dossier de PLU et de confirmer le chiffrage global des ESA maintenus en compatibilité avec les objectifs ESA du PADDUC (1 158 ha) compte tenu des différences affichées par l'évaluation environnementale (1 019 ha) et le zonage réglementaire (AP + APR >> 2588 ha). Il s'agira de s'appuyer sur le document d'objectif agricole et sylvicole (DOCOBAS) validé par la commune permettant de justifier de la valeur agricole des terres proposées en compensation (ESA « ajoutés ») à celles consommées.

En effet, en zone U, le projet de PLU ainsi arrêté n'a pas souhaité maintenir plusieurs ESA particulièrement importants, et notamment au droit des secteurs de Saint-Julien, Padorella, Cartarana. De plus, plusieurs zones AU consomment, pour les extensions urbaines proposées, plusieurs hectares d'ESA « PADDUC » au droit des secteurs de Musella, Padorella et Cartarana (1AU et 1AUx).

=> Le dossier CTPENAF devra confirmer ces éléments. Aussi, les ESA du PADDUC déclassés devront notamment être identifiés dans le dossier CTPENAF et justifiés. Les terres agricoles proposées en compensation devront démontrer leur « équivalence agricole » (potentialité des terres, pente, accès au réseau en eau...), **éléments actuellement absents au dossier.**

24 p.69 DOCOBAS

25 Page 88 rapport de présentation - DOCOBAS

26 p.136 rapport de présentation – justification évaluation environnementale

Concernant les ERPAT, le projet de PLU en consomme également et il s'agira de chiffrer ces éléments. Il sera également nécessaire de justifier pourquoi ces espaces ont préférentiellement été intégrés en zone N (naturelle) et non pas en zone A (agricole).

=> L'avis de la CTPENAF (Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.2.2. Aire AOP (Appellation d'Origine Protégée)

La commune est incluse dans plusieurs périmètres bénéficiant d'une identification d'une origine de qualité. Le maintien et le développement des surfaces identifiées par l'INAO sont un enjeu important. Ce foncier devrait être préservé de l'urbanisation.

L'avis de l'INAO, consulté sur le PLU arrêté, devra être joint au dossier d'enquête publique.

1.3 - La protection des milieux naturels :

Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état écologique des continuités écologiques.

1.3.1. Espace remarquable caractéristique (ERC)

La commune est couverte par les espaces remarquables et caractéristiques (ERC) introduits par la loi littoral et identifiés par le PADDUC. Ainsi, ces secteurs ont été intégrés dans les zones A et N du PLU en les indiquant AR et NR pour lesquels seules les constructions prévues par l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme sont autorisées.

Pour autant, plusieurs ERC n'ont pas été intégrés en zone AR ou NR, notamment au droit des secteurs de Rondinara, Pozzoniello, Santa Manza, secteur situé au nord de Musella, Bancarello, Pian di Capello et la Tonnara.

De plus, certains ERC jouxtent des zones U et pourraient être sensiblement impactés. Il s'agit de quelques parcelles sur les secteurs de Bancarello et Baccosa.

=> Il s'agira de re-délimiter ces secteurs en conséquence et ne permettre aucune construction hormis celles prévues au R.121-5 du CU.

1.3.2. Natura 2000 et zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune est également couverte par plusieurs sites protégés Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2.

Il conviendra de re-délimiter en zone NP les sites Natura 2000 de la commune. En effet, certains sites sont actuellement situés en zone N, pour lesquels les extensions des constructions existantes sont autorisées, et impactant de fait potentiellement ces sites sensibles. De plus, plusieurs secteurs situés en ZNIEFF de type 1 et 2 sont ouverts à l'urbanisation et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées restent succinctes quant aux mesures d'évitement proposées. Il s'agit des zones U et AU portant sur des ZNIEFF de type 1 : 1AUE Santa Manza, UA5 de Saint-Julien, Ux Arenaggio.

Rappelons ainsi que les projets attendus et examinés ensuite « au cas par cas » dans le cadre de l'évaluation environnementale pourraient être compromis au vu de l'impact potentiel

notable ne pouvant être compensé et notamment de la destruction d'espèces protégées et/ou de leur habitat (nécessitant le cas échéant l'avis de la Commission Nationale de la Protection de la Nature).

Aussi, le projet de PLU étant **soumis à une évaluation environnementale** intégrée au rapport de présentation du projet de PLU, l'avis de la mission Régionale (MRAe) consultée sur le dossier devra être joint au dossier d'enquête publique.

I.3.3. Réservoir de biodiversité et espaces stratégiques environnementaux (ESE)

Concernant les réservoirs de biodiversités identifiés dans le PADDUC, tous n'ont pas été préservés. En effet, il s'agit notamment du secteur UC Suartone, UB de Baccosa, NL Parmentile, UB de Campagro, UM, UL et AUx de Musella, UA5 de Saint-Julien, Ux Arenaggio et NPU de la Tonnara pour lesquels la constructibilité est autorisée.

De plus, les espaces stratégiques environnementaux (ESE) n'ont pas été préservés, notamment en permettant une constructibilité sur les secteurs UB de Campagro, UM et 1AUx de Musella.

Il conviendra de re-délimiter les secteurs identifiés dans ces secteurs les plus sensibles ou de prévoir des mesures compensatoires adaptées.

I.3.4. Trames vertes et bleues

La commune a identifié au plan de zonage 7 espaces de continuité écologique à préserver (1,2 ha au total) en application de l'article L.151-23 du CU. De plus, en application de l'article L.151-6-2 du CU « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* », ces espaces ont été reportés dans les OAP.

À noter enfin, que hormis le secteur de Cavallo Morto, les corridors identifiés au PADDUC semblent avoir été préservés de tout développement de l'urbanisation. Par contre, le diagnostic présenté au sein du rapport de présentation propose des corridors écologiques intéressants qui n'ont pas ensuite été traduits réglementairement ce qui est regrettable.

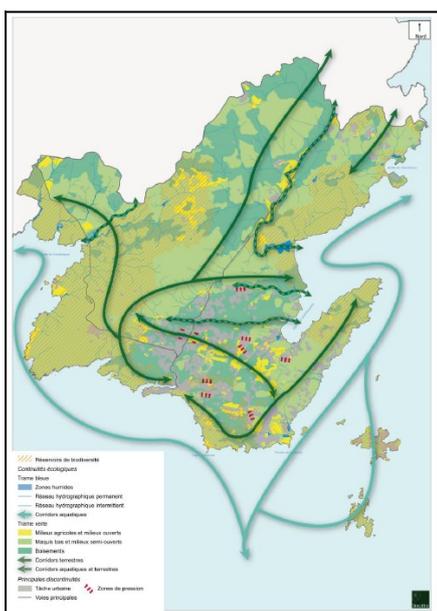


Figure 3 extrait diagnostic trame verte et bleue

Les choix opérés ainsi que les justifications présentées dans le dossier ²⁷ demeurent très succincts. Il aurait été intéressant de pouvoir compléter l'analyse et les mesures de protection en s'appuyant sur les zones à enjeux identifiées²⁸ (cf figure 3) en sus des réservoirs de biodiversité précités.

Il est notamment demandé que soit reportés les corridors écologiques identifiés soit dans une OAP thématique, soit dans les OAP sectorielles ou soit sur le zonage réglementaire en application du L151-23 du Code de l'urbanisme.

I.3.5. Habitat espèces protégées et Zone humide

La commune n'a pas identifié des habitats ou des zones humides en application de l'article R.151-31 du CU, ni L.151-23 du CU (hormis les 7 petits secteurs précités).

Aussi, les nombreux secteurs de projets sont fortement impactants et conduisent à la destruction d'habitats d'espèces protégées (tortue Hermann, crapaud vert, grenouille du berger, fauvette sarde), à titre d'exemple : zone 1AUE Santa Manza avec l'implantation du projet des Glénans et du port à sec sur un site présentant un enjeu majeur, zone 1AUE Bancarello, zones Nenr, zone 1AU Parisi et 1AU d'Araguina.

Mais, certains projets impactent aussi de zones humides : NenR (mares et ruisseaux temporaires), 1AUE Santa Manza (roselières).

De plus, l'impact des ouvertures à l'urbanisation des zones U et AU, pour lesquelles des OAP sont proposées, n'ont pas toutes été étudiées, ce qui est dommageable²⁹. En effet, seul l'impact des ouvertures à l'urbanisation des secteurs suivants ont été évalués : 1 AUE Santa Manza (OAP n° 23 et EE n° 44), 1AU Araguina Padorelle (OAP n° 14 et EE n° 262), 1AUE Bancarello (OAP n° 22 et EE n° 223), 1AU Monteglione (OAP n° 4 et EE n° 242), 1AU Licetto (OAP n° 5 et EE n° 250), 1AU Parisi (OAP n° 10, EE n° 268), 1AUx Musella (OAP n° 24 et EE n° 280) et 1AU Cartarana (EE n° 284 et OAP n° 8 ?).

De plus, la séquence éviter-réduire n'a pas été réalisée systématiquement et un travail complémentaire sur les variantes au sein des différentes zones aménagées est donc nécessaire. En fonction des résultats, le recours à un site naturel de compensation pourra être envisagé.

Rappelons ainsi que les projets attendus et examinés ensuite « au cas par cas » dans le cadre de l'évaluation environnementale pourraient être compromis au vu de l'impact potentiel notable ne pouvant être compensé et notamment de la destruction d'espèces protégées et/ou de leur habitat (nécessitant le cas échéant l'avis de la Commission Nationale de la Protection de la Nature).

I.4 - La protection du patrimoine, des sites et des paysages :

Protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

²⁷ p.133 rapport de présentation – justification et évaluation environnementale

²⁸ p.194 et p.197 rapport de présentation - diagnostic

²⁹ p.209 rapport de présentation – justification et évaluation environnementale

I.4.1. La protection des sites et paysages

La commune dispose sur son territoire de plusieurs monuments historiques :

Intitulé	classement
Abri préhistorique d'Araguina Sennola	Classé 01/09/1988
Ancien couvent Saint Dominique	Inscrit 30/01/1990
Ancien couvent Saint François d'Aragon	Inscrit 31/12/1976
Ancien couvent Saint Julien	Inscrit 28/12/1974
Ancienne église Saint Barthélémy	Inscrite 22/04/1994
Ancienne église Saint Jacques	Inscrite 22/04/1994
Ancienne église Sainte Marie Madeleine	Inscrite 22/04/1994
Carrière romaine des îles de Cavallo	Inscrite 4/08/1992
Caserne Génoise Montlaur	Inscrite 22/04/1994
Citadelle de Bonifacio	Inscrite 16/02/2023
Cimetière militaire îles Lavezzi « Sémillante »	Classé 8/03/1983
Église St Dominique	Classée 01/01/1975
Église Ste Marie Majeur	Classée 21/09/1982
Escalier roi d'Aragon	Inscrit 22/04/1994
Maison Doria	Inscrite 7/10/1935
Maison sise rue Longue	Inscrite 12/05/1927
Maison sise rue st Dominique	Inscrite 4/11/1925
Puits St Barthélemy	Inscrits 22/04/1994
Site archéologique Piantarella	Classé 26/06/2007
Site de l'Ermitage de la Trinité	Inscrit 6/04/2016
Tombeau Quilici	Inscrit 22/07/2021

Elle compte également les sites inscrits et classés suivants :

Intitulé	classement
Falaises et plateau de Bonifacio	Classé 12/02/1996
DPM entre le port de Stagnolu et la pointe de Fiumara	Classé 01/04/1997
Archipel des Lavezzi et DPM	Classé 26/01/1974
Site urbain de Bonifacio	Inscrit 10/08/1972
Tours génoises	Inscrit 10/12/1942

Enfin, elle possède un patrimoine archéologique riche.

Ce patrimoine a été intégré dans le zonage réglementaire du projet de PLU arrêté (annexe – pièce 5.1.A. périmètre MH et sites inscrits). Pour autant, l'ensemble des cartes précisant le zonage devrait faire apparaître les servitudes patrimoniales et environnementales de la commune (rayons de 500 mètres autour des monuments historiques hors site patrimonial remarquable SPR, site classé et site inscrit). Il sera également nécessaire de faire figurer en annexe les données archéologiques (entités et patrimoine archéologique répertoriés³⁰). Le plan des SUP (servitudes d'utilité publique) devra être complété en conséquence.

30 Les données SIG seront transmises par la DDT suite à l'avis formulé par la DRAC- service archéologie en date du XXX

De plus, la commune n'a pas souhaité préserver ses unités paysagères à travers le classement en espaces boisés classés (EBC) ou d'espaces paysagers à préserver inconstructible en application de son article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Au vu des enjeux paysagers de la commune de Bonifacio, il est dommageable que les espaces boisés n'aient pas fait l'objet de classement au titre de l'article L.121-27 du CU, ni de l'article L.151-23 du CU. Enfin, il est regrettable que la charte paysagère établie en 2016 n'ait pas été mise à jour en prenant en compte le périmètre du site inscrit et de l'OGS (opération grand site) et jointe en annexe du PLU.

1.4.2. La protection et la sauvegarde du patrimoine et des ensembles urbains

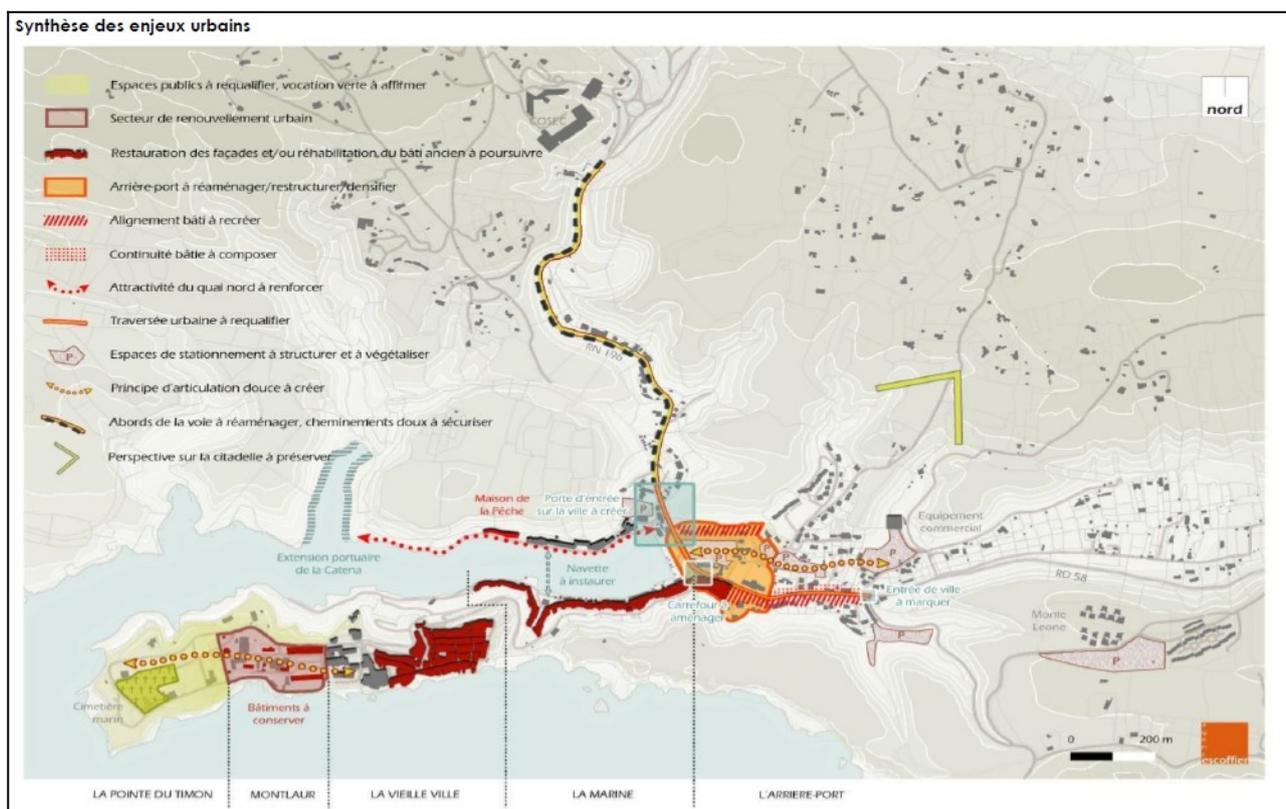


Figure 4 – extrait diagnostic : synthèse des enjeux urbains

La commune de Bonifacio est couverte par un périmètre délimitant un site patrimonial remarquable (SPR) constituant une servitude d'utilité publique au titre de l'article L.631-1 du Code du patrimoine.

Le périmètre a été annexé en tant que tel au projet arrêté de PLU. Pour autant, il conviendra de compléter le rapport de présentation en présentant la démarche du SPR au même titre que la démarche « Grand Site », en y incluant notamment sa genèse depuis la ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) en 2011 en passant par son extension en 2022 et le projet de règlement mixte PSMV (Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur)/PVAP (Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine), actuellement en cours d'élaboration.

De plus, au sein du SPR, le règlement actuel des zones UA et UE ne semble pas adapté et plusieurs commentaires doivent être pris en compte (**voir Chapitre III du présent avis**).

Au-delà de ce patrimoine protégé, plusieurs éléments remarquables, présentant un intérêt patrimonial historique, mais non protégé, auraient pu être pris en considération dans le cadre de l'élaboration du PLU, il s'agit des suivants :

Éléments remarquables
Abris de pierre sèche dits Barraconi (dont le site de Casella)
Citernes de collecte des eaux de pluie et patrimoine hydraulique
Murs de soutènement et de protection des pieds des arbres
Tramizzi (mur coupe-vent)
Fortification et batteries de Pertusato
Soubassement de l'ancien donjon dit Torrione
Maisons fortes médiévales et tours pisanes
Monument aux morts et tombeaux
Moulins à vent
Ensemble d'habitations Couelle, Villa Foster et Domaine de Ciapelli

Le patrimoine bâti précité sera utilement reporté dans le zonage réglementaire au sein des zones UA notamment en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme en y indiquant les parcelles associées.

1.4.3. L'impact des ouvertures à l'urbanisation sur les sites et paysage

La commune de Bonifacio a donc identifié plusieurs zones (U et AU) pour lesquelles une urbanisation pourra se développer afin d'accueillir les 560 logements supplémentaires attendus à l'horizon 2035.

Notons que la production de logements pourrait se faire, théoriquement, exclusivement au sein des formes urbaines, en extension des zones Uextension (48,4 ha bruts disponibles, cf chapitre 1.1.2 du présent avis), sans tenir compte du potentiel de densification (20 ha bruts cf chapitre 1.1.2) et sans nécessairement porter une extension de l'urbanisation en zone AU.

Plus particulièrement, la commune a identifié plusieurs lieux de vie en lien avec les formes urbaines (*cf chapitre II-1*).

1.4.3-1. En zone urbaine U

Le projet de PLU délimite plusieurs secteurs au sein desquels une urbanisation est proposée (en densification et/ou en extension) :

- l'agglomération de Bonifacio partie 1 (Haute-ville, arrière port et Saint Julien) et partie 2 (Cavallo Morto, Padorelle) : UA et UL ;
- le village de Musella : UM et UL ;
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Caprille, Marcellara : UB et UL pour lesquels seule une densification sera permise ;
- les hameaux ou autres secteurs déjà urbanisés de Poggio d'Olmo, Chiova d'Asinu, Suartone et Saparelli : UC et UL.

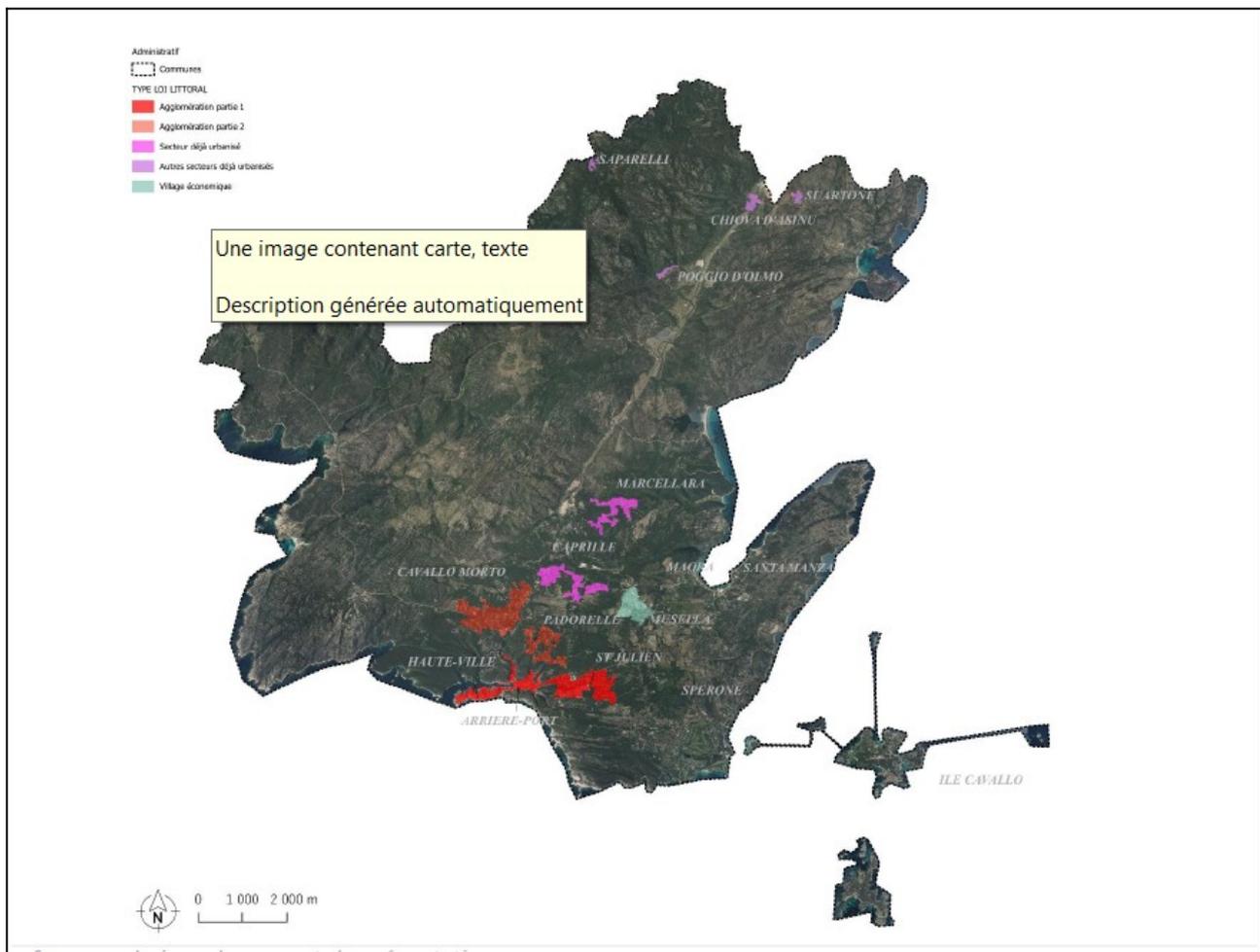


Figure 5 : extrait rapport de présentation – carte des zones urbaines

Les délimitations ici présentées permettent de contenir les formes urbaines actuelles en densifiant au plus près les secteurs les plus significatifs, hormis pour le secteur de Chiova d'Asinu. Pour autant, notons que la délimitation des secteurs diffus de Marcellara et Caprille en tant que SDU impliquent une consommation potentielle importante d'ENAF même en « densification » et devront être re-délimités (*cf ci après et chapitre III*).

Plusieurs de ces secteurs en zone U (UA5 et UB) sont couverts par 14 OAP sectorielles « habitat » (parcelle supérieures à 7 000 m²) qu'il convient d'analyser. Apparaissent :

- en vert les secteurs qu'il convient de prioriser (OAP suffisamment développés au regard des exigences des articles R.151-8 du Code de l'urbanisme) ;
- en jaune les secteurs nécessitant des compléments pour permettre leur ouverture immédiate (sinon report à moyen/long terme) ;
- en orange les secteurs à retravailler dans la cadre d'une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme ;
- en rouge les secteurs ne pouvant être ouverts à l'urbanisation.

Il convient de préciser que pour l'ensemble des zones UA5 et UB, l'impact des ouvertures à l'urbanisation n'a pas été étudiée³¹ dans l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, aucun élément lié à la prise en compte des risques naturels n'est intégré dans les projets d'OAP (**voir chapitre I.8 du présent avis**).

31 p.209 rapport de présentation – justification et évaluation environnementale

Enfin, il est uniquement proposé des logements individuels ou collectifs sans servitude de mixité sociale. Cet élément, non rappelé systématiquement dans le détail ci-après, contribue également à la nécessité de revoir certaines OAP.

Zones ³²	Nombre de logements produits	Commentaires ³³
<p>n° 01 - Carruba – zone UA5</p> <p>1ha brut/ 0,97 ha net</p> <p>court terme</p>	8 logements individuels	<p>- 8 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale</p> <p>- il aurait été intéressant de prévoir une implantation des constructions (R+1 prévu par le règlement) en fonction des courbes de niveau</p> <p>- site sensible, impact paysager potentiel dans la vallée de St Julien (périmètre SPR et site inscrit) => croquis, schéma d'intention, esquisses non fournis</p> <p>- zone aléa fort inondation (étude hydraulique Safege 2017)</p> <p>- zone aléa moyen-fort incendie</p> <p>- ESA</p> <p>=> Retravailler l'OAP pour une implantation des futures constructions en dehors de l'aléa fort inondation, et en suivant les courbes de niveaux pour veiller à une intégration paysagère des constructions.</p> <p>La réalisation de la voie transversale devra être repensée car elle contrevient aux enjeux de préservation de la continuité naturelle. Dans l'optique du maintien de l'aspect naturel du rupt du vallon Saint Julien, l'OAP doit faire apparaître des intentions d'implantations des constructions à proximité des voies et non en second rang. Enfin, il serait opportun de « sacraliser » le coeur du vallon en identifiant une zone de jardins.</p> <p><u>=> Nécessité de la retravailler et envisager son ouverture à moyen ou long terme</u></p>
<p>n° 02 - Paraxio – zone UA5</p> <p>0,76ha brut/ 0,74 ha net</p> <p>court terme</p>	8 logements individuels	<p>- 10 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale</p> <p>- il aurait été intéressant de prévoir une implantation des constructions en fonction des courbes de niveau</p> <p>- site sensible, impact paysager potentiel dans la vallée de St Julien (SPR et site inscrit) : absence d'esquisse, croquis, schéma d'intention</p> <p>- ESA</p> <p>=> Même si elle est de faible emprise et permet de structurer le secteur, il est nécessaire de veiller à une intégration paysagère des constructions en intégrant le boisement existant. L'ESA consommé devra être compensé.</p>

32 Surface nette = surface brute déduction faite des espaces verts suite à une analyse DDT du dossier OAP court terme 0-4 ans, moyen terme 4-7 ans, long terme 7-10 ans.

33 ESA = espace stratégique agricole, ZNIEFF = Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, ERC = éviter-réduire-compenser, PADDUC = plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, ZAD = zone d'aménagement différé, ESE = espace stratégique environnemental, MH = monument historique.

		<p>Il conviendrait également de préserver la moitié ouest de cette OAP de sorte à maintenir une frange végétale identifiant l'entrée dans le vallon Saint-Julien. Par ailleurs, les accès aux parcelles devraient se réaliser préférentiellement par la voie basse et non via la départementale 58, tout en préservant au maximum les murs de soutènements actuels.</p> <p>=> <u>Nécessité de la retravailler et envisager son ouverture à moyen ou long terme</u></p>
<p>n° 03 - Saint Julien – zone UA5</p> <p>0,55 ha brut / 0, 55 ha net</p> <p>long terme</p>	<p>8 logements individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zone intégrée au futur éco-quartier St Julien - 14 log/ha - impact non évalué dans l'évaluation environnementale - site sensible, particulièrement boisé, impact paysager potentiel dans la vallée de st Julien (SPR et site inscrit) - proximité immédiate MH - zone aléa fort inondation (étude hydraulique Safege 2017 et Bonifacio 2015) - réservoir de biodiversité trame verte et bleue PADDUC, et ZNIEFF de type 1 - ESA <p>=> En plus de la séquence ERC à intégrer dans l'évaluation environnementale, retravailler l'OAP pour une implantation des futures constructions en dehors de l'aléa fort inondation. Nécessité de démontrer l'intégration paysagère de l'OAP en suivant notamment les courbes de niveaux (esquisses, croquis, schémas de principes...). De plus, il convient de privilégier le maintien de l'écrin naturel assurant l'environnement proche du monument historique et de maintenir les ricciades constituées de pierres de belle facture. Les constructions seront à privilégier uniquement dans la partie sud avec des accès au sud n'empiétant pas sur les chemins empierrés existants.</p> <p>L'ESA devra être compensé.</p> <p>=> <u>Nécessité de la retravailler et envisager son ouverture à moyen ou long terme</u></p>
<p>n° 07- Cartarana – zone UA5</p> <p>4,8 ha brut/ 4,4 ha net</p> <p>long terme</p>	<p>60 logements collectifs et individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zone située au sein de la zone d'aménagement différée (ZAD) - 13 log/ha - identification d'arbres existants à préserver et d'un espace vert à protéger au titre de l'article L.151-23 CU - problème accès et défense incendie - ESA et ZNIEFF de type II <p>=> OAP travaillée et production importante de logements dont collectifs (mais part non précisée). Pour autant, l'accès à cette zone pose question et la défense incendie devra être assurée. ESA consommé à compenser et mesure de suivi Mth à prévoir.</p>
<p>n° 09 - Cartarana – zone UA5</p>	<p>9 logements individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - impact potentiel sur la tortue d'Hermann : le maintien d'une faible surface végétalisée au sud du

<p>0,7ha brut / 0,63 ha net</p> <p>moyen terme</p>		<p>projet ne paraît pas suffisant³⁴ malgré les mesures proposées (clôtures et période de travaux)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 log/ha - problème accès et défense incendie - ESA - maintien d'un faible espace boisé : absence d'esquisse, croquis, schéma de principe... permettant de garantir l'intégration du projet => il aurait été pertinent de l'intégrer dans la zone 1AU. <p>=> Au vu des impacts potentiels forts et de la consommation d'ESA, il est nécessaire de retravailler l'OAP avant d'envisager son ouverture (même à moyen terme)</p>
<p>n° 11 – Pettarigo – zone UA5</p> <p>1,2 ha brut / 1 ha net</p> <p>moyen terme</p>	<p>13 logements individuels dont habitat mitoyen</p>	<p>- 13 log/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II - ESA - problème accès et défense incendie - logements individuels situés dans le site inscrit <p>=> Permet de structurer le secteur en le densifiant. Mais il s'agira de compenser les ESA consommés et de travailler l'implantation des constructions. Pour autant, l'accès à cette zone pose question et la défense incendie devra être assurée.</p> <p>À noter l'enjeu de préserver les murs séparatifs en pierre sèche qui seront à intégrer dans l'OAP.</p> <p><u>Nécessité de compléter l'OAP mais en cohérence avec l'objectif de moyen terme</u></p>
<p>n° 12 - Padorelle – zone UA5</p> <p>2,1 ha brut / 1,95 ha net</p> <p>moyen terme</p>	<p>19 logements individuels</p>	<p>- 10 log/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II - problème accès et défense incendie - ESA <p>=> L'accès à cette zone pose question et la défense incendie devra être assurée. Il sera nécessaire de justifier de la compensation des ESA consommés.</p>
<p>n° 13 - Padorelle – zone UA5</p> <p>2,2 ha brut / 2,1 ha net</p> <p>moyen terme</p>	<p>21 logements individuels</p>	<p>- 10 log/ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - site inscrit et zone boisée constituant coupure d'urbanisation : nécessité d'avoir un schéma, esquisse pour démontrer l'intégration paysagère - problème accès et défense incendie - nécessité de la rattacher à la zone 1AU - impact non évalué dans l'évaluation environnementale : nécessité de décliner la séquence évitement/réduction (ZNIEFF de type II) - ESA <p>=> La présente OAP devra être retravaillée afin d'assurer le maintien d'un corridor vert liant les zones nord et sud, tout en octroyant une part plus significative aux espaces verts. Il est attendu que soit précisée l'intention d'implantation et de volumétrie.</p>

34 Page 38 du guide <https://www.corse.developpement-durable.gouv.fr/note-pour-la-prise-en-compte-de-la-tortue-d-a2091.html>

		<p>L'accès à cette zone pose question et la défense incendie devra être assurée. L'ESA consommé devra être compensé.</p> <p>=> <u>Nécessité de la retravailler et envisager son sur du long terme</u></p>
<p>n° 15 - Valle – zone UA5</p> <p>2,3 ha brut / 2,1 ha net</p> <p>court terme</p>	<p>27 logements : 11 individuels et 16 collectifs</p>	<p>- projet de logements individuels, collectifs et d'une résidence de tourisme au droit d'équipements publics structurants (hôpital, collège)</p> <p>- 12 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale. Présence potentielle tortue Hermann, mais corridor écologique proposé dans l'OAP (ZNIEFF de type II)</p> <p>=> Site intéressant au droit d'équipements publics et structurants avec une OAP travaillée en proposant un corridor écologique au sein de la zone.</p>
<p>n° 17 - Colmo di Sappa – zone UA5</p> <p>2,6 ha brut / 2,55 net</p> <p>long terme</p>	<p>26 logements individuels</p>	<p>- 10 log/ha</p> <p>- ZAD</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II. Présence potentielle tortue Hermann.</p> <p>- identification d'arbres existants à préserver et d'un espace vert à protéger au titre de l'article L.151-23 CU</p> <p>=> Emprise importante en extension pour une production limitée de logements, OAP peu travaillée.</p> <p>=> <u>Nécessité de retravailler l'OAP mais en cohérence avec l'échéance de long terme</u></p>
<p>n° 18 - Valle – zone UA5</p> <p>1,4 ha brut / 1,3 ha net</p> <p>long terme</p>	<p>15 logements individuels</p>	<p>- 11 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale. Présence potentielle tortue Hermann. ZNIEFF de type II</p> <p>- identification d'arbres existants à préserver et d'un espace vert à protéger au titre de l'article L.151-23 CU mais limités à très peu d'individus</p> <p>- ESA</p> <p>- aléa moyen fort incendie</p> <p>=> OAP permettant de structurer le secteur en le densifiant, mais nécessité de compenser des ESA consommés et de préserver davantage cette coupure d'urbanisation naturelle.</p> <p>=> <u>nécessité de retravailler l'OAP mais en cohérence avec l'échéance de long terme</u></p>
<p>n° 19 - Valle – zone UA5</p> <p>1,7 ha brut / 1,6 ha net</p> <p>long terme</p>	<p>15 logements individuels</p>	<p>- 9 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale. Présence potentielle tortue Hermann. (ZNIEFF de type II)</p> <p>- identification d'arbres existants à préserver et d'un espace vert à protéger au titre de l'article L.151-23 CU</p> <p>- ZAD</p> <p>=> permet de structurer le secteur en le densifiant</p>

		au droit de la RT 40. => <u>Revoir si possible son ouverture à court ou moyen terme</u>
n° 20 - Campagro – zone UB 1,1 ha brut / 0,8 ha net moyen terme	7 logements individuels	- 8 log/ha - réservoir de biodiversité et ESE - impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II. Présence potentielle tortue Hermann. - mesures compensatoires Mth (capture et relâche d'individus) et identification d'arbres existants à préserver et d'un espace vert à protéger au titre de l'article L.151-23 CU - secteur en extension de SDU => Même si la surface est limitée, compte tenu du manque de détail de l'OAP et qu'il s'agit d'un secteur en extension de SDU, nécessité de requalifier cette parcelle en zone A ou N³⁵
n° 21 - Pomposa – zone UB 0,97 ha brut / 0,92 ha net long terme	7 logements individuels	- 7 log/ha - réservoir biodiversité et ESE - impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II. Présence potentielle tortue Hermann. - identification d'arbres existants à préserver - ESA au nord de la zone - secteur en extension de SDU => Même si la surface est limitée, compte tenu du détail de l'OAP et qu'il s'agit d'un secteur en extension de SDU, nécessité de requalifier la zone UB en zone A ou N³⁶
TOTAL LOGEMENTS zone U « extension » avec OAP TOTAL 23,4 ha brut³⁷ / 21,6 ha net	243 logements dont 74 « en vert » ou en « jaune » à court ou moyen terme (sur 6,65 ha nets)	Sur les 560 logements projetés, 243 logements seront potentiellement créés en zone U extension sur ces larges parcelles ici identifiées pour lesquelles des OAP sont prévues.

Il convient de noter que les échéances ici présentées (court, moyen, long terme) sont situées en zone UA5 et correspondent à des zones théoriquement immédiatement urbanisables. Aussi, le cadencement de leur ouverture pourra difficilement être respecté si la commune n'en a pas la maîtrise foncière.

=> Il est a minima attendu de conditionner l'ouverture d'OAP prévues au moyen terme à la réalisation de celles prévues à court terme etc... conformément à l'échéancier proposé :

• Court terme : 0 à 4 ans, • Moyen terme : 4 à 7 ans, • Long terme : 7 à 10 ans.

Au-delà des 243 logements ici identifiés au sein des OAP, il s'agira de quantifier l'ensemble de logements potentiellement produits au sein des formes urbaines en zone U « extension » **(potentiellement on pourrait quantifier un minimum total de 347 logements**

35 Cf courrier du 14/05/2024 du Sous préfet de Sartène sur les formes urbaines

36 Cf courrier du 14/05/2024 du Sous préfet de Sartène sur les formes urbaines

37 À noter que les 23,4 ha brut font partie intégrante des 48,3 ha brut présentés en page 6 du présent avis

si on retient 10 log/ha³⁸), et en y intégrant notamment le renouvellement urbain porté par la commune dans le centre ancien (requalification urbaine OPAH et site de Montlaur) et par la mobilisation des logements vacants.

À noter qu'en s'appuyant sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH de 2024, à Bonifacio 23 % des propriétaires qui occupent actuellement leur logement en centre-ville ont plus de 70 ans (20 % dans le reste de la commune). Un enjeu d'adaptation et de reconfiguration des logements, en raison du vieillissement de la population sera ainsi à prendre en compte.

1.4.3-2. En zone à urbaniser AU

Les zones à urbaniser portent sur les 10 zones AU suivantes, en **extension** des formes urbaines identifiées :

Zones	Secteurs	Superficie brute
N° 4- 1AU	Monteglione	1,8
N° 5- 1AU	Licetto	4,2
N° 6- 1AU	Licetto	4,2
N° 8- 1AU	Cartarana	2,4
N° 10- 1AU	Parisi	1,8
N° 14- 1AU	Araguina	7,1
N° 16- 1AU	Foce dell'edera	3,1
TOTAL AU « habitat »		24,6 ha bruts
N° 22- 1AUE	Bancarello	4,6
N° 23 - 1AUE	Santa Manza	4,2
N° 24- 1 AUx	Campicciculi	8,9
TOTAL zone AU « équipements, activités économiques »		17,7 ha bruts³⁹
TOTAL AU		42,3 ha brut

L'ensemble de ces zones sont couvertes par des OAP qui doivent définir les conditions de leur aménagement en application des articles L.151-6 CU et suivants. Elles devraient porter a minima sur les différents volets cités à l'article R.151-8 à savoir : « *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux* ».

Sur les 10 OAP sectorielles susvisées, en application de l'article R.151-6 CU : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#) »*, les commentaires peuvent être formulés⁴⁰ dans le tableau ci-après :

38 34,7 ha net : cf page 8 du présent avis

39 A ce chiffre s'ajoute l'OAP portant sur la zone Nt relative au projet de transformateur électrique de 1,5 ha

40 ESA = espace stratégique agricole identifié au PADDUC, SMS = secteur de mixité sociale définie par le règlement du PLU, ER = emplacement réservé, EPP = espace paysager à protéger, AZI = atlas zone inondable, LLS = logement locatif social, AZS = Atlas des zones submersibles, RPG = registre parcellaire graphique (terre exploitée)

- en jaune les secteurs nécessitant des compléments pour permettre leur ouverture immédiate ;
- en orange les secteurs à retravailler dans la cadre d'une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme ;
- en rouge ceux pour lesquels une vigilance particulière est formulée pour envisager leur ouverture.

Il conviendra plus généralement d'étudier les secteurs dans leur ensemble et ne pas se limiter à étudier l'OAP dans son fonctionnement intrinsèque. Les déplacements générés, ainsi que la vie locale auraient dû être étudiés et accompagner la réflexion d'ensemble ainsi menée. Notamment, sur le secteur de Monteglione, le quartier doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en y intégrant l'espace de stationnement non qualitatif actuel et les logements sociaux qui seront réhabilités et qui jouxtent les OAP n° 4,5 et 6.

A contrario, il convient de saluer le choix de la commune de réaliser 2 OAP thématiques « villages et économies » portant sur le secteur de Musella et « activités et trame verte et bleue » sur le centre historique. Pour cette dernière, du fait de son ampleur et de la diversité des projets la composant, cette OAP reste très générale et mériterait d'être découpée en plusieurs OAP. Il conviendrait d'adopter pour un redécoupage de cette manière : une zone cimetière et Saint François, une zone site Montlaur et haute-ville, et enfin une zone arrière-port. De plus, une OAP thématique spécifique « trame verte et bleue » se basant sur celle figurant au sein du diagnostic⁴¹ aurait pu être proposée et rendue opposable en terme de compatibilité (cf chapitre I.3.4 du présent avis).

Il convient de préciser une nouvelle fois de la difficulté d'analyse du dossier compte tenu de l'absence de correspondance claire entre les zones étudiées par l'évaluation environnementale et les différentes OAP. Les OAP n° 23, n° 14, n° 22, n° 4, n° 5, n° 10, et n°24 ont été étudiées au sein de l'évaluation environnementale. Les autres zones 1AU (OAP n° 6, n° 8 ?, n° 16) n'ont pas été étudiées.

Par ailleurs, aucun élément lié à la prise en compte des risques naturels n'est intégré dans les projets d'OAP (voir chapitre I.8 du présent avis).

Zones ⁴²	Production logements	Commentaires
n° 4 - Monteglione – zone 1AU 1,8 ha brut / 1,5 ha net court terme	25 logements sociaux (individuels/collectifs)	- 16 log/ha - habitat social ZNIEFF de type II - arbres existants et espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 CU - étude impact : impact majeur sur l'habitat favorable à la tortue Hermann, modéré sur la zone de nidification de la fauvette : mesure compensatoire Mth proposée (déplacements des individus) - aléa moyen à fort incendie => Projet intéressant pour la commune en termes de production de logements sociaux. Toutefois, la partie nord ne pourra être maintenue en l'état, l'urbanisation devant rester alignée avec la partie nord des constructions existantes (d'autant plus que le dossier ne démontre pas l'impact paysager de l'OAP). Enfin, il convient de s'assurer que

41 Cf figure 3 du présent avis

42 Surface nette = surface brute déduction faite des espaces verts

		le projet ne génère pas de co-visibilité avec le bastion. L'intégration des constructions et les hauteurs devront être étudiées en conséquence (R+1 prévue au règlement).
5 - Licetto – zone 1AU 4,2 ha brut/ 4 ha net court terme	60 logements sociaux dont 44 logements collectifs et 16 individuels groupés	- 15 log/ha - habitat social - arbres existants et espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 CU - étude d'impact : impact majeur sur l'habitat favorable à la tortue Hermann, modéré sur la zone de nidification de la fauvette : mesure Mth - aléa moyen à fort incendie => Projet intéressant pour la commune en termes de production de logements sociaux (prévoir ER). Néanmoins, hormis la mesure Mth, la séquence ERC n'est pas aboutie, en particulier pour la partie Est du projet (accès compris). Il s'agira également de prévoir des mesures pour l'intégration du risque incendie.
6 - Licetto – zone 1AU 4,2 ha brut/ 4 ha net court terme	42 logements dont 32 logements locatifs collectifs et 10 logements individuels	- 10 log/ha - ZAD - arbres existants préservés en partie car bel espace boisé qui constitue une coupure verte intéressante - impact non évalué dans l'évaluation environnementale pourtant présence potentielle tortue Hermann et ZNIEFF de type II - ESA - dans le prolongement de la forme urbaine de Monteglione => Nécessité d'évaluer l'impact de l'ouverture à l'urbanisation avec séquence ERC (tout particulièrement le secteur en habitats individuels), en reportant <u>cette OAP a minima en moyen terme</u>. Compenser l'ESA consommé. Veiller à une production plus importante de logements avec un ER pour LLS et à préserver davantage la couverture végétale existante.
8 – Cartarana -zone 1AU 2,4 ha brut / 2,2 ha net moyen terme	57 logements dont 48 logements collectifs et 9 logements individuels	- ZAD - 25 log/ha - ZNIEFF de type II - arbres existants préservés - impact fort sur l'habitat favorable à la tortue Hermann : mesure Mth. => <u>Cohérent pour le moyen terme au vu du nombre de logements produits sous réserve :</u> - d'inclure l'OAP n° 9 une fois complétée, - de prévoir une servitude de mixité

		sociale pour le collectif.
<p>10 – Parisi – zone 1AU</p> <p>1,8 ha brut / 1,7 ha net</p> <p>moyen terme</p>	<p>20 logements individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ZAD - 11 log/ha - ESA - ZNIEFF de type II - étude d'impact : impact sur l'habitat favorable à la tortue Hermann, modéré sur la zone de nidification de la fauvette : mesure Mth à prévoir. - production exclusive de logements individuels en extension de la forme urbaine <p>=> Nécessité de prendre le guide relatif à la préservation de la tortue d'Hermann pour préserver des espaces naturels de l'OAP en complétant la séquence éviter/réduire. De plus ESA à compenser.</p>
<p>14 – Araguina Cavallo Morto - zone 1AU</p> <p>7,1 ha brut / 6 ha net</p> <p>court terme</p>	<p>49 logements dont 24 collectifs, 10 logements mitoyens et 15 individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> - création d'un nouveau quartier (commerces, habitat, espaces publics) permettant de raccrocher Padorelle à l'agglomération n° 2 identifiée - 8 log/ha - site inscrit - Aléa TF étude hydraulique 2015 : espace vert maintenu en zone inondable - arbres existants et espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 CU - ESA sur l'ensemble de la zone - ZNIEFF de type II - étude d'impact : impact majeur sur l'habitat favorable à la tortue Hermann, modéré sur la zone de nidification de la fauvette : mesure Mth à prévoir. De plus, présence d'orchis à long éperon. - problème accès et défense incendie <p>=> Au-delà de la fragilité juridique de la forme urbaine de Padorelle suite au dernier jugement du TA, la zone impacte sensiblement des habitats et la flore et un large ESA. Une séquence ERC doit être établie et la zone réduite (le secteur réservé aux logements individuels pourrait a minima être réduit et retravaillé conformément aux échanges du 14/05/24 avec la DDT). De plus, une partie de cette OAP concerne l'entrée du site inscrit et à ce titre les aménagements prévus devront faire l'objet d'une attention particulière en lien avec l'UDAP 2A. Enfin, l'accès à cette zone pose question et la défense incendie devra être assurée.</p> <p>=> <u>Nécessité de l'envisager sur du moyen/long terme en classant en 2AU a minima la partie logements individuels,</u></p>

		<p>permettant de retravailler l'OAP au regard des enjeux environnementaux et paysagers, et du projet urbain (besoins en commerces, équipements publics, mobilité)</p>
<p>16 - Foce dell'Edera – zone 1AU</p> <p>3,1 ha brut / 3 ha net</p> <p>long terme</p>	<p>21 logements individuels</p>	<p>- 7 log/ha</p> <p>- impact non évalué dans l'évaluation environnementale, pourtant ZNIEFF de type II</p> <p>- située en entrée de ville</p> <p>-ZAD</p> <p>=> Extension de l'urbanisation avec une consommation importante et une OAP non aboutie : <u>confirmation de la maintenir en « long terme » en la classant en 2AU et nécessité de la retravailler avant d'envisager son ouverture</u></p>
<p>22 - Bancarello – zone 1AUE</p> <p>4,6 ha brut / 2 ha net</p> <p>court terme</p>	<p>Résidence senior et logements saisonniers</p>	<p>- large espace vert maintenu sur la moitié nord de la zone</p> <p>- proximité site inscrit</p> <p>- ZNIEFF de type II et proximité immédiate site Natura 2000 FR9400592 Ventilegne la trinité</p> <p>- étude d'impact : impact majeur sur l'habitat favorable à la tortue Hermann, modéré sur la zone de nidification de la fauvette : mesure Mth à prévoir. De plus, présence de Gennaria Diphyllia</p> <p>- enfin il existe un risque de co-visibilité avec le bastion comme le montre la figure ci-après :</p>
		 <p>Covisibilité de l'OAP (source : Pixscape) : en clair = visible, en sombre = non visible (hyp. Règlement : 10 m hauteur au maximum pour les bâtiments)</p> <p>=> Même s'il s'agit d'un projet structurant avec une OAP travaillée et pouvant être « rattaché » à l'agglomération n° 1 de Bonifacio, nécessité de réaliser une étude de co-</p>

		<p>visibilité en lien avec l'UDAP et l'inspection des sites classés.</p> <p>=> <u>Proposition de la requalifier en moyen terme et conditionner son ouverture à la réalisation d'une étude paysagère détaillée.</u></p>
<p>23 - Santa Manza – zone 1AUE</p> <p>4,1 ha brut/ 2 ha net</p> <p>court terme</p>	<p>Pôle nautique</p>	<p>- implantation en EPR et dans la bande des 100 m, d'un pôle nautique : aire de carénage, service phares et balises, école de voile, port à sec, espace pour la gendarmerie maritime et sanitaires.</p> <p>- impact sur la faune et la flore (isoète épineux, iris sisyrhingue) et habitat espèces protégés (fauvette sarde et pitchou, tortue Hermann)</p> <p>-ZNIEFF de type I et II, réservoir de biodiversité</p> <p>- espace en mer classé en site Natura 2000 et proximité immédiate du site Natura 2000 FR9402015 Bouches de Bonifacio</p> <p>- AZS</p> <p>=> Contrairement à la délimitation d'un emplacement réservé visant à l'implantation (limitée) d'un port à sec conformément au courrier en date du 14/05/24, la zone 1AUE présente un risque contentieux important du fait de cette extension d'une forme urbaine qui n'est ni village ni agglomération.</p> <p>Par ailleurs le dossier n'inclut pas d'évaluation d'incidences Natura 2000, en particulier pour l'aire de carénage. EIN détaillées indispensables pour les projets à venir.</p> <p>=> OAP à retravailler et les limites de la zone seront calées sur le strict besoin de l'emplacement réservé, les constructions (nécessitant la proximité immédiate de l'eau) devront être intégrées, l'aménagement de l'espace vert prévu dans l'OAP devant être requalifié en N ou A. Enfin, les voiries devront réutiliser les cheminements existants.</p> <p>=> <u>Nécessité de revoir le zonage proposé au regard des éléments ci-dessus</u></p>
<p>24 – Castelluccio -1AUx</p> <p>8,9 ha brut / 8,9 ha net</p> <p>court terme</p>	<p>Extension zone activité</p>	<p>- en extension du secteur de Musella (village)</p> <p>- en sus OAP thématique Musella « village économique » comprenant les activités existantes</p> <p>- ESE, réservoir de biodiversité, ZNIEFF de type II</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - pas d'étude d'impact sur ce large secteur situé en zone et par conséquent pas de séquence ERC - pas d'analyse des besoins pour justifier l'ouverture de 9 ha - pas de mesure sur l'intégration paysagère de la zone d'activité - ESA et classé RPG 2023 <p>=> <u>Nécessité de requalifier a minima en « long terme » l'ouverture de ce secteur en la classant en 2AU. Il est attendu que ce secteur soit intégré à l'évaluation environnementale avec une déclinaison de la séquence ERC à la fois sur le volet biodiversité et le volet paysager. Enfin son dimensionnement devra être justifié suite à une analyse des besoins (intégration échelle intercommunale).</u></p>
TOTAL logements zone AU 42,3 ha brut / 35,3 ha net⁴³	274 logements dont 204 logements « en jaune » court et moyen terme (sur 13,4 ha nets)	Sur l'ensemble des OAP, en zone AU, 274 logements sont potentiellement produits

SYNTHÈSE :

La commune porte donc la réalisation de 517 logements au sein de ses OAP (274 en zone AU et 243 en zone U) à comparer aux 560 logements attendus au vu des projections souhaitées. À cela s'ajoutent les 20 ha bruts soit 17 ha nets (voir chapitre I.2 du présent avis et rétention foncière de 15 %) potentiellement mobilisables en densification au sein des zones U, soit un minimum de 170 logements avec la faible densité moyenne retenue de 10 log/ha, mais également 104 logements en extension de zones U ne faisant pas l'objet d'une OAP.

=> cela conduirait donc à $517 + 170 + 104 = 791$ logements >> 560 logements à l'horizon du PLU.

En prenant en compte uniquement les secteurs « en extension » identifiés à court et moyen terme, en « jaune », et donc sous réserve de compléter les OAP, 204 logements pourraient être ainsi produits en zone AU. Auxquels on ajoute le potentiel de densification et d'extension en zone U (dont 74 logements faisant l'objet d'une OAP en « vert » et « jaune » identifiés à court et moyen terme) et le potentiel de densification de 170 logements (et sans tenir compte du potentiel de renouvellement, qu'il s'agira pour chacun d'eux de chiffrer).

=> cela conduirait à court et moyen terme : 204 (AU « jaune ») + 74 (U extension « vert et jaune ») + 170 (U densification) = 448 logements potentiellement construits à l'horizon 2031, ce qui permettra de respecter l'objectif de 560 logements à l'horizon 2035 (cf point I1.1.). Ainsi, il suffirait de retravailler les OAP identifiées en « orange/rouge » pour permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD tout en étudiant la possibilité de densifier davantage (nbr de log/ha pouvant être revus à la hausse suivant les secteurs).

=> Rappelons également que conformément à la trajectoire ZAN, il serait nécessaire de veiller à respecter les 50 ha consommés au maximum⁴⁴ d'ici 2031. Aussi, en maintenant en première phase (avant 2031 : court et moyen terme) :

⁴³ Estimation DDT

⁴⁴ Page 6 présent rapport § trajectoire ZAN

- en zone U : 34,7 ha nets⁴⁵ - 14,96 ha nets (déduction des zones U orange et rouge ou long terme) = 19,7 ha nets potentiellement consommés en zone U extension en 2031,
- en zones AU à court et moyen terme « en jaune » précisés ci-avant = 13,4 ha nets potentiellement consommé en zone AU en 2031,

=> **SOIT 19,7 ha (zone Uext « vert » et « jaune ») + 13,4 ha (zone AU « jaune ») + 18,7 ha (PC 2021-2023) = 51,8 ha ce qui est cohérent avec la trajectoire ZAN.**

En synthèse, il est donc demandé de :

- pour les OAP des secteurs U : envisager l'ouverture des OAP orange/rouge post 2031 en les requalifiant sur le long terme et sous réserve de conditionner le long terme à la réalisation des OAP moyen et court terme ;
- pour les OAP en zone AU : requalifier en zone 2AU les OAP orange/rouge.

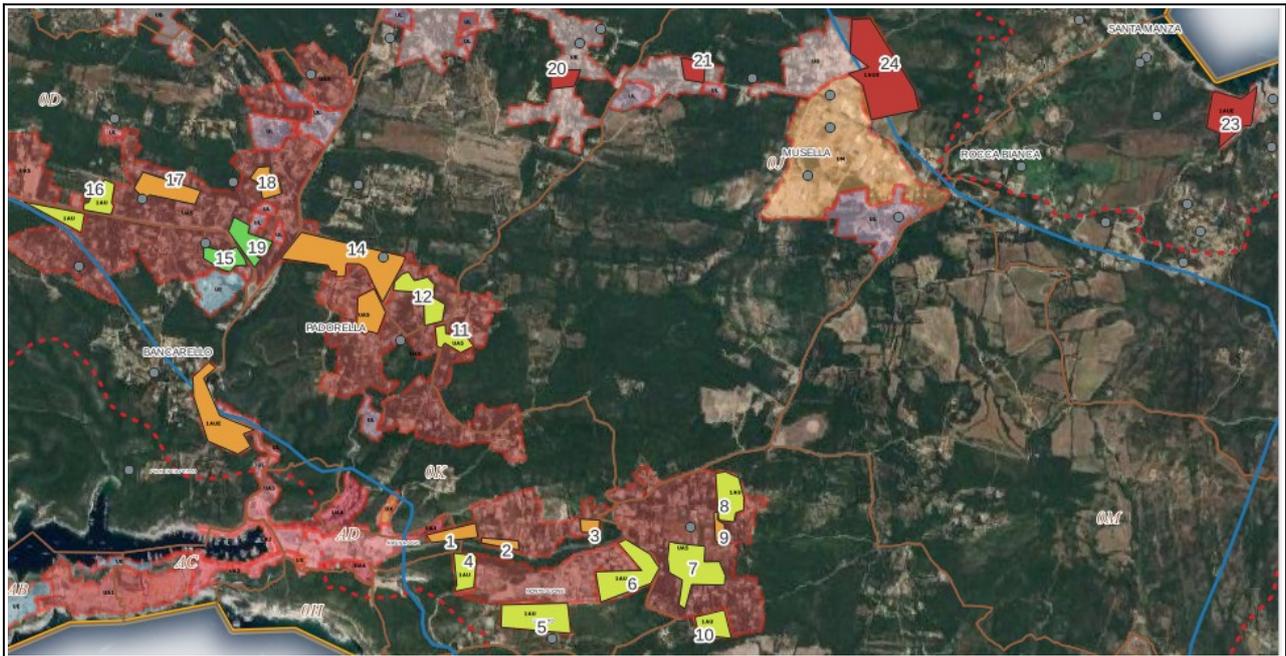


Figure 6 – avis et cartographie des OAP

1.4.3-3. Autres zones : Nt et Nenr

La commune porte également la réalisation de plusieurs projets potentiellement impactants sur le paysage. Il s'agit des zones Nt visant à l'implantation d'un transformateur électrique en espace proche du rivage. Les zones Nenr visent quant à elle à l'implantation des centrales de productions d'énergies renouvelables.

Les hauteurs et les volumétries dans ces deux secteurs ne sont pas limitées dans le règlement ce qui impacte potentiellement fortement les paysages.

Rappelons ainsi que les projets attendus et examinés ensuite « au cas par cas » dans le cadre de l'évaluation environnementale pourraient être compromis au vu de l'impact potentiel notable ne pouvant être compensé et notamment de la destruction d'espèces protégées et/ou de leur habitat (nécessitant le cas échéant l'avis de la Commission Nationale de la Protection de la Nature).

45 zone Uextension nette déduite par la DDT si 15 % rétention sur la zone U (48,4 ha brut) cf page 6 du présent rapport

Il est également important de noter que les délimitations actuelles des zones NenR se trouvant en discontinuité de l'urbanisation ne pourront se réaliser que sur des friches pré-identifiées conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui les autorisent uniquement dans ce cas.

I. 5 - La mixité sociale et fonctionnelle :

La diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques.

I.5.1. Mixité sociale dans la production de logement

En préambule rappelons qu'au 1^{er} janvier 2023, le nombre de logements sociaux sur la commune de Bonifacio s'élevait à **152 logements, soit seulement 10 % du parc des résidences principales**. Sur l'année 2024, on comptabilisait 84 demandes pour accéder à un logement social sur ladite commune. Il semble également intéressant de mentionner que, même si la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU, s'il fallait projeter un besoin de 25 % de logements sociaux sur les résidences principales existantes, **le besoin de LLS s'élèverait déjà à 370 logements**.

Enfin, au regard du coût très élevé du foncier et des logements sur ce territoire (4 514 €/m² pour un appartement entre 2020 et 2023), bloquant toutes perspectives d'accès à la propriété pour de jeunes primo-accédants, il est important que la commune puisse favoriser la mise en œuvre de parcours résidentiels avec le développement de logements sociaux et de dispositifs d'accession sociale à la propriété.

Aussi, le plan local d'urbanisme vise dans son PADD à proposer une offre de logements en développant l'offre locative. Plus particulièrement, dans son règlement, elle vise à imposer une part de logements sociaux sur trois types de zones :

- Zone urbaine – Agglomération (UA) ;
- Zone urbaine – Résidentielle (UB) ;
- Zone à urbaniser ouverte – Résidentielle (1AU).

Sur ces trois zones, la règle imposée dans le cadre du règlement (article 3) est la suivante :
« [...] - **Mixité sociale requise dans les nouvelles opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus : une production de 25 % de logements sociaux et logements intermédiaires est attendue ;**
- *Mixité sociale autorisée et encouragée dans toutes les autres opérations à vocation de logements [...] ».*

Notons que dans les zones urbaines concernant les hameaux (UC) ou les zones urbaines équipées (UE) aucune réglementation de mixité sociale n'est imposée.

Ainsi le règlement du PLU impose des pourcentages de logements à réaliser en fonction d'un certain seuil de nombre de logements par opération (exemple : « opérations à vocation de logements créant plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus »). Aussi, ce **pourcentage est imposé de manière indistincte entre les**

différents logements à créer en regroupant les logements sociaux et les logements intermédiaires. Aussi, afin d'assurer la production de logements sociaux sur un territoire très tendu, il serait nécessaire d'**imposer, stricto sensu, un pourcentage de logements sociaux ou d'accession sociale** distinct du logement intermédiaire.

Plus particulièrement concernant l'accession sociale à la propriété, dans le cadre de son Règlement écrit, la commune ne fait pas mention d'opérations devant comprendre une part uniquement réservée à des logements en accession sociale à la propriété ou en accession maîtrisée, que cela concerne le Bail Réel Solidaire (BRS) ou le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Il est donc nécessaire de compléter les documents du PLU en :

- envisageant de recourir à l'emplacement réservé en application de l'article L.151-41-4 CU ou aux secteurs de mixité sociale (SMS) conformément à l'article L.151-15 du CU (en faisant la distinction entre les pourcentages imposés aux logements locatifs sociaux, les produits d'accession sociale à la propriété et les logements intermédiaires) ;
- définissant la destination sociale et le type de logements sociaux contenus dans les OAP ;
- quantifiant de manière précise le nombre de logements sociaux portés par le projet de PLU (hors logements intermédiaires), information actuellement absente dans le dossier.

Enfin, l'article 5, II de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024 de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de **résidence principale** (C. urb., art. L. 151-14-1). Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants : le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ; la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du CGI (zone tendue). Ainsi, toutes les constructions nouvelles à destination d'habitation devront être à usage exclusif de résidence principale, c'est-à-dire occupées au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Loi n° 89-462, 6 juil. 1989, art 2 ; C. urb., art. L. 151-14-1, al. 1er). La «servitude de résidence principale» s'applique uniquement aux constructions neuves et ne concerne pas le parc de logements existants.

=> La commune pourra étudier cette nouvelle disposition pouvant être mise en place notamment au sein des zones U et AU visées par des OAP.

I.5.2. Mixité fonctionnelle

La commune porte dans son projet de PLU, plusieurs projets portant une mixité fonctionnelle, notamment sur les secteurs de :

- Bancarello (1AUE) : résidence sénior et logements saisonniers ,
- Araguina – Cavallo Morto (1AU) : habitats et commerces ;
- Santa Manza (1AUE) : équipements et services ;
- Musella (1AUx) : habitat, équipements, zone artisanale et commerciale.

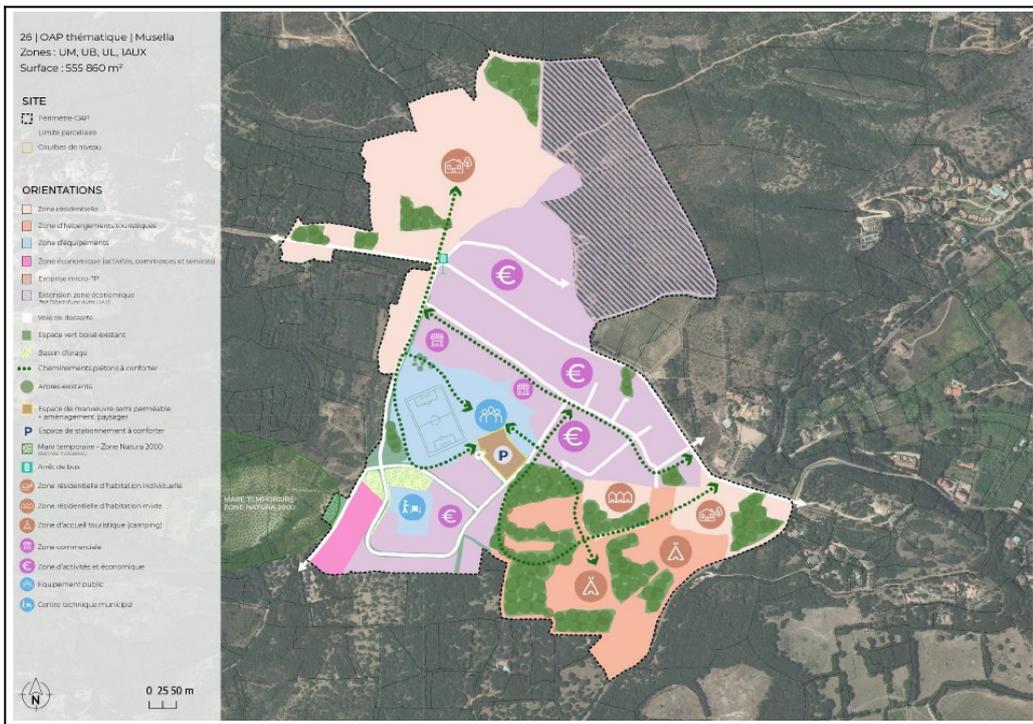


Figure 7 – extrait OAP n°26 Musella



Figure 8 – extrait OAP n°27 agglomération touristique

La commune vise également à la réalisation d'un projet d'éco-quartier sur le secteur de l'arrière port encore non finalisé et seulement évoqué dans le présent projet de PLU. Une OAP spécifique à ce projet n'est pas présentée ce qui est dommageable au dossier.

La prise en compte de la mixité fonctionnelle par l'implantation d'équipements et de services situés à proximité des habitations a donc été intégrée au projet de PLU porté. Pour autant, le dimensionnement et la justification de l'extension de la zone artisanale de

Musella n'est pas abordée. Une étude d'opportunité visant aux perspectives de développement économique, en lien avec la vision intercommunale portée au sein du projet de SCOT Sud Corse, demeure essentielle.

1.6 - La mobilité :

La réponse aux besoins en matière de mobilité et la prise en compte des objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

(article L.101-2 du Code de l'urbanisme)

La voiture reste le mode de transport privilégié dans les territoires ruraux. La commune est ainsi traversée par la RT10, axe structurant, reliant Bastia à Porto-Vecchio et Bonifacio, et la RT40 reliant la commune à Ajaccio. De plus, sa situation « en impasse » et les flux touristiques engendrent des nuisances importantes. En effet, en été les accès à la ville sont congestionnés et génèrent des difficultés importantes.

Au-delà des parkings existants sur la ville (2 375 places), plusieurs alternatives à la voiture jalonnent le projet communal par la mise en place d'emplacements réservés portant sur la création de plusieurs « liaisons douces », mais aussi des projets de stationnements nouveaux périphériques et la mise en place de navettes (projet de bus électriques). Enfin citons la réalisation d'un plan mobilité en cours de finalisation.

Pour autant, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation n'ont pas été étudiés dans leur ensemble et manquent de cohérence notamment en termes de déplacement. À titre d'illustration, le secteur de Monteglione mérite d'être appréhendé dans un ensemble cohérent en lien avec les différentes zones 1AU proposées.

Enfin, les accès aux secteurs de Padorelle et Cartarana devront être nécessairement étudiés car ils généreront des déplacements sur des secteurs très contraints (murs en pierres, voie très étroite) au-delà de la défense incendie qui devra être rendue possible (**cf chapitre 1-8 ci après**).

1.7 – La préservation des ressources :

Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles.

1.7.1. La ressource en eau pour la consommation humaine

Le PLU doit démontrer la bonne adéquation entre, d'une part, les besoins induits par le développement urbain futur de la commune et d'autre part, la disponibilité de la ressource en eau et les capacités de traitement et de distribution en termes de quantité et de qualité. Le dossier aborde ces éléments ⁴⁶ et conclut au renforcement nécessaire des réservoirs à l'horizon 2032 à hauteur de +5 400 m³/j nécessaires.

Le schéma directeur d'eau potable SDAEP mis à jour en 2018 devra être joint en annexe du dossier de PLU. Plus généralement, une réflexion globale devra être portée et intégrée sur l'ensemble du territoire afin de corréliser le développement de ce dernier avec la ressource en eau disponible et notamment au regard de la défense incendie qui n'est à ce jour pas assurée⁴⁷. Aussi, les démarches portées par la commune sur la réutilisation des

⁴⁶ Rapport de présentation – diagnostic p.208

⁴⁷ Rapport de présentation – diagnostic p.209

eaux usées de la station d'épuration et la construction d'une nouvelle unité de potabilisation devront être valorisées. **De plus, le PLU doit protéger les captages d'alimentation en eaux destinées à la consommation humaine quels que soient leurs niveaux de protection administrative.** Ces servitudes d'utilité publique devront être intégrées dans les annexes conformément aux articles L.161-1, R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme.

I.7.2. L'assainissement et la gestion des eaux pluviales

La commune dispose d'une station d'épuration communale et de plusieurs stations d'épurations privées :

- la station d'épuration de Bonifacio (STEU 15 000 EH) : conforme en équipement en 2023 avec une charge entrante maximale de 12 800 EH.
- la station d'épuration privée de Sperone (STEU 1600 EH) : non conforme en performance et équipement en 2023 ;
- la station d'épuration privée de Cavallo (STEU 1 500 EH) : non conforme en performance et équipement en 2023 et ce depuis sa création en 2010 (absence d'auto-surveillance) ;
- la station d'épuration privée du camping Rondinara (STEU 100 EH) : non conforme en performance et équipement en 2023 et ce depuis sa création en 2010 (absence d'auto-surveillance).

Au vu dossier présenté :

1° Il conviendra de finaliser la mise à jour du schéma directeur d'assainissement (SDA) (lancée en 2019), et de l'intégrer dans les annexes sanitaires en veillant à dimensionner les ouvrages en fonction des projections démographiques. En l'absence de ce document, aucune démonstration n'est faite sur le respect des objectifs de salubrité publique et de protection de l'eau édictés à l'article L.101-2 4° et 6° du Code de l'urbanisme.

=> En l'absence de SDA, l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Bonifacio avec le SDAGE du bassin de Corse reste partielle et ne permet pas de vérifier si l'échéancier de développement est envisagé en cohérence les capacités de la STEU de Bonifacio.

2° Sur le zonage d'assainissement, la carte d'aptitude des sols est citée⁴⁸ mais non fournie. Il sera nécessaire de s'assurer de la cohérence des secteurs ouverts à l'urbanisation avec un sol apte à l'assainissement non collectif (ANC) pour les secteurs non raccordés au réseau d'eaux usées.

3° Enfin, il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme : « Lorsque [...] les réseaux [...] et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». Aussi, les zones 1AU pourront être classées 2AU au vu du SDA précité.

Enfin, sauf erreur, sur la gestion des eaux pluviales (EP), le PLU ne propose aucune mesure telles que : l'obligation de gérer les eaux de pluie à la parcelle, l'application d'un coefficient maximum d'imperméabilisation à la parcelle, la programmation d'ouvrages de stockage (emplacement réservés) ou la réalisation des aires de stationnement en matériaux filtrants.

48 P 213 rapport de présentation - diagnostic

Le zonage et le schéma directeur d'assainissement pluvial cité dans le dossier devront être joints en annexe du projet de PLU⁴⁹.

1.8 - Intégration des risques naturels et technologiques :

La sécurité et la salubrité publiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.8.1. La prévention des risques naturels

La commune de BONIFACIO est concernée par 4 types de risques : le risque inondation, le risque de submersion marine, le risque feu de forêt et le risque mouvement de terrain.

1.8.1.1. Risque inondation

- **Études hydrauliques**

Pour rappel, le porter à connaissance complémentaire de Bonifacio transmis en 2019 faisait référence à l'étude hydraulique du bassin versant des cours d'eau Valle et Saint-Julien, réalisée par le CEREMA, qui avait été validée et diffusée le 08/10/2015. Par ailleurs, une autre étude hydraulique réalisée par la SAFEGE en 2017 a également été produite sur ce même secteur. Cette étude, **qui remplace celle menée par le CEREMA sur la même emprise (le cas échéant, les secteurs non modélisés par SAFEGE se verront appliquer l'aléa du CEREMA)**, est en cours de finalisation pour prendre en compte le décret du 5 juillet 2019. Elle devra être jointe en annexe et figurer au plan de zonage « i ». Les données vectorisées (SIG) devront être transmises à la DDT, la version disponible n'intégrant pas la prise en compte du décret du 5 juillet 2019. Enfin, la doctrine associée a été transmise dans le courrier du 14 mai 2024 et devra donc être prise en compte pour les futurs projets dont celui de l'écoquartier du vallon Saint Julien.

Le risque inondation susvisé « i » (fondé sur l'aléa SAFEGE, le cas échéant complété par l'aléa du CEREMA sur les secteurs non modélisés par SAFEGE, en particulier sur le tronçon routier situé au nord) devra être reporté sur le plan de zonage. Par ailleurs, les préconisations réglementaires en lien avec la doctrine applicable transmises par courrier du 14/05/2024 devront être reprises soit dans le règlement soit en annexe du PLU.

De plus, plusieurs secteurs sont situés en aléa fort voire très fort. Il s'agit des secteurs suivants : UA2, UA3 et UL (port et RT), UA4 et UA5 (Valle saint Julien). Cet aléa devra donc être visé dans le règlement des secteurs précités.

- **Atlas des zones inondables (AZI)**

La commune est identifiée dans l'atlas des zones inondables comme impactée par le risque inondation – cours d'eau « Francolu ». L'emprise hydrogéomorphologique du cours d'eau n'a pas été identifiée et propose une trame bleue sur le plan de zonage spécifique (pièce 5.3.C).

Le risque inondation « h » de l'AZI devra être reporté sur le plan de zonage et dans les préconisations réglementaires. La pièce 5.3.C. devra être modifiée en conséquence.

⁴⁹ p.214 rapport de présentation - diagnostic

Rappelons qu'en dehors des zones urbanisées, les constructions seront interdites en lit majeur et qu'il conviendra d'anticiper sur certains secteurs (zone UC Chiova d'Asinu et NL de Poggio d'Olmo).

1.8.1-2. Risque submersion marine

La commune est concernée par le risque de submersion marine identifié dans l'Atlas des zones Submersibles (AZS) de 2022. La commune a été destinataire du porter à connaissance le 17 janvier 2022 et l'a bien annexé au PLU avec la doctrine associée.

L'AZS a été convenablement reporté sur le plan de zonage spécifique (pièce 5.3.A.). Il devra être indiqué dans les préconisations réglementaires des secteurs concernés.

Pour autant, les zones UE et UA2 et UA3 de l'agglomération de Bonifacio figurent en zone de submersion marine et en choc mécanique.

Les constructions ne pourront également pas être autorisées en zone de choc mécanique dans les secteurs AUE de Santa Manza, UL de Poggionello et NPU de la Tonnara.

Rappelons que conformément à la doctrine de l'AZS, il est important d'indiquer que les constructions ne sont pas les seules à être interdites face au risque de submersion marine. Aussi, les parkings (zone Ns) en zone hachurée violette (chocs mécaniques) ne pourront pas être autorisés.

1.8.1-3. Risque incendie

Sur la commune de Bonifacio, ce risque est présent, mais il n'existe pas de Plan de prévention des risques incendie prescrit ou approuvé (PPRIF).

Le projet de PLU, en application de la cartographie transmise dans le porter à connaissance du 17/06/2019⁵⁰, **les prescriptions minimales suivantes doivent être imposées dans le règlement du PLU :**

- en zone d'aléa « fort » (zone noire), exclure toute construction à usage d'habitation ;
- le débroussaillage réglementaire doit être réalisé conformément à l'arrêté préfectoral du 03/12/2012 ;
- si le règlement des zones autorise les haies végétales, celles-ci devront être en mélange d'essences pour lesquelles seront proscrites explicitement celles sensibles au feu comme le cyprès, le thuya, les lauriers... ;
- les points d'eau doivent être conformes au règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) approuvé par arrêté préfectoral n° 2A-2019-01-10-0003 du 10/01/2019 ;
- la largeur effective des voies communales desservant l'agglomération doit être au minimum de 4 mètres et d'une hauteur libre supérieure à 4 mètres et avoir une pente moyenne inférieure à 15 % ;
- dans le cas de voie en impasse et pour les distances supérieures à 50 mètres linéaires, les aires de retournement doivent être dimensionnées selon les propositions du règlement DECI.

Par ailleurs, la commune est concernée par 12 ouvrages DFCl. **Tous ces ouvrages bénéficient d'arrêtés de servitude qu'il conviendra de faire figurer en annexe⁵¹.**

50 Le SIG correspondant pourra être transmis par la DDT en application du PAC transmis le 17/06/2019

51 Le SIG correspondant pourra être transmis par la DDT en lien avec le PAC transmis le 17/06/2019

Plus généralement, la défense incendie devra être assurée dans toutes les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

1.8.1-4. Risque mouvement de terrain

Dans la perspective de l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels (PPRn) dont la prescription a été décidée par arrêté préfectoral du 23 avril 2015, plusieurs études visant à évaluer les aléas mouvements de terrain et hydrauliques dans les secteurs à enjeux recensés sur la commune ont été établies et diffusées.

L'étude globale de l'aléa chutes de blocs au niveau de la falaise littorale entre la ville de Bonifacio et Sperone a été réalisée en vue de l'institution d'**une servitude de passage sur le littoral**, servitude de type EL9 mentionnée aux articles R.151-51 du Code de l'urbanisme. Les résultats de cette étude ont été validés et diffusés le 04/04/2017.

Depuis, une étude regroupant le BRGM, l'INERIS et le CEREMA a été menée sur 3 types d'aléas :

- régression de la tête de falaise : concernant la ville, plusieurs secteurs ont été étudiés dont le bloc 0 a déjà fait l'objet d'un porter à connaissance le 16 octobre 2020
- chutes de blocs/éboulement sur le reste de la commune (méthode MEZAP)
- glissement de terrain (méthode MEZAG)

Ces aléas sont en cours de validation au niveau de la DDT.

Ces 3 aléas doivent être pris en compte dans les décisions individuelles d'occupation et d'utilisation du sol sur le fondement de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme au titre de la sécurité publique ainsi que dans le projet de révision du PLU en application des articles L 121-1 et R 151-31 du même code.

Il est prévu une réunion au premier trimestre 2025 avec la commune pour présenter ces résultats et croiser avec les enjeux du PLU. Compte tenu des calendriers parallèles du PPRMT et du PLU, ces 3 aléas, une fois validés, devront être intégrés à l'annexe 5.3.C du PLU. La DDT transmettra la doctrine associée qui pourra être discutée lors de la réunion de présentation des résultats.

Il est demandé d'ores et déjà d'intégrer les éléments du porter à connaissance du 16 octobre 2020 en annexe du PLU ou dans le règlement.

Une analyse au cas par cas, sur la base de ces aléas, sera réalisée en lien avec la DDT et le BRGM, comme c'est le cas actuellement pour le projet de l'Anse de la Catena.

1. 9 - Lutte contre le changement climatique :

L'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune a fait le choix de proposer des mesures visant à la lutte contre le réchauffement climatique par la réalisation de plusieurs projets de nouveaux parcs photovoltaïques. Pour autant, le règlement et/ou les OAP n'abordent pas la question des énergies renouvelables (par ex : choix de matériaux, implantation des constructions, pose de panneaux sur toiture, coefficient de biodiversité). De la même façon le zonage ne

traduit pas non plus cet enjeu (par ex : mise en œuvre de trames vertes, identification d'espaces verts à protéger) qui concourent pourtant au maintien de la biodiversité et à participe à la lutte contre les îlots de chaleur en centre urbain.

Chapitre II - Règles spécifiques : Analyse du projet au regard de la loi littoral : *articles L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme*

Conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des villages et agglomérations. Cette extension doit se faire de façon limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage en application de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme. Rappelons qu'une densification, si elle est importante, peut être considérée comme une extension de l'urbanisation.

Les villages devront répondre aux critères cumulatifs définis dans le PADDUC par la présence avérée d'espaces publics, d'équipements, édifices culturels mais aussi assumer une fonction structurante, une importance patrimoniale et disposer d'habitats permanents et de lieux de vie.

Enfin, les constructions ne peuvent être autorisées dans la bande des 100 m qu'en zone urbanisée et en densification, en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

Au regard du jugement récent du tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022, il est important de rappeler en préambule que le rapport de présentation du PLU aurait dû permettre de justifier des choix opérés. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) auraient dû également illustrer les souhaits de développement sous un angle programmatique et opérationnel. Une définition détaillée de ces OAP sera nécessaire à la bonne compréhension de projet communal. Les espaces les plus sensibles, notamment en espace proche du rivage, en dehors de villages et agglomérations identifiés, devront quant à eux être nécessairement préservés de tout développement de l'urbanisation.

=> Ainsi plusieurs secteurs devraient être nécessairement retravaillés au vu du risque de contentieux existant en lien avec le jugement précité.

II. 1- Identification des formes urbaines

Conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des villages et agglomérations

Le projet de PLU délimite plusieurs secteurs au sein desquels une urbanisation est proposée (en densification et/ou en extension) :

- l'agglomération de Bonifacio partie 1 (Haute-ville, arrière port et Saint Julien) et partie 2 (Cavallo Morto, Padorelle) : UA et UL ;
- le village de Musella : UM et UL ;
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Caprille, Marcellara : UB et UL pour lesquels seule une densification sera permise ;
- les hameaux ou autres secteurs déjà urbanisés de Poggio d'Olmo, Chiova d'Asinu, Suartone et Saparelli : UC et UL.

II.1.1. Villages et agglomérations

Les 2 agglomérations de Bonifacio (partie 1 et 2) et le village de Musella, doivent donc répondre aux critères cumulatifs définis dans le PADDUC pour pouvoir permettre une extension de l'urbanisation en continuité des formes urbaines délimitées. Les 3 principaux

critères cumulatifs du PADDUC sont les suivants : une trame et une morphologie urbaines organisées (centralité, place, bâti regroupé...), une vie sociale identifiée (équipements, services, édifices...) et un caractère stratégique (taille significative, importance patrimoniale, réseaux...). Aussi, au sens la loi Littoral la définition du « village » revêt un caractère spécifique et stratégique souvent différente de la perception des habitants.

L'avis ici exposé s'appuie sur les échanges qui ont eu lieu en mairie et qui ont ensuite été formalisés par courrier adressé à la commune en date du 14/05/2024.

Sur l'agglomération- partie 1 : Cette proposition semble pouvoir répondre aux critères fixés par le PADDUC au sens de la loi littoral (lieu de vie à caractère permanent, fonction structurante : pôles équipements et services, taille et densité importante). De plus, la zone d'aménagement différée (ZAD) créée sur le secteur de Cartarana le 18/10/2022 va permettre de conforter le développement de ce secteur en continuité avec celui de Saint-Julien.

Sur l'agglomération- partie 2 : Ce second pôle présente un intérêt important pour la commune notamment par la présence d'équipements structurants (collège et hôpital) insérés dans une forme urbaine caractérisée. Cette proposition a fait l'objet de plusieurs orientations d'aménagements et de programmation (OAP) afin de « relier » Padorelle en continuité de Cavallo Morto. Toutefois, les propositions du dossier ne reprennent pas l'ensemble des éléments rappelés dans le courrier du 14/05/2024 (voir chapitre **I.4.3-2 du présent avis**). **Il convient donc de retravailler ces OAP, d'autant plus au regard de la décision du tribunal administratif en date du 17/02/2022.**

Sur le village de Musella : La zone d'activité économique regroupe en plus des établissements présents, des habitations, des services (la Poste, recyclerie, centre aéré) et des équipements (pompiers, stade, tennis, boulodrome). Aussi, ce secteur devrait pouvoir être conforté notamment sur le volet « activité économique ». **Contrairement à ce qui avait été demandé dans le courrier susvisé, le rapport de présentation ne justifie pas des extensions rendues nécessaires pour accueillir des nouvelles entreprises sur ce secteur, en lien avec le travail mené dans le cadre du SCOT SUD Corse sur cette thématique. Les variantes n'ont pas été étudiées pour l'implantation des activités.**

=> Ainsi, en l'état actuel de l'OAP, la zone 1AU (OAP n°14) située sur le secteur de PADORELLA présente un risque juridique en application de l'article L.121-8 du CU. De la même façon les zones situées en extension de Padorella, telle que les OAP n° 11, 12, 13 pourraient également présenter un risque juridique, mais leur emprise reste limitée (2 ha chacune).

Enfin, la zone 1AUE (OAP n°24) de Musella devra quant à elle être nécessairement retravaillée au regard des éléments du chapitre I.4.3-2 du présent avis et du courrier du 14 mai 2024.

II.1.2. Secteurs déjà urbanisés (SDU)

Les commentaires suivant constituent des recommandations importantes. Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme : « *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services*

publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti(...) ».

Rappelons que le PADDUC n'a pas cartographié ces secteurs déjà urbanisés et qu'une fragilité juridique demeure, d'autant plus si la densification des secteurs a lieu dans des zones diffuses qui peuvent ainsi constituer une extension de l'urbanisation. Mais, dans la mesure où les choix portent sur une densification d'espaces urbains significatifs, plutôt denses et regroupés, qui permettent de structurer le territoire en dehors des espaces proches du rivage, la démarche peut être comprise. Notons qu'une densification « significative » de zones déjà urbanisées peut être considérée comme une extension de l'urbanisation⁵².

Par contre, au vu des zones UB ainsi délimitées, une vigilance doit être apportée sur les secteurs de **Marcellara, Caprille et au nord de Cavallo Morto**. Les parcelles que nous recommandons de re-délimiter, car n'étant pas en densification du secteur et pouvant constituer des extensions, sont les suivantes (cf figure 6 ci après, points bleus, soit environ 7,5 ha) :

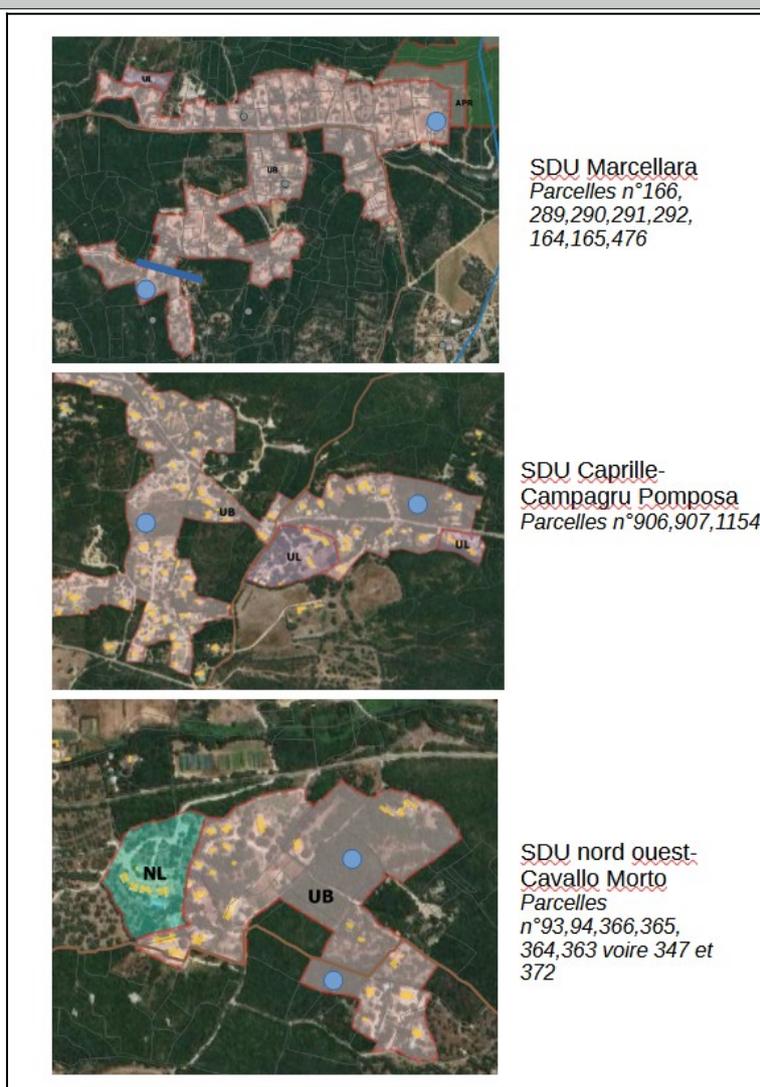


Figure 9 : SDU à re-délimiter⁵³

52 Décision du 28 septembre 2020 du Conseil d'État a retenu, de la même manière, qu'une densification significative des zones déjà urbanisées constitue une extension de l'urbanisation

53 Extrait courrier du 14/05/2024 : « Une vigilance supplémentaire devra être portée sur ces SDU qui devront délimiter les zones les plus denses et regroupées. En effet, il ne s'agit pas de permettre une densification des zones les plus diffuses qui pourraient ainsi constituer une extension de l'urbanisation. Aussi, le secteur de Marcellara en intégrant des parcelles non bâties dans sa partie sud nécessite d'être retravaillé. »

II.1.3. Hameaux et autres secteurs déjà urbanisés

La commune a fait le choix de rendre constructible des hameaux de *CHIOVA d'ASINU*, *SUARTONE*, *POGGIO d'OLMO* et *SAPARELLI*. Comme cela avait d'ores et déjà indiqué dans le courrier précité, les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ici identifiés ne peuvent être caractérisés au sens de la loi Montagne car la loi Littoral s'applique également sur le territoire communal. Aussi, compte tenu de la densité de constructions des secteurs, ils ne devraient pas non plus pouvoir être considérés comme des secteurs déjà urbanisés. Par conséquent, aucune densification (ni extension) ne devrait pouvoir être envisagée sur ces espaces.

Le règlement de la zone UC devra être repris en conséquence et ne permettre que les extensions des constructions existantes.

II.1.4. Nenr

Il convient de noter qu'au regard de l'article L.121-13 du CU, un risque contentieux, les **zones Nenr** situées en discontinuité de l'urbanisation ne pourront être réalisées sauf à être situées sur une ancienne friche conformément à la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui les autorisent uniquement dans ce cas.

Les zones Nenr, visant à l'implantation de parcs photovoltaïques, si elles ne se trouvent pas sur des friches pré-identifiées, devront nécessairement être re-délimitées en conséquence pour être implantées en continuité de l'urbanisation conformément à l'article L.121-8 du CU. Pour autant, un projet d'agrivoltaïsme pourrait y être envisagé conformément à l'article L.111-27 du CU.

II. 2 - Gestion du littoral

En application de l'article L.121-16 du CU, les constructions ne peuvent être autorisées dans la bande des 100 m qu'en zone urbanisée et en densification. En espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit se faire de façon limitée et justifiée en application de l'article L.121-13 du CU.

II.2.1. Bande des 100m

La commune porte également le projet d'aménager en zone 1AUE le secteur de Santa Manza, en extension d'un secteur qui n'est ni village ni agglomération conformément au jugement du tribunal administratif de Bastia du 17/02/202. Comme évoqué dans le courrier du 14/05/2024, conformément aux critères d'identification portés par le PADDUC, le secteur de Santa Manza ne semble pas pouvoir répondre à la caractérisation d'un village (*extrait critères PADDUC « faisceau d'indices » : équipements collectifs, place de village, édifices culturels, fonction structurante, lieux administratifs*). Il ne pourrait de ce fait être étendu, ni densifié car situé en espace proche du rivage.

La zone 1AUE ne saurait pouvoir être proposée. Aussi, en application de l'article L.121-16 et 17 du Code de l'urbanisme, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

peuvent être autorisées en dehors de parties urbanisées (village ou agglomération) sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Ainsi, rappelons que le projet porte sur l'implantation d'un pôle nautique composé de : une gendarmerie maritime, une aire de carénage, un service phares et balises, une base pour la réserve naturelle, la création d'une école de voile et la création d'un port à sec. Pour ce dernier, au vu de la jurisprudence actuelle⁵⁴, le projet devra être nécessairement justifié, notamment l'impossibilité technique d'envisager son emplacement sur un autre secteur et la délimitation retenue devra répondre strictement au besoin. Dans tous les cas, il conviendra d'intégrer dans les réflexions le projet d'agrandissement des voies d'accès entre Musella et Santa Manza (RD58-60 qu'il conviendra de reporter au zonage).

Il est donc demandé de :

- délimiter l'emprise de la zone aux stricts besoins exprimés et validés par les différents services. Les espaces verts figurant dans l'OAP seront réintégrés en zone N.
- recourir à l'emplacement réservé conformément au courrier du 14 mai 2024 ou, a minima, préférer « zone Nx ». Le règlement de la zone devra permettre d'implanter exclusivement des projets nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Dans les deux cas, les constructions devront nécessairement être intégrées à leur environnement. Les hauteurs des constructions devront être redéfinies après une analyse paysagère spécifique (elles sont actuellement de 10 m en zone AUE du projet de règlement) pour limiter notamment les covisibilités avec des enjeux situés à proximité en ERC .
- la séquence évitement-réduction-compenser devra être complétée afin d'anticiper les enjeux à l'échelle du projet (en particulier sur le volet espèces protégées via l'étude d'incidences Natura 2000)

À noter que des aménagements existants « en dur » sont actuellement situés sur le domaine public maritime (DPM) et ne bénéficient d'aucun acte domanial. Dans le cadre d'un projet global sur ce secteur, une réflexion sur leur régularisation sera nécessaire.

De plus, l'aire de carénage également située sur le DPM, en plus de l'étude d'impact, nécessitera le dépôt d'un dossier domanial.

II.2.2. Espace Proche du Rivage (EPR)

L'espace proche du rivage implique une nécessaire extension limitée de l'urbanisation en application de l'article L.121-13 du CU. Dans ces espaces, aucune nouvelle construction n'est autorisée en dehors des villages et agglomérations. Enfin, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent être délimités en EPR en application de l'article L.121-8 du CU.

En zones N et NL, le règlement spécifie qu'aucune nouvelle construction n'est autorisée. Pour autant les annexes sont autorisées jusqu'à 100 m² ce qui peut présenter un risque contentieux quant à la constructibilité ainsi autorisée.

De plus, en l'état actuel de l'OAP, un risque contentieux demeure également sur le secteur de Musella, pour laquelle l'extension 1AUx de 9ha ne constitue a priori une extension limitée en application de l'article L.121-13 du CU (voir commentaire ci-après). Il en est de même pour Bancarello (4,6ha), mais dans une moindre mesure car l'OAP présentée propose de maintenir un large espace vert sur plus de 2ha.

⁵⁴ L'installation de stockage de bateaux ne constitue pas une installation nécessitant la proximité immédiate de l'eau (*Tribunal administratif de Nice, 19 décembre 2002, n°005650*).

Aussi, la commune a choisi de retravailler l'ensemble de la délimitation de son espace proche du rivage. Seule une justification est apportée sur les secteurs suivants :

- **Sur le secteur de Santa Manza :**

La commune propose la délimitation suivante :



Figure 10 : Nouvelle délimitation EPR (tireté rouge) / EPPR PADDUC (en bleu)

Sur ce secteur, la commune propose d'exclure Musella de l'EPR afin de ne plus être soumis à une extension limitée et justifiée conformément à l'article L.121-13 CU précité. Or, une étude de covisibilité avec les hauteurs maximales ne confirme pas les conclusions du dossier⁵⁵ comme le montre la figure ci-après :



Covisibilité de l'OAP de Musella (en clair = visible, en sombre = non visible) Source: Pixscape

Par conséquent, compte tenu des covisibilités depuis le littoral (notamment avec une hauteur de bâtiments pouvant aller jusqu'à 13 mètres en zone 1AUx), l'EPR ne peut pas être modifié sur ce secteur. S'il est vrai qu'au droit de la plage les covisibilités sont limitées, il n'en est pas de même avec la rive opposée compte tenu de la topographie du site.

=> **Il est donc demandé de maintenir l'EPR en l'état sur ce secteur. Cela ne remet pas en cause la faisabilité de l'OAP de Musella mais cela conforte la nécessité de la classer en 2AU dans un premier temps afin de retravailler le dimensionnement et le contenu de l'OAP.**

- **Sur le centre de l'agglomération de Bonifacio :**

La commune propose la délimitation suivante :

⁵⁵ p.41 rapport de présentation – justification des espaces proches du rivage

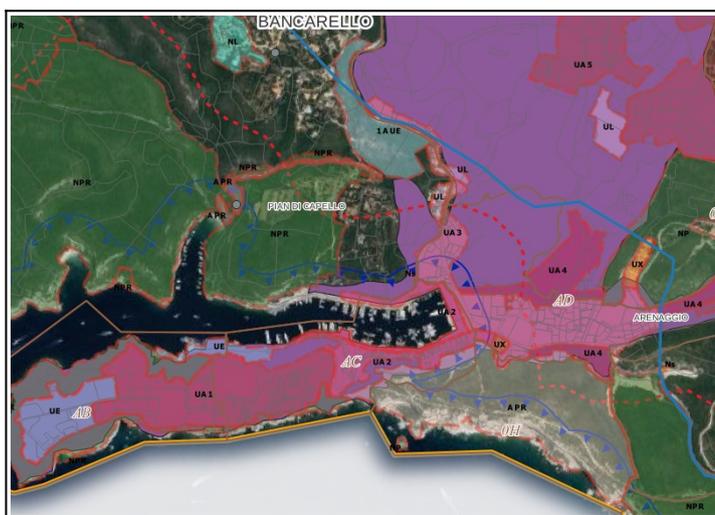


Figure 11 : Nouvelle délimitation EPR (tireté rouge) / EPPR PADDUC (en bleu)

Sur ce secteur, la zone de Bancarello a donc été retravaillée, et étant exclue de l'EPR, elle ne nécessitera plus une extension limitée et justifiée conformément à l'article L.121-13 CU précité. Or au regard du dossier ⁵⁶, l'absence de covisibilité n'est pas établie. Toutefois, l'analyse de covisibilité menée par la DDT au chapitre I.4.3.2 du présent avis n'établit pas directement une covisibilité depuis le rivage. De plus, même si l'analyse paysagère de l'OAP reste à retravailler en lien avec l'UDAP et l'inspection des sites classés, celle-ci peut être qualifiée d'extension limitée et justifiée.

- **Sur le secteur de Sperone :**

La délimitation proposée n'implique pas de nouvelle constructibilité. Pour autant le commentaire précité sur l'écriture du règlement de la zone NL devra nécessairement être pris en compte sur ce secteur.

La nouvelle délimitation proposée de l'EPR est rendue possible par le PADDUC mais elle nécessitera d'être justifiée davantage et notamment d'être affinée par une étude de covisibilité (à l'aide de plusieurs points de vue) sur les secteurs précités.

II.2.3. SMVM et vocation des plages

Le SMVM détermine, dans une carte au 1/100 000, la vocation des plages par séquence et sous-séquence. La vocation d'une plage et les prescriptions associées sont déterminées en considérant sa fréquentation, sa géographie, son accessibilité, sa sensibilité à l'érosion et sa sensibilité écologique, la vocation des espaces terrestres et marins voisins. La délimitation précise de cette typologie des vocations doit être traduite dans les documents d'urbanisme de rang inférieur tels que les PLU.

Ces modifications devront être justifiées dans le PLU et la compatibilité avec les critères de détermination des vocations devra être démontrée. **En l'état, le document ne justifie pas suffisamment ces changements de vocation.** Conformément au SMVM, ces justifications doivent se baser sur le contexte géographique, la sensibilité environnementale et la fréquentation des plages (voir page 79 à 84 du LIVRE II du SMVM). Une analyse sur la pertinence de ces changements n'est en l'état pas possible. Les documents doivent être amendés en conséquence.

⁵⁶ p.41 rapport de présentation – justification des espaces proches du rivage

De plus, la commune a classé certaines plages en Npl qui correspond aux périmètres de concession des plages. Cette concession n'est aujourd'hui pas approuvée par arrêté préfectoral et ces périmètres n'ont pas été validés par les services de l'État en charge du domaine public maritime (DMLC - direction de la mer et du littoral Corse). **Il convient de retirer ces secteurs spécifiques Npl qui doivent faire l'objet d'une validation et d'une vérification notamment sur la délimitation du domaine public maritime.** Rappelons à cette occasion que les vocations de plages et les prescriptions relatives à la typologie des usages et installations s'appliquent sur l'ensemble du littoral et pas seulement sur les secteurs zonés « Npl ».

II.2.4. Domaine Public Maritime et espaces remarquables caractéristiques (ERC)

La frange littorale et certaines plages n'ont pas été classées en ERC. Le zonage s'appuie sur les « limites communales » alors qu'il pourrait s'appuyer utilement sur les orthophotos. Plus généralement, le zonage SIG s'appuie sur les limites communales et le cadastre alors qu'il pourrait s'appuyer utilement sur les orthophotos et la réalité du terrain. Aussi, certains secteurs (dont DPM) et des plages entières ne sont pas zonés. Rappelons que l'ensemble du littoral doit impérativement être zoné.

II.2.5. Ports et projets portuaires

La commune compte plusieurs ports sur son territoire. Les ports de commerce et plaisance/pêche de Bonifacio sont réglementairement encadrés par des arrêtés préfectoraux. Le port de Cavallo a également été transféré en gestion dans les années 90. La commune envisage de réhabiliter le port de Cavallo dans le cadre de la fin de concession en 2026 et souhaite son retour dans la gestion communale. La commune envisage également de restructurer l'ensemble des éléments portuaires dont la capitainerie existante. De plus, les ports de la TONNARA et de PIANTARELLA ne bénéficient d'aucun acte. La commune souhaite donc reconsidérer les lieux et améliorer les aménagements existants. Enfin, la commune a pour projet dans l'anse de la CATENA de créer un cheminement piéton en bois tout le long. Le souhait de la commune est ici d'y intégrer le renouvellement de la zone de mouillage. Il a ainsi été proposé à la commune d'étendre son port de plaisance et un dossier doit être déposé en ce sens.

Rappelons que les projets à SANT AMANZA, la TONNARA, PIANTARELLA et dans l'Anse de la CATENA devront faire l'objet de titres domaniaux avant toute extension et/ou rénovation.

Concernant la partie plus urbaine du territoire et le port, celui-ci, situé en partie sur le DPM est zoné en UA3 UA2 et UE. La commune a fait le choix de classer le fond de parking du port en zone N. Au vu des projets de la commune, la DMLC s'interroge sur la pertinence de ce choix.



Figure 12 : extrait SIG plan de zonage secteur port

Enfin, une partie du port n'est pas zonée, ce qui devrait être modifié :

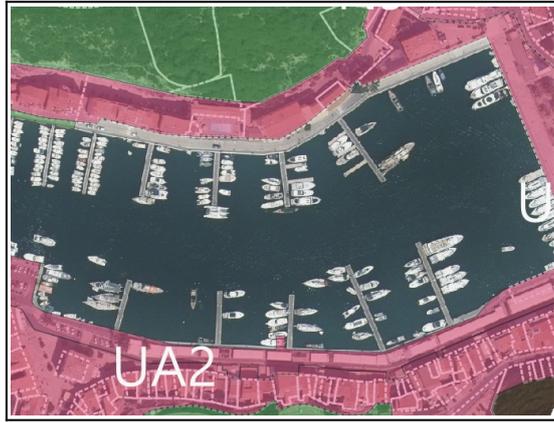


Figure 13 : extrait SIG plan de zonage secteur port

Chapitre III - Analyse des pièces constitutives du dossier du PLU

Les remarques suivantes sont également formulées sur le projet de PLU, elles devront être prises en compte .

III.1. Rapport de présentation :

- Au sein du diagnostic : Il aurait utile de pouvoir justifier davantage la séquence éviter-réduire-compenser des différents projets portés, d'analyser la consommation des ENAF en lien avec les ESA et ERPAT ainsi réduits, et de pouvoir justifier de leur compensation.
- Sur le volet justification du projet : l'évaluation environnementale proposée manque de lisibilité et il est très difficile de faire le lien avec les différents secteurs ouverts à l'urbanisation et les OAP correspondantes ce qui est dommageable.
- Sur l'atlas du potentiel de densification : pour justifier des potentiels de densification se situant dans le site classé de Bancarello (emplacements 19-18-60 et 23), il semble nécessaire d'établir une étude de covisibilité pour confirmer ou infirmer ce potentiel qui ne doit pas porter atteinte à l'esprit des lieux (page 12).

III.2. PADD :

Les formes urbaines identifiées en page 18 du PADD pourront être rendues cohérentes avec les commentaires formulés dans la partie II. 1 du présent avis.

III.3. OAP :

Au-delà des commentaires formulés au chapitre I.4.3. et I.5.1., les commentaires suivants devront être pris en compte :

- De manière générale, les OAP ne sont pas suffisamment détaillées, celles-ci ne présentent pas d'intentions d'implantations ou de volumétries générales des constructions. En dernières pages (81-82) du document relatif aux OAP, il convient d'ajouter un paragraphe présentant la démarche du SPR au même titre que la démarche Grand Site (en y incluant notamment sa genèse depuis la ZPPAUP en 2011 en passant par son extension en 2022 et le projet de règlement mixte PSMV/PVAP en cours d'élaboration). Rectification à apporter en page 82 au texte « la réhabilitation de Montlaur : » : il convient de remplacer « Bâtiment passif en site classé » par « Bâtiment passif en SPR ».

III.4. Règlement graphique :

- L'ensemble des cartes précisant le zonage devrait faire apparaître les servitudes patrimoniales et environnementales de la commune (rayons de 500 mètres autour des monuments historiques hors site patrimonial remarquable SPR, site classé et site inscrit).
- Il est recommandé de faire figurer le patrimoine architectural à protéger en application de l'article L.151-19 CU. Aussi, le patrimoine identifié sera utilement reporté.

Avant tous travaux affectant le sous-sol dans l'emprise des entités et zones archéologiques, il convient de soumettre ceux et celles relevant du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement dans le cadre de l'application de la note interministérielle du 3 novembre 2022, à la préfecture de Corse, direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. En dehors de ces zones, les travaux affectant le sous-sol sont également susceptibles d'impacter le patrimoine archéologique et de faire l'objet de saisine par les services de l'État compétents ou, à l'inverse, de faire l'objet d'une demande volontaire d'avis ou de diagnostic archéologique. Le Code du patrimoine prévoit que certaines

catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4). ». Les articles R.111-4 et R.425-31 du Code de l'urbanisme seront utilement cités.

- Certains secteurs ne sont pas zonés, cela relève d'un manque de précision du zonage sur la frange littorale. L'ensemble du littoral doit impérativement être zoné.

- Il est demandé de supprimer les changements de destination identifiés en zone naturelle ou agricole conformément à l'article L.121-10 du CU. En effet, le changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines ne peut être autorisé.

III.5. Emplacements réservés (ER) :

- De manière générale et sur l'ensemble des emplacements réservés, il conviendra de préserver autant que possible les murs de pierre sèche formant les bas-côtés des voies ou tout autre élément de petit patrimoine présent. Dans le cas où un élargissement était nécessaire et induirait la dépose des murs, ceux-ci devront être remontés à l'identique le long de la nouvelle voie en pierre sèche. Une vigilance particulière est attendue dans le cas où des barracuns ou abris seraient adossés à des murs le long de voies devant être modifiées.

- Emplacement réservé 31 : Le service de l'UDAP 2A est réservé quant à la création d'une voie traversant de part en part le vallon Saint Julien. En effet, ceci tend à rompre la trame verte tout en nuisant à la lisibilité du rupt central devant être maintenu libre de tout aménagement.

- La commune prévoit un emplacement réservé sur une partie de la parcelle n° 0237, secteur de la plage de BALISTRA afin d'y aménager un espace de stationnement. La DMLC attire l'attention sur le fait qu'une petite partie du parking existant est située sur le DPM. Cette délimitation devra être prise en compte dans le futur aménagement car les stationnements sont interdits sur le DPM.

III.6. Règlement écrit :

III.6.1. Généralités

- Il convient de rappeler que les falaises ne doivent en aucun cas faire l'objet de transformations.

- Les dispositifs d'éclairages extérieurs ne sont pas abordés, ceux-ci devraient être développés selon les zones.

- Il n'a pas été relevé l'identification de sujets végétaux remarquables, ni d'éléments architecturaux remarquables (petit patrimoine). Il conviendrait de repérer ces éléments sur le plan réglementaire à l'échelle de l'ensemble du territoire communal en précisant les modalités d'interventions possibles pour préserver la qualité paysagère et architecturale de ces éléments (articles L.151-19 et 23 du Code du patrimoine).

- Il serait pertinent d'ajouter pour chaque secteur une indication concernant les blocs de climatisation en interdisant leur implantation en façade et en prévoyant des dispositifs intérieurs ou une intégration en façade sans saillie avec un habillage sous des caches à ventelles peints dans la teinte des fonds de façades.

- Le traitement des devantures commerciales devrait être abordé dans les zones concernées.

III.6.2. Dispositions communes

Il sera nécessaire d'intégrer le risque dans les dispositions communes des zones.

- DPM (domaine public maritime)

Le règlement écrit n'évoque à aucun moment les prescriptions liées au DPM et au Code général de la propriété des personnes publiques. Ainsi, le règlement écrit doit rappeler que :

- Toute installation ou occupation du sol sur le DPM devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation préalable délivrée par le préfet de la Corse du Sud ;
- Toutes les constructions en dur et permanentes sont interdites sur le DPM ;
- Toutes les installations doivent être démontables ;
- Les stationnements sont interdits sur le DPM.

Le règlement liste les constructions autorisées en ERC selon les dispositions du Code de l'urbanisme. Il doit être rappelé que certains aménagements listés dans l'article R 121-5 ne peuvent pas être installés sur le domaine public maritime.

La servitude de droit de 3 m devrait être rajoutée dans le règlement écrit. Il doit être précisé que cette servitude ne doit pas être entravée.

- Défense nationale

Il est attendu que le règlement précise, sur l'ensemble de règlements des zones d'emprise du ministère des Armées (MINARM), que tout aménagement et toute construction destinés à la Défense Nationale sont autorisés.

En complément, le règlement devra indiquer que toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets situés sur des terrains inclus au périmètre des servitudes figurant au plan 5.1.C. relatives à la défense nationale devront faire l'objet d'une consultation du MINARM dans le cadre de leur instruction. Dans le cas présent, l'interlocuteur privilégié du MINARM est l'USID de Corse dont les coordonnées sont les suivantes : USID de Corse Cité administrative - Pont de Travo 20240

III.6.3. En zone urbaine U

- Zonage UA

Volumétrie p. 21

- Il convient de proscrire toute réalisation de nouveaux balcons et saillies sur l'ensemble des façades, celles-ci pouvant se développer à flanc de falaise, l'ajout de balcons et saillies en perturberait la lecture.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être réduites à leur stricte nécessité. En ce sens la mise en place de doubles gouttières de part et d'autre d'un immeuble d'habitation ne doit pas être systématique. De surcroît, il convient de préciser que les descentes d'eaux pluviales doivent adopter des matériaux de qualité et durable.
- L'alinéa relatif à la zone UA1 « Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réhabilitation d'une construction existante, les volumes existants doivent être conservés » entre en contradiction avec l'alinéa précédent « Dans le cadre d'une [...] surélévation, la hauteur maximale dépend des constructions contiguës (cf. schéma ci-dessous). »

Hauteur des constructions secondaires p. 22

- Il semble que ce chapitre ne traite pas seulement de la hauteur des constructions secondaires qui doivent marquer une différence de hauteur par rapport au bâtiment principal. La hauteur maximale de R+5 dans la zone UA4, soit 6 niveaux est trop conséquente, il conviendrait de la limiter à R+4, soit 5 niveaux.

Implantation p. 22

- Concernant les secteurs UA1 et UA2, il convient de rectifier l'indication concernant le sens des façades qui ne doivent être que parallèles aux voies publiques.

Traitement des façades p. 22

- Il convient de préciser de manière générale que la pierre doit se limiter aux aménagements des jardins et ne pas venir habiller de pierre les façades. Il conviendra de privilégier des traitements de façades conformes aux dispositions traditionnelles enduites en adéquation avec la composition des maçonneries du bâti.

Traitement des menuiseries p. 22 - 23

- Dans la sous-section des secteurs UA1 et UA2, l'alinéa concernant les menuiseries devrait adopter la forme suivante : « Les menuiseries adopteront une division en 3 / 4 carreaux, respectant les proportions traditionnelles du XIX^e siècle, montés sur les faces externes des vitrages, et non compris entre les deux lames de verre formant double ». Le nuancier de couleurs devra faire apparaître le référentiel RAL correspondant.
- Dans la sous-section des secteurs UA3 et UA4, il conviendrait de faire apparaître la palette de couleurs admises.

Clôtures p. 23

- Dans les zones UA1 et UA2, seules les séparations maçonnées enduites ou en pierre sèche sont acceptables. Tout autre dispositif tend à nuire à l'harmonie architecturale de la haute-ville et du port.

Portails p. 23

- Les portails doivent être réalisés dans un matériau durable et qualitatif, en privilégiant l'authenticité de la matière sans imitation. Il convient de préciser que le bois doit être laissé naturel, sans application de vernis ou lasures.

Toiture p. 23

- Il semblerait intéressant d'envisager la possibilité de créer des toitures plates végétalisées pour les équipements publics dans les zones UA et pour des annexes dans les zones UA4 et UA5.

Stationnement p. 24

- Le nombre de place de deux minimum par logement questionne sur la zone UA1 et UA2.

- Zonage UE

Volumétrie p. 34

- Ce secteur représente un réel enjeu en matière d'aménagement, la hauteur des bâtiments devra être réglementée en tenant compte des vues depuis la mer et depuis la ville ainsi que du caractère du paysage historique du « boscu » avec ses citernes, ses espaces naturels et ses moulins. Une OAP détaillée sur ce secteur paraît indispensable.

- Zonage UL

Traitement des façades p. 48

- Il convient de préciser que la palette de couleurs recommandées renvoie à des teintes d'enduits. Par ailleurs il serait intéressant de fournir quelques références d'enduits correspondant aux teintes présentées en faisant usage d'un référentiel NCS.

Menuiseries p. 48

- Le nuancier de couleurs devra faire apparaître le référentiel RAL correspondant.

Portails p. 49

- Les portails doivent être réalisés dans un matériau durable et qualitatif, en privilégiant l'authenticité de la matière sans imitation. Il convient de préciser que le bois doit être laissé naturel, sans application de vernis ou lasures.

III.6.3. En zone à urbaniser 1AU

Palette de couleurs p. 54

- Il convient de préciser que la palette de couleurs recommandées renvoie à des teintes d'enduits ; par ailleurs il serait intéressant de fournir quelques références d'enduits correspondant aux teintes présentées, en faisant usage d'un référentiel NCS.

Traitement des menuiseries extérieures p. 54

- Il conviendrait d'ajouter des indications concernant la matérialité des menuiseries extérieures qui devront être traitées dans des matériaux durables et de qualité.
- Il conviendrait de préciser les types de systèmes d'occultations admis et ceux proscrits.
- Le nuancier de couleurs devra faire apparaître le référentiel RAL correspondant.

Portails p. 55

- Les portails doivent être réalisés dans un matériau durable et qualitatif, en privilégiant l'authenticité de la matière sans imitation. Il convient de préciser que le bois doit être laissé naturel, sans application de vernis ou lasures.

III.6.4. En zone naturelle N et agricole A

Zonages N, Ns, Nt, Nenr, NL, NI, NPU, NPR, NP, A, APR et AP

Traitement des façades

- Il convient de préciser que la palette de couleurs recommandées renvoie à des teintes d'enduits ; par ailleurs il serait intéressant de fournir quelques références d'enduits correspondant aux teintes présentées, en faisant usage d'un référentiel NCS.

Traitement des menuiseries extérieures

- Il conviendrait d'ajouter des indications concernant la matérialité des menuiseries extérieures qui devront être traitées dans des matériaux durables et de qualité.
- Il conviendrait de préciser les types de systèmes d'occultations admis et ceux proscrits.
- Le nuancier de couleurs devra faire apparaître le référentiel RAL correspondant.

Portails

- Les portails doivent être réalisés dans un matériau durable et qualitatif, en privilégiant l'authenticité de la matière sans imitation. Il convient de préciser que le bois doit être laissé naturel, sans application de vernis ou lasures.

III.6.4.bis En zone agricole A

Il convient d'indiquer que les changements de destination ne sont pas autorisés en zone agricole conformément à l'article L.121-10 CU : la rédaction de l'article 1.2. devra être repris.

III.6.4. ter En zone naturelle N

Il serait nécessaire d'indiquer que les constructions devront être intégrées et veiller à leur insertion paysagère dans leur environnement.

III.7. Annexes du PLU :

- Les annexes sanitaires devront être complétées par un schéma directeur d'assainissement (SDA) et un schéma directeur d'eau potable (SDAEP) mis à jour.
- Il sera nécessaire de faire figurer en annexe les données archéologiques (entités et patrimoine archéologique répertorié) transmises dans le porter à connaissance de l'État.
=> Le SIG correspondant sera transmis par la DDT.
- Le cahier des charges de Bancarello devra être annexé au PLU. Il conviendrait de le mettre à jour et l'étendre sur la zone correspondant à l'opération « grand site ».
- La servitude de droit de 3 mètres a été indiquée sur la cartographie relative aux servitudes. Celle-ci est indiquée de façon indicative sur une carte sans échelle car il ne s'agit pas de l'emplacement exact de la servitude sur le territoire. Ces servitudes font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP). À ce titre, elles ont vocation à être annexées aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) et aux cartes communales (si les territoires concernés sont couverts par ces documents d'urbanisme) et à figurer sur le Géoportail de l'urbanisme. Elles s'imposent par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire...).

XXXX