

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT
portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de BONIFACIO

Pour faire suite au jugement du tribunal administratif de Bastia rendu le 17/02/2022, la commune a décidé, en date du 16/05/2022, d'abroger en totalité son PLU initialement approuvé le 13/07/2006. Dans le même temps, la commune a décidé de procéder à l'élaboration d'un nouveau PLU dont le projet a ainsi été arrêté le 24/10/2024.

Les services de l'État ont été consultés sur ce projet de PLU en date du 15/11/2024 et le présent document synthétise l'avis de ses services.

Synthèse de l'avis

Après analyse du dossier par les différents services, les 7 réserves suivantes sont formulées :

1° Assurer la cohérence du projet porté avec la trajectoire « **zéro artificialisation nette** » :
- en confirmant les surfaces **nettes** potentiellement consommées en zone U et AU, les espaces éventuellement « renaturés » en compensation, et enfin évaluer les consommations éventuelles des zones Ns et Nenr ;
- en visant un objectif maximal de consommation de **60 ha d'ici 2035** (contre **109 ha bruts** identifiés dans le présent document en tenant compte des permis délivrés depuis 2021), à défaut d'un travail complémentaire sur la consommation 2011-2020 ;
- pour les OAP en secteurs U : revoir la temporalité d'ouverture de certaines OAP sur du long terme (en « orange » ou « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition et en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation « long terme » à la réalisation effective des OAP « court et moyen terme » ;
- pour les OAP en secteurs AU : transformer certaines zones 1AU en 2AU (en particulier les OAP en « orange » et « rouge » évoqués ci-après) compte tenu de leur niveau actuel de définition.

2° Les secteurs ouverts à l'urbanisation et notamment celles soumises à des OAP doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique (seulement 8 sur les 22 sont incluses dans l'évaluation environnementale). De plus, après analyse des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), trois niveaux ont été identifiés au sein du présent avis (**cf point I.4.3**) :

- en vert : les OAP présentant les éléments suffisants au regard de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme ;

- en jaune : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation avant 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;

- en orange : les OAP à compléter/retravailler avant de les envisager en ouverture à l'urbanisation après 2031 afin de respecter la trajectoire ZAN ;

- en rouge : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet doit être revue au regard des remarques soulevées par le présent avis.

=> La commune est invitée à retravailler les OAP en conséquence au regard des éléments détaillés au chapitre I.4.3 du présent avis.

3° En application de l'article L.121-8 du CU et au regard du jugement récent du tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022, plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation présentent des fragilités juridiques. Il s'agit particulièrement du secteur **1AUE de Santa Manza** qui permet une extension de l'urbanisation d'un secteur ne pouvant être qualifié ni de village ou agglomération, et qui présente de fait un risque contentieux important. La commune est invitée à retravailler ce secteur. Dans une moindre mesure, la zone **1AU située sur le secteur de Padorella** présente un risque juridique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 14 aurait dû être travaillée spécifiquement pour constituer une forme urbaine structurée en lien avec Cavallo Morto (conformément au courrier en date du 14 mai 2024). La zone **1AUx de Musella** devra quant à elle être **nécessairement réétudiée avant d'être ouverte à l'urbanisation**. En effet, au regard de l'article L.121-13 du CU, un risque contentieux demeure sur ce secteur pour laquelle l'extension 1AUx de 9ha ne constitue pas a priori une extension limitée (l'espace proche du rivage ne pouvant pas être modifié). Enfin, les zones **Nenr** situées en discontinuité de l'urbanisation ne pourront pas être réalisées conformément à l'article L.121-8 du CU, sauf à

être situées sur une ancienne friche conformément à la récente loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, ou rendues nécessaires à l'activité agricole conformément à l'article L.111-27 du CU.

4° Les zones UB et UC ne répondant pas au critère de village ne devront pas permettre d'extension de l'urbanisation en application de l'article L.121-8 du CU. Aussi, **les secteurs déjà urbanisés de Caprille (Campagro - OAP n° 20 et Pomposa - OAP n° 21) et Marcellara devraient être re-délimités sur leur pourtour au plus près des constructions existantes (cf chapitre II- figure 8).**

5° La production attendue de logements locatifs sociaux (LLS), doit garantir l'atteinte de l'objectif 1.2 du PADD « rééquilibrer l'offre en logements ». Il est donc recommandé d'attribuer un pourcentage de LLS par catégorie de logements et notamment sociaux dans l'écriture du règlement et des secteurs de mixité sociale. Il est également attendu de retravailler les OAP en indiquant plus particulièrement la destination sociale et la typologie des logements au sein de chaque secteur (cf point 1.5.1).

6° L'impact du PLU sur les espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) cartographiés par le PADDUC (2020), doit être analysé en justifiant le choix des zones délimitées présentées en compensation (cf point 1.2.1). Rappelons également qu'en application de l'article L.121-10 du CU, le changement de destination en zone agricole ne peut être autorisé et le règlement devra impérativement être modifié ainsi que le plan de zonage identifiant les bâtiments concernés.

7° Le règlement (zonages réglementaires et règlement écrit) devra veiller à l'intégration des espaces les plus fragiles :

- les espaces remarquables caractéristiques (ERC) devront être maintenus et les trames vertes et bleues identifiées devront être reportées au plan de zonage (cf article L.151-23 du Code de l'urbanisme) et le cas échéant des OAP (cf point 1.3) ;
- le petit patrimoine devra être identifié et le règlement des zones UA et UE devra veiller à l'intégration des nouvelles constructions en SPR (secteur patrimonial remarquable) et des enjeux afférents (cf 1.4 et chapitre III) ;
- les risques et notamment l'inondation devront être intégrés (cf point 1.8).

En conclusion, en l'état actuel du dossier, l'avis de l'État est réservé sur ce projet de PLU au regard des éléments indiqués supra. D'autres remarques sont détaillées ci-après, en particulier sur les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers liés aux OAP.

Cet avis pourra être bien entendu être revu une fois les réserves levées et les remarques prises en compte.

