

# COMPTE-RENDU

## ARRET DU PROJET DE PLU EN CONSEIL MUNICIPAL DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU DE BONIFACIO

L'absence d'observation dans les dix jours après diffusion vaut acceptation du compte rendu.

### Date et lieu de la réunion

Lundi 24/10/2024– Maitrise d'œuvre en visioconférence et Commune en présentiel à la Mairie de Bonifacio

### Personnes présentes

#### Pour la Maîtrise d'Ouvrage

M. le Maire  
M. Tafani, adjoint à l'urbanisme  
M. Rocca Serra, Directeur Général des Services (DGS)  
Mme. Faby, directrice du service urbanisme  
Les conseillers municipaux

#### Pour la Maîtrise d'œuvre - Toponymy

Mme Faux, chargée de projet et chargée  
d'affaire  
Mme Lima, chargée de projet

### Objet de la réunion

La réunion a pour objet d'arrêter le projet de l'élaboration du PLU de Bonifacio en Conseil Municipal.

### Déroulé de la rencontre

Le Conseil Municipal s'est déroulé en 3 temps :

- Dans un premier temps, **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, a présenté toutes les Lois devant s'appliquer obligatoirement au projet de PLU, également les enjeux et obligations du PADDUC. Aussi, les conséquences si la commune ne se dote pas d'un PLU d'ici 2027.

Enfin, une contextualisation de la temporalité de ce projet datant de 2012 qui est passé d'une révision de PLU en vigueur à une élaboration suite à une abrogation obligée et sollicitée par la décision du Tribunal Administratif en date de février 2022.

- Dans un deuxième temps, **le Bureau d'études** a introduit un rappel des modalités de concertation qui sont intervenues dans le cadre de ce projet de PLU depuis 2012 notamment : deux réunions publiques, communiqués de presse, panneaux d'informations, rendez-vous individuels avec les services techniques de la commune, un registre de concertation recensant 255 requêtes toutes analysées et ayant une réponse technique en retour sur la faisabilité ou non de leur demande.

Ensuite, il est revenu sur diverses questions des élus suite à l'envoi du dossier de projet de PLU arrêté. Ces interrogations portaient exclusivement sur le règlement écrit du PLU.

De ce fait, les règles suivantes ont été abordées :

- Les hauteurs  $R+1=7$  m / Calcule avant ou après terrassement,
- Les prescriptions spéciales d'un projet pour justifier un impact sur le paysage,
- Le coefficient de biotope pour les opérations d'ensemble,
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui viendra préciser les règles d'urbanisation des constructions
- Le plan géomètre avec courbes de niveau qui est une pièce facultative lors du dépôt de permis de construire,
- L'Aulne glutineux qui n'est pas endémique mais commun et répandu sur le territoire.

Associées (PPA) :

- L'information sur le zonage concernant les plages
- La lisibilité des secteurs de la zone UA

Puis, le Bureau d'études a débuté sa présentation par un bref rappel des exigences législatives et notamment celles au regard de la Loi littoral qui s'appliquent à la commune. Par ailleurs, les formes urbaines découlant de cette Loi ont été exposées ainsi que les critères d'identification mentionnés dans le PADDUC et dans diverses jurisprudences.

Toutes les zones du projet de PLU ont été présentées ainsi que les motivations qui ont conduit à avoir plusieurs zones, et quelques fois, plusieurs secteurs tels que pour l'agglomération bonifacienne qui est composée de plusieurs quartiers tels que la Haute-ville, la marine, l'arrière-port, St-Julien etc.

Les prescriptions et autres informations apparaissant sur le règlement écrit, plus communément appelé zonage, ont été exposées et explicitées.

Le bilan des surfaces a été dévoilé ainsi que sa cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est une obligation.

Pour finir, le calendrier des mois à venir a été présenté et expliqué.

- Dans un troisième temps, **un débat a eu lieu entre élus** ce qui les a conduits à voter conformément à ce qu'exige le code de l'urbanisme.

### Echanges lors de la présentation du Bureau d'études :

- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, précise que malgré ce contexte réglementaire plus que restrictif, les élus ont « essayé de faire un document tenable pour les bonifaciennes » afin de permettre de la constructibilité. De par le contexte réglementaire, il est, à ce jour, très difficile de « concilier environnement et développement ».
- **M. le Maire** revient sur les formes urbaines des quatre hameaux historiques de la commune (Saparelli, Poggio d'Olmo, Chiova d'Asinu, Suartone). Tous souhaitent que ces secteurs soient reconnus car ils sont symboles de la commune. Par ailleurs, ils ont, pour la plupart, été construits avant d'autres secteurs de la commune.

Bien que les services de l'Etat, appliquant strictement la Loi, et ne soutiennent pas cette démarche, M. le Maire et son conseil souhaitent les reconnaître en tant que formes urbaines.

Par ailleurs, M. le Maire rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales permet aux communes corses soumises d'une part la Loi littoral d'autre part à la Loi montagne de faire appliquer les deux réglementations. Néanmoins, il faut que le PADDUC l'inscrive et le permette avant.

A ce jour, le PADDUC n'a toujours pas été révisé en ce sens et c'est pourquoi la commune doit uniquement appliquer la Loi littoral alors que, pourtant, elle compte des hameaux historiques montagnards.

- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, complète la justification de la forme urbaine de l'agglomération bonifacienne. En effet, il précise que c'est un secteur qui est composé d'une rupture d'urbanisation naturelle (falaise) mais aussi que c'est un secteur qu'il faudra densifier.
- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, précise le propos concernant la faible densité des secteurs déjà urbanisés, en rappelant qu'auparavant la « faible densité » était une obligation notamment pour l'installation de l'assainissement individuel.
- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, indique, concernant le zonage, qu'il faut se projeter et planifier le territoire pour les 10 années à venir.

- **Une élue** demande s'il est possible de faire autrement.
- **M. le Maire** rappelle le cadre réglementaire et les différents refus reçus par les services de l'Etat, avant de conclure qu'à ce jour il n'est pas possible de construire un PLU autrement.
- **Un élu** réagit et demande « qui est le plus à même de décider pour son territoire ? Les Personnes Publiques Associées (les services de l'Etat entre autres) ou les élus ? »  
Il rebondit en mettant en lumière que ce projet de PLU est contraint et que les élus n'ont pas eu de marge de manœuvre.  
Il conclut en précisant que la densité à Bonifacio doit être mesurée et que l'occupation du territoire est ancienne (975 baracuns recensés – l'Homme était présent bien avant ces Lois).
- **M. le Maire** réagit et précise que ces 15 dernières années, environ 1 000 permis de construire ont été délivrés pour de la résidence secondaire.  
Il n'existe pas, à ce jour, d'outils réglementaires pour refuser la résidence secondaire afin de privilégier la résidence principale.

Tout de même, il faut se rappeler que si ces permis sont pour des résidences secondaires, c'est que des bonifaciennes ont vendu leur terrain à des touristes.

Il est impératif aujourd'hui de trouver un juste milieu entre les résidences principales et les résidences secondaires. Il est indispensable que les bonifaciennes puissent se loger et construire.

- **M. le Maire** ajoute qu'avec ce projet de PLU, seulement 3% du territoire sera constructible. Qu'avec le cadre réglementaire, il n'est pas possible de faire mieux à ce jour.
- **Un élu** rebondit et affirme qu'il faut « sauver nos enfants », c'est-à-dire les bonifaciens. Il n'existe pas d'outils à ce jour mais dès lors que la Loi sera votée et applicable, il faudra s'en saisir rapidement.
- **M. le Maire** confie son sentiment ; que « la loi n'a pas pensé à l'île Corse ». Il est effectivement indispensable que cette Loi soit acceptée.
- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, réagit et rappelle que les terrains ont initialement été vendus par des bonifaciens. « C'est donc les bonifaciens qui décident à qui vendre leur parcelle » dans l'attente que cette Loi soit adoptée.
- **M. le Maire** précise qu'à ce stade il faut « imaginer et espérer que cette Loi sur les résidences secondaires soit adoptée car les hectares prévus dans le projet de PLU pour de la constructibilité seraient alors suffisants pour les bonifaciens ».
- **Un élu** confie qu'il y a trop de zone agricole et naturelle.
- **M. Tafani, adjoint à l'urbanisme**, répond que c'est aussi une obligation et que certains espaces sont plus contraints que d'autres notamment les espaces remarquables et les espaces agricoles et naturels dits protégés.

97% du territoire bonifacien est identifié en naturel et/ou agricole.

Toutefois, 3% resteront constructibles soit environ 75 hectares de terrains vierges de constructions (ou portion de terrain pour les mutations parcellaires).

Si le PLU n'est pas approuvé seulement 35 hectares pourraient être construits uniquement par le comblement de dents creuses et la division parcellaire qui dépend de la volonté du propriétaire.

## Suites de l'étude

- Envoi pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) – Phase de consultation 3 mois
- Organisation de l'enquête publique