

ANNULATION DU PLU DE BONIFACIO

Quel avenir pour la ville ?



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZO PUBBLICO
bonifacio.mairie.fr

A la demande de l'association
U LEVANTE, le juge a statué ainsi :

**Les quartiers et les hameaux de
Bonifacio sont considérés comme
des zones d'habitat diffus,
donc inconstructibles.**

Jugement du 17 février 2022 : un territoire entier rayé de la carte

CARTARANA

CAVALLO MORTO

BANCARELLO

PADORELLE

MUSELLA

SANT AMANZA

PARMENTILE

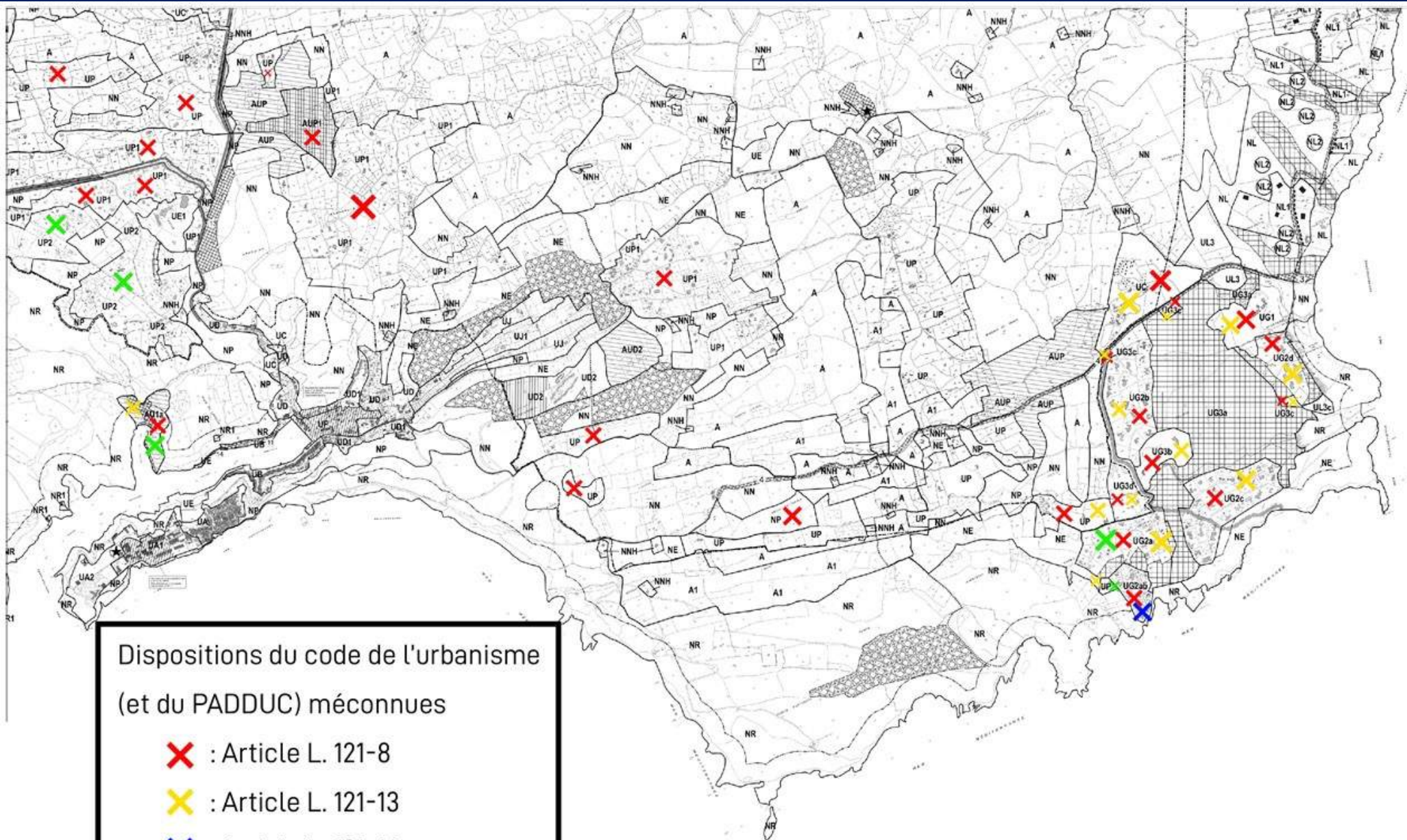
BACCOSA

SPERONE

CHIOVA D ASINU

SAPARELLI

POGGIO D'OLMO



Dispositions du code de l'urbanisme
(et du PADDUC) méconnues

✗ : Article L. 121-8

✗ : Article L. 121-13

✗ : Article L. 121-16

✗ : Article L. 121-23

BONIFACIO SUD

BACCOSA, CALA LONGA, SANT'AMANZA

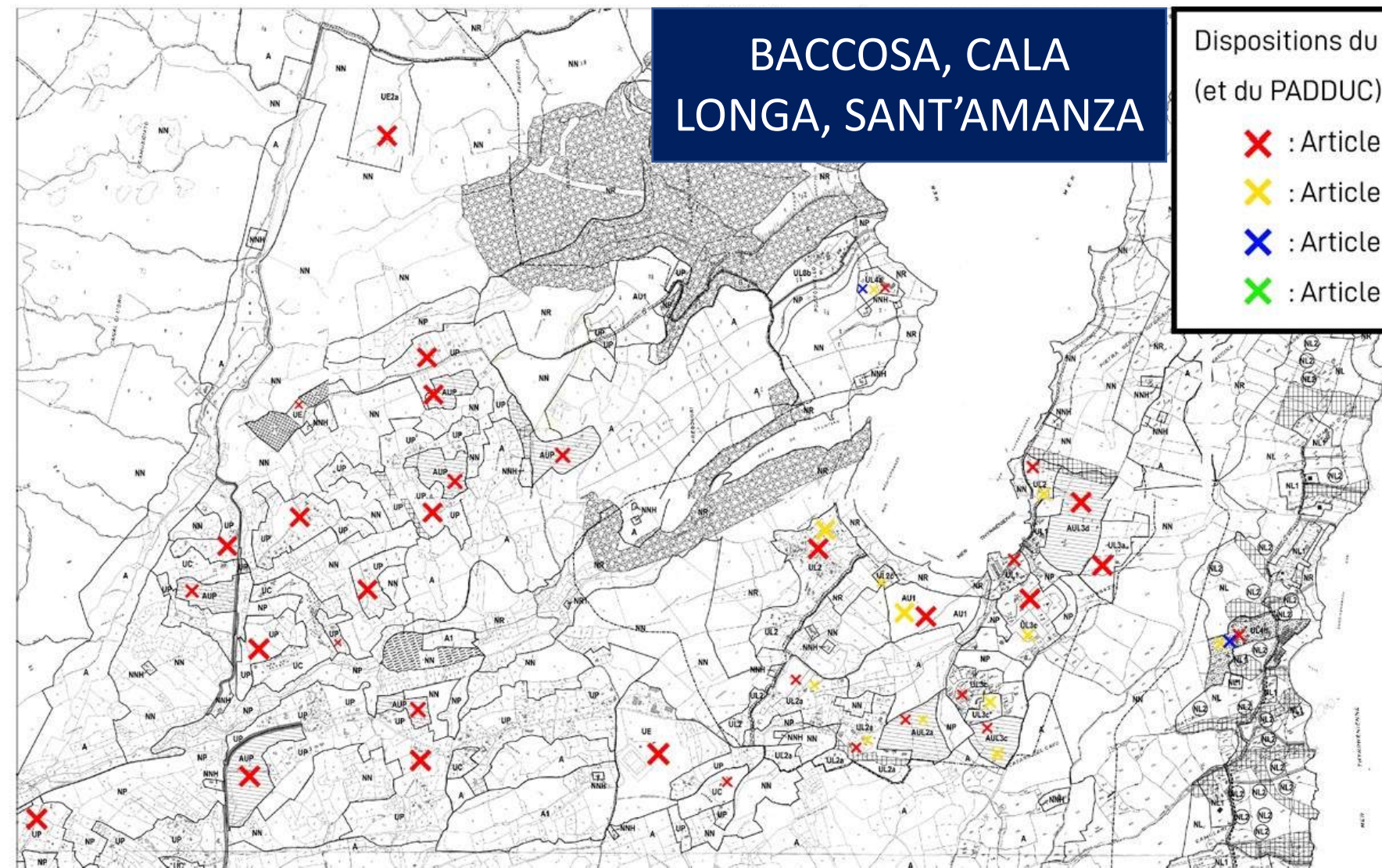
Dispositions du code de l'urbanisme
(et du PADDUC) méconnues

✗ : Article L. 121-8

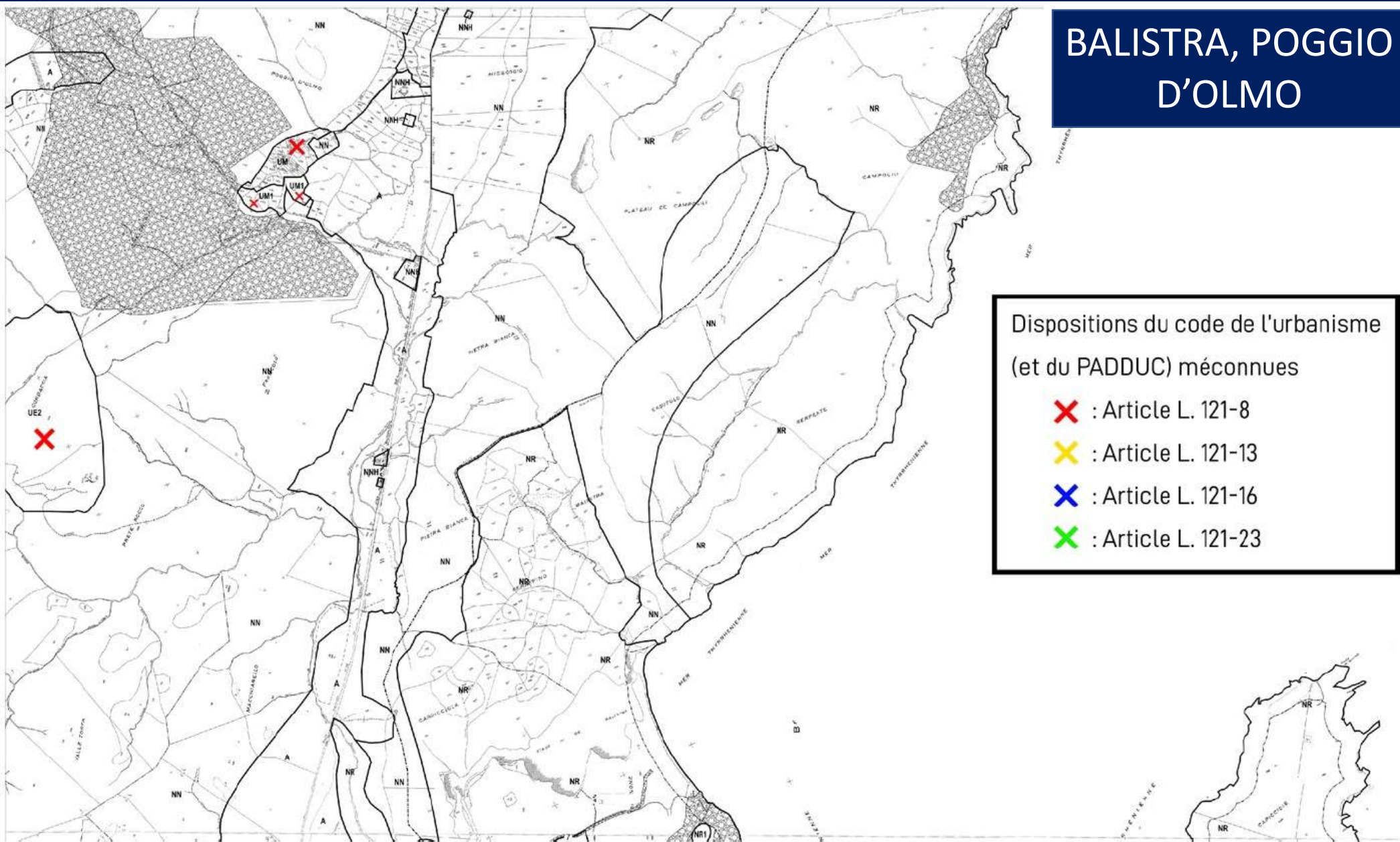
✗ : Article L. 121-13

✗ : Article L. 121-16

✗ : Article L. 121-23



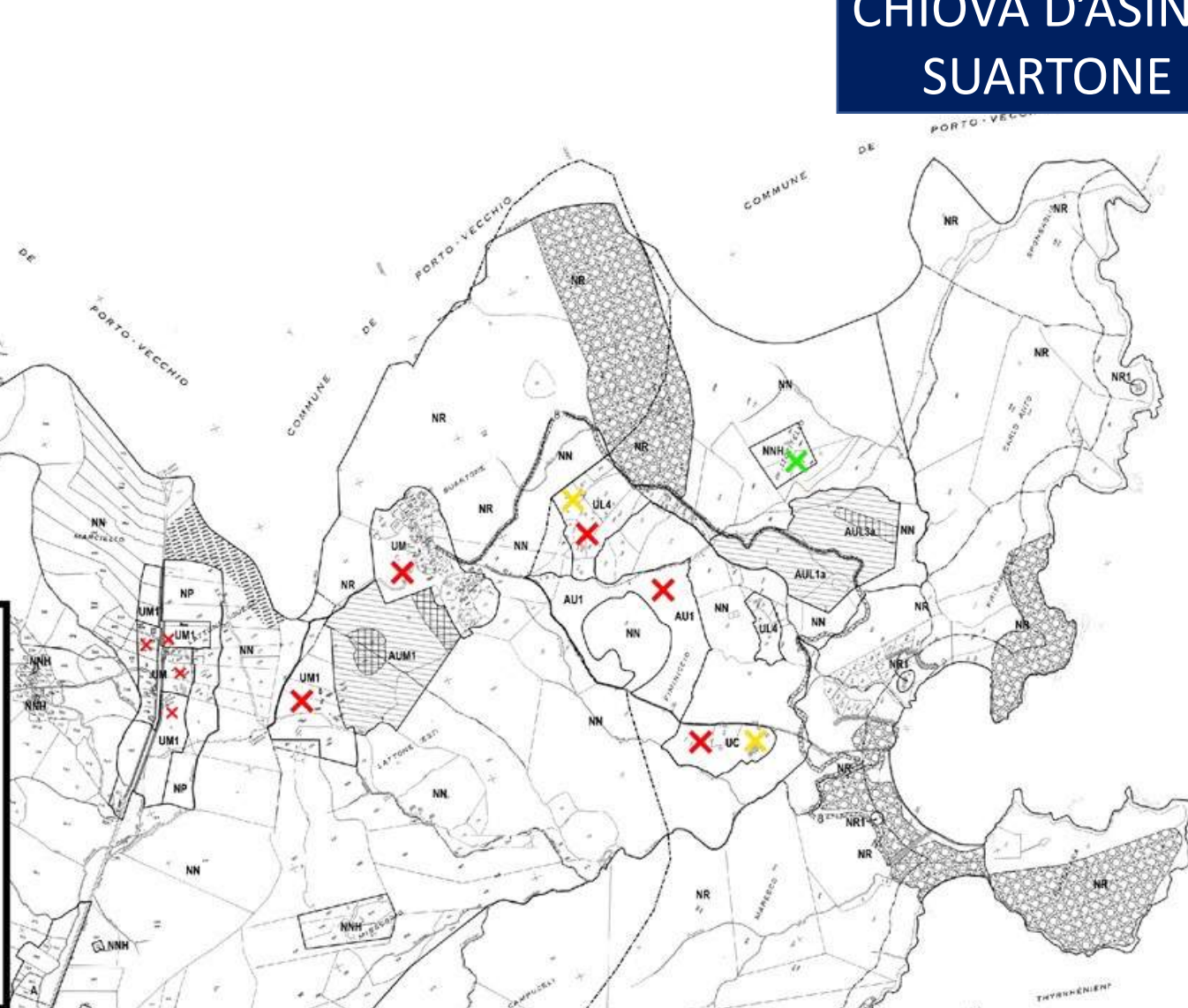
BALISTRA, POGGIO D'OLMO

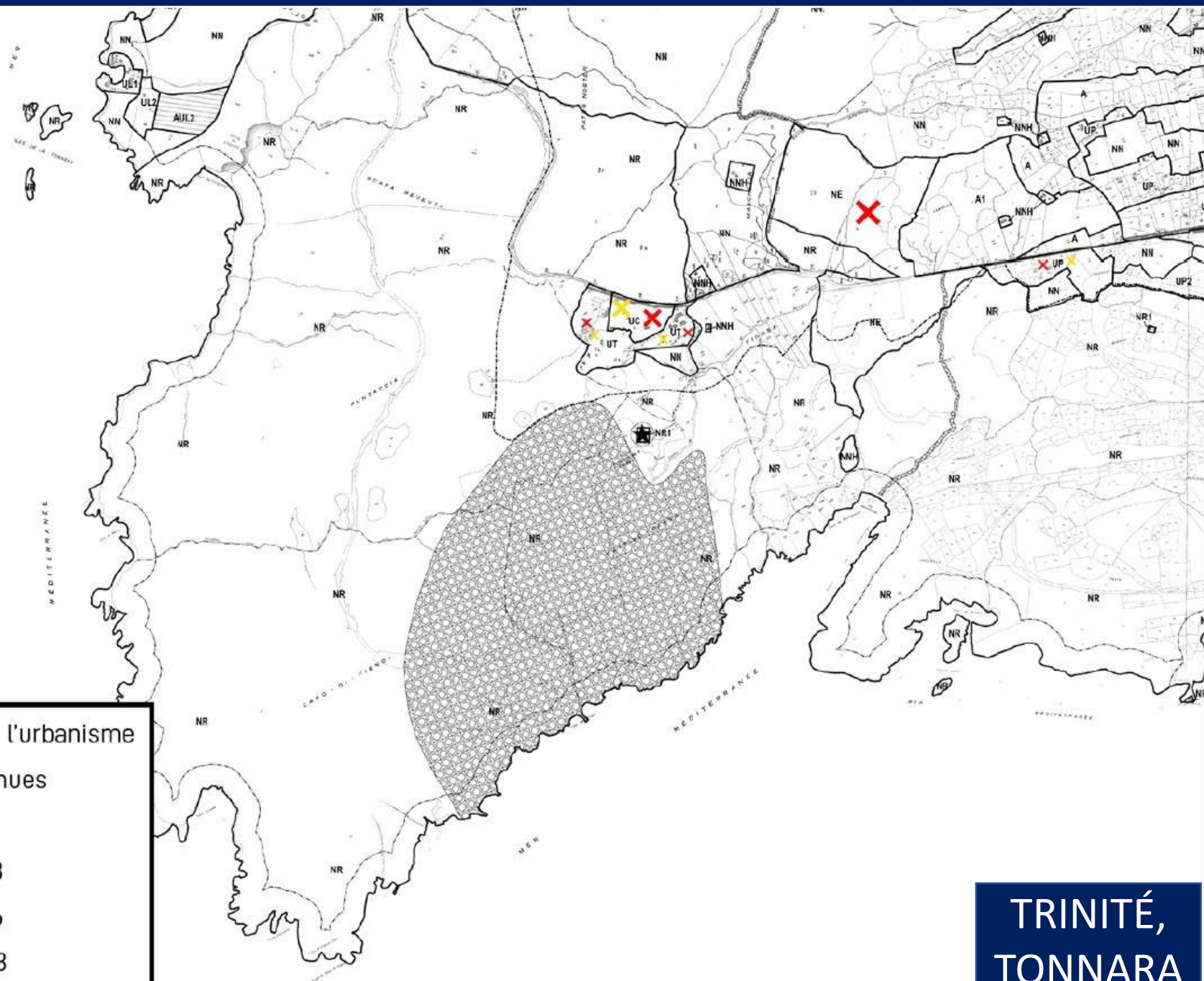


CHIOVA D'ASINO, SUARTONE

Dispositions du code de l'urbanisme
(et du PADDUC) méconnues

- ✗ : Article L. 121-8
- ✗ : Article L. 121-13
- ✗ : Article L. 121-16
- ✗ : Article L. 121-23





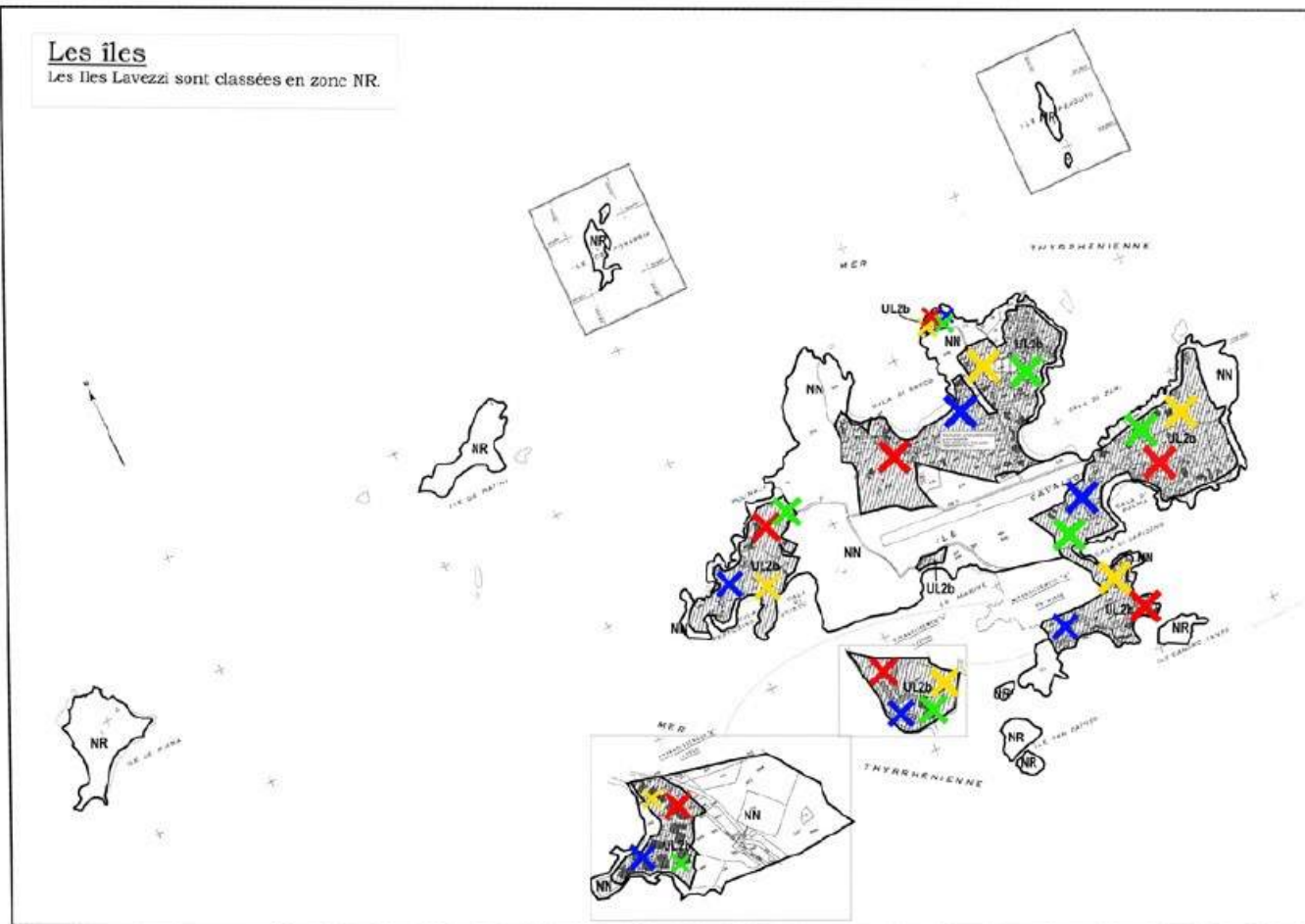
Dispositions du code de l'urbanisme
(et du PADDUC) méconnues

- ✗ : Article L. 121-8
- ✗ : Article L. 121-13
- ✗ : Article L. 121-16
- ✗ : Article L. 121-23

TRINITÉ,
TONNARA

Les îles

Les îles Lavezzi sont classées en zone NR.



CAVALLO,
SAPARELLI

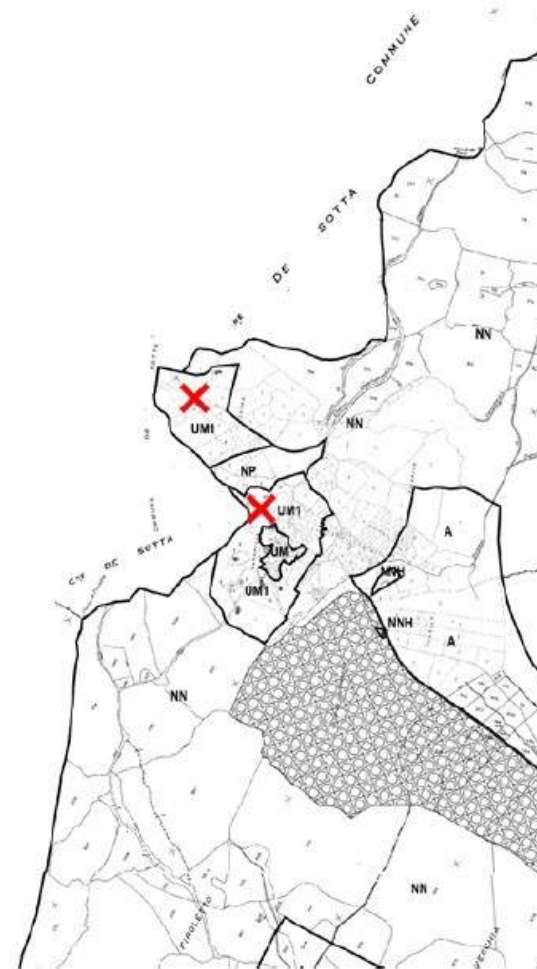
Dispositions du code de l'urbanisme
(et du PADDUC) méconnues

✗ : Article L. 121-8

✗ : Article L. 121-13

✗ : Article L. 121-16

✗ : Article L. 121-23

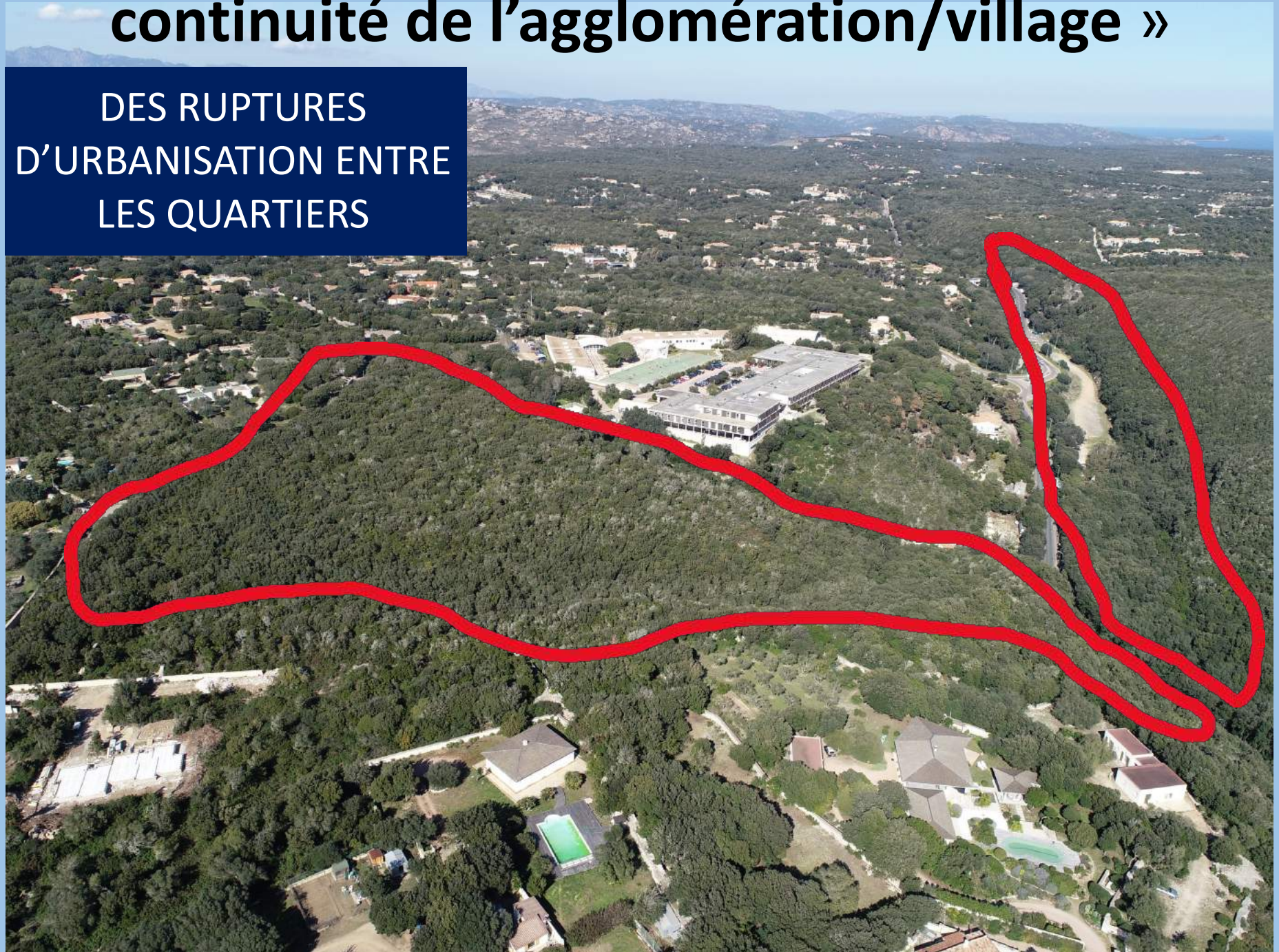


UN JUGEMENT QUI PRECISE LA LOI LITTORAL MALGRE UNE DECISION DU CONSEIL D'ETAT

- **Art L121-8 « L'extension de l'urbanisation se fait en continuité avec les agglomérations et villages existants »**
- **Art L121-13 « Espaces proches du rivage »**
- **Art L121-16 « Bande littorale des 100m »**
- **Art L 121-23 « Espaces remarquables »**

Art L121-8 « L'extension de l'urbanisation se fait en continuité de l'agglomération/village »

DES RUPTURES
D'URBANISATION ENTRE
LES QUARTIERS



RUPTURE D'URBANISATION AVEC LA VILLE



MARINE, SAINT JULIEN, MONTE LEONE, CARTARANA

DES SECTEURS QUALIFIÉS DE « ZONES D'HABITAT DIFFUS »



ZONE ARTISANALE DE MUSELLA

...Un ESA sur la cartographie du PADDUC !



CAVALLO MORTO

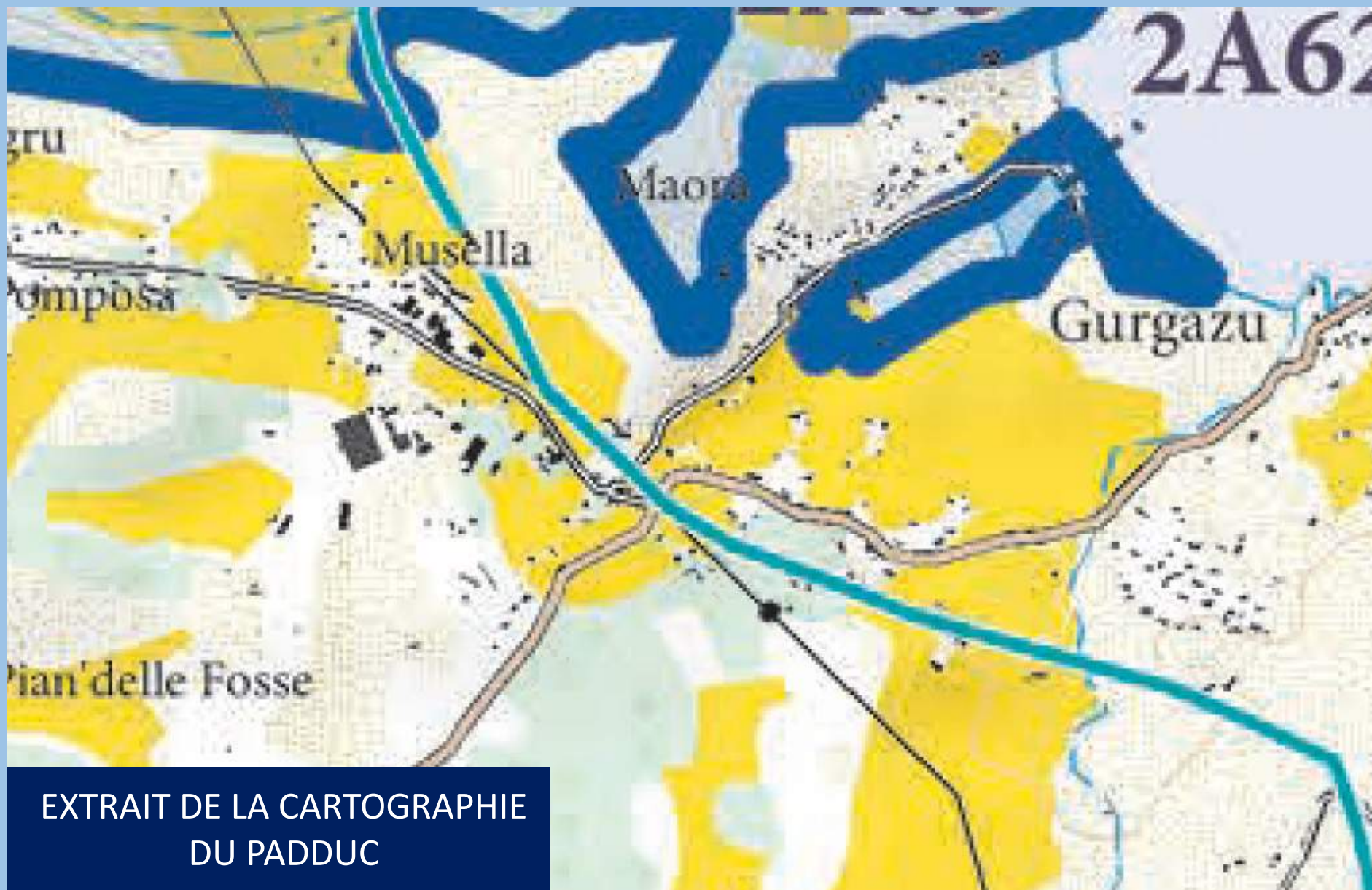
IMAGES CORSICA DRONE

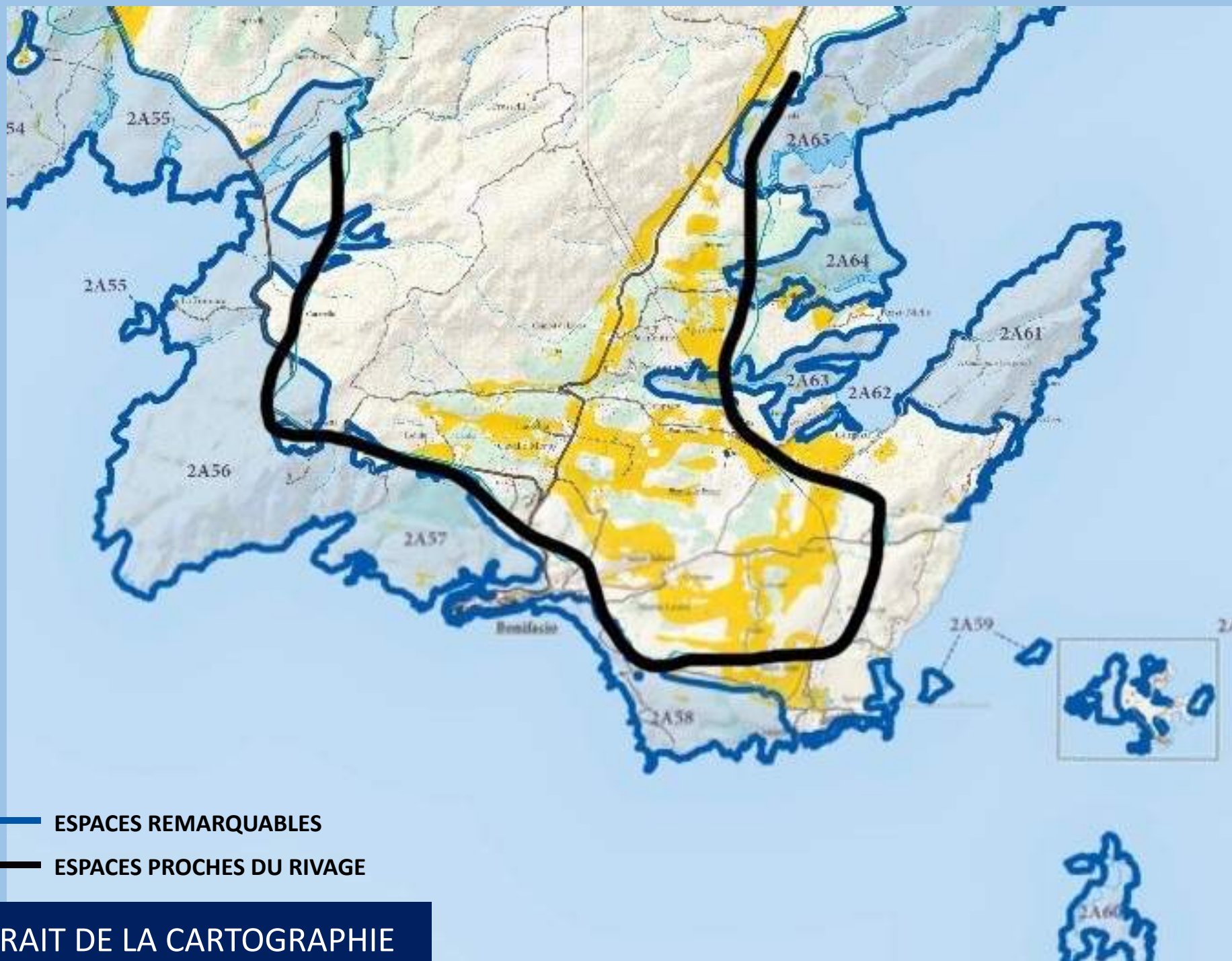
**UN JUGEMENT QUI NIE AINSI
LE FAIT RURAL,
GEOGRAPHIQUE ET
HISTORIQUE DE BONIFACIO**

Art L121-13 « espaces proches du rivage »



DES RUPTURES
D'URBANISATION,
GÉOMORPHOLOGIE





- Un espace proche du rivage qui remonte à l'intérieur des terres

- La bande des 100 mètres et les espaces remarquables **préservés**

- Les (vrais) **Espaces Stratégiques Agricoles** identifiés (nouvelle carte des ESA contestée)

Art L101-2 Principe d'équilibre

Le juge précise :

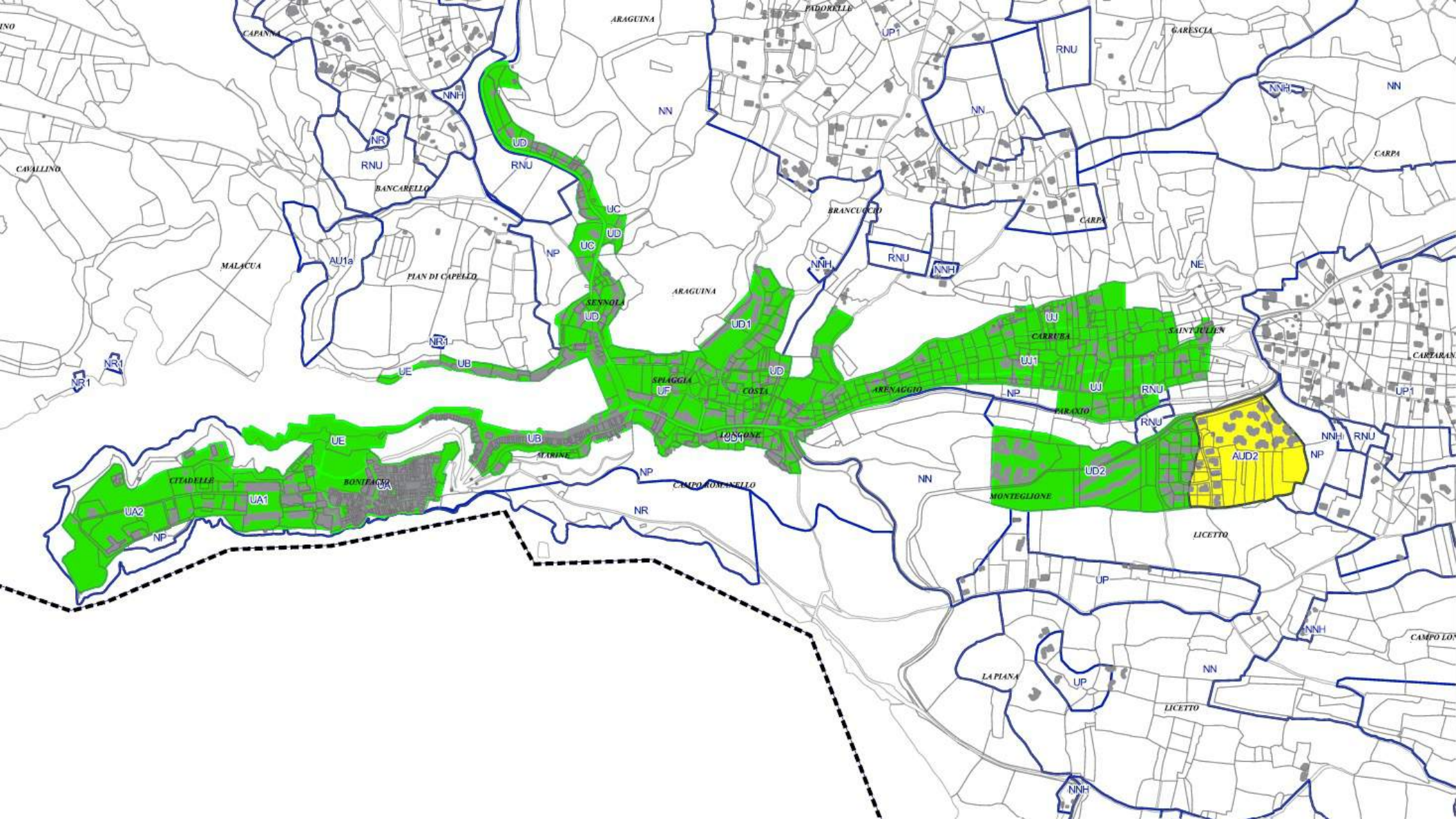
- le PLU prévoit **1.083 ha de zones constructibles, pouvant accueillir 10.500 h supplémentaires aux 7.247 équivalents h (population INSEE + résidences secondaires) et engendrant un déséquilibre.**
- Sur les 1.083 ha constructibles, **796 sont non construits** à ce jour, soit **287 ha réellement artificialisés**, avec une augmentation de la population de 11% en 10 ans (1% par an...).

Le calcul initial relève donc du fantasme de technocrate

Le territoire de Bonifacio est certainement le plus protégé et le plus réglementé au niveau national

- *Reserve Naturelle des Bouches de Bonifacio*
- *Reserve naturelle des Tre padule de Suartone, site RAMSAR (250 ha)*
- *7 sites Natura 2000*
- *Sites inscrits ou classés (env. 2000 hectares)*
- *Acquisitions du Conservatoire du Littoral (près de 3000 ha)*
- *Espaces Naturels Sensibles (1500 ha)*
- *Espaces Remarquables et caractéristiques du Littoral*

La commune de BONIFACIO possède une superficie d'environ 14.000 ha pour 287 ha construits soit 2 % de son territoire : un déséquilibre ?



**LE FUTUR PLU SELON LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF
ET LES ASSOCIATIONS**



Pourquoi avoir maintenu notre PLU ?

- Des décisions de justice établissant la légalité du document :
 - **2007** : TA de Bastia annule très partiellement le PLU. **Par conséquent il valide plus de 90% de ce document.**
 - **2010** : La Cour Administrative d'Appel de Marseille annule les zones de Cala Longa et Corcone, **validant ainsi la constructibilité sur le plateau Bonifacien.**
 - **2011** : Un PLU validé par le Conseil d'Etat, la plus haute juridiction française, le 9 décembre.
- Un PLU imparfait vaut mieux que le RNU
- Respecter nos engagements auprès des bonifaciens

POURQUOI AVOIR TANT TARDÉ A REVISER LE PLU : 12 ANS DE REFORMES

- Loi « Grenelle I » - 2009
- Loi « Grenelle II » - 2010
- Loi ALUR (lutte contre l'étalement urbain) - 2014
- PADDUC Approuvé le 2 octobre 2015 par l'Assemblée de Corse (*obligation de mise en compatibilité avec le plan dans les trois ans, art. L.131-4 du code de l'urbanisme, soit au 24/11/2018*)
 - Loi ELAN - 2018
 - Loi Climat et Résilience - 2021

**UN CADRE DE PLUS EN PLUS RESTREINT EN
TERMES DE DROITS A BATIR**

LA PROCEDURE DE REVISION GENERALE DU PLU, UN TRAVAIL DE LONGUE HALEINE POUR CONTINUER A MAITRISER L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Dès 2007 : Révision du PLU

2010 : Révision simplifiée suite aux plus de 70 recours en annulation

2012 : Procédure de révision générale, s'adapter aux besoins de logement des bonifaciens et définir de nouvelles zones AU

2012 : Révision simplifiée pour modifier la zone artisanale de Musella (densification)

2013 : Procédure de révision simplifiée Ile de Cavallo (zonage et règlements)

2015 : Révision simplifiée, seuil de surface de vente des commerces augmenté à 1000 m² au lieu de 300 m²

2018-2019 : Mission PLU confiée au cabinet ATU pour mise en conformité PADDUC et mise en débat du PADD

Comment réagir ?

1-

Abroger le
PLU dans les
3 mois

2-

Appliquer le
RNU à
travers
l'explication
du juge, dès
à présent

3-

Faire appel
de la
décision
(recours non
suspensif)

Conséquences

Inflation du
prix du
foncier

Toujours pas
de solution
pour
rééquilibrer
résidences
principales/
résidences
secondaires

Des
Bonifaciens
qui ne
pourront
plus se loger

Quelles perspectives pour l'avenir ?

Dans l'attente d'une modification du PADDUC ou de l'adoption d'un SCOT (inter-communal), définissant les zones urbanisées hors villes et villages,

nous tâcherons d'élaborer un PLU respectant nos objectifs de développement durable et garant des intérêts des bonifaciens.

