REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

EXTRAIT DU REGISTRE N°06.01
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BONIFACIO

SEANCE DU 24 OCTOBRE 2024

Date de la Convocation : 16 octobre 2024

Objet : Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Nombre de conseillers en exercice : 23
Nombre de Conseillers ayant pris part à la délibération : 23

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE le 24 octobre à 17 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de BONIFACIO régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur ORSUCCI Jean Charles, Maire.

Etaient Présents :

BEAUMONT Francis – BOHN Joseph - CATOIRE Jonathan - CULIOLI VICHERA Marie-Josée - DAVER Claudie - DEGOTT- SERAFINO Claude FABY Marie-Antoinette- LE ROLLAND Jean-François - LOPEZ Denis - MERMET Véronique - MORACCHINI Odile – ORSUCCI Jean-Charles PIRIOTTU Roxane –ROCCHI-SERENI Frédéric - SERRA Jeanne - TAFANI Patrick -.
Le quorum fixé à 12 membres est atteint

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

ARCADU Chantal : pouvoir à BEAUMONT Francis
CULIOLI Marie Noelle : pouvoir à MORACCHINI Odile
DRIDI Jamel : pouvoir à CULIOLI VICHERA Marie-Josée
DI MEGLIO Alain : pouvoir à DEGOTT- SERAFINO Claude
GAZANO Pierre : pouvoir à Patrick TAFANI
QUINTERNET Thierry : pouvoir à PIRIOTTU Roxane
ZURIA Carine : pouvoir à ORSUCCI Jean-Charles

Etaient Absents : néant

ROCCHI-SERENI Frédéric est élu secrétaire de séance.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

M. le Maire expose :

La Commune de Bonifacio était dotée d'un PLU du 13 juillet 2006 ; modifié les : 24 juillet 2007, le 11 février 2011, le 5 octobre 2012, le 20 décembre 2013, le 2 décembre 2015.

Par délibération du 10 décembre 2012, le conseil municipal prescrivait sa mise en révision générale afin d'intégrer les dernières réglementations et revoir l'aménagement du territoire.

Suite au jugement du TA, le 17 février 2022, la Commune a abrogé son PLU, le 16 mai 2022 et a acté le basculement d'une révision générale vers une élaboration de plan local d'urbanisme par délibération n°03.01.

Dans le même temps, les règlementations successives demandaient à ce que notre document d'aménagement les intègre et notamment les lois : Grenelle II, ALUR, ELAN, Climat et résilience ou encore les dispositions du PADDUC.

Ainsi en basculant d'une révision à une élaboration de PLU, la mise en cohérence du document d'urbanisme, à l'échelle du territoire, s'est poursuivie en redéfinissant certaines orientations par la municipalité.
La recherche d'un équilibre entre urbanisation, préservation des espaces agricoles et naturels, préservation de la trame paysagère rurale ancienne et protection du grand paysage reste le maitre mot.

Ainsi, la Commune a fixé en séance du 1er août 2022, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les objectifs suivants :

- Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique
  - ⇒ Valoriser le paysage remarquable et ordinaire
  - ⇒ Anticiper et réduire les risques du territoire
  - ⇒ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers
  - ⇒ Valoriser et préserver le patrimoine bâti historique

- Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035
  - ⇒ Assurer l'accueil des nouveaux habitants d'ici 2035
  - ⇒ Développer l'offre locative du territoire
  - ⇒ Garantir la qualité du cadre de vie
  - ⇒ Réorganiser le fonctionnement local en rééquilibrant la localisation des services et des équipements

- Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace
  - ⇒ Affirmer la place de l'activité touristique
  - ⇒ Favoriser le développement de la pêche et du nautisme
  - ⇒ Développer l'activité industrielle, artisanale, et commerciale
  - ⇒ Favoriser les énergies renouvelables
  - ⇒ Maintenir, Développer et faire connaitre l'agriculture locale

REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

Ces orientations, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, ont fait l'objet de débats qui se sont tenus au sein du Conseil Municipal dans les séances du 12 décembre 2019, 05 décembre 2023 puis du 27 juillet 2024.
Par ailleurs, le projet de PLU présenté en séance, vient mettre en exergue la volonté politique d'un urbanisme durable ayant vocation à affirmer :

- Reconnaissance des deux agglomérations
- Affirmation des hameaux comme lieux de vie historiques
- Priorisation du logement permanent
- Préservation des zones côtières
- Le tourisme durable, levier d'un développement économique maîtrisé
- Développement et valorisation de l'agriculture
- Valorisation et préservation du patrimoine urbain et paysager

En vertu de l'article R. 153-3 du code de l'urbanisme la délibération qui arrête le PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation.
Ainsi il est proposé au conseil municipal, dans la même délibération, de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU.
Durant toute la révision prescrite en 2012 et élaboration du PLU prescrite depuis 2022, a été entrepris en termes de concertation :

- Affichage des délibérations pendant toute la durée des études nécessaires,
- Information de la population par voie de presse et affichage en mairie et sur les lieux habituels d'affichage,
- Information du public par les journaux locaux, bulletins municipaux, réseaux sociaux, site internet
- Réunions publiques
- Panneaux d'informations dans les locaux de l'hôtel de ville
- Mise à disposition d'un registre de doléances destiné à recueillir les observations du public
- Possibilité d'écrire au Maire

Les moyens de concertation ont permis d'informer régulièrement la population sur les étapes clés d'avancement garantissant la transparence de la démarche.

L'adhésion du public aux réunions publiques et les 253 doléances reçues au cours de la révision/élaboration du PLU, démontrent une concertation certaine avec les habitants de la Ville.

Monsieur le Maire donne lecture au Conseil Municipal du rapport rédigé par le cabinet Toponymy joint en annexe à cette délibération, qui a analysé et commenté le déroulement de cette concertation, les demandes effectuées par les habitants et qui justifie des suites qui leur ont été données.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération du 13 juillet 2006 approuvant le Plan Local d'urbanisme modifié le 24 juillet 2007, le 11 février 2011, le 5 octobre 2012, le 20 décembre 2013, le 2 décembre 2015,
Vu la délibération du 10 décembre 2012 prescrivant la mise en révision générale du plan local d'urbanisme,
Vu l'adoption du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) le 02 octobre 2015, rendu exécutoire le 24 novembre 2015,
Vu la loi « Littoral » (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral) et le PADDUC, qui préconisent la densification des zones urbaines existantes et une limitation de l'étalement urbain afin de se prémunir d'habitats diffus,
Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2001 et la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 02 juillet 2003, ainsi que leurs décrets d'application,

REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

Vu la loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I »,
Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II »,
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
Vu la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience",
Vu la demande de l'association U Levante représentée par Me Tomasi, d'annuler la décision par laquelle le maire de Bonifacio a refusé implicitement de saisir le conseil municipal, en vue d'abroger le plan local d'urbanisme, d'enjoindre au maire de saisir le conseil municipal afin qu'il abroge le plan local d'urbanisme et adopte un plan compatible avec les dispositions des articles L101-2, L121-8, L121-13, L121-16, L121-23, L122-10 du code de l'urbanisme et avec celles du plan d'aménagement et de développement durable de la Corse,
Vu la décision du Tribunal Administratif en date du 17 février 2022, qui annule la décision implicite de rejet du maire de Bonifacio du 10 juin 2020 et enjoint le maire de Bonifacio de saisir le conseil municipal de la commune afin d'abroger le plan local d'urbanisme en considération de l'illégalité dudit document, dans le délai des trois mois à compter de la notification du jugement,
Vu la délibération n°03.01 du 16 mai 2022 prise par le conseil municipal afin d'abroger le plan local d'urbanisme et de basculer d'une prescription de révision générale vers une élaboration de plan local d'urbanisme,
Vu la délibération n°05.04 du 1er août 2022 définissant les objectifs du PLU,
Vu les délibérations n°08.01 du 16 décembre 2019, n°05.02 du 05 décembre 2023, n° 04.02 du 29 juillet 2024 concernant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Il appartient au conseil municipal d'en délibérer.

Le Conseil Municipal,

OUI l'exposé de M. Le Maire,

Après avoir délibéré et à l'unanimité,

POUR	23
CONTRE	
ABSTENTION	

- **DECIDE :**

- ARTICLE 1 : D'approuver le bilan de la concertation, tel qu'exposé par Monsieur le Maire et tel qu'annexé à la présente.

- ARTICLE 2 : D'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- ARTICLE 3 : De soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement

REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

intéressés et aux présidents des associations agréées qui en ont déjà fait la demande ou qui en feront la demande,

➢ ARTICLE 4 : Dit que la présente délibération :

- Sera transmise, avec le dossier ci-joint, au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité.
- Sera tenue à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
- Sera affichée pendant un mois en mairie.
- La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné par le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Chacune des formalités de publicité ci-dessus mentionnera que le dossier peut être consulté en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BASTIA dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture et affichage aux lieux habituels de la Mairie de BONIFACIO

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Suivent les signatures
Pour copie certifiée conforme
Le Maire

REÇU EN PREFECTURE
le 15/11/2024
Application agréée E-legalite.com
99_SE-02A-212000418-20241024-DEL06012024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

_____

DECISION DU

18/06/2025

N° E25000021 /20

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BASTIA

_____

La présidente du tribunal administratif

E- Décision de désignation du 18/06/2025

CODE : 1

Vu enregistrée le 30/05/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune de Bonifacio demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Catherine FERRARI est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Mme Estelle FONTRIER-VIGROUX est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêtrices sont autorisées à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Bonifacio et aux commissaires enquêtrices.

Fait à Bastia, le 18/06/2025.

La présidente du tribunal,

Signé

Anne BAUX

REÇU EN PREFECTURE
le 09/07/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-02A-212000418-20250709-ARR572025-A

Département : CORSE DU SUD

Canton : GRAND SUD

Commune : BONIFACIO

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

République Française

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRÊTÉ N°57.2025

portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire de la commune de BONIFACIO,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et L.153-20 et R153-8 à R153-10;
Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2224-8 et L.2224-10 ;
Vu le code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
Vu la délibération n°09.02 du conseil municipal de Bonifacio en date du 10 décembre 2012 prescrivant la révision générale du plan local d'urbanisme ;
Vu la délibération n°03.01 du conseil municipal de Bonifacio en date du 16 mai 2022 afin d'abroger le plan local d'urbanisme et de basculer d'une prescription de révision générale vers une élaboration de PLU ;
Vu la délibération n°05.04 du 1er août 2022 définissant les objectifs du PLU ;
Vu la délibération n°06.01 du 24 octobre 2024 portant arrêt et bilan de la concertation du PLU ;
Vu les avis des personnes publiques associées ;
Vu l'ensemble des pièces du dossier composant le projet de PLU ;

REÇU EN PREFECTURE
le 09/07/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-02A-212000418-20250709-ARR572025-A

Vu la décision de désignation de la Présidente du Tribunal administratif de Bastia du 18/06/2025, désignant Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Vu l'évaluation environnementale et l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) Corse n°2025CORSE/AC03 en date du 6 mars 2025 ;
Vu l'avis de la Collectivité de Corse en date du 28 février 2025 ;
Vu l'avis de la Chambre d'agriculture en date du 28 février 2025 ;
Vu l'avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) en date du 18 février 2025 ;
Vu l'avis la Direction Départementale des Territoires en date du 13 février 2025 ;
Vu l'avis de la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) en date du 26 mai 2025 ;
Vu l'avis du Conseil des sites en date du 04 juillet 2025 ;

...ARRÊTE...

Article 1 : Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio.

Les objectifs du projet de PLU, tels que rappelés dans les délibérations du conseil municipal précitées, sont les suivants :

- Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique et inscrire les valeurs paysagères comme socle du projet de territoire

- Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035

- Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées au service de l'urbanisme :

- Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – Enquête Publique : élaboration du PLU – 20169 Bonifacio
- Par téléphone au 04.95.73.56.13 (service de l'urbanisme), du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
- Par courriel à l'adresse : urbanisme@mairiedebonifacio.com

Article 2 : Autorité environnementale

Le dossier soumis à enquête publique comporte notamment une évaluation environnementale et l'avis délibéré du 6 mars 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/07/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-02A-212000418-20250709-ARR572025-A

Article 3 : Date et durée de l'enquête publique

L'enquête se déroulera du **vendredi 1er août 2025 à 10h00 au 09 septembre 2025 à 15h00** soit une période de 40 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à l'annexe de la mairie de Bonifacio - au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale).

Article 4 : Commissaire enquêteur

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

Article 5 : Publicité et affichage de l'avis d'enquête au public

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Bonifacio : https://www.bonifacio-mairie.fr, le mardi 15 juillet 2025 soit au moins 15 jours avant la durée de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en Mairie, mairie annexes, ou autre lieu communal.

Article 6 : Mise à disposition du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est mis à la disposition du public et sera consultable :

- **Sur format papier** à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
- **Sur un poste informatique dédié** au même lieu et mêmes horaires.
- **En ligne sur :** https://www.registre-dematerialise.fr/6457
- **Sur le site internet de la commune** https://www.bonifacio-mairie.fr

Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le maire de la commune de Bonifacio.

Article 7 : Observations du public

Le public peut transmettre ses observations :

REÇU EN PREFECTURE
le 09/07/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-02A-212000418-20250709-ARR572025-A

- Sur le registre papier
- Sur un poste informatique dédié et en libre accès prévu à cet effet à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale)
- Par courrier postal : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – à l'attention de Madame la commissaire enquêteur – Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio –20169 Bonifacio en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »
- Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
- Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Article 8 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations du public lors des permanences qu'il tiendra à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 1er août 2025 : ouverture de l'enquête de 10h à 15h
- Samedi 9 août 2025 :de 10h à 15h
- Jeudi 14 août 2025 : de 10h à 15h
- Samedi 23 août 2025 : de 10h à 15h
- Jeudi 28 août 2025 : de 10h à 15h
- Mardi 9 septembre 2025 : clôture de l'enquête de 10h à 15h

Article 9 : Fin d'enquête : clôture du registre d'enquête publique – élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre papier déposé au siège de l'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dans les 8 jours de la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites pendant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

REÇU EN PREFECTURE
le 09/07/2025
Application agréée E-legalite.com
99_AR-02A-212000418-20250709-ARR572025-A

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur adressera simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.

Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonifacio (au bureau de l'urbanisme) en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : https://www.bonifacio-mairie.fr

Article 10 : Décision pouvant être adoptée suite à l'enquête

A l'issue de la procédure d'enquête le conseil municipal pourra approuver le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause.

Article 11 : Indemnisation du commissaire enquêteur

Les frais d'enquête relatifs à l'indemnisation du commissaire enquêteur sont à la charge de la commune.

La commune verse directement au commissaire enquêteur la somme due dans le délai maximum d'un mois à compter de la notification de la décision de la présidente du tribunal administratif de Bastia fixant le montant de l'indemnité à allouer à l'intéressé.

Article 12 : Exécution

Monsieur le Maire de la commune de Bonifacio et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 13 : Ampliation

Une copie du présent arrêté sera transmise au Préfet, à la Présidente du Tribunal administratif de Bastia, et à la commissaire enquêteur.

Fait à Bonifacio, le 09 juillet 2025

Le Maire,

Jean-Charles ORSUCCI



COMMUNE DE BONIFACIO

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BONIFACIO

2ème insertion

Par arrêté n°57.2025 en date du 09 juillet 2025, le Maire de la commune de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Les objectifs du projet de PLU sont les suivants :

- Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique et inscrire les valeurs paysagères comme socle du projet de territoire.
- Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035.
- Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace.

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du vendredi 1er août 2025 à 10h00 au 09 septembre 2025 à 15h00 soit une période de 40 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale), 20169 Bonifacio.

L'élaboration du projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à enquête publique ainsi qu'à l'avis de l'autorité environnementale. Ces informations environnementales sont comprises dans le rapport de présentation du PLU et sont donc consultables dans le dossier d'enquête publique aux mêmes lieux et heures que précisées ci-dessous.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées au service urbanisme :

Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – Enquête Publique : élaboration du PLU – 20169 Bonifacio

Par téléphone au 04.95.73.56.13 (service de l'urbanisme), du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés.

Par courriel à l'adresse : urbanisme@mairiedebonifacio.com

Commissaire enquêteur :

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

Publicité et affichage de l'avis d'enquête au public :

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Bonifacio : https://www.bonifacio-mairie.fr, le mardi 15 juillet soit au moins 15 jours avant la durée de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en Mairie, mairie annexes et autre lieu communal.

Mise à disposition du dossier :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est mis à la disposition du public et sera consultable :

Sur format papier à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés

Sur un poste informatique dédié au même lieu et mêmes horaires.

En ligne sur : https://www.registre-dematerialise.fr/6457

Sur le site internet de la commune : https://www.bonifacio-mairie.fr

Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le maire de la commune de Bonifacio.

Observations du public

Le public peut transmettre ses observations :

Sur le registre papier

Sur un poste informatique dédié et en libre accès prévu à cet effet en mairie

Par courrier postal : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – à l'attention de Madame la commissaire enquêteur – Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio –20169 Bonifacio en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »

Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : : https://www.registre-dematerialise.fr/6457

Par courriel à l'adresse suivante :

enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations du public lors des permanences qu'il tiendra à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 1er août ouverture de l'enquête de 10h à 15h
- Samedi 9 août de 10h à 15h
- Jeudi 14 août de 10h à 15h
- Samedi 23 août de 10h à 15h
- Jeudi 28 août de 10h à 15h
- Mardi 9 septembre clôture de l'enquête de 10h à 15h.

Fin d'enquête : clôture du registre d'enquête publique - élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre papier déposé au siège de l'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dans les 8 jours de la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites pendant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur adressera simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.

Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonifacio (au bureau de l'urbanisme) en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : https://www.bonifacio-mairie.fr

Décision pouvant être adoptée suite à l'enquête :

A l'issue de la procédure d'enquête le conseil municipal pourra approuver le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause.

COMMUNE DE PERELLI

APPEL A CANDIDATURES

Identification de l'organisme qui passe le marché : Commune de PERELLI

Mode de passation : Le présent marché a procédure adaptée est soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et a l'article 34 du décret N° 2016-360 du 25 mars 2016.

Objet du Marché : Travaux d'extension du cimetière communal

Composition du dossier de candidature : Conformément aux articles 43, 44, 45, 46 et 47 du Code des Marchés Publics.

Critères de sélection des candidatures :

Les offres seront jugées selon les critères énoncés ci-dessous :

* Prix des prestations
* Valeur technique
* Délai d'exécution

Renseignements complémentaires : à la Mairie de PERELLI

20234 PERELLI - Tel / Fax : 04.95.35.90.80

Mail : mairiedeperelli@orange.fr

Adresse auprès de laquelle les documents peuvent etre obtenus :

Les Entreprises pourront télécharger gratuitement les documents dématérialisés du dossier de consultation, ainsi que l'avis d'appel public à la concurrence via le profil d'acheteur : http://www.achatspublicscorse.com avec acheteur public MAIRIE DE PERELLI

Pour les modalités de retrait des documents, se référer au règlement de la consultation ou aux conditions générales du profil d'acheteur.

En cas de difficultés pour télécharger les documents et/ou remettre l'offre sur la plate forme, une assistance est mise à disposition des candidats au 08 92 43 43 63 (0,34€/min) du lundi au vendredi : 09h00 / 12h30 et 14h00 / 18h00.

Transmission des offres par voie electronique : Les candidats transmettent leur offre dématérialisée, en s'assurant au préalable d'être connectés à Internet, via le profil acheteur:

http://www.achatspublicscorse.com avec acheteur public MAIRIE DE PERELLI

L'offre dématérialisée doit parvenir à destination avant la date et l'heure limite de remise des plis.

Pour les modalités de dépôt des documents, se référer au règlement de la consultation ou aux conditions générales du profil d'acheteur.

Date limite de réception des candidatures et des offres :

09 Septembre 2025 à 12 heures sur le profil acheteur

Date d'envoi à la publication du présent avis : 30 Juillet 2025

La Maire

Christiane VINCIGUERRA-CERAMI

LAREMA.B

Société par Actions Simplifiée u capital de 900 euros

Siège social : RN 193, Lieu-dit PATERNO, 20290 BORGO

823 782 933 RCS BASTIA

Aux termes d'une délibération en date du 31 Juillet 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société par actions simplifiée CAREMA.B a décidé de transférer le siège social du RN 193, Lieu-dit PATERNO, 20290 BORGO au 10 Bis Allée des Primevères, Lot les Collines, 20620 BIGUGLIA à compter du 31 juillet 2025 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Pour avis,

COMMUNE DE BONIFACIO

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de BONIFACIO

1ère insertion

Par arrêté n°57.2025 en date du 09 juillet 2025, le Maire de la commune de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Les objectifs du projet de PLU sont les suivants :

- Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique et inscrire les valeurs paysagères comme socle du projet de territoire.
- Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035.
- Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace.

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera du vendredi 1er août 2025 à 10h00 au 09 septembre 2025 à 15h00 soit une période de 40 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale), 20169 Bonifacio.

L'élaboration du projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à enquête publique ainsi qu'à l'avis de l'autorité environnementale. Ces informations environnementales sont comprises dans le rapport de présentation du PLU et sont donc consultables dans le dossier d'enquête publique aux mêmes lieux et heures que précisées ci-dessous.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées au service urbanisme :

Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – Enquête Publique : élaboration du PLU – 20169 Bonifacio

Par téléphone au 04.95.73.56.13 (service de l'urbanisme), du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés.

Par courriel à l'adresse : urbanisme@mairiedebonifacio.com

Commissaire enquêteur :

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur recevra pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

Publicité et affichage de l'avis d'enquête au public :

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Bonifacio : https://www.bonifacio-mairie.fr, le mardi 15 juillet soit au moins 15 jours avant la durée de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.

Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en Mairie, mairie annexes et autre lieu communal.

Mise à disposition du dossier :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est mis à la disposition du public et sera consultable :

Sur format papier à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés

Sur un poste informatique dédié au même lieu et mêmes horaires.

En ligne sur : https://www.registre-dematerialise.fr/6457

Sur le site internet de la commune : https://www.bonifacio-mairie.fr

Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le maire de la commune de Bonifacio.

Observations du public

Le public peut transmettre ses observations :

Sur le registre papier

Sur un poste informatique dédié et en libre accès prévu à cet effet en mairie

Par courrier postal : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – à l'attention de Madame la commissaire enquêteur – Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio –20169 Bonifacio en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »

Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : : https://www.registre-dematerialise.fr/6457

Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations du public lors des permanences qu'il tiendra à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 1er août ouverture de l'enquête de 10h à 15h
- Samedi 9 août de 10h à 15h
- Jeudi 14 août de 10h à 15h
- Samedi 23 août de 10h à 15h
- Jeudi 28 août de 10h à 15h
- Mardi 9 septembre clôture de l'enquête de 10h à 15h.

Fin d'enquête : clôture du registre d'enquête publique - élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre papier déposé au siège de l'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Dans les 8 jours de la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites pendant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur adressera simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.

Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonifacio (au bureau de l'urbanisme) en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : https://www.bonifacio-mairie.fr

Décision pouvant être adoptée suite à l'enquête :

A l'issue de la procédure d'enquête le conseil municipal pourra approuver le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause.

CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Maître Lara VILLANOVA-MURATI, Notaire Associé de la SARL « VILLANOVA, FOUQUET », titulaire d'un Office Notarial à ZONZA, lieu-dit Poggiarelli, RT 10, Sainte-Lucie de Porto-Vecchio, le 25 Juin 2025, enregistré à AJACCIO, le 3 Juillet 2025, Dossier 2025 000 11476 réf 2A04P31 2025 N 00358, a été cédé un fonds de commerce par : La Société dénommée VINETA, dont le siège est à BASTIA (20200) rue du Juge Falcone, Rés. Bagatelle Bâtiment B, identifiée au SIREN sous le numéro 908 822 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA.

A : La Société dénommée MARANA BURGER, dont le siège est à BASTIA (20200) 63 Boulevard Général Graziani, identifiée au SIREN sous le numéro 943 036 863 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA.

Désignation du fonds : Fonds de commerce restauration rapide sur place ou à emporter, et livraison (avec vente de boissons non alcoolisées) sis à BASTIA (20200) 63 Boulevard GRAZIANI, lui appartenant, connu sous le nom commercial "U FRESCU", ou plus communément sous l'enseigne dénommée «LE FOOD».

L'entrée en jouissance a lieu le jour de la signature.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de Quatre Vingt-Dix Mille Euros (90 000,00 EUR) s'appliquant :

- A concurrence de 80.000,00 euros pour les éléments incorporels
- A concurrence de 10.000,00 euros pour les éléments corporels (matériel).

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, en l'étude de Maître Corinne FOUQUET ANTONIOTTI, notaire à VILLE DI PIETRABUGNO (Haute-Corse), Immeuble le Napoléon, Bâtiment C où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,

LE PETIT BASTIAIS
Le partenaire n°1 des collectivités locales et des professions du chiffre et juridiques de la Corse

EXTENSION DE L'OBJET SOCIAL

En vertu d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 Juin 2025, les associés de la Société Les Vergers de Suarone, Société à Responsabilité Limitée au capital de 15 092,45 euros,

Siège social : Chez Stéphane Gigon, Suarone de Venzolasca, 20215 VESCOVATO, immatriculée au RCS BASTIA n°414 270 298, ont décidé d'étendre l'objet social de la société en y ajoutant « Ainsi que l'acquisition, la gestion, l'administration, la location, la vente de tous biens immobiliers, bâtis ou non bâtis nécessaires à l'exploitation de son activité » et de modifier l'article 3 des statuts en conséquence.

Mention sera faire au RCS BASTIA.

LPB *NUTIZIE*

BASTIA. C'est une page qui se tourne. Le Café Riche ne sera plus. La Ville de Bastia vient de lancer les travaux de réaménagement en vue de créer une petite place et un jardin entre le Boulevard Paoli et la Rue César Campinchi. « Ce projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie municipale de requalification des espaces publics et de dynamisation du centre-ville, notamment portée par le programme « Action Cœur de Ville ». La première phase opérationnelle du chantier débute ce lundi 7 juillet 2025, avec une intervention spécifique de désamiantage de la structure existante. Celle-ci s'étendra sur une période de deux semaines, jusqu'au 18 juillet. Cette opération, confiée à une entreprise agréée, est conduite dans le respect strict des normes réglementaires en vigueur. Le projet vise à restaurer la vocation originelle de cet espace, autrefois occupé par un square au début du XXe siècle. À l'issue des différentes phases de travaux, la Ville procédera à l'aménagement d'une placette arborée et équipée, répondant aux enjeux actuels de confort urbain, de convivialité et de transition écologique. »

APPEL D'OFFRES

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

CC 80207

DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

MAIRIE DE SANTA MARIA DI LOTA

Contrat de concession de service public de la crèche de Miomo A SUMENTE. La présente consultation a pour objet de confier à un tiers, à travers un contrat de concession par affermage, l'exploitation et la gestion de la crèche " A Sumente " pour le compte de la commune.

Autorité Délégante : MAIRIE DE SANTA MARIA DI LOTA.
A l'attention de : Monsieur Guy ARMANET, Lieu-dit Mocali, 526 Strda d'I Tennis 20200 SANTA MARIA DI LOTA - Tél. : 0495332499, Courriel : mairie@smdl.net.
Adresse du profil d'acheteur : https://www.achatspublicscorse.com/7003356.
Accès électronique aux documents (URL) : https://www.achatspublicscorse.com.
Soumission des offres et des demandes de participation par voie électronique (URL) : https://www.achatspublicscorse.com. Nature de l'autorité délégante : Commune.
Numéro de référence attribué au dossier par l'autorité délégante
2025002.
Objet de la délégation
Contrat de concession de service public de la crèche de Miomo A SUMENTE. La présente consultation a pour objet de confier à un tiers, à travers un contrat de concession par affermage, l'exploitation et la gestion de la crèche " A Sumente " pour le compte de la commune.
Intitulé de la délégation de service public
DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION ET LA GESTION DE LA CRECHE DE MIOMO A SUMENTE - CONTRAT DE CONCESSION PAR AFFERMAGE.
Domaine de la délégation
Crèche municipale .
Classification C.P.V
Objet Principal : 85312110-3
Code NUTS
FRM02
Autres informations : Les dossiers de candidature seront appréciés au vu des critères suivants : - Aptitude à assurer la continuité du service public, l'égalité des usagers et la qualité du service rendu aux usagers devant le service public ; - Garanties professionnelles et financières ainsi que la justification respect de la législation relative à l'emploi des travailleurs handicapés définie aux articles L5212-1 et suivants du Code du travail.
Présentation des lots
Possibilité de présenter une offre pour : l'ensemble des lots. Non Alloti - Confier à un tiers, à travers un contrat de concession par affermage, l'exploitation et la gestion de la crèche " A Sumente " pour le compte de la commune Critere d'attribution : Le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés dans les documents du marché Code Nuts : FRM02 - Haute-Corse. Lieu d'exécution : Crèche A Sumente - 521 Strada d'I Tennis - 20200 Santa Maria di Lota Classification CPV : Objet principal : 85312110-3
Durée de la délégation
4 ans.
Date à partir de laquelle la convention prend effet
01/03/2026.
Conditions relatives au marché
La convention s'inscrit dans un projet/programme financé par des fonds de l'Union européenne :
Conditions de participation :
Situation propre des opérateurs économiques : - Déclarations sur l'honneur datées et signées, conformes à l'article 39 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 Janvier 2016 relatives aux contrats de concession.
Possibilité d'utiliser les formulaires DC1 et DC2 accessibles à partir de l'adresse suivante : http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat.
- Attestations fiscales et sociales certifiant que le candidat est à jour de la totalité impôts, taxes, contributions ou cotisations dus de moins de 6 mois.
- Déclaration sur l'honneur que le candidat ne fait l'objet d'aucune exclusion de la participation à la procédure de passation des contrats de concession prévue aux articles suivants de l'ordonnance n°2018-1074 du 26 Novembre 2018 : . Article L2141-7 . Article L2141-8 . Article L2141-9 . Article L2141-10 . Article L2141-11 - Les attestations d'assurance de responsabilité civile professionnelle en cours de validités.
Déclaration sur l'honneur que le candidat satisfait à la législation relative à l'emploi des travailleurs handicapés prévu aux articles L5211-1 et suivants du code du travail. - Les documents relatifs aux pouvoirs de la personne habilitée pour l'engager. - L'inscription au registre du commerce et des sociétés (extrait K-BIS récent). Capacité économique et financière : Chiffre d'affaire réalisé au cours des 3 dernières années (les candidats n'ayant pas atteint 3 années d'exercice donneront les documents relatifs à leur(s) année(s) d'exercice. Capacité économique et financière - niveau(x) spécifique(s) minimal(aux) exigé(s) : Néant Référence professionnelle et capacité technique - références requises : - Moyen matériels et humains dont dispose le candidat ; Déclaration indiquant les effectifs du candidat ainsi que leurs qualifications (diplômes et expérience, C.V, références professionnelles...), et les modalités d'organisation envisagée (organigramme fonctionnel) pour ce type de service public ;
- Références professionnelles du candidat et/ou expérience en matière de gestion d'une activité similaire ; - Note du candidat développant sa motivation et décrivant son aptitude à assurer l'exécution et la continuité du service public, ainsi que l'égalité des usagers. Référence professionnelle et capacité technique - niveau(x) spécifique(s) minimal(aux) exigé(s) : Néant
Renseignements complémentaires
Les dossiers de candidature seront appréciés au vu des critères suivants : - Aptitude à assurer la continuité du service public, l'égalité des usagers et la qualité du service rendu aux usagers devant le service public ; - Garanties professionnelles et financières ainsi que la justification respect de la législation relative à l'emploi des travailleurs handicapés définie aux articles L5212-1 et suivants du Code du travail.
Délais
Date limite de réception des offres : 15 septembre 2025 à 16 heures.
Autres renseignements
Modalités de présentation des candidatures : Exclusivement par voie dématérialisée sur le profil acheteur de la commune Critères de sélection des offres : Les candidats seront sélectionnés suivant la conformité de leur dossier de candidature..
Adresse(s) complémentaire(s)
Adresse auprès de laquelle des renseignements complémentaires peuvent être obtenus : MAIRIE DE SANTA MARIA DI LOTA. Correspondant : M ARMANET Guy Maire, 526 Strada d'I Tennis, 20200 SANTA MARIA DI LOTA, Tel : 0495332499 - Courriel : mairie@smdl.net.
Instance chargée des procédures de recours
Tribunal Administratif de BASTIA , Villa Montépiano, 20407 BASTIA cedex . Téléphone : 0495328866 - . Courriel : greffe.ta-bastia@juradm.fr
Date d'envoi du présent avis
31 juillet 2025.

Notre territoire
UN SERVICE 100 % GRATUIT POUR LES CITOYENS COMME LES COLLECTIVITÉS
NOTRE-TERRITOIRE.COM
LE SITE QUI RASSEMBLE TOUS LES AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES.
Soyez le 1er informé des projets d'aménagement près de chez vous ou n'importe où en France !

CC 80136

CENTRE HOSPITALIER D'AJACCIO

AVIS D'APPEL PUBLIC A CONCURRENCE

1/ NOM ET ADRESSE DE L'ETABLISSEMENT QUI PASSE LE MARCHE :

CENTRE HOSPITALIER D'AJACCIO
ROUTE DU STILETTO
20090 AJACCIO CEDEX

2 / NATURE DU MARCHE : AO SECURITE INCENDIE VIGILANCE, CONTROLE, REGULATION DES ACCES, DES FLUX ET DES STATIONNEMENTS

3/ MODE DE PASSATION :

La procédure de passation utilisée est : La procédure de passation utilisée est : l'appel d'offres ouvert. Elle est soumise aux dispositions des articles L. 2124-2, R. 2124-2 1° et R. 2161-2 à R. 2161-5 du Code de la commande publique.

L'accord-cadre avec maximum est passé en application des articles L2125-1 1°, R. 2162-1 à R. 2162-6, R. 2162-13 et R. 2162-14 du Code de la commande publique. Il donnera lieu à l'émission de bons de commande.

Chaque accord-cadre sera attribué à un seul opérateur économique.

Décomposition de la consultation : Il n'est pas prévu de décomposition en lots.

4 / LES DOSSIERS DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est disponible sur la plateforme de dématérialisation (après inscription gratuite)
HTTPS//www.achat-sante.safetender.com

LIEU D'EXECUTION :

GHT CORSE DU SUD

5 / DELAI DE VALIDITE DES OFFRES : 120 jours

6/ LES OFFRES doivent impérativement parvenir à l'adresse indiquée sur le dossier de consultation :

HTTPS//www.achat-sante.safetender.com

Avant le : LUNDI 1ER SEPTEMBRE 2025 à 12 :00

AVIS ADMINISTRATIFS

CC 80131

PIANTARELLA

SNC AU CAPITAL DE 12424,59 €
SIÈGE SOCIAL : LOT 4 DOM DE SPERONE
20169 BONIFACIO
403 915 499 RCS D' AJACCIO

Le 22/07/2025, les décisions unanimes des associés ont décidé, à compter du même jour, de :

- Transformer la société en SC, sans création d'un être moral nouveau. Son capital, sa durée et la date de clôture de son exercice demeurent inchangés. M. GRAF Henry, demeurant 13 avenue de Grande Bretagne 69006 Lyon, reste gérant.

- Nommer co-gérante Mme GRAF Marie-Danielle, demeurant 3 avenue de Grande Bretagne 69006 Lyon.

- Modifier la dénomination qui devient : SC. ACP PIANTARELLA

- Modifier l'objet qui devient : L'acquisition et la cession (à titre exceptionnel) ou le transfert, de quelque manière que ce soit, la détention et la gestion de participations, notamment de tous titres et valeurs mobilières quelconques, nominatifs ou au porteur, cotés ou non cotés, de toutes actions, obligations, produits financiers, bons de capitalisation, droits sociaux et parts sociales ou parts d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises constituées ou à constituer sous quelque forme que ce soit. Et plus généralement, toutes opérations permettant le développement et le maintien de l'objet social ci-dessus défini et à l'exception de toutes opérations commerciales.

- Transférer le siège social au 3 avenue de Grande Bretagne 69006 Lyon

Mention puis radiation du RCS d'Ajaccio et réimmatriculation au RCS de Lyon

ENQUÊTE PUBLIQUE

CC80137

Maître Marie-Laure BATTESTI agissant pour la SELARLU BENARD BATTESTI AVOCAT
Membre de l'AARPI ARNA Avocat Conseil
Diamant II – 8 Place de Gaulle 20000 AJACCIO -
Tel : 04.95.32.86.00 - ml.battesti@arna-avocat.fr

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES EN UN SEUL LOT

ADJUDICATION MERCREDI 17 SEPTEMBRE 2025 A 9 HEURES

AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR

PALAIS DE JUSTICE D'AJACCIO - 4 Bd Masseria (20000)

UN APPARTEMENT DE TYPE F1 à AJACCIO – (lot 511) pour une contenance de 1ha 6a 41ca sis Résidence des Cannes, Bâtiment B, lieu dit "Les Cannes", au 7ème étage d'une superficie de 26,54 m2, comprenant un studio, une kitchenette, une salle de bain, un water-closet et un balcon de 2 mètres carrés environ et les 27/10.000èmes des parties communes générales.

Mise à prix : 20.000 Euros

Une visite des lieux est prévue sur place le 4 septembre 2025 de 10H00 à 11H00 par Maître Marie-Françoise MATTEI Commissaire de Justice à AJACCIO – 6 Rue Sergent Casalonga – Tel : 04 95 10 96 00

Consultation du cahier des conditions de vente auprès du Greffe du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire d'AJACCIO ou au Cabinet de Maître Marie-Laure BATTESTI – AARPI ARNA Avocat Conseil

Pour tous renseignements s'adresser à : Maître Marie-Laure BATTESTI Tel : 04 95 32 86 00 – Mail : ml.battesti@arna-avocat.fr Tel : 04 95 32 86 00

CC79572

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONIFACIO

Par arrêté n°57.2025 en date du 09 juillet 2025, le Maire de la commune de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Les objectifs du projet de PLU sont les suivants :
• Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique et inscrire les valeurs paysagères comme socle du projet de territoire
• Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035
• Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera du **vendredi 1er août 2025 à 10h00 au 09 septembre 2025 à 15h00** soit une période de 40 jours consécutifs.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale), 20169 Bonifacio
L'élaboration du projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à enquête publique ainsi qu'à l'avis de l'autorité environnementale.
Ces informations environnementales sont comprises dans le rapport de présentation du PLU et sont donc consultables dans le dossier d'enquête publique aux mêmes lieux et heures que précisées ci-dessous.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées au service urbanisme :

• Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – Enquête Publique : élaboration du PLU – 20169 Bonifacio
• Par téléphone au 04.95.73.56.13 (service de l'urbanisme), du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
• Par courriel à l'adresse : urbanisme@mairiedebonifacio.com

Commissaire enquêteur
Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Le commissaire enquêteur recevra pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

Publicité et affichage de l'avis d'enquête au public
Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Bonifacio : https://www.bonifacio-mairie.fr, le mardi 15 juillet soit au moins 15 jours avant la durée de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.
Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en Mairie, mairie annexes et autre lieu communal.

Mise à disposition du dossier
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est mis à la disposition du public et sera consultable :
• **Sur format papier** à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
• **Sur un poste informatique dédié** au même lieu et mêmes horaires.
• **En ligne sur** : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
• **Sur le site internet** de la commune https://www.bonifacio-mairie.fr
Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le maire de la commune de Bonifacio.

Observations du public
Le public peut transmettre ses observations :
• Sur le registre papier
• Sur un poste informatique dédié et en libre accès prévu à cet effet en mairie
• Par courrier postal : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – à l'attention de Madame la commissaire enquêteur – Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio –20169 Bonifacio en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »
• Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
• Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Permanences du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations du public lors des permanences qu'il tiendra à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 1er août ouverture de l'enquête de 10h à 15h
- Samedi 9 août de 10h à 15h
- Jeudi 14 août de 10h à 15h
- Samedi 23 août de 10h à 15h
- Jeudi 28 août de 10h à 15h
- Mardi 9 septembre clôture de l'enquête de 10h à 15h

Fin d'enquête : clôture du registre d'enquête publique – élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre papier déposé au siège de l'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.
Dans les 8 jours de la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.
A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.
Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites pendant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.
Le commissaire enquêteur adressera simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.
Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonifacio (au bureau de l'urbanisme) en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : https://www.bonifacio-mairie.fr

Décision pouvant être adoptée suite à l'enquête
A l'issue de la procédure d'enquête le conseil municipal pourra approuver le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause.

corse matin
corsematin.com - jel.corsematin.com

ENQUÊTE PUBLIQUE

DC79572

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONIFACIO

Par arrêté n°57 2025 en date du 09 juillet 2025, le Maire de la commune de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Les objectifs du projet de PLU sont les suivants :
• Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique et inscrire les valeurs paysagères comme socle du projet de territoire
• Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035
• Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia, par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
L'enquête se déroulera du **vendredi 1er août 2025 à 10h00 au 09 septembre 2025 à 15h00** soit une période de 40 jours consécutifs.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale), 20169 Bonifacio
L'élaboration du projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, soumise à enquête publique ainsi qu'à l'avis de l'autorité environnementale.
Ces informations environnementales sont comprises dans le rapport de présentation du PLU et sont donc consultables dans le dossier d'enquête publique aux mêmes lieux et heures que précisées ci-dessous.

Toutes informations relatives à l'organisation de l'enquête publique peuvent être demandées au service urbanisme :

• Par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – Enquête Publique : élaboration du PLU – 20169 Bonifacio
• Par téléphone au 04.95.73.56.13 (service de l'urbanisme), du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
• Par courriel à l'adresse : urbanisme@mairiedebonifacio.com

Commissaire enquêteur
Ont été désignés par la Présidente du tribunal administratif de Bastia par décision de désignation du 18/06/2025, Madame Catherine FERRARI en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Le commissaire enquêteur recevra pendant toute la durée de l'enquête, les observations orales et écrites du public suivant les modalités définies ci-après.

Publicité et affichage de l'avis d'enquête au public
Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Bonifacio : https://www.bonifacio-mairie.fr, le mardi 15 juillet soit au moins 15 jours avant la durée de l'enquête et y sera visible pendant toute la durée de celle-ci.
Dans les mêmes conditions de délais et de durée, il sera procédé à l'affichage de l'avis en Mairie, mairie annexes et autre lieu communal.

Mise à disposition du dossier
Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête est mis à la disposition du public et sera consultable :
• **Sur format papier** à l'annexe de la mairie de Bonifacio, au bureau de l'urbanisme, groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h20 et de 14h à 17h et le vendredi de 8h30 à 12h00, sauf jours fériés
• **Sur un poste informatique dédié** au même lieu et mêmes horaires.
• **En ligne sur** : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
• **Sur le site internet** de la commune https://www.bonifacio-mairie.fr
Avant l'ouverture de l'enquête publique et durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le maire de la commune de Bonifacio.

Observations du public
Le public peut transmettre ses observations :
• Sur le registre papier
• Sur un poste informatique dédié et en libre accès prévu à cet effet en mairie
• Par courrier postal : Mairie de Bonifacio (service urbanisme) – à l'attention de Madame la commissaire enquêteur – Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio –20169 Bonifacio en spécifiant la mention « Ne pas ouvrir »
• Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
• Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Permanences du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations du public lors des permanences qu'il tiendra à la mairie annexe, au bureau de l'urbanisme groupe scolaire, rampe St Jacques (ancienne crèche municipale) aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 1er août ouverture de l'enquête de 10h à 15h
- Samedi 9 août de 10h à 15h
- Jeudi 14 août de 10h à 15h
- Samedi 23 août de 10h à 15h
- Jeudi 28 août de 10h à 15h
- Mardi 9 septembre clôture de l'enquête de 10h à 15h

Fin d'enquête : clôture du registre d'enquête publique – élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre papier déposé au siège de l'enquête sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Dans les 8 jours de la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.
A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.
Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites pendant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.
Le commissaire enquêteur adressera simultanément un exemplaire du rapport et des conclusions motivées au président du Tribunal Administratif.
Les copies du rapport et des conclusions motivées sont tenues à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Bonifacio (au bureau de l'urbanisme) en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : https://www.bonifacio-mairie.fr

Décision pouvant être adoptée suite à l'enquête
A l'issue de la procédure d'enquête le conseil municipal pourra approuver le projet de PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur – sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause.

APPEL D'OFFRES

DC 79598

AVIS D'APPEL PUBLIC À CONCURRENCE

Département de publication :
20 Corse-du-Sud

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur :
Syndicat mixte Conservatoire Henri Tomasi, Resd Les Palmiers, Av Mal MONCEY 20090 AJACCIO

Objet du marché :
Prestations de nettoyage des locaux et de la vitrerie du nouveau Conservatoire de musique, danse et art dramatique de Corse Henri Tomasi - 325 Avenue Maréchal Lyautey - 20090 AJACCIO

Type d'avis :
Avis d'appel public à concurrence

Type de procédure :
Procédure adaptée

Catégorie :
Service

Support(s) de parution :
http://www.e-marchespublics.com

Date de mise en ligne :
10/07/2025 14h

Date et heure limite de dépôts :
Candidature : 01/10/2025 à 12 h 00
Offre : 01/10/2025 à 12 h 00

corse matin
Société éditrice :
S.A.S. CORSE-PRESSE
au capital de 1.019.005 €

Principal actionnaire :
CMA Press News

Présidente :
Véronique Albertini Saadé

Directeur général
et Directeur de la publication :
Jean-Louis Pelé

Directeur délégué
et Rédacteur en chef :
Henri Mariani

Siège social
de la S.A.S. Corse-Presse
2, rue Sergent-Casalonga
20 000 Ajaccio

Imprimerie :
Aéroparc de Bastia
Poretta - 20290 Lucciana

Dépôt légal à parution
CPPAP 0426 C 83008 - ISSN 1146-3910

Service clients :
04.95.32.85.00
service.clients@corsematin.fr

6 mois.....30 L35 € (7 j.)
12 mois.....57,17 € (7 j.)

Notre diffusion est contrôlée par Diffusion Contrôle (O.J.D)

Origine du papier : France

POUR VOS ANNONCES LÉGALES
LA SOLUTION SIMPLE ET EFFICACE
POUR VOS FORMALITÉS

corse matin
A Corsica in Fatti

NOUVEAU SITE

- Saisissez en ligne vos annonces légales via une plateforme facile d'utilisation et **accessible 24h/24**.
- Disposez de **modèles d'annonces** pour vous accompagner dans la rédaction.
- Éditez votre **attestation de parution** immédiatement.
- Consultez le résumé des annonces légales avec une recherche multicritères.
- **Parution dans Corse-Matin**, journal habilité par la préfecture de Corse



www.corsematin-legales.com

Contacts :
Ajaccio : 04 95 51 74 30
legales-ajaccio@corsematin.com
Bastia : 04 95 32 66 33
legales-bastia@corsematin.com

Ce que dit le droit

AUTOMOBILE

La livraison précoce n'annule pas le contrat de location avec option d'achat

Un contrat de location avec option d'achat (LOA) d'une voiture ne peut pas être annulé parce que la remise du véhicule est intervenue avant l'expiration du délai de rétractation, a tranché la Cour de cassation.
Un couple avait signé en 2017 un tel contrat, en demandant expressément la livraison immédiate de la voiture. Mais, deux ans et quelque plus tard, ils avaient mis en demeure la société de leur rembourser les loyers versés moyennant restitution du véhicule, puis l'avaient assignée en justice pour obtenir l'annulation du contrat.
Ils faisaient valoir que la voiture leur avait été remise deux jours après la signature du contrat, soit avant la fin du délai minimal de rétractation de trois jours, en violation de l'article L.312-47 du code de la consommation. Celui-ci prévoit que le délai de rétractation expire à la date de la livraison, sans pouvoir ni excéder quatorze jours ni être inférieur à trois jours.
Le couple bénéficiait en tout état de cause encore d'un délai jusqu'à minuit, au lendemain de la livraison, pour se rétracter, ce qu'il n'a pas fait, avait jugé la cour d'appel, pour qui le contrat était donc valable.
Appelée à se prononcer dans un litige qui a fait l'objet de décisions contradictoires dans d'autres dossiers semblables, la Cour de cassation a estimé que les dispositions de l'article L.312-47 étaient *« propres au crédit affecté »*, c'est-à-dire un crédit lié à l'achat d'un bien, et n'étaient *« pas applicables »* à un contrat LOA.
Elle a observé que l'article L. 312-25 du même code, qui interdit tout paiement pendant un délai de sept jours à compter de l'acceptation du contrat, *« ne prohibe pas, en revanche, la remise de la chose louée avec option d'achat avant l'expiration du délai de rétractation »*.
Il en résulte, a tranché la Cour, que la remise du véhicule *« peut intervenir avant l'expiration du délai de rétractation et que l'annulation du contrat ne peut être prononcée pour ce motif »*.
(Cour de cassation, première chambre civile, 18 juin 2025, n°23-23.295)



FREEPIK



La Stazzona offre un cadre atypique pour l'apprentissage du théâtre. PHOTOS P. P.

L'Aria mélange les cultures et les pédagogies

De jeunes comédiens issus de plusieurs écoles d'art sont réunis à l'Aria pour les 9es Rencontres internationales des écoles d'art. Venus parfois de très loin, ils ont pu apprendre de nouvelles techniques et connaître d'autres cultures.

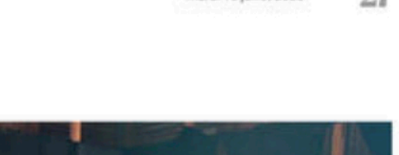
PIERRE PASQUALINI

L'Aria continue d'attirer les publics venus des quatre coins du monde dans son antre de la Stazzona à Pioggiola. Une vingtaine d'étudiants ont quitté leur école et leur pays, le temps de ces Rencontres internationales des écoles d'art au cœur du Ghjunsani. *« Ce stage réunit des élèves de différentes écoles nationales de théâtre,* détaille le directeur artistique et pédagogique de l'Aria, Serge Nicolaï. *Ils viennent partager différentes pédagogies lors de cours dispensés par des professeurs qui sont, eux aussi, de différents horizons. Ils ont donc plusieurs visions théâtrales. C'est un stage complet à l'issue duquel une restitution est proposée au public. »*

Un enrichissement

Les participants ukrainiens, français, allemands, asiatiques... doivent ainsi se comprendre pour jouer, mais aussi pour vivre en communauté. Ainsi, tout le monde a adopté la langue anglaise avec plus ou moins de facilité. *« Il n'y a pas de niveau d'anglais nécessaire pour s'inscrire, nous sommes tous différents et l'objectif est de communiquer et se faire comprendre »*, explique Liudmyla, stagiaire venue d'Ukraine. Avec les professeurs étrangers, les élèves apprennent ainsi à appréhender les textes différemment. *« En France, on se base beaucoup sur le texte et ici on apprend vraiment à transmettre via le corps,* ajoute l'étudiante parisienne. *C'est très enrichissant de mêler toutes ces techniques. »* Pour les professeurs, c'est surtout le cadre qui change la manière d'apprendre. *« Ici, il y a une impression de légèreté et de liberté,* déclare le metteur en scène norvégien, Rolf Alme. *Cette bâtisse boisée et la vue sur la nature changent la manière d'aborder le théâtre. »* Avec cette 9e édition des Rencontres internationales des écoles d'art, l'Aria fait se rencontrer les cultures et les gens autour de l'art. Une ouverture qui continuera jusqu'au 9 août avec les 27èmes rencontres internationales de théâtre.

« Ce stage réunit des élèves de différentes écoles nationales de théâtre »



Les élèves apprennent à communiquer avec leur corps.



AGHIONE

Le Corso Latino : un bal de village réinventé

Le week-end dernier, Aghione est devenu le théâtre d'un improbable mariage entre tradition insulaire et chaleur sud-américaine. Le tout porté par une bande d'amis et une poignée de bénévoles.

La culture corse et la culture latine. Deux mondes, deux cultures séparées par un océan, unis le temps d'un week-end à Aghione. À première vue, on pourrait croire à une blague. Mais à la genèse du festival Corso Latino, il y a bien cette envie de *« faire plus gros, différent, mais c'est aussi un défi entre amis »*, sourit Michel Rodriguez, président de l'association Casa Fiurata. *« C'est parti d'un délire entre potes, on s'est dit "on fait un corso latino", le nom est sorti comme ça et puis on est parti. »* Quatre éditions plus tard, le pari est plus que relevé. Sur la place du village, la foule se prête au jeu de la salsa, la culture corse cède la scène à la chaleur latine dès la tombée de la nuit. Ici, les deux mondes se mêlent à tous les niveaux : *« On veut vraiment respecter le thème, que ce soit en gastronomie ou en musique. »* À la fois corse et latine, la fête affiche fièrement ses couleurs méditerranéennes. *« Le lien, il est là : le soleil, la chaleur humaine. Quand on veut, on arrive à faire rejoindre ces deux cultures. »*

Faire rayonner la microrégion

Le festival ne se contente pas de juxtaposer deux univers : il les fait dialoguer. *« On commence par des concerts corses, puis on bascule sur la salsa. Mais ce qui est beau, c'est que les artistes se rencontrent, ils improvisent puis ils chantent ensemble. La cohabitation se fait naturellement, dans les loges comme sur scène. »* Mais au-delà de l'ambiance, c'est aussi un moyen de faire rayonner la région. *« Ce festival, c'est pour sortir de l'ordinaire, pour se démarquer, et surtout pour dynamiser la microrégion. On a tous les hôtels d'Alèria qui sont complets, les campings remplis. Il y a une cinquantaine de personnes qui cherchent à rester sur la commune et beaucoup dorment dans la région. Ça crée une vraie dynamique locale »*, explique Michel Rodriguez.
Ce Corso Latino, c'est une sorte de bal *« amélioré »*. Tous les deux ans, à Aghione, la fête de village prend des airs de carnaval latino. L'autre année, retour à la tradition, avec un bal plus classique et le traditionnel tournoi de boules. Mais ici, on a voulu *« ajouter du piment au bal de village traditionnel »*. Le veau à la broche se fait à la mexicaine, le madison laisse place aux danses latines : *« Tout est calculé, rien n'est laissé au hasard, même la décoration. »* Mais la fête d'un village en Corse reste sacrée. Alors tout est question d'équilibre : *« Le latino, ça apporte le rythme, la fête. Le corse, c'est la tradition. Les deux se marient bien »*, assure Michel Rodriguez avant d'argumenter : *« On fait d'ailleurs venir un groupe de 12 musiciens de salsa qui viennent d'Ajaccio. »* Résultat : le village d'Aghione, environ 250 habitants à l'année, voit sa population sextuplée le temps du festival. *« Sur les deux jours, on rassemble au moins 1 500 personnes, dont la moitié vient de l'extérieur. »*
Pour les parents, l'initiative amuse. Pour les enfants, c'est un souvenir qui restera : celui d'avoir grandi, le temps d'un week-end, entre la Corse et l'Amérique latine. Mais derrière l'événement, une équipe de bénévoles soudés : *« On est sept ou huit à organiser, c'est lourd, mais on préfère faire bien, quitte à le faire tous les deux ans. »* Aujourd'hui, environ 5 ans après, le Corso Latino a trouvé sa place à Aghione. Un festival à taille humaine, sous un seul soleil, celui de la Plaine orientale.

LÉOPOLD PAITIER

Réglages Système

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BONIFACIO

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, recense en premier lieu l'ensemble des observations faites sur les différents outils mis à disposition du public. En second lieu, sont posées plusieurs questions sur le projet PLU par le commissaire enquêteur.

La commune ayant réalisé un mémoire réponse sur les avis des personnes publiques associées (PPA), le commissaire enquêteur n'a pas repris ces éléments dans le présent document.

I. Recensement des observations

De nombreuses observations sont faites par des particuliers demandant essentiellement le classement en zone constructible. Ce sont pour la plupart des personnes ayant vu les terrains autour d'eux se construire. Il y a donc une incompréhension sur le projet de PLU créant des zones inconstructibles et classant des parcelles nues ou construites en zone naturelle ou agricole.

Toutes ces observations sont donc recensées ci-après. Seules les demandes ont été notées, les informations personnelles sont analysées par le commissaire enquêteur mais non rédigées dans ce procès-verbal. Elles feront l'objet d'un avis individuel du commissaire enquêteur. Une réponse du maître d'ouvrage est également souhaitable.

A. Synthèse des observations du registre dématérialisé

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation de M. Ogno demandant la constructibilité des parcelles cadastrées d'une part section J n°191 à 196 (secteur Carpa) et d'autre part section K n°335 à 341 (secteur Saint Julien).

Il est contesté le classement en zone naturelle et rappelé que cette demande est faite depuis 2008.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation anonyme contestant un projet de résidence senior sur les parcelles cadastrées section G n°834 à 836, secteur Biancarello. Il est argué que le secteur est protégé et non urbanisable d'après le PADDUC.

Il est demandé comment le PLU peut justifier, dans l'intérêt général de la commune, la promotion d'un projet privé sur un terrain qui ne lui appartient pas.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation de M. Stachino demandant la modification du classement des parcelles cadastrées section N n°1084, 1086 et 1087, lieu-dit Sant Amanza pour voir aboutir son projet de station balnéaire démontable.

Il est demandé l'annulation de la zone terrestre Natura 2000 et l'intégration du projet dans le cadre de la ZNIEFF, l'étude d'impact ayant été jugée satisfaisante.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation des consorts Stachino – Dagrégorio – Panzani demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section n°371, 372 et 645, en zone N au projet de PLU.

Il est rappelé l'avis favorable de 2012 pour un permis d'aménager et la réalisation de toutes les VRD.

Il est argué que le classement en zone N va à l'encontre des objectifs de la commune de réalisation de logements pour la population locale.

Synthèse de l'observation n°5 :

Doublon de l'observation n°3 + pièces jointes.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Arrighi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section C n°341 à 343 pour un projet familial.

Cf. Observation n°138 pour modification.

Synthèse de l'observation n°7 :

Complément de l'observation n°6.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. et Mme Oggiano demandant que les parcelles cadastrées section K21, 22 et 23 lieu-dit Valle deviennent constructibles.

Ils ne comprennent pas le classement de leurs parcelles car ils considèrent qu'elles sont situées en extension urbaine.

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Dagregorio Jean demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section N n°1003.

Demande complétée par l'observation n°63 précisant le lieu-dit Gurgazzo.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Dagregorio Laurent demandant la constructibilité des parcelles cadastrées n°1401 et 1403.

Demande complétée par l'observation n°62 précisant la section cadastrale L et le lieu-dit Corcone.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Rocca Jean-Michel demandant la constructibilité de la parcelle 216. Il est estimé que cette parcelle peut être analysée comme une dent creuse.

L'absence de section cadastrale ne permet pas de situer la parcelle sur une des planches du projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°12 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Synthèse de l'observation n°13 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Synthèse de l'observation n°14 :

Observation de M. Bergonzi contestant la situation géographique d'une future résidence sénior et d'un bâtiment d'habitation pour du logement saisonnier. Il estime qu'il est à moins d'un kilomètre du rivage contrairement aux informations données dans le bulletin de la ville.

Synthèse de l'observation n°15 :

Observation de M. Piras contestant le classement en zone N de la parcelle cadastrée section L n°251. Il est argué l'existance de maison ancienne habitée, l'absence de boisement de la parcelle, et la présence de voisins.

Synthèse de l'observation n°16 :

Doublon de l'observation n°15.

Synthèse de l'observation n°17 :

Observation de M. Llorens s'interrogeant sur le classement des parcelles n°1216, 1217, 1242, 1263, 1254, 1241, 1242, 1542, 1258, 1265… en zone agricole du fait de l'existence de constructions sur les parcelles sus-énoncées.

Synthèse de l'observation n°18 :

Observation de M. Giordano demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°42, lieu-dit Sappa, à la zone UA5.

Synthèse de l'observation n°19 :

Complément de l'observation n°18. Plan joint.

Synthèse de l'observation n°20 :

Complément de l'observation n°1. Courrier joint.

Synthèse de l'observation n°21 :

Observation de Mme Piroëlle demandant l'insertion de la parcelle n°1315 dans la zone UB (Piale).

Synthèse de l'observation n°22 :

Observation de M. Such demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°1085 et 1086 issues de la parcelle mère I 1001. Constructibilité perdue depuis 2007.

Synthèse de l'observation n°23 :

Observation de M. et Mme Peter demandant la confirmation que la parcelle cadastrée section L n°121 lieu-dit Campo Longo, classée en zone AP est bien constructible.

Cf. observation n°192 pour complément.

Synthèse de l'observation n°24 :

Observation de « Yoann » concernant la parcelle cadastrée section K n°404 qui semble ne pas comprendre l'absence de classement total dans une zone constructible.

Il est indiqué l'absence d'accès sur le projet 4 Monteglione.

Il est indiqué sur le projet 5 Licetto d'un mur en pierres sèches à réhabiliter.

Synthèse de l'observation n°25 :

Observation de Mme Carrega demandant la constructibilité d'une plus grande partie de sa parcelle cadastrée section D n°227 lieu-dit Olmo di Sappa pour permettre la réalisation de son projet de construction.

Il est argué l'intégration de la parcelle dans la zone d'aménagement différé institué par les services de l'Etat.

Synthèse de l'observation n°26 :

Observation de M. Renaud, représentant l'indivision familiale concernant les parcelles cadastrées section I n°489 à 492.

Il est demandé le pourquoi du classement de ces parcelles en zone agricole malgré l'absence d'agriculture sur ces terrains depuis plusieurs générations.

En outre, hormis la parcelle 489 déjà construites, il est demandé que les trois autres soient constructibles afin de créer une plus grande cohérence avec le tissu urbain.

Synthèse de l'observation n°27 :

Observation de M. Petit demandant si suite au classement de la parcelle cadastrée section L n°1174,il sera possible de déposer un permis de construire pour un local vélos, équipement d'extrémité du GT20.

Synthèse de l'observation n°28 :

Observation de Me Poletti, représentant la société Swing.

Complément du courrier n°2, même demande et des jurisprudences plus détaillées.

Synthèse de l'observation n°29 :

Observation de Me Poletti, représentant les propriétaires des parcelles cadastrées section I n°1317, 1319 et 1322.

Il est contesté le classement en zone agricole et considéré que les parcelles concernées sont situées au sein d'un tènement urbanisé, entouré de constructions alentours. En outre, l'une des parcelles est déjà bâtie.

Il est argué que l'artificialisation de la zone ne peut être assimilé à un ESA et qu'en outre, les conditions cumulatives des critères du PADDUCdéterminant les ESA ne sont pas remplies.

Il est demandé le classement en zone UB.

Pour appuyer cette demande, il est fait état de différentes jurisprudences.

Synthèse de l'observation n°30 :

Doublon de l'observation n°29.

Synthèse de l'observation n°31 :

Observation de M. Lena demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section I n°751 lieu-dit Pettarigo dans la zone UA5 à laquelle elle est contigüe.

Synthèse de l'observation n°32 :

Observation de Me Poletti, représentant la SCI Livanti.

Rectificatif de l'observation par l'observation n°49. Les parcelles cadastrées sont

- Section K n°794, 795, 796 et 953.
- Section AD n°110 et 121.

Les parcelles sont classées en zone UA3 et Np pour la parcelle section K n°795.

La SCI Livanti a un projet comprenant logements, commerces, hôtellerie et parking souterrain. Afin de pouvoir réaliser ce projet, il est demandé le reclassement en zone UA4.

Il est argué l'OAP thématique dont l'objectif est de développer le fonctionnement local du secteur de l'agglomération historique en tant que zone résidentielle et touristique. L'OAP prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle, combinant activités, logements, équipements touristiques et publics.

Le classement initial des parcelles en zone UA3 limite la hauteur des potentielles constructions à R+2. Il est donc estimé que cette limitation est en contradiction avec l'objectif de densification et de renouvellement urbain.

Il est évoqué des jurisprudences pour appuyer la demande de la SCI.

En outre, le classement de la parcelle n°795 en Np, est considéré comme inapproprié du fait du caractère urbanisé et aménagé des parcelles, la vocation de la parcelle est en inadéquation avec le caractère naturel ou forestier.

Synthèse de l'observation n°33 :

Observation de M. Tafani, Vice-président de la CMAR de Corse, regrettant le peu de constructibilité accordée par les nouvelles législations obligeant les artisans du BTP à s'orienter vers les rénovations et extensions de constructions existantes.

Il est regretté qu'au PLU, les zones N et A ne permettent que de faibles extensions (maximum 200m²). Il est proposé que les superficies d'extension autorisées passent à 400 m² en zone N et 300 m² en zone A.

Synthèse de l'observation n°34 :

Observation de l'association U Levante.

Il est relevé et demandé :

- Que le littoral de Bonifacio a connu un grand nombre de constructions entre le précédent PLU et le projet actuel. Il est considéré que le code de l'urbanisme est appliqué trop tard sur les secteurs de Sant'Amanza, de Cala Longa, de Piantarella, de Sperone et de Cavallo.
- Que de nombreux bâtis ne sont pas représentés sur les planches graphiques ainsi que les piscines.
- Que la commune a profondément modifié la limite des espaces proches du rivage, d'environ 630 hectares. Il est rappelé que les EPR sont une mesure de protection du littoral identifiée par le PADDUC.
- Que la délimitation des espaces remarquables et ou caractéristiques ne correspond pas à celle du PADDUC, pouvant générer une fragilité juridique du projet. Il est indiqué que la suppression d'ERC ne peut se justifier compte tenu de la valeur écologique de ces secteurs.

- Que les hameaux de Saparelli, Poggio d'Olmo et Suartone sont à classer en SDU (UB) en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'un village à l'échelon local.
- Que Chiva d'Asinu soit classé en zone naturelle.
- Que les zones AU5 soient classées en SDU en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'une agglomération à l'échelon local.
- De reclasser les zones 1AUE. Il est donné pour exemple la zone au nord de Padorelle et la zone de Sant'Amanza.
- Que 13 zones sont classées en NL, avec des possibilités d'extension ou d'annexes dans les destinations artisanat et commerce de détail, restauration et autres hébergements touristiques. Il est demandé en quoi ces zones sont naturelles.
- Que certaines zones NL soient réduites (détail dans le corps de l'observation). Il manque des représentations graphiques de constructions et de piscines
- Que le zonage N est extrêmement permissif en prévoyant les possibilités d'extension.
- Que le zonage A soit repris en profondeur en prenant en compte l'avis réservé de la chambre d'agriculture et en faisant apparaître distinctement les ESA.
- Que soit revue la vocation des plages telle que donnée dans le PADDUC.

En conclusion, il est considéré que les changements opérés par la commune suite aux avis PPA ne portent que sur des justifications sur les tracés des EPR, des ERC et sur une nouvelle carte des ESA.

Il est estimé que si la commune tenait compte des réserves et des modifications à opérer, il serait nécessaire d'arrêter un nouveau PLU car l'économie générale du projet mis à enquête serait remise en cause.

Synthèse de l'observation n°35 :

Observation de M. Barolo demandant la régularisation de bâtis existants construits sans autorisation d'urbanisme et la constructibilité de logements sur les parcelles familiales cadastrées section J n°488, 489, 490 et 491 lieu-dit Canalli.

Il est contesté le classement en zone N. Il est proposé d'utiliser les procédés de la start-up d'Urbanisme Villes Vivantes « Bimby » et Bunti ». Il est considéré que ces procédés permettraient une identification douce.

Synthèse de l'observation n°36 :

Observation de M. Belanger demandant le classement de sa parcelle cadastrée section OM n°161, lieu-dit Casella en zone A pour correspondre à l'activité agricole existante (oliveraie).

Synthèse de l'observation n°37 :

Observation de Mme Ferracci contestant le projet de PLU. Elle considère que des centaines d'hectares d'ESA sont supprimés et que des plages protégées vont pouvoir se réaliser des constructions.

Il est estimé que le PLU ne tient pas compte de la réglementation en vigueur, ni du jugement invalidant le précédent PLU.

Synthèse de l'observation n°38 :

Observation de Mme Fayard Thiebaut, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1503.

Il est contesté le classement en zone agricole dans le projet de PLU. Il est argué le nombre de constructions existantes autour de la parcelle susvisée. Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Synthèse de l'observation n°39 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°775 lieu-dit Lattonu à Chiuva d'Asinu, pour un projet de logements collectifs.

Synthèse de l'observation n°40 :

Observation de M. Fayard, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 et 1506, lieu-dit Gallo. Il est contesté le classement en zone agricole de ces parcelles.

Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Synthèse des observations n°41 :

Observation de M. Simoni contestant le classement en OAP la parcelle cadastrée section L n°964, lieu-dit Cartarana.

Synthèse de l'observation n°42 :

Observation de M. Ferdani souhaitant voir sa parcelle cadastrée section L n°928 lieu-dit Bella Cattarina, devenir constructible. Il aimerait connaître le pourquoi du classement de son terrain en zone naturelle.

Synthèse de n°43 :

Observation de M. Culioli demandant la constructibilité de la totalité de sa parcelle cadastrée section J n°992 lieu-dit Padorella.

Il est estimé incompréhensible la scission entre deux zonages d'une même parcelle. Il est demandé l'accord pour son permis de construire portant sur l'ensemble de la parcelle

Synthèse de l'observation n°44 :

Observation des consorts Navarro, propriétaires des parcelles cadastrées section D n°344, 345 et 109, lieu-dit Piana.

Il est contesté le classement des parcelles en zone naturelle et demandé le pourquoi d'un tel classement. Il est rappelé que les parcelles étaient précédemment classées en zone agricole et constructible.

Il est demandé une constructibilité au moins partielle pour la réalisation du projet familial.

Synthèse de l'observation n°45 :

Observation de Me Desorgues représentant la famille Fayart, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 à 1507, et 1543, 1545 et 1547, lieu-dit Gallo.

Il est contesté le classement en zone agricole d'un secteur considéré comme urbanisé, construit et viabilisé.

Il est rappelé les différentes autorisations d'urbanisme obtenues. Il est indiqué en outre que le domaine est une propriété close, non affecté à l'activité agricole, entouré de constructions.

Il est rappelé la servitude de passage sur sa propriété en vue de desservir les terrains de ce secteur, à la demande de la commune de Bonifacio, et la mise en place de différents réseaux ayant permis la construction d'habitations.

Il est donc demandé un classement en zone U ou AU, ou même faire l'objet d'un traitement spécifique dans une zone plus vaste, avec la création d'un STECAL.

Synthèse de l'observation n°46 :

Observation de M. Pinna demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°420 lieu-dit Marcellara. Il est indiqué que la pente du terrain de 40% ne peut permettre un classement en zone agricole.

Synthèse de l'observation n°47 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°591 à 595, 682 à 684, 686 et 695, lieu-dit Campagro. Il est demandé le reclassement de ces parcelles en zone agricole et non en zone naturelle comme le prévoit le projet de PLU. Il est précisé le projet d'agrotourisme en cours (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes).

Synthèse de l'observation n°48 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire de la parcelle cadastrée section I n°685. Il est demandé le classement de l'ensemble de la parcelle en zone UB.

Synthèse de l'observation n°49 :

Observation de Me Poletti rectifiant l'observation n°32.

Cf. Observation n°32.

Synthèse de l'observation n°50 :

Observation de Mme Gastini, propriétaire des parcelles cadastrées section O n°557 et 558.

Il est demandé de conserver les 300 m² de constructibilité initiale. Elle s'interroge sur une perte de m² suite à une division parcellaire.

Synthèse de l'observation n°51 :

Observation de Mme Gastini demandant le classement de la route en terre.

Synthèse de l'observation n°52 :

Observation anonyme sur l'OAP sectorielle n°19.

Il est recommandé, par une inscription au PLU, de garantir sur compatibilité des densités de construction avec la capacité d'accueil du territoire (prendre en compte une croissance démographique réaliste), de renforcer la prise en compte des enjeux socio-économiques locaux et d'assurer la protection stricte des espaces naturels.

Synthèse de l'observation n°53 :

Observation du bureau de la Copropriété « Colline de Monte Leone » concernant les OAP n°5 et n°6.

Concernant l'OAP n°5, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage la clôture du lotissement ainsi que le blocage d'accès à l'aide de rochers. Il est reproché l'absence de concertation entre les services d'urbanisme et la copropriété.

Concernant l'OAP n°6, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage le blocage de l'accès à l'aide de rochers. En outre, la copropriété s'interroge sur un chemin créé sur une parcelle sur laquelle a été creusé un bassin d'orage.

Synthèse de l'observation n°54 :

Observation de M. Paccini, propriétaire des parcelles cadastrées section J n°172 et 173, lieu-dit Padorelle. Il est demandé la constructibilité d'une partie de son terrain. Voir plan joint.

Synthèse de l'observation n°55 :

Observation de M. et Mme Van Oost, propriétaire de la parcelle cadastrée section K n°58. Il est demandé de revoir les limites de l'OAP dans laquelle leur parcelle est intégrée afin de préserver l'oliveraie centenaire existante ainsi que les murs de pierre sèche. Ils souhaitent pouvoir construire une maison de 110 ².

Synthèse de l'observation n°56 :

Observation de Mme Combe demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section G n°14 au nouveau PLU.

Synthèse de l'observation n°57 :

Observation des consorts Culioli demandant l'intégration en zone APR, et non NPR comme prévu au PLU pour les parcelles cadastrées section N n°881 à 890 et 486. Il et souhaité la remise en production de ces parcelles.

Synthèse de l'observation n°58 :

Observation de M. Luppi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°785, lieu-dit Lattone est.

Synthèse de l'observation n°59 :

Observation de M. Angeli demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section N n°340 à 344 et 89, conformément à leur vocation.

Synthèse de l'observation n°60 :

Observation de M. et Mme Miceli Camponiano. Doublon du courrier n°37.

Synthèse de l'observation n°61 :

Doublon observation n°56.

Synthèse de l'observation n°62 :

Cf. Observation n°10

Synthèse de l'observation n°63 :

Cf. Observation n°9.

Synthèse de l'observation n°64 :

Observation de M. Denisse demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section N n°998 dans une catégorie adaptée à son usage économique et touristique.

Il est contesté le classement en espace remarquable et indiqué que le site est aménagé, construit et exploité et que l'activité est encadrée par des AOT.

Synthèse de l'observation n°65 :

Observation de M. Denisse, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°33, 36 et 916, lieu-dit Maora.

Il est contesté le classement en zone agricole car il est considéré que ce secteur a une vocation résidentielle. Il est demandé le classement des parcelles en zone résidentielle adaptée.

Synthèse de l'observation n°66 :

Observation anonyme demandant le classement en zone constructible la parcelle cadastrée section M n°747 afin de régulariser un bâti existant mais irrégulier.

Synthèse de l'observation n°67 :

Observation de M. Ferracci, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°729, 730, 731, 733,734, 735, 737, 738, 739, 740 et 741.

Il s'interroge sur le classement de ces parcelles en zone naturelle puis pour partie en espaces stratégiques agricoles alors que les parcelles sont intégrées dans la ZAD.

Il est demandé d'intégrer, a minima, les parcelles cadastrées section L n°738 à 740 dans la zone UA5.

Synthèse de l'observation n°68 :

Observation de M. Debernardi, représentant l'indivision Melon – Debernardi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°709 lieu-dit Padollo et le déclassement de la zone naturelle.

Synthèse de l'observation n°69 :

Observation de Me Poletti, représentant M. et Mme Lamunière, propriétaires des parcelles cadastrées section K n°685 à 687, secteur Saint Julien, classées en zone agricole au projet de PLU.

Il est demandé la constructibilité de ces parcelles. Il est considéré qu'elles constituent une dent creuse au sein d'un espace urbanisé, qui peut être analysé comme une PAU. Il est indiqué diverses jurisprudences et rappelé les éléments contenus dans le PADDUC pour appuyer leur demande.

Synthèse de l'observation n° 70 :

Observation de M. Pianelli demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section M n°386 lieu-dit Casarine à la zone UL afin de mener à bien un projet de construction d'hébergement touristique.

Synthèse de l'observation n°71 :

Observation de M. Bourhis demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section L n°257 en zone naturelle.

Synthèse de l'observation n°72 :

Doublon de l'observation n°71.

Synthèse de l'observation n°73 :

Doublon de l'observation n°70.

Synthèse de l'observation n°74 :

Observation de M. Gabbani, propriétaire de la parcelle cadastrée section P n°447. Il est contesté le classement en zone inondable du fait des reliefs et de l'altimétrie de la zone. Il demande un rectificatif.

Synthèse de l'observation n°75 :

Observation de M. Catoire, secteur de Cartarana, qui ne comprend pas les objectifs de constructibilité de 20 maisons individuelles et de 40 logements collectifs.

Synthèse de l'observation n°76 :

Complément du courrier n°9.

Synthèse de l'observation n°77 :

Observation de M. Tourscher précisant la surélévation prévue dans leur projet de construction.

Il est indiqué dans leur demande que le commissaire enquêteur leur a confirmé la constructibilité des parcelles cadastrées sur le secteur de Saint Julien

Le commissaire enquêteur souhaite préciser qu'il leur a été indiqué la présence de la zone inondable qui devrait être affinée au niveau parcellaire, cette zone pouvant entraîner l'inconstructibilité de leurs parcelles. La zone UA5i étant inconstructible.

Synthèse de l'observation n°78 :

Doublon de l'observation n°56.

Synthèse de l'observation n°79 :

Observation de M. Stachino demandant la régularisation du bâti existant sur la parcelle cadastrée section N n°1086 par un zonage conforme à la réalité de terrain.

Synthèse de l'observation n°80 :

Observation du cabinet U Renosu, syndic des copropriétés de Marina di Cavu I et II. Il est contesté la réalisation d'un parking important en face de leurs résidences.

Synthèse de l'observation n°81 :

Observation de Mme Delcroix faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Synthèse de l'observation n°82 :

Observation de M. Haudecoeur faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Synthèse de l'observation n°83 :

Observation de M. Roussel opposé au projet de parking Cala Longa.

Synthèse de l'observation n°84 :

Observation de M. Nainchrik opposé au projet de parking Cala Longa.

Synthèse de l'observation n°85 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section O n°391, 392 et 394.

Le classement en zone NL apparaît cohérent. Toutefois, il est considéré que le règlement de la zone est incohérent car plus restrictif que les zones N et A.

Il est fait des propositions d'aménagement du règlement :

- Autorisation de la destination hôtel : pour permettre la réalisation de travaux, de rénovation, de mises aux normes ou d'extensions encadrées ;
- Autorisation de la destination logement/habitation : permettre une reconversion de bâtiments existants vers l'habitation ;
- Encadrement des constructions + extensions : il est proposé 70% de construction ou d'extension visible et 30% en construction souterraine ;
- Introduire un paragraphe dédié à l'hébergement du personnel saisonnier ;
- Autorisation pour des équipements de loisirs à petite échelle.

Synthèse de l'observation n°86 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Mulinu - U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section AB n°3, 72, 73, 101, 103.

La majorité des parcelles sont classées en zone UE et une partie de la parcelle 101 et en zone NPR.

Il est indiqué que le classement des parcelles pose des problèmes pour la structure hôtelière. Une analyse des différents zonages est faite en démontrant que le maintien en zone UE placerait l'établissement dans une situation avantageuse.

Synthèse de l'observation n°87 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, propriétaire de la parcelle cadastrée section O n°473. Il est demandé le reclassement de la parcelle en zone A qui correspondrait à la réalité de l'exploitation viticole existante.

Synthèse de l'observation n°88 :

Observation de M. Liechty s'interrogeant sur le classement en zone N de la parcelle cadastrée section I n°1462. Il est demandé que l'unité foncière, comprenant les parcelles cadastrées section N n°1462, 1467, 1272, 1273, redevienne constructible.

Synthèse de l'observation n°89 :

Observation de M. Giorgi évoquant le village de Petra Longa Salvini, situé sur 3 communes. Il n'est pas compris l'absence de constructibilité sur ce secteur.

Synthèse de l'observation n°90 :

Observation de M. Gallucci demandant le changement de zonage en agricole pour les parcelles cadastrées section N n°416, 417, 412, 413, 414, 415, 256, 255, 253, 252 et en APR pour les parcelles 447, 446, 419, 420, 445, 444, 443,442.

Synthèse de l'observation n°91 :

Observation anonyme estimant que la zone 1AUE, pour la réalisation de la résidence seniors, ne peut exister réglementairement et il est proposé d'étendre la zone AU au nord de Bancarello qui apporterait de surcroit une constructibilité à différentes familles.

Synthèse de l'observation n°92 :

Cf. Observation n°90.

Synthèse de l'observation n°93 :

Observation de M. Fayard demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1547 lieu-dit Gallo.

Cf. Observation n°45.

Synthèse de l'observation n°94 :

Observation de M. Delaporte estimant non opportun le projet de parking secteur de Cala Longa.

Synthèse de l'observation n°95 :

Observation de Mme Amadeï, architecte, représentant la famille Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°31 à 33, 37 et 39.

Il est demandé l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n°32 dans la zone UA3 pour la réalisation d'une piscine.

Synthèse de l'observation n°96 :

Observation de Me Le Boulch, représentant l'association des propriétaires du village marin de Ciappili.

Il est rappelé l'historique du lieu et indiqué que le golf de Sperone est inscrit comme infrastructure d'intérêt général dans le PADDUC et perçu par la commune de Bonifacion comme un levier de développement structurant.

Il est rappelé le rapport de présentation indiquant que Sperone est l'un des secteurs les plus urbanisés de la commune.

Il est contesté le classement du site en zone naturelle et il est proposé des modifications du règlement applicables à ce secteur.

Il est demandé :

- De préciser dans le règlement N les règles applicables aux constructions existantes dans la bande des 100 mètres ;
- De prévoir la rénovation, l'amélioration, ou la réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise ;
- De modifier la définition de la construction existante en y intégrant les constructions pouvant bénéficier de la prescription de l'article L421-9 du code de l'urbanisme ;
- De modifier l'article 2.1 : les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200m². L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 100 m².
- D'intégrer dans l'article DC6 la prescription suivante : réglementation relative à la reconstruction à l'identique, autorisée dans un délai de 10 ans d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli.

Synthèse de l'observation n°97 :

Observation de Me Le Fouler, représentant l'indivision Fabre – Pelletier.

Il est contesté le classement des parcelles cadastrées section L n°577 à 582 et n°584 à 586 en zone A et de la parcelle cadastrée section L n°583 en zone N.

Il est rappelé que les parcelles n°584 à 586 sont incluses dans la ZAD créée par arrêté préfectoral, ce qui révèle une intention d'urbanisation. Il est considéré que cela contredit le classement agricole.

Un comparatif est fait avec la zone 1AU et avec l'OAP n°10. Il est estimé que permettre une extension de l'urbanisation vers l'est serait plus raisonnable et moins consommateur d'espace que l'OAP susvisée.

Il est évoqué une difficulté de lecture de la zone des espaces stratégiques agricoles dans le mémoire réponse aux avis des PPA. Il est estimé que les parcelles ne font pas partie de ces prescriptions particulières.

Il est demandé donc de revoir le classement des parcelles situées non seulement en ZAD mais également en limite de l'urbanisation afin de les rendre constructibles.

Synthèse de l'observation n°98 :

Observation de M. Bianchini demandant le reclassement des parcelles cadastrées section C n°577, 582, 580, 709, 707, lieu-dit Finocchio, en zone constructible de type UA5 ou UB, et non en zone naturelle comme prévu au projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°99 :

Cf. Courrier n°48.

Synthèse de l'observation n°100 :

Observation de Mme Pepin.

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°101 :

Observation de Mme Roumazeille

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°102 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°103 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici, propriétaires indivis des parcelles n°455 et 456 intégrées dans l'OAP n°5.

Il est demandé :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Cf. Observation n°155.

Synthèse de l'observation n°104 :

Observation de Mme Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°105 :

Observation de M. Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°106 :

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°107 :

Observation de M. Culioli sollicitant le reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°424, Vignacce pour créer une structure dédiée à la musique.

Il est souhaité dans un second temps créer des logements destinés à héberger des artistes. Une constructibilité serait souhaité sur les parcelles cadastrées section A n°680, 403, 412, 411.

Synthèse de l'observation n°108 :

Observation de M. Galistru, propriétaire des parcelles cadastrées section B n°178 et 179, demandant de revoir la zone inondable inconstructible au vu des caractéristiques de son terrain.

Synthèse de l'observation n°109 :

Observation de M. Suzanne demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section M n°326, 327, 329, 457, 268, 269, 270, pour un projet de remise en exploitation de l'ancienne activité oléicole.

Synthèse de l'observation n°110 :

Observation de M. et Mme Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1316 et 1318, demandant :

- La correction d'une erreur matérielle : oubli de représentation d'une maison et d'une piscine sur leur terrain, existantes au cadastre ;
- La correction d'une erreur manifeste d'appréciation de zonage d'une unité foncière par son classement en zone A et espaces stratégiques agricoles. Il est estimé que le secteur est largement bâti ;
- La requalification d'un secteur habité en zone U. Voir proposition de nouveau zonage page 10 du document joint.
-

Synthèse de l'observation n°111 :

Observation de M. Pagano demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°494 et 1110. Il est contesté le classement en zone agricole.

Synthèse de l'observation n°112 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°113 :

Observation de Mme Qilichini concernant les parcelles cadastrées section K n°435 et 436, propriété de la succession Ferracci. Il est proposé d'augmenter la densité prévue de ces deux parcelles incluses dans l'OAP n°6 afin de pouvoir réaliser un véritable projet de logements collectifs accessibles. La densité retenue au PLU serait d'environ 5 logements sur ces deux parcelles.

Synthèse de l'observation n°114 :

Observation anonyme contestant l'extension de la constructibilité des zones UB et 1AUX. Il est estimé que ces zonages viennent détruire l'environnement naturel.

Synthèse de l'observation n°115 :

Observation de M. Lantieri demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°876, classée en zone agricole au projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°116 :

Observation de M. Lodi demandant le classement de la parcelle cadastrée section J n°803 lieu-dit Crocci en zone UB et non en zone UL comme indiqué dans le projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°117 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse des observations n°118 et n°119 :

Doublon. Cf. Courrier n°30.

Synthèse de l'observation n°120 :

Observation de Mme Segard demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section AE n°80 et 108, lieu-dit Sapparelli. Il est contesté le classement en zone A.

Synthèse de l'observation n°121 :

Observation de la société Corsica Sole demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section J n°752 en zone Npv ou Ne au PLU afin de permettre un projet d'énergies renouvelables. Il est demandé un classement en ZAERn. Il est rappelé les conditions du cahier des charges de la CRE.

Synthèse de l'observation n°122 :

Doublon. Cf. Observation n°77.

Synthèse de l'observation n°123 :

Observation de Mme Gazano demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°59, lieu-dit Padorelle. Il est indiqué le travail effectué pour lever l'indivision en retrouvant l'ensemble des héritiers sur cette parcelle.

Synthèse de l'observation n°124 :

Observation de M. Ciabrini demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°14.

Synthèse de l'observation n°125 :

Observation de M. Mallaroni demandant le classement en zone UA5 des parcelles cadastrées section K n°17, 84 et 85. Il est considéré que ces parcelles ayant fait l'objet d'un PC pour 4 résidences, ne peuvent être classées en zone naturelle.

Synthèse de l'observation n°126 :

Observation de M. Malbrunot regrettant l'évolution urbaine de la commune, due au développement du tourisme de masse. Il est dénoncé la spéculation immobilière et considéré que cela en a enrichi peu au détriment de familles bonifaciennes.

Il est évoqué les logements de la vieille ville, inoccupés en hiver et la difficulté pour les jeunes bonifaciens de se loger.

Il est évoqué l'existence de deux casernes dont le réemploi ne semble pas envisager.

Il est estimé qu'il est nécessaire de protéger la faune et l'environnement, d'envisager une re végétalisation de la commune.

Synthèse de l'observation n°127 :

Observation de Mme Poillerat demandant que sa parcelle 353 dans le lotissement de Sperone ne soit pas classée en espace remarquable mais dans un zonage plus en adéquation avec le caractère urbanisé de la zone.

Il est indiqué diverses jurisprudences et extraits du PADDUC.

Synthèse de l'observation n°128 :

Observation de Mme Kohler.

Cf. Observation n°124.

Synthèse de l'observation n°129 :

Observation de M. Guillermin.

Cf. Observation n°124.

Synthèse de l'observation n°130 :

Observation de M. Culioli demandant le rattachement des parcelles cadastrées section L n°623 à 626, 628 , 1619 et plus particulièrement les parcelles n°621, 622 et 1595 à une zone 1AU compte tenu de leur localisation stratégique et de leur potentiel d'aménagement rapide ou à la zone AU5 à défaut.

Synthèse de l'observation n°131 :

Observation de M. Merendon demandant le rattachement des parcelles cadastrées section G n°416 et 417 à la zone UA5, ou à minima la parcelle 416.

Synthèse de l'observation n°132 :

Observation de M. Poggi s'opposant à la constructibilité du terrain prévue par l'OAP zone Valle UA5 (parcelles cadastrées section D n°214 et 791), pour les raisons suivantes :

- Enjeux environnementaux : forte population de tortues de Hermann, oliviers centenaires, destruction partielle de corridors écologiques ;
- Risques économiques et sociaux : volonté de densification urbaine poussée à l'extrême, quartier ne possédant pas les infrastructures et les services nécessaires pour accueillir une telle densification, spéculation foncière ;
- Enjeux juridiques potentiels : risque de contradiction avec le PADDUC avec les objectifs de protection des paysages et zones sensibles.
- Protection du patrimoine historique et culturel : terrain comprenant de nombreux rivilin.

Synthèse de l'observation n°133 :

Observation de M. Pontier demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1655, lieu-dit Campo Longo. Il est rappelé les démarches faites et les frais engagés pour déposer un permis de construire sur cette parcelle. Il est demandé le déclassement des zones agricole et naturelle prévues au projet de PLU sur ce terrain.

Synthèse de l'observation n°134 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°135 :

Observation de M. Becart, en modification du courrier n°10.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone constructible.

Il est considéré une absence de justification suffisante pour le classement en zone N du projet de PLU, une atteinte disproportionnée au droit de propriété et une erreur manifeste d'appréciation.

Synthèse de l'observation n°136 :

Observation de M. Moureaud demandant la constructibilité de la totalité de la parcelle cadastrée section I n°1066.

Synthèse de l'observation n°137 :

Observation de M. Greco demandant que sa parcelle 931, lieu-dit Padorelle, soit classée en zone UA5 comme présenté dans le plan joint.

Synthèse de l'observation n°138 :

Observation de MM. Arrighi et Cucchi remplaçant les observations n°6 et n°7.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section C n°341, en totalité ou partie en zone constructible, dans la continuité de la zone UA5 pour la réalisation de trois maisons individuelles en résidence principale.

Synthèse de l'observation n°139 :

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°140 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°141 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant l'autorisation de réaliser sur la parcelle cadastrée section Q n°272, une extension mesurée des installations techniques existantes dans une proportion de 30%, sans remettre en cause la zone NI du futur PLU, prévue sur l'île de Cavallo.

Cette extension permettrait la régularisation d'une plateforme déjà existante et une amélioration du stockage des matières premières pour l'approvisionnement du restaurant.

Synthèse de l'observation n°142 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°595 pour la réalisation de 8 appartements pour les salariés de son entreprise.

Synthèse de l'observation n°143 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant la possibilité sur les parcelles cadastrées section Q n°272 et 277, de réaliser des extensions et surélévations des bâtiments existants afin de prévoir le logement des saisonniers sur l'île.

Synthèse de l'observation n°144 :

Doublon de l'observation n°133.

Synthèse de l'observation n°145 :

Observation de JMC demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°270 et 271, en zone AU.

A rapprocher de l'observation n°91.

Synthèse de l'observation n°146 :

Observation de Mme Tozza souhaitant la constructibilité des parcelles « 1814, 1815 et 1816 » lieu-dit Baccosa, comme cela lui a avait été accordé en 1987. Elle constate que cela fait 35 ans qu'elle paie des impôts locaux pour une construction qui n'a jamais existé.

Synthèse de l'observation n°147 :

Observation de M. Navellou, président de la copropriété des Collines de Piantarella, très réservé quant au projet de parking de 120 places à l'entrée du domaine.

Il est estimé qu'une étude d'impact permettrait d'analyser les risques sur les zones naturelles et humides concernées. Il est évoqué l'impact de l'alimentation en eau de l'étang que ce projet pourrait impacté. Il est évoqué, en plus des nuisances sonores et visuelles pour les riverains, la question de leur sécurité (intrusions dans le domaine…)

Si la problématique de stationnement est reconnu, il est considéré que la régulation de l'accès serait la meilleure façon de protéger le site.

Il est évoqué également la problématique de l'organisation des mouillages dans la baie.

Synthèse de l'observation n°148 :

Observation de M. Trani demandant :

- Que tout ou partie de la zone 1AUX puisse être reclassé en zone 1AU afin de pouvoir créer des logements collectifs, comme ceux réalisés précédemment
- Que la parcelle cadastrée section J n°751 puisse conserver une surface suffisante en zone 1AUX ou 1AU afin de permettre le développement économique de la commune, car il est constaté la réduction de la zone ;
- Que certaines limitations appliquées se situant en zone 1AUX puissent être revues afin de permettre et assurer la création d'un environnement de qualité. Il est regretté l'interdiction de créer des logements en RDC. Il est regretté, en outre, la nécessité de rattacher les logements à une activité commerciale sur une même unité foncière car cela risque de rendre les logements moins agréables du fait de la proximité trop directe avec le lieu de travail des populations.

Synthèse de l'observation n°149 :

Observation de l'association pour la protection de l'environnement de l'île de Cavallo.

Il est demandé, tout d'abord, le réexamen par une extension de la zone NPR (zone naturelle protégé en espace remarquable) et des limites différentes pour la zone NI de l'île de Cavallo. Voir document 4.

Il est proposé, ensuite, une nouvelle rédaction du règlement afin que la construction de nouveaux logements, hébergement, restauration, hôtels, locaux techniques et industriels des administrations publiques, soit totalement interdite pour l'île de Cavallo.

Il est demandé, que la qualification des plages soient modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de « plages naturelles », et non en plage à vocation semi urbaine comme le projet de PLU le prévoient pour 2 d'entre elles.

Synthèse de l'observation n°150 :

Observation de Mme Huot demandant le reclassement des parcelles cadastrales section D n°102, 103 et 107 en zone constructible. Il est contesté le classement en zone agricole et naturelle.

Il est demandé, par souci de cohérence, également le classement des parcelles contigües cadastrées section D n°101, 105, 908 et 909 en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°151 :

Observation de Mme Chiappini demandant le rattachement à la zone constructible de la parcelle cadastrée section G n°283. Elle estime être dans l'incapacité de répondre à la recommandation de la DREAL et de l'ABF de créer un hangar afin dissimuler ces bateaux, voitures… Ce que ne lui permet pas la zone N.

Il est demandé, à tout le moins, une modification de la zone N sur l'emprise maximale des extensions et annexes.

Synthèse de l'observation n°152 :

Observation de M. Perrino demandant en premier lieu que les bâtiments à usage d'habitation construits, sur les parcelles cadastrées section Q n°634, à 639, suite à un permis accordé en 1990, apparaissent sur la planche graphique. En outre, il est souhaité que soit autorisé un changement de destination afin d'y autoriser une activité hôtelière.

Synthèse de l'observation n°153 :

Observation de M. Pinna en complément de l'observation n°46. Il est précisé le nombre de constructions existantes autour de sa parcelle et confirme son souhaite de voir sa parcelle devenir constructible.

Synthèse de l'observation n°154 :

Observation de M. Denisse demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section n n°917, lieu-dit Santa Manza. Il est considéré que cette parcelle entourée de constructions, n'a pas de vocation agricole.

Synthèse de l'observation n°155 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici en complément de l'observation n°103.

Après avoir demandé sur les parcelles intétgrées dans l'OAP n°5 :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Il souhaiterait pouvoir réaliser, en plus, un projet d'hébergement touristique.

En outre, sur le secteur de Canalli, il est demandé l'intégration des parcelles 636 en intégralité dans la zone UB.

Synthèse de l'observation n°156 :

Observation de Mme Demangeat demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°909 à la zone UA5.

Cf. Observation n°150.

Synthèse de l'observation n°157 :

Observation de Mme Thielland demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°447 et 448 sur Bancarello. Il est rappelé que ces parcelles étaient constructibles lors de leur acquisition et souhaité le rattachement à la zone UA5.

Synthèse de l'observation n°158 :

Observation anonyme demandant la suspension de l'OAP n°10 car il est considéré qu'aucune solution sûre de desserte et d'évacuation n'est démontrée, qu'il y a une atteinte aux ESA. Il est argué qu'aucun PPRIF n'est approuvé sur un secteur sensible aux incendies. L'observation s'appuie sur les avis des PPA.

Synthèse de l'observation n°159 :

Observation de l'indivision Vaccà, propriétaire de la parcelle cadastrée section G n°446. Il est demandé le rattachement de la parcelle à la zone UA5 et son déclassement de la zone naturelle.

Il est rappelé le jugement annulant le précédent PLU pour appuyer leur demande (secteur non visé par l'inconstructibilité). Il est argué l'absence de protection particulière sur ce secteur par le PADDUC ou la loi littoral.

Il est considéré que le classement de la parcelle en UA5 est pertinent au regard des orientations du PADD du PADDUC et du projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°160 :

Observation de Mme Leleu demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°227 à la zone NL.

Il est considéré que ce classement se conformerait avec l'usage actuel de la parcelle (camping de Pertamina). Il est également considéré que ce classement permettrait un développement maîtrisé car il permettrait l'accompagnement de projets d'amélioration d'accueil, de diversification de services.

Il est demandé en outre le déclassement de la zone NL de parcelles extérieures à l'activité de camping, parcelles cadastrées section I n°975 et 226.

Synthèse de l'observation n°161 :

Observation de M. Simoni demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section K n°770 et 771 dans le but de construire des locaux techniques nécessaires à son activité professionnelle.

Synthèse de l'observation n°162 :

Observation de M. Filipi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°615.

Synthèse de l'observation n°163 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les consorts Amadei concernant les parcelles cadastrées section 0 n°600 et 603 d'une part, et n°599 et 602 d'autre part.

Sur ces parcelles, ont été obtenus des permis de construire pour un 4 villas. Aussi il n'est pas compris le classement en zone agricole, et en terres nécessaires au maintien et au développement des terres agricoles. Il est considéré que ce classement est une erreur manifeste d'appréciation. Ce classement priverait les propriétaires des possibilités d'extension des bâtiments existants.

Il est estimé que ces terrains sont une dent creuse au sein de deux zones constructibles UL et UB. Il est demandé le reclassement en zone UB.

L'observation fait référence à différentes dispositions du PADDUC et jurisprudences pour appuyer la demande.

Synthèse de l'observation n°164 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les SARL Terra Marina et Cala di Greco, propriétaires des parcelles cadastrées section G n°391 et 392, 904 à 913, 915 et 885 à 888.

Une résidence de tourisme et un hôtel sont en exploitation sur ces parcelles. Ces dernières sont classées en zone NL au projet de PLU.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- La destination hôtel est interdite dans la zone NL impliquant que tout bâtiment nouveau dans cette zone sera interdit mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé. Il est considéré que cela empêchera toute évolution économique mais également toutes mises aux normes sécuritaires, d'accessibilité , environnementales ou issues du droit du travail.
- La destination logement également interdite empêchera également tout changement de destination.
- Il est relevé l'impossibilité de prévoir des logements de fonction et des logements de saisonniers.
- Il est effectué un comparatif avec le règlement de la zone N qui apparaîtrait comme plus permissive quant aux possibilités d'extension, de changements de destination.

Aussi, il est demandé que soit le règlement NL soit profondément modifié pour répondre aux besoins des exploitations touristiques et leur possible développement, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Synthèse de l'observation n°165 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la SCI Scoba et la Société d'exploitation Marina di Santa Giulia.

L'hôtel Version Maquis Citadelle est exploité sur les parcelles cadastrées section K n°889, 890 et 961.

L'hôtel Version Maquis Santa Manza est exploité sur les parcelles cadastrées section O n°430 à 433.

L'ensemble des parcelles fait l'objet d'un classement en zone UL.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- Les constructions à usage d'hôtel et d'hébergements sont autorisées mais sous conditions. Or il apparaît difficile de déterminer la notion de construction principale et le règlement sur cette notion ne semble pas prévoir de limitation du nombre ou de la surface.
- Une problématique liée aux constructions secondaires comme incluant les annexes et les annexes. Il est prévu une surface cumulée de l'ensemble des annexes de 70 m², hors piscine. Il est considéré que ces restrictions empêchent toute possibilité d'évolution normale des hôtels existants.
- Il est estimé que les possibilités offertes en zone UL sont même inférieures à celles prévues dans les zones N, normalement inconstructibles. Voir même en zone agricole.
- Il est contesté le classement de la majeure partie de la parcelle cadastrée section K n°13 en zone naturelle du fait de sa continuité avec la zone UA5.

Il est donc demandé :

- Que le règlement de la zone UL soit profondément modifié pour permettre des possibilités de développement pour les structures hôtelières et de tourisme existantes supérieures à la zone N.
- Que le règlement de la zone UL soit modifié pour permettre le changement de destination des structures hôtelières vers la destination logement, fusse partiellement et sous conditions, pour permettre l'agritourisme.
- Que la parcelle cadastrée section K n°13 soit reclassée en totalité en zone UA5.

Synthèse de l'observation n°166 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la résidence de tourisme Maora Village, implantée sur les parcelles cadastrées section j n°1154, 1159, 1150, 1151.

Ces parcelles font l'objet d'un classement en zone NL. Sont évoquées les mêmes problématiques de règlement que pour l'observation n°164, concernant les possibilités d'évolution, de changement de destination.

Les demandes sont équivalentes avec l'ajout de la modification des règlements N et NL concernant le changement de destination vers la destination logement, fusse sous conditions.

Synthèse de l'observation n°167 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant le collectif des établissements Terra Marina et Cala di Greco, Résidence Maora Village, Résidence Casarina et Hôtel U Capu Biancu.

Sont relevées les mêmes problématiques que dans les observations n°164 et 166.

Il est demandé soit la modification profonde du règlement de la zone NL, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Synthèse des observations n°168 et n°170 :

Observation des consorts Stachino demandant la constructibilité des parcelles 1005, 1008, 1010, 1012,, 1009, 1070 du secteur de Sant'Amanza. Il est rappelé le caractère très ancien de ce hameau.

Synthèse de l'observation n°169 :

Observation de la société TCO SOLAR, représenté par M. Déage.

Il est proposé :

- De préciser dans le lexique du règlement que les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie, incluent les installations de production d'énergie destinées à la revente de l'énergie, l'autoconsommation individuelle et collective.
- D'ajouter dans les dispositions communes une phrase type comme les installations de production d'énergie renouvelable, notamment les centrales solaires photovoltaïques au sol, en toiture, en ombrière ou intégrées à des serres, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les objectifs de protection paysagère et agricole et qu'elles soient destinées à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation collective et qu'elles s'ouvrent à un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes.
- De préciser que les projets agrivoltaïques sont admis en zone A lorsqu'ils démontrent un bénéfice agricole net, lorsqu'ils sont raccordés pour autoconsommation agricole individuelle, soit pour une boucle locale d'autoconsommation collective, soit pour injection totale, dans ce dernier cas si les projets sont en financement participatif.
- De prévoir en zone N, une ouverture encadrée : les installations de production d'électricité renouvelable peuvent être autorisées sous réserve qu'elles contribuent à la valorisation agricole, forestière ou énergétique du site, ou qu'elles permettent de reconvertir des terrains dégradés.
- De mentionner dans le PADD que l'accueil d'installations photovoltaïques en autoconsommation collective permet d'associer directement les habitants, exploitants agricoles et acteurs économiques locaux dans une logique de boucle énergétique territoriale.
- D'inscrire dans le PADD que les projets solaires peuvent relever de la revente à l'Etat, de la revente en PPA, l'autoconsommation individuelle, l'autoconsommation collective élargie.
- D'autoriser dans le PLU les projets photovoltaïques en zone à risques dès lors qu'ils intègrent des dispositifs d'adaptation et qu'ils contribuent à la résilience agricole et énergétique du territoire.

- D'intégrer dans le PLU une mention incitative en faveur des projets en autoconsommation collective et individuelle ou à financement participatif tout en rappelant que la revente reste complémentaire pour assurer la viabilité économique globale du mix énergétique communal.
- De sécuriser la rédaction du PLU en introduisant une clause de conformité à la loi DDADUE.
- D'inscrire dans le PLU que les projets agrivoltaïques et photovoltaïques sur terrains dégradés contribuent à la mise œuvre du ZAN dès lors qu'ils conservent une activité agricole ou valorisent des sites artificialisés existants.
- D'insérer un article cadre précisant que les installations de production d'électricité d'origine renouvelable sont admises lorsqu'elles respectent les objectifs de préservation paysagère et agricole, qu'elles soient destinées à la revente à l'Etat via appel d'offres CRE dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à la revente directe via PPA dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à l'autoconsommation collective ou à l'autoconsommation individuelle.
- De classer en zone Nenr, les parcelles cadastrées section N n°727 et 731.

Synthèse de l'observation n°171 :

Observation de Mme Morata, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1693 au lieu-dit Parisi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle.

Synthèse de l'observation n°172 :

Observation de Mme Leleu, en complément de l'observation n°160. Il est demandé la confirmation du classement en zone NL des parcelles cadastrées section I n°1605 et 1607 (parties des parcelles 1459 et 92).

Synthèse de l'observation n°173 :

Observation de Mme Portafax s'interrogeant sur la mise en œuvre de la servitude Lemeur, interdisant les résidences secondaires. Cette mesure est considérée comme antifamiliale, instituant une limitation supplémentaire au droit de propriété des bonifaciens qui ne pourront accueillir ni leurs enfants, ni leurs petits-enfants.

Il est regretté que les casernes de la haute-ville ne soient pas affectées au logement de la population locale.

Synthèse de l'observation n°174 :

Observation de M. Libourel contestant la non constructibilité de sa parcelle 680.

L'absence d'indication de section et de lieu-dit ne permet pas au commissaire enquêteur de situer la parcelle.

Synthèse de l'observation n°175 :

Observation de l'association syndicale de l'île de Cavallo.

Il est approuvé le classement intégral de l'île en zone N. il est considéré que la zone NPR pourrait être élargie afin de se conformer davantage aux enjeux de l'île.

De plus, il est rappelé que l'île fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection et il serait souhaité qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU.

L'association demande que toutes les parcelles lui appartenant soient incluses dans la zone NPR (voir liste sur courrier).

Il est demandé pour les deux bâtiments (château d'eau et amphithéâtre), la possibilité d'en changer l'utilisation pour en faire des locaux de services pour l'association.

Il est contesté le changement de destination prévu en faveur des deux propriétés bâties sur la parcelle cadastrée section Q n°272.

Il est considéré que le classement de deux plages en plage semi urbaine n'est pas cohérente au sens de la loi littoral.

Synthèse de l'observation n°176 :

Observation des propriétaires indivis Carrega de la parcelle cadastrée section J n°1. Il est contesté le classement en zone agricole et une partie en zone agricole protégée de la parcelle et est sollicité le classement en zone urbaine ou zone à urbaniser.

Il est évoqué différentes jurisprudences pour appuyer leur demande.

Synthèse de l'observation n°177 :

Observation1 de M. Viti demandant que la parcelle cadastrée section J n°1070 soit totalement incluse dans l'OAP de Musella.

Synthèse de l'observation n°185 :

Doublon de l'observation n°129.

Synthèse de l'observation n°186 :

Doublon de l'observation n°151.

Synthèse de l'observation n°187 :

Doublon de l'observation n°148.

Synthèse de l'observation n°188 :

Doublon de l'observation n°149.

Synthèse de l'observation n°189 :

Observation de Mme Rochefort

Cf. Courrier n°32.

Synthèse de l'observation n°190 :

Observation de Mme Dimeglio demandant le reclassement au moins pour partie en zone NL, les parcelles cadastrées section K n°14 et 15.

Synthèse de l'observation n°191 :

Doublon de l'observation n°190.

Synthèse de l'observation n°192 :

Complément de l'observation n°23.

Il est indiqué la présence de constructions rurales sur la parcelle.

Il est précisé le souhait de faire reconnaître et enregistrer ces constructions au cadastre en tant que bâtiments en ruine afin d'engager un processus de réhabilitation architecturale et paysagère.

Synthèse de l'observation n°193 :

Observation de la SARL OCP constatant le classement de deux plages de l'île de Cavallo en plage à vocation semi-urbaine. Il est demandé le maintien de ce classement.

Synthèse de l'observation n°194 :

Doublon de l'observation n°193.

Synthèse de l'observation n°195 :

Observation de Me Abi Nader, représentant plusieurs propriétaires sur Bonifacio demandant des clarifications du projet de PLU.

Il est demandé

- Un complément sur la volumétrie des constructions principales en zones UA4 et UA5 ;

- A l'inverse, les zones AU1, AU2 et AU3 fixent la volumétrie des constructions principales mais non secondaires.
- Un complément concernant l'implantation sur les zones UA4 et UA5. Il est proposé de s'appuyer sur le RNU.
- De régulariser l'incohérence sur la mitoyenneté entre les zones UB et UC.
- D'adopter une disposition spécifique concernant les équipements publics ou d'intérêt général permettant de déroger aux règles applicables à toutes les constructions.
- De créer une zone particulière pour la carrière se situant à la frontière entre Bonifacio et Porto Vecchio.
- De rendre plus lisible les règles de hauteur des constructions dans la zone UC.
- De rappeler précisément que le changement de destination est autorisé dans les zones A et N.
- De compléter le glossaire.
- De clarifier les possibilités de changement de destination et les possibilités de création de nouveaux hôtels dans les zones N et NL.
- D'augmenter l'emprise au sol des extensions à 300 m² ou d'enlever la limite des 200 m² en précisant que l'extension peut aller jusqu'à 100 m² par souci d'équité entre les propriétaires.
- D'autoriser un changement de destination en cas d'existence d'un vide sanitaire.
- D'interdire les extensions de 20% des constructions existantes en zone NPA ou APR.
- D'harmoniser le risque inondation avec les données de l'Etat.

B. Observations du registre papier

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°1266, lieu-dit Baccosa, à la zone UB du projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation de M. Dumaine demandant que les parcelles cadastrées section J n°116 et 948, lieu-dit Crocci, soient déclassées de la zone UM. Il est souhaité une constructibilité à vocation non économique.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation anonyme demandant une rectification du risque inondation impactant le village de Chiova qui ne semble pas correspondre à celui présenté sur le site internet de la DDT 2A.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°208.

Synthèse de l'observation n°5 :

Observation estimant que le classement de la parcelle cadastrée section P n°783 en zone NL est une erreur matérielle, car le zonage ne correspond pas à la destination du bâti.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Miniguetti demandant la constructibilité des parcelles 516 et 517, lieu-dit Casella.

Synthèse de l'observation n°7 :

Observation de Mme Guiochon demandant la constructibilité des parcelles 1007 et 1010.

L'absence de section et de lieu-dit rend difficile l'identification des parcelles sur les planches graphiques du projet de PLU. La commune pourra sans doute aider le commissaire enquêteur pour cette identification.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. Ricard contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas.

Voir courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Arend demandant le déclassement de la zone N de sa parcelle cadastrée section G n°614. Il est argué que cette parcelle est comprise dans la ZAD créée par arrêté préfectoral. Il est souhaité la transformation d'un hangar existant en immeuble d'habitation.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Ferracci Anziani demandant le classement en zone UC de la parcelle cadastrée section P n°56, hameau de Suartone, classée en zone N au projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Greciet demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section P n°58 et 59, hameau de Suartone, classées en zone N au projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°12 :

Observation de M. Gimenes demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°849, lieu-dit Lattone est.

Synthèse de l'observation n°13 :

Observation de M. Pugliesi demandant le déclassement des espaces stratégiques agricoles des parcelles cadastrées section I n°66 à 70 et de la parcelle cadastrée section D n°81. Il est demandé en outre, le déclassement de la zone N de la parcelle cadastrée section C n°175.

C. Courriers reçus au siège de l'enquête

Synthèse du courrier n°1 :

Courrier de Mme Bianchini demandant le classement de la parcelle cadastrée section G n°216, lieu-dit Valle en zone UA5 et non en zone N, pour préserver le droit à bâtir de ses descendants.

Synthèse du courrier n°2 :

Courrier de la société Swing, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°494 à 503 et n°1181, secteur Sperone. Il est contesté le classement des parcelles dans le projet de PLU en zone A ou N.

Il est reproché le classement des parcelles cadastrées section L n°494 et 497 en zone A au motif que ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole et qu'elles sont dépourvues de tout potentialité agronomique, biologique ou économique. Il est rappelé un courrier de 2006 de la commune reconnaissant l'erreur d'écriture pour un classement en zone agricole. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé un classement en zone U ou AU.

En outre, il est aussi contesté le classement de toutes des autres parcelles, propriété de la société Swing, en zone naturelle. Il est argué une incohérence avec la réalité bâtie des parcelles, avec le tissu environnant. Il est considéré que ce classement est en violation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé le reclassement en zone U.

Synthèse du courrier n°3 :

Courrier de M. Millot demandant le déclassement de la zone agricole de l'ensemble des parcelles déjà construites, notamment par les surfaces commerciales l'Ortu et Delta bois.

Synthèse du courrier n°4 :

Courrier de M. De La Foata demandant la réintégration du hameau de Sant'Amanza dans le zonage constructible du PLU de Bonifacio. Il émet le souhait de pouvoir y déposer une demande de permis de construire.

Synthèse du courrier n°5 :

Courrier de M. De La Foata demandant le reclassement en zone UT (urbanisée technique) des parcelles cadastrées section I n°911, 992, 995 et 996. Il est argué l'exploitation des ces parcelles en carrières de pierres pendant de longues années. Il est considéré que ces parcelles conservent leur vocation technique.

Synthèse du courrier n°6 :

Courrier de M. Susini Cantara Nicolas demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°525 pour y édifier sa résidence principale.

Synthèse du courrier n°7 :

Courrier de Mme Susini Cantara Joana demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°526 pour y édifier sa résidence principale.

Synthèse du courrier n°8 :

Courrier de M. Pitois demandant le reclassement des parcelles cadastrées section J n°336 et 665 en zone UM ou dans un zonage adapté type Aux, ou de mettre en place une dérogation pour permettre leur constructibilité. Il est souhaité l'implantation sur ces parcelles d'une menuiserie artisanale et d'un atelier de fabrication de bougies artisanales ainsi qu'un logement pour chaque activité.

Synthèse du courrier n°9 :

Courrier de Mme Tourscher demandant le reclassement des parcelles cadastrées section L n°1634 et 1636, lieu-dit Corcone en zone constructible afin d'y construire son habitat principal. Il est évoqué le nombre de constructions existantes à proximité de son terrain. Il est argué que son terrain n'est en rien agricole.

Synthèse du courrier n°10 :

Courrier de M. et Mme Becart demandant le classement de la totalité de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone N. IL est considéré que le classement de 50% de la parcelle en zone agricole les prive de leur droit à construire et qu'il s'agit donc d'un traitement inégal. Il est argué une absence de justification objective car le découpage de la parcelle pour un classement sur deux zones du PLU différentes ne repose sur aucun critère environnemental, technique ou urbanistique clair.

Il est demandé à défaut que le classement soit reconsidéré de manière objective sur la base de critères précis et en adéquation avec le tissu environnant.

Cf. Observation n°135 pour demande modifiée.

Synthèse du courrier n°11 :

Courrier de la SCI de l'Ile demandant le classement des parcelles cadastrées section CO n°148, 144 et 145 en zone Nl comme l'ensemble du camping Campo di Liccia.

Synthèse du courrier n°12 :

Courrier de la famille Lorenzini demandant le déclassement de la zone naturelle de la parcelle cadastrée section Ln°927, lieu-dit Bella Cattarina. Il est demandé la constructibilité de cette parcelle.

Synthèse du courrier n°13 :

Courrier des propriétaires des parcelles cadastrées section D n°1001 et 1002, lieu-dit Sappa. IL est demandé le déclassement de ces parcelles de la zone agricole pour un classement en zone naturelle ou zone urbaine.

Il est proposé pour leur projet de construction de s'appuyer sur les processus « Bimby » et « Bunti » proposées par la startup Villes Vivantes pour une densification douce de ces secteurs considérés comme urbanisés.

Synthèse du courrier n°14 :

Courrier de M. Gabrielli demandant le reclassement des parcelles cadastrées section O n°618 et 619 soient classées en zone agricole et non en zone naturelle comme cela est prévu dans le projet de PLU.

Il est indiqué que ces parcelles sont situées au sein d'un autre exploitation agricole.

Synthèse du courrier n°15 :

Courrier de M. Béranger demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°38 à 40 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Synthèse du courrier n°16 :

Courrier de Mme Giafferi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°83 et 85 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Synthèse du courrier n°17 :

Courrier de M. Culioli demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°26, 47 et 48 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Synthèse du courrier n°18 et n°19 bis :

Courrier des consorts Culioli demandant la constructibilité d'une partie de la parcelle cadastrée section AE n°52 sur le hameau de Saparelli et son déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Synthèse du courrier n°19 :

Courrier de Mme Culioli demandant la constructibilité, sur le hameau de Saparelli, sur la partie de la parcelle cadastrée section AE n°70, non constructible au projet de PLU et inversement rendre inconstructible la partie constructible.

Synthèse du courrier n°20 :

Courrier de Mme Pech contestant le classement de sa propriété en zone agricole, les parcelles cadastrées section I 1347 et 1350 lieu-dit Campagro. Il est contesté la retenue de notion d'espaces stratégiques agricoles du PADDUC pour ces parcelles.

Il est argué une densité de constructions contiguës à sa propriété. IL est estimé que ses parcelles constituent une dent creuse et qu'ainsi un classement en zone UB serait plus adapté.

Il est interrogé sur l'extension de travaux de réseaux sur le secteur de Campagro pour développer des parties non encore construites.

Synthèse du courrier n°21 :

Courrier de M. Chiaroni demandant le classement d'une partie de la parcelle cadastrée section J n°1011 lieu-dit Padorelle (Carpa) en zone UA5 constructible. Voir plan joint.

Il est rappelé l'effort fait par sa famille de céder une partie de leur propriété, à titre gracieux, à la commune afin de permettre l'installation de poste électriques, ces derniers ayant permis le développement urbain du secteur.

Synthèse du courrier n°22 :

Courrier de M. et Mme Tomasini souhaitant la constructibilité de la parcelle cadastrée n°1656 (PC retiré en attente de l'enquête publique) pour une maison en vue d'une installation sur la commune. Il est estimé que leur terrain n'est pas propice à de l'agriculture de par sa faible superficie.

Synthèse du courrier n°23 :

Courrier de M. Stachino, représentant la SAS Corsyclage. Il est demandé le classement des parcelles cadastrées section OP n°656 et 657 au sein d'une zone compatible avec une activité de valorisation des déchets du bâtiment. Il est estimé que le classement en zone Nt n'est pas adapté à leur activité.

Synthèse du courrier n°24 bis :

Courrier de M. Stachino, gérant de la SCI Petruccia Bianca. Propriétaire des parcelles cadastrées section OI n° 92, 93 et 1459 au lieu-dit Parmentile, il est demandé leur classement dans une zone leur permettant la création de logements pour les saisonniers. Il est demandé le déclassement de la zone NL.

Synthèse du courrier n°24 :

Courrier de M. Gioradano demandant la possibilité d'installer un atelier de création d'artisanat de corail sur les parcelles cadastrées section N n°397, 398 et 563, classées en zone N au projet de PLU. Il est rappelé que la parcelle devant accueillir le projet de parking public lui appartient et qu'aucune opposition n'est faite à cette réalisation. Il est souhaité un projet d'aménagement global pour le site de Cala Longa.

Synthèse du courrier n°25 :

Courrier de M. Serra présentant le projet du Gallo consistant en la création par restauration nouvelles constructions d'un ensemble architectural intégrant plusieurs activités agricoles et pastorales. Pour ce faire, il est demandé un classement dans une zone permettant la délivrance de permis de construire.

Par un addendum, il est souhaité un classement en zone déjà urbanisée.

Le projet englobe, d'après le plan joint, les parcelles cadastrées section L n°491, 492, 493, 504, 509, 1183 et 1538.

Synthèse du courrier n°26 :

Courrier de Mme Tafournel, propriétaire de la parcelle 103. Il est contesté le classement inconstructible de sa parcelle.

Nb : l'absence de section et de lieu-dit rend difficile la situation de la parcelle pour le commissaire enquêteur.

Synthèse du courrier n°27 :

Courrier de M. et Mme Pierreux demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section D n°962, 963 et 966.

Synthèse du courrier n°28 :

Courrier de Mme Lietta demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section M n°715 et 717. Il est contesté le classement en zone agricole.

Synthèse du courrier n°29 :

Courrier de M. Lietta, propriétaire de l'établissement « le jardin » demandant l'intégration de la parcelle cadastrée n°139, contigüe au camping de Campo di Liccia, à la zone NL et non en zone agricole, permettant une adéquation entre l'activité existante et le zonage du PLU.

Synthèse du courrier n°30 :

Courrier des consorts Serra concernant la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa. Il est demandé la constructibilité de la parcelle en continuité de l'habitat existant.

Il est contesté le classement pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole.

Il est notamment estimé que le classement partiel en agricole ne correspond pas à la vocation de cette parcelle et que d'autres espaces sur le territoire communal sont plus à même d'accueillir des projets agricoles.

Il est également interrogé sur le classement en zone naturelle car il est considéré que la parcelle ne constitue pas un espace à préserver.

Aussi, il est demandé un classement 1AU en vue d'un éventuel lotissement.

Synthèse du courrier n°31 :

Courrier de M. Ferris demandant la constructibilité pour les parcelles cadastrées section G n°632 et 263 pour un projet familial.

Synthèse du courrier n°32 :

Courrier de Mme Pinon Rochefort, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°143 et 605.

Il est demandé que la parcelle 143 soit intégrée dans la zone de Musella, que la parcelle conserve son statut constructible ou à défaut que la commune reconnaisse le droit à une indemnisation pour la perte de valeur causée par les changements successifs de zonage. Il est indiqué que l'achat de la parcelle a été conditionné à son statut constructible en 1995.

Synthèse du courrier n°33 :

Courrier de M. Trani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°437. Il est contesté le classement en zone naturelle et forestière car il est estimé que la parcelle est en zone urbanisée du fait de nombreuses constructions alentours. Il est demandé que la parcelle ne soit pas intégrée dans les espaces proches du rivage au vu du nombre de constructions situées entre le rivage et la parcelle.

Il est projeté la construction de 2 ou 3 habitations en R+1.

Synthèse du courrier n°34 :

Doublon de l'observation n°30. Demande de constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa.

Synthèse du courrier n°35 :

Courrier de Mme Daïnesi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°696 et 664, lieu-dit Campagro. Il est contesté le classement en zone agricole, et plus précisément en « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver.

Il est contesté le fait de reporter la carte des ESA établie par le PADDUC alors que ce dernier est en révision. Il est argué l'existence des constructions alentours.

Il est demandé le classement en UB des parcelles.

Synthèse du courrier n°36 :

Courrier de M. Nicolaï, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°699 et 700. Il est contesté le classement en zone agricole et demandé le classement en zone UB ou a minima, le même classement que la parcelle cadastrée section I n°701.

Synthèse du courrier n°37 :

Courrier de Mme Campopiano – Miceli, propriétaire des parcelles cadastrées section D n°315 et 121 (devenue 854 et 855), lieu-dit Finocchio.

Il est contesté le zonage réduisant la surface des parcelles classées en zone constructible, sans justification d'un zonage naturel. Il est demandé une constructibilité complète des parcelles.

Synthèse du courrier n°38 :

Courrier de Mmes Pacini, propriétaires de la parcelle cadastrée section J n°261. Il est contesté le classement de la parcelle pour partie en zone agricole et zone naturelle. Il est demandé le rattachement à la zone UB, en arguant la proximité de secteurs déjà urbanisés.

Synthèse du courrier n°39 :

Pièces jointes en complément de l'observation n°88 déposée sur le registre dématérialisé.

Synthèse du courrier n°40 :

Courrier de M. Trani demandant :

- Le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section J n°772, 758 et 517 faisant l'objet d'une exploitation un vignoble.

- Le classement en zone NPV de la parcelle cadastrée section J n°752 pour laquelle est envisagée une centrale photovoltaïque.

Synthèse du courrier n°41 :

Courrier de M. Trani reprenant la demande pour la parcelle cadastrée section J n°517. Voir observation n°40.

Il est sollicité le classement en zone agricole de parcelles dont l'identification est quasi impossible au vu de l'écriture du contributeur. Il est en de même de la troisième demande du courrier.

Synthèse du courrier n°42 :

Courrier du Président du conseil syndical du village les arbousiers contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas. Il est indiqué en sus que lors de la construction de 4 villas à la frontière ouest de la propriété, une première surface de stationnement leur a déjà soustraite.

Synthèse du courrier n°43 :

Courrier de M. et Mme Duthuit – Faucheur demandant que le projet de stationnement prévu sur les parcelles n°572, 573, 784 et 787, secteur de Cala longa soit réduit à la réalisation de 20 ou 30 places maximum.

Synthèse du courrier n°44 :

Courrier de M. Tramoni, propriétaire de la parcelle cadastrée section J n°701 (il semble que la parcelle ait été divisée). Il est contesté le classement en zone agricole et demandé la préservation de l'ancienne constructibilité pour la réalisation d'habitations pour ses enfants.

Synthèse du courrier n°45 :

Courrier de M. et Mme Parmentier Roser demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°290, lieu-dit Piana. Il est argué la viabilisation du terrain et l'existence de nombreuses constructions alentours.

Synthèse du courrier n°46 :

Courrier de M. et Mme Bertin demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section N n°265 et 921, secteur de Calalonga pour construire leur habitation, contraints de vendre leur maison actuelle plus adaptée.

Synthèse du courrier n°47 :

Courrier de Me Deidda, représentant la SCI Gamba Grossa propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1215, 146 et 147, lieu-dit Parmentile.

Il est contesté le classement en zone agricole (ESA), rendant ces parcelles durablement inconstructibles alors que les consorts Leleu réunis au sein de la SCI susvisée ont un projet de lotissement pavillonnaire pour accueillir les différents enfants de la famille.

Il est donc demandé un reclassement urbain aux motifs :

- D'un secteur desservi et inséré dans un tissu bâti avéré ;
- D'une vocation urbaine consacrée par les actes antérieurs ;
- D'un choix de classement en terres nécessaires (à l'agriculture) ni justifié, ni proportionné ;
- D'un rôle agricole non démontré, ni déterminant ;
- D'une réalité morphologique du secteur urbaine appelant à une densification maîtrisée.

Si la commune envisageait de phaser l'ouverture à l'urbanisation, il est demandé l'inscription du périmètre en zone AU, assortie d'une OAP.

Synthèse du courrier n°48 :

Courrier des consorts Zuria demandant le reclassement en zone constructible des parcelles cadastrées section J n°781 à 783 lieu-dit Maora comme elles le furent précédemment.

Synthèse du courrier n°49 :

Courrier de M. Barcaroli demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°812, lieu-dit Capanna.

II. Interrogations complémentaires

A la lecture du dossier d'enquête publique et en sus des remarques faites par les différentes personnes publiques associées, le commissaire attire votre attention sur les points suivants.

1. Les emplacements réservés

Apparaissent sur les différents règlements graphiques les emplacements réservés.

La Collectivité de Corse a demandé une représentation graphique des emplacements réservés de ses projets routiers. Si le commissaire enquêteur a bien noté que la commune modifierait les planches graphiques, il s'interroge sur les modifications éventuelles d'OAP comme évoqué dans le mémoire réponse. Quelles seraient les OAP concernées et dans quelles mesures seraient-elles modifiées ?

En outre, une numérotation des ER sur les planches graphiques aurait permis une meilleure appréhension des différents emplacements. Cette numérotation peut-elle être envisagée dans la version définitive du PLU ?

2. Les OAP / zonages AUQ

Le commissaire enquêteur a noté les différents échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP et les modifications apportées dans le mémoire réponse. Toutefois, le commissaire enquêteur s'interroge sur la mise en œuvre de ces échéanciers. Quelles en sont les conditions de mise en œuvre ?

Si une OAP est classée en zone UA5, par exemple l'OAP n°2 Paraxio, comment reporter le projet d'aménagement alors que le projet de PLU le rend immédiatement constructible. Comment prévoir un échéancier à moyen terme en ce cas ? Un classement en zone à urbaniser n'aurait-il pas été préférable ?

En outre, le règlement ne prévoit pas de conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Le maître d'ouvrage pourrait-il apporter des précisions sur ce point ?

La même interrogation se pose pour les OAP reclassées en zone 2AU.

Les avis des PPA ont évoqué une faible densité sur certaines OAP. Tout en tenant compte de la morphologie urbaine de la commune, certaines OAP n'auraient – elles pas pu prévoir plus de logements collectifs et moins de logements individuels afin de répondre plus encore aux objectifs de densification prônés dès la loi SRU ?

Si la mixité sociale est possible, d'après le règlement du PLU, elle ne semble pas imposée. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le delta pouvant exister entre le besoin en logements sociaux sur la commune et le prévisionnel de futurs logements de cette catégorie.

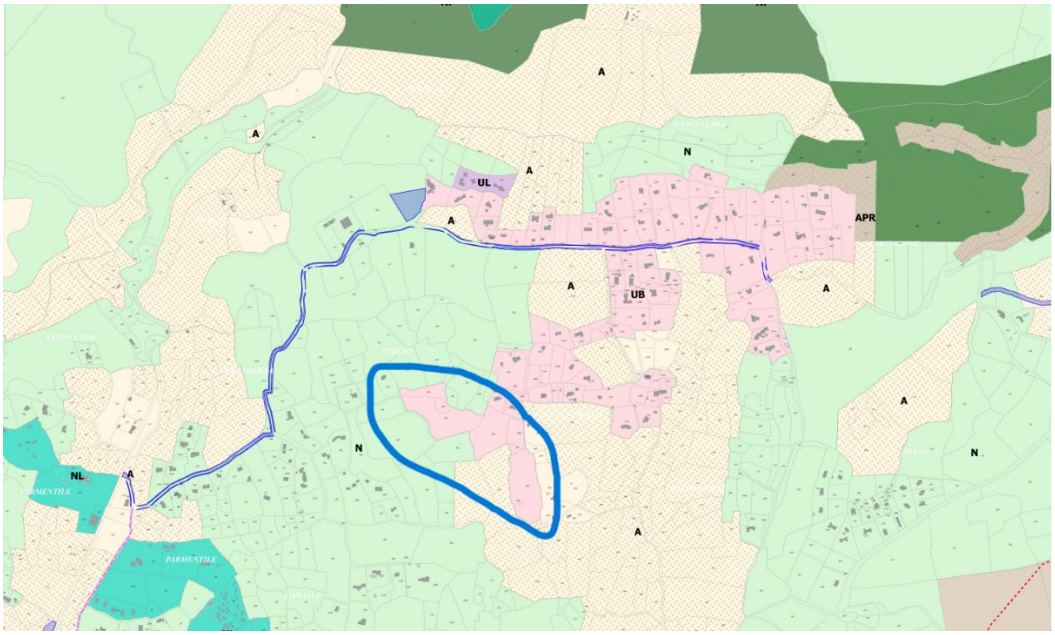
3. Les secteurs déjà urbanisés

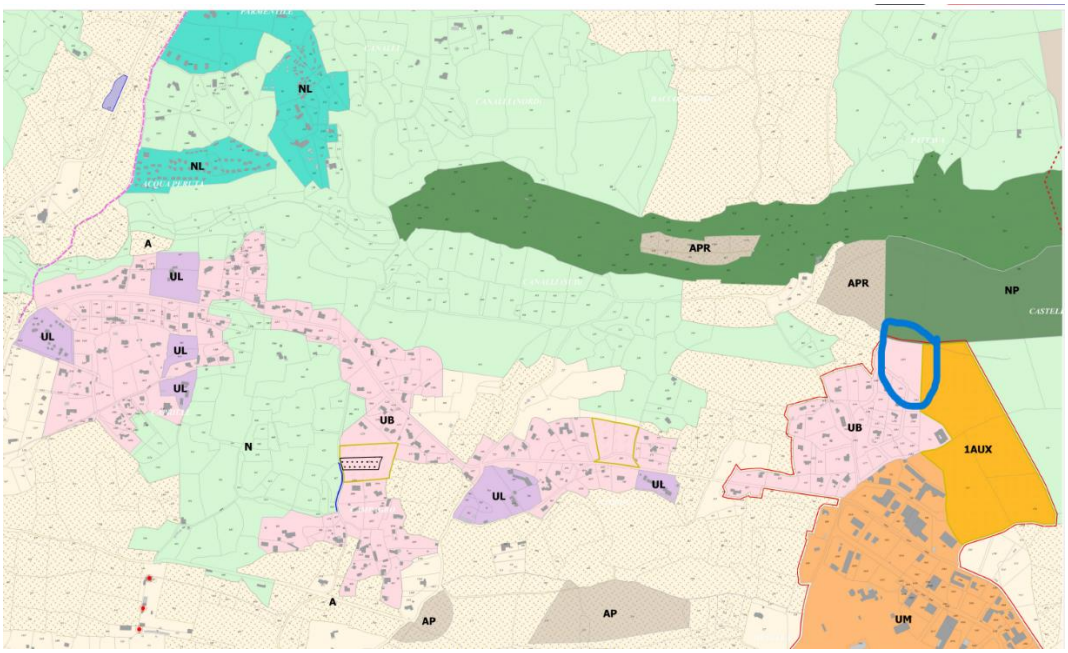
En l'absence de SCOT, le maître d'ouvrage a identifié des secteurs hors EPR comme futurs secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Elan.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement de ces secteurs en zone UB constructible dès l'approbation du PLU. En effet, la loi Elan ne prévoit-elle pas que l'ouverture à la constructibilité en seule densification de ces zones sera possible après identification par un SCOT ou la révision du PADDUC ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

En outre, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent être étendus mais seulement densifiés. Des modifications ont été apportées dans le mémoire réponse fait aux avis des PPA. Cependant, le commissaire enquêteur, à l'instar de certaines personnes publiques associées, ne comprend pas le classement de parcelles non bâties dans ces zones UB. Pour exemple, deux secteurs semblent être maintenus en extension. Voir plans ci- après.





Ces parcelles ont-elles déjà fait l'objet de constructions (non encore apparentes au cadastre) ou de permis de construire validés, expliquant leur classement en zone UB ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position du maître d'ouvrage sur ce point.

3. Les zones naturelles N

Plusieurs interrogations se posent sur le règlement écrit et les planches graphiques de la zone N.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement d'un certain nombre de parcelles en zone N déjà bâties. La création d'un zonage particulier type Nh (naturelle habité) pour distinguer la zone N non bâti et celle supportant déjà des constructions n'aurait -elle pas permis une meilleure compréhension du classement par les administrés ?

En outre, les extensions et les annexes autorisés dans la zone N apparaissent particulièrement permissives d'autant que sont autorisés les changements de destination à vocation de logement.

Cette possibilité de changement de destination puis, dans un second temps, les possibles extensions et annexes, sont-elles compatibles avec la vocation d'une zone N, dont l'inconstructibilité est la règle.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le nombre de futures habitations sur cette zone.

De plus, le commissaire enquêteur ne comprend pas la possible extension des hôtels « présents » dans la zone N. S'il s'agit d'un maintien d'activités, pourquoi n'ont-ils pas été classés en zone NL ? S'il s'agit d'un changement de destination, la même problématique qu'évoquée ci-dessus pour le logement se pose.

De nombreuses observations, notamment de professionnels du secteur hôtelier, ont relevé une zone NL plus stricte que la zone N, notamment sur l'impossibilité d'extension des hôtels.

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

Le commissaire enquêteur s'interroge, à l'instar des PPA, sur l'emplacement de la zone NEnr, située en discontinuité de l'urbanisation. Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une justification de ces zones sera apportée dans le rapport de présentation. Le commissaire enquêteur aimerait savoir si une demande a été faite par la commune auprès des services de l'Etat afin de faire reconnaître ces zones comme friches au sens de la loi APER, ou si ces zones sont rendues nécessaires à une activité agricole, par de l'agrivoltaïsme.

Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une zone NX sur le secteur de Sant'Amanza, sera créée suite à la suppression de l'OAP. Le commissaire enquêteur aimerait avoir plus d'informations sur le contenu du règlement de cette zone.

4. Les zones agricoles, les Espaces stratégiques agricoles (ESA) et les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)

Le commissaire enquêteur s'interroge, comme pour la zone naturelle, d'un possible changement de destination pour du logement ou des hôtels avec par la suite possibilité d'extension ou d'annexes. Quel serait le nombre potentiel de nouvelles constructions sur cette zone agricole.

La destination hôtel correspond elle à la vocation d'une zone agricole ? Si cela est envisagé dans le cadre de l'agritourisme, des prescriptions complémentaires sont-elles prévues au règlement écrit.

La même remarque que pour la zone naturelle est faite concernant la possible extension des hôtels « présents » dans la zone agricole.

Le commissaire enquêteur aimerait ainsi connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

En outre, le commissaire enquêteur relève dans le mémoire réponse que les espaces stratégiques seront matérialisés sur les planches graphiques avant l'approbation du PLU. D'après les premières cartographies présentées dans le document complémentaire du mémoire réponse, le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle superposition d'ESA avec des espaces boisés classés. Si cela est le cas, quelle est la proportion de cette superposition.

Une zone As correspondant à une zone spécifique d'ESA est-elle envisagée dans le règlement ? Dans l'affirmative, quelles en seront les prescriptions ?

Le même questionnement se pose pour les ERPAT.

5. L'île de Cavallo

Le mémoire réponse aux avis des PPA envisage une évolution du règlement écrit de la zone NI. Le commissaire enquêteur aimerait connaître les modifications apportées au règlement.

6. La vocation des plages

Le mémoire réponse aux avis des PPA précise que la remarque de la Collectivité de Corse sur le changement de certaines vocations de plage sera prise en compte. Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si la qualification des plages de la commune sera reprise à l'identique du PADDUC.

7. Les évolutions de constructibilité

À la suite des modifications prévues dans le mémoire réponse aux avis des PPA et dans le document complémentaire associé, le commissaire enquêteur aimerait connaître, comparativement au PLU arrêté, le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation pour l'approbation du PLU.

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BONIFACIO

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès-verbal de synthèse, recense en premier lieu l'ensemble des observations faites sur les différents outils mis à disposition du public. En second lieu, sont posées plusieurs questions sur le projet PLU par le commissaire enquêteur.

La commune ayant réalisé un mémoire réponse sur les avis des personnes publiques associées (PPA), le commissaire enquêteur n'a pas repris ces éléments dans le présent document.

I. Recensement des observations

De nombreuses observations sont faites par des particuliers demandant essentiellement le classement en zone constructible. Ce sont pour la plupart des personnes ayant vu les terrains autour d'eux se construire. Il y a donc une incompréhension sur le projet de PLU créant des zones inconstructibles et classant des parcelles nues ou construites en zone naturelle ou agricole.

Toutes ces observations sont donc recensées ci-après. Seules les demandes ont été notées, les informations personnelles sont analysées par le commissaire enquêteur mais non rédigées dans ce procès-verbal. Elles feront l'objet d'un avis individuel du commissaire enquêteur. Une réponse du maître d'ouvrage est également souhaitable.

A. Synthèse des observations du registre dématérialisé

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation de M. Ogno demandant la constructibilité des parcelles cadastrées d'une part section J n°191 à 196 (secteur Carpa) et d'autre part section K n°335 à 341 (secteur Saint Julien).

Il est contesté le classement en zone naturelle et rappelé que cette demande est faite depuis 2008.

Avis de la commune → Défavorable
- Concernant les parcelles J191 à J196 : les parcelles se situent en continuité de l'agglomération, les extensions urbaines sont donc réglementairement acceptables, cependant elles représentent environ1 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la commune.
- Concernant les parcelles de K335 à K341, elles se situent en zone naturelle protégée (réservoir de biodiversité identifié au PADDUC). Les enjeux écologiques ne permettent pas de rendre ces parcelles constructibles.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation anonyme contestant un projet de résidence senior sur les parcelles cadastrées section G n°834 à 836, secteur Biancarello. Il est argué que le secteur est protégé et non urbanisable d'après le PADDUC.

Il est demandé comment le PLU peut justifier, dans l'intérêt général de la commune, la promotion d'un projet privé sur un terrain qui ne lui appartient pas.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation de M. Stachino demandant la modification du classement des parcelles cadastrées section N n°1084, 1086 et 1087, lieu-dit Sant Amanza pour voir aboutir son projet de station balnéaire démontable.

Il est demandé l'annulation de la zone terrestre Natura 2000 et l'intégration du projet dans le cadre de la ZNIEFF, l'étude d'impact ayant été jugée satisfaisante.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation des consorts Stachino – Dagrégorio – Panzani demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section n°371, 372 et 645, en zone N au projet de PLU.

Il est rappelé l'avis favorable de 2012 pour un permis d'aménager et la réalisation de toutes les VRD.

Il est argué que le classement en zone N va à l'encontre des objectifs de la commune de réalisation de logements pour la population locale.

Avis de la commune → Défavorable : au cours de l'élaboration du PLU, la commune a tenté de défendre ses parcelles en constructible mais les retours des personnes publiques associées sur ce secteur ont été sans appel. Le PLU ne pouvait pas être validé avec ce projet. La commune n'a pas pu faire reconnaitre Sant'Amanza comme village, ni classer ses parcelles en zone de projet. De plus le secteur se situe en espace proche du rivage, ce qui limite drastiquement les possibilités d'extension. Ces parcelles devront donc demeurer en zone naturelle dans ce PLU.

Synthèse de l'observation n°5 :

Doublon de l'observation n°3 + pièces jointes.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Arrighi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section C n°341 à 343 pour un projet familial.

Cf. Observation n°138 pour modification.

Avis de la commune →Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante (3,5 ha). La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De plus, l'extension de la zone UA5 de cette façon pose des questions de cohérence de forme urbaine car cela enclave un espace naturel. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°7 :

Complément de l'observation n°6.

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. et Mme Oggiano demandant que les parcelles cadastrées section K21, 22 et 23 lieu-dit Valle deviennent constructibles.

Ils ne comprennent pas le classement de leurs parcelles car ils considèrent qu'elles sont situées en extension urbaine.

Avis de la commune → Favorable : Situées en entrée de ville, dans l'OAP Thématique « Agglomération historique ». 1000m² sur K21 (p), K22 et K23 (p). Cela entrainera l'extension de la zone UA3 sur K 546, 760 et 761 (1700 m²) et UA3i

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Dagregorio Jean demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section N n°1003.

Demande complétée par l'observation n°63 précisant le lieu-dit Gurgazzo.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage. En revanche, les ESA localisés sur les parcelles urbanisées seront retirés.

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Dagregorio Laurent demandant la constructibilité des parcelles cadastrées n°1401 et 1403.

Demande complétée par l'observation n°62 précisant la section cadastrale L et le lieu-dit Corcone.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Rocca Jean-Michel demandant la constructibilité de la parcelle 216. Il est estimé que cette parcelle peut être analysée comme une dent creuse.

L'absence de section cadastrale ne permet pas de situer la parcelle sur une des planches du projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable partiellement : en continuité de la zone UA5, une surface de 1500 m² peut être octroyée.

Synthèse de l'observation n°12 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Synthèse de l'observation n°13 :

Documents complémentaires à l'observation n°11.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est concernée par un ESA, elle sera donc classée en zone As. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°14 :

Observation de M. Bergonzi contestant la situation géographique d'une future résidence séniors et d'un bâtiment d'habitation pour du logement saisonnier. Il estime qu'il est à moins d'un kilomètre du rivage contrairement aux informations données dans le bulletin de la ville.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive et relève de l'intérêt général.

Synthèse de l'observation n°15 :

Observation de M. Piras contestant le classement en zone N de la parcelle cadastrée section L n°251. Il est argué l'existence de maison ancienne habitée, l'absence de boisement de la parcelle, et la présence de voisins.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle a été classé en naturelle car elle n'a pas de vocation agricole et, du point de vue de sa localisation et des contraintes imposées par la loi littoral, elle ne peut pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°16 :

Doublon de l'observation n°15.

Synthèse de l'observation n°17 :

Observation de M. Llorens s'interrogeant sur le classement des parcelles n°1216, 1217, 1242, 1263, 1254, 1241, 1242, 1542, 1258, 1265… en zone agricole du fait de l'existence de constructions sur les parcelles sus-énoncées.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°18 :

Observation de M. Giordano demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°42, lieu-dit Sappa, à la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°19 :

Complément de l'observation n°18. Plan joint.

Synthèse de l'observation n°20 :

Complément de l'observation n°1. Courrier joint.

Avis de la commune → Favorable : Demande de maintien de la parcelle K 155 en zone constructible ; la parcelle est déjà classée en zone UA5 au PLU.

Synthèse de l'observation n°21 :

Observation de Mme Piroëlle demandant l'insertion de la parcelle n°1315 dans la zone UB (Piale).

Avis de la commune → Défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière. De plus la parcelle se situe sur un espace stratégique agricole. De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°22 :

Observation de M. Such demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°1085 et 1086 issues de la parcelle mère I 1001. Constructibilité perdue depuis 2007.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°23 :

Observation de M. et Mme Peter demandant la confirmation que la parcelle cadastrée section L n°121 lieu-dit Campo Longo, classée en zone AP est bien constructible.

Cf. observation n°192 pour complément.

Avis de la commune → Défavorable : le règlement écrit ne permet que la rénovation de logement existant avec conservation des volumes initiaux. L'édification de nouvelles constructions à usage habitation est interdite.

Synthèse de l'observation n°24 :

Observation de « Yoann » concernant la parcelle cadastrée section K n°404 qui semble ne pas comprendre l'absence de classement total dans une zone constructible.

Il est indiqué l'absence d'accès sur le projet 4 Monteglione.

Il est indiqué sur le projet 5 Licetto d'un mur en pierres sèches à réhabiliter.

Avis de la commune → Défavorable en partie : la partie constructible de la parcelle K404 fait partie d'une OAP avec un aménagement d'ensemble pour de l'habitat social. Le reste de la parcelle est classée en zone naturelle dont une partie fera l'objet d'un EBC. En revanche le mur en pierre sèche à réhabiliter peut-être une orientation à ajouter dans l'OAP.

Synthèse de l'observation n°25 :

Observation de Mme Carrega demandant la constructibilité d'une plus grande partie de sa parcelle cadastrée section D n°227 lieu-dit Olmo di Sappa pour permettre la réalisation de son projet de construction.

Il est argué l'intégration de la parcelle dans la zone d'aménagement différé institué par les services de l'Etat.

Avis de la commune → Favorable : un ajout d'environ 500m² à la zone UA5 sera fait pour l'approbation. La demande est raisonnable, entre dans les conditions règlementaires imposées par la loi littoral et répond à un projet.

Synthèse de l'observation n°26 :

Observation de M. Renaud, représentant l'indivision familiale concernant les parcelles cadastrées section I n°489 à 492.

Il est demandé le pourquoi du classement de ces parcelles en zone agricole malgré l'absence d'agriculture sur ces terrains depuis plusieurs générations.

En outre, hormis la parcelle 489 déjà construites, il est demandé que les trois autres soient constructibles afin de créer une plus grande cohérence avec le tissu urbain.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, les parcelles citées se situent en ERC, identifiés au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°27 :

Observation de M. Petit demandant si suite au classement de la parcelle cadastrée section L n°1174, il sera possible de déposer un permis de construire pour un local vélos, équipement d'extrémité du GT20.

Avis de la commune → Favorable : le règlement écrit de la zone rend cela possible.

Synthèse de l'observation n°28 :

Observation de Me Poletti, représentant la société Swing.

Complément du courrier n°2, même demande et des jurisprudences plus détaillées.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Synthèse de l'observation n°29 :

Observation de Me Poletti, représentant les propriétaires des parcelles cadastrées section I n°1317, 1319 et 1322.

Il est contesté le classement en zone agricole et considéré que les parcelles concernées sont situées au sein d'un tènement urbanisé, entouré de constructions alentours. En outre, l'une des parcelles est déjà bâtie.

Il est argué que l'artificialisation de la zone ne peut être assimilé à un ESA et qu'en outre, les conditions cumulatives des critères du PADDUC déterminant les ESA ne sont pas remplies.

Il est demandé le classement en zone UB.

Pour appuyer cette demande, il est fait état de différentes jurisprudences.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Le groupe de constructions, dont fait partie l'habitation de la parcelle mentionnée, n'a pas été retenu en SDU. Les parcelles ne peuvent donc pas être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°30 :

Doublon de l'observation n°29.

Synthèse de l'observation n°31 :

Observation de M. Lena demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section I n°751 lieu-dit Pettarigo dans la zone UA5 à laquelle elle est contigüe.

Avis de la commune → Favorable : un ajout d'environ 1000m² à la zone UA5 sera fait pour l'approbation. La demande est raisonnable, entre dans les conditions règlementaires imposées par la loi littoral et répond à un projet.

Synthèse de l'observation n°32 :

Observation de Me Poletti, représentant la SCI Livanti.

Rectificatif de l'observation par l'observation n°49. Les parcelles cadastrées sont

- Section K n°794, 795, 796 et 953.
- Section AD n°110 et 121.

Les parcelles sont classées en zone UA3 et Np pour la parcelle section K n°795.

La SCI Livanti a un projet comprenant logements, commerces, hôtellerie et parking souterrain. Afin de pouvoir réaliser ce projet, il est demandé le reclassement en zone UA4.

Il est argué l'OAP thématique dont l'objectif est de développer le fonctionnement local du secteur de l'agglomération historique en tant que zone résidentielle et touristique. L'OAP prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle, combinant activités, logements, équipements touristiques et publics.

Le classement initial des parcelles en zone UA3 limite la hauteur des potentielles constructions à R+2. Il est donc estimé que cette limitation est en contradiction avec l'objectif de densification et de renouvellement urbain.

Il est évoqué des jurisprudences pour appuyer la demande de la SCI.

En outre, le classement de la parcelle n°795 en Np, est considéré comme inapproprié du fait du caractère urbanisé et aménagé des parcelles, la vocation de la parcelle est en inadéquation avec le caractère naturel ou forestier.

Avis de la commune → Favorable en partie : une bande sera classée en UA4 (parcelle K 110 et 953) d'environ 2.500 m² en flanc de colline afin de préserver les cônes de vue et de garder la cohérence de la définition des zones.

Synthèse de l'observation n°33 :

Observation de M. Tafani, Vice-président de la CMAR de Corse, regrettant le peu de constructibilité accordée par les nouvelles législations obligeant les artisans du BTP à s'orienter vers les rénovations et extensions de constructions existantes.

Il est regretté qu'au PLU, les zones N et A ne permettent que de faibles extensions (maximum 200m²). Il est proposé que les superficies d'extension autorisées passent à 400 m² en zone N et 300 m² en zone A.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions en zone A et N doivent être limitées car il s'agit de zones sensibles. Dans les zones inconstructibles, seules de petites évolutions des constructions existantes peuvent être réalisées (extensions et annexes limitées).

Synthèse de l'observation n°34 :

Observation de l'association U Levante.

Il est relevé et demandé :

- Que le littoral de Bonifacio a connu un grand nombre de constructions entre le précédent PLU et le projet actuel. Il est considéré que le code de l'urbanisme est appliqué trop tard sur les secteurs de Sant'Amanza, de Cala Longa, de Piantarella, de Sperone et de Cavallo.
- Que de nombreux bâtis ne sont pas représentés sur les planches graphiques ainsi que les piscines.
- Que la commune a profondément modifié la limite des espaces proches du rivage, d'environ 630 hectares. Il est rappelé que les EPR sont une mesure de protection du littoral identifiée par le PADDUC.
- Que la délimitation des espaces remarquables et ou caractéristiques ne correspond pas à celle du PADDUC, pouvant générer une fragilité juridique du projet. Il est indiqué que la suppression d'ERC ne peut se justifier compte tenu de la valeur écologique de ces secteurs.
- Que les hameaux de Saparelli, Poggio d'Olmo et Suartone sont à classer en SDU (UB) en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'un village à l'échelon local.
- Que Chiva d'Asinu soit classé en zone naturelle.
- Que les zones AU5 soient classées en SDU en attendant que le SCOT ou le PADDUC fixe les critères d'identification d'une agglomération à l'échelon local.
- De reclasser les zones 1AUE. Il est donné pour exemple la zone au nord de Padorelle et la zone de Sant'Amanza.
- Que 13 zones sont classées en NL, avec des possibilités d'extension ou d'annexes dans les destinations artisanat et commerce de détail, restauration et autres hébergements touristiques. Il est demandé en quoi ces zones sont naturelles.
- Que certaines zones NL soient réduites (détail dans le corps de l'observation). Il manque des représentations graphiques de constructions et de piscines
- Que le zonage N est extrêmement permissif en prévoyant les possibilités d'extension.
- Que le zonage A soit repris en profondeur en prenant en compte l'avis réservé de la chambre d'agriculture et en faisant apparaître distinctement les ESA.
- Que soit revue la vocation des plages telle que donnée dans le PADDUC.

En conclusion, il est considéré que les changements opérés par la commune suite aux avis PPA ne portent que sur des justifications sur les tracés des EPR, des ERC et sur une nouvelle carte des ESA.

Il est estimé que si la commune tenait compte des réserves et des modifications à opérer, il serait nécessaire d'arrêter un nouveau PLU car l'économie générale du projet mis à enquête serait remise en cause.

Avis de la commune → Favorable partiellement
- Le PLU a pour vocation de planifier l'urbanisation future de la commune et de mettre en place des outils pour préserver les zones à enjeux. Il ne peut défaire ce qui a été fait par le passé.
- Concernant les bâtis et les piscines manquants sur les planches de zonage, cela s'explique par le cadastre qui n'est pas encore actualisé. Il s'agit du cadastre 2024. Par ailleurs, le PLU n'a pas la main sur le travail effectué par les services du cadastre.
- Concernant les EPR, une étude détaillée en annexe du rapport de présentation explique ces choix. Cependant, la Commune a fait le choix de revoir la limite de ses EPR afin de mieux correspondre au tracé du PADDUC.
- Dans le projet de PLU, les ERC ont été pris en compte de manière règlementaire et/ou graphique, ce qui a pu générer des erreurs matérielles du Système Informatique Géographique (SIG) et des confusions. Pour l'approbation, il sera mis en place une prescription surfacique « ERC » au titre de l'article L.121-23 CU avec une précision, dans le règlement écrit de chaque zone, des mesures à prendre en compte. Ces prescriptions reprendront le périmètre PADDUC avec une exception pour la Tonnara et Padollo sur les parties déjà artificialisées.
- Concernant les hameaux de Bonifacio, la Commune a fait le choix de les faire apparaitre de façon distincte (UC) des zones urbaines liées principalement à l'habitat sur la zone du plateau (UB) afin notamment de respecter la forme traditionnelle des hameaux, leur type d'habitat particulier et l'identité historique de son territoire.
- Le PLU a défini ses formes urbaines en se basant sur la grille proposée par le PADDUC. Cette définition est donc tout à fait réglementaire et notamment :

- **Une agglomération scindée en deux à cause de la rupture naturelle dû au relief : première partie, l'agglomération historique,**
- **Et la seconde partie de l'agglomération à conforter (Cavallo Morto + Padorelle)**
- **Un village mixte : Musella**

- Les zones 1AUE correspondent aux zones à ouvrir à l'urbanisation pour la création spécifique de nouveaux équipements publics et nous paraissaient tout à fait adaptées. Toutefois, suite aux avis PPA, l'OAP (1AUE) de Sant'Amanza, identifié comme pôle nautique et secteur d'enjeu régional au PADDUC, sera réduit à la stricte emprise du projet et renommé spécifiquement Nx.
- Concernant les zones NL, elles ne peuvent être classées en zone urbaine car elles ne correspondent pas à la définition des formes urbaines de la loi littoral ni aux critères du PADDUC. Elles ne sont pas non plus à vocation agricole. Elles recensent les structures de tourisme existantes et situées en dehors des zones urbaines. La zone la plus adaptée est donc naturel à vocation loisir.
- Le règlement de la zone A et N sera repris en fonction des avis PPA. Pour l'approbation, La possibilité d'étendre les résidences hôtelières et le changement de destination permis pour un hôtel sera supprimée.
- Il est prévu également la création d'une zone spécifique (As) pour les ESA, dont le nombre d'hectares sera cohérent avec les attentes du PADDUC.
- La vocation des plages sera revue pour reprendre le classement prévu au PADDUC

Synthèse de l'observation n°35 :

Observation de M. Barolo demandant la régularisation de bâtis existants construits sans autorisation d'urbanisme et la constructibilité de logements sur les parcelles familiales cadastrées section J n°488, 489, 490 et 491 lieu-dit Canalli.

Il est contesté le classement en zone N. Il est proposé d'utiliser les procédés de la start-up d'Urbanisme Villes Vivantes « Bimby » et Bunti ». Il est considéré que ces procédés permettraient une identification douce.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, les parcelles citées se situent en ERC, identifiés au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°36 :

Observation de M. Belanger demandant le classement de sa parcelle cadastrée section OM n°161, lieu-dit Casella en zone A pour correspondre à l'activité agricole existante (oliveraie).

Avis de la commune → Favorable : la parcelle sera classée en zone agricole pour l'approbation du PLU.

Synthèse de l'observation n°37 :

Observation de Mme Ferracci contestant le projet de PLU. Elle considère que des centaines d'hectares d'ESA sont supprimés et que des plages protégées vont pouvoir se réaliser des constructions.

Il est estimé que le PLU ne tient pas compte de la réglementation en vigueur, ni du jugement invalidant le précédent PLU.

Avis de la commune → Le PLU respecte la réglementation en vigueur. Il a pour vocation de concilier la préservation des espaces naturels, les intérêts de l'activité agricole et les enjeux liés à l'attractivité économique tout en permettant à de nouveaux ménages de venir s'installer de manière permanente sur le territoire communal.

Synthèse de l'observation n°38 :

Observation de Mme Fayard Thiebaut, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1503.

Il est contesté le classement en zone agricole dans le projet de PLU. Il est argué le nombre de constructions existantes autour de la parcelle susvisée. Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°39 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°775 lieu-dit Lattonu à Chiuva d'Asinu, pour un projet de logements collectifs.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est attenante à la zone UC cependant la zone UC ne peut accueillir aucune extension et aucune densification. Les seules formes urbaines à pouvoir recevoir des extensions urbaines sont les agglomérations et les villages, selon la loi littoral.

Synthèse de l'observation n°40 :

Observation de M. Fayard, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 et 1506, lieu-dit Gallo. Il est contesté le classement en zone agricole de ces parcelles.

Il est rappelé l'aménagement au sein d'un lotissement, dont le permis d'aménager a été délivré en 2010. Il est rappelé l'appui de la municipalité pour obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour l'obtention d'un permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse des observations n°41 :

Observation de M. Simoni contestant le classement en OAP la parcelle cadastrée section L n°964, lieu-dit Cartarana.

Avis de la commune → en partie Favorable : environ 1000m² seront retirés de l'OAP afin de répondre à la demande. Cependant le reste de l'OAP sera maintenu.

Synthèse de l'observation n°42 :

Observation de M. Ferdani souhaitant voir sa parcelle cadastrée section L n°928 lieu-dit Bella Cattarina, devenir constructible. Il aimerait connaître le pourquoi du classement de son terrain en zone naturelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de n°43 :

Observation de M. Culioli demandant la constructibilité de la totalité de sa parcelle cadastrée section J n°992 lieu-dit Padorella.

Il est estimé incompréhensible la scission entre deux zonages d'une même parcelle. Il est demandé l'accord pour son permis de construire portant sur l'ensemble de la parcelle.

Avis de la commune → Favorable : la partie de la parcelle classée en A sera intégrée à la zone UA5 – environ 1150 m².

Synthèse de l'observation n°44 :

Observation des consorts Navarro, propriétaires des parcelles cadastrées section D n°344, 345 et 109, lieu-dit Piana.

Il est contesté le classement des parcelles en zone naturelle et demandé le pourquoi d'un tel classement. Il est rappelé que les parcelles étaient précédemment classées en zone agricole et constructible.

Il est demandé une constructibilité au moins partielle pour la réalisation du projet familial.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Par ailleurs, les parcelles citées sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°45 :

Observation de Me Desorgues représentant la famille Fayart, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°1497 à 1507, et 1543, 1545 et 1547, lieu-dit Gallo.

Il est contesté le classement en zone agricole d'un secteur considéré comme urbanisé, construit et viabilisé.

Il est rappelé les différentes autorisations d'urbanisme obtenues. Il est indiqué en outre que le domaine est une propriété close, non affecté à l'activité agricole, entouré de constructions.

Il est rappelé la servitude de passage sur sa propriété en vue de desservir les terrains de ce secteur, à la demande de la commune de Bonifacio, et la mise en place de différents réseaux ayant permis la construction d'habitations.

Il est donc demandé un classement en zone U ou AU, ou même faire l'objet d'un traitement spécifique dans une zone plus vaste, avec la création d'un STECAL.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Par ailleurs, la création de STECAL est interdite dans le contexte législatif de la commune de Bonifacio.

Synthèse de l'observation n°46 :

Observation de M. Pinna demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°420 lieu-dit Marcellara. Il est indiqué que la pente du terrain de 40% ne peut permettre un classement en zone agricole.

Avis de la commune → Favorable en partie : l'actualisation de la zone UB avec les constructions récentes (pas encore cadastrée) permet d'intégrer 1000m².

Synthèse de l'observation n°47 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°591 à 595, 682 à 684, 686 et 695, lieu-dit Campagro. Il est demandé le reclassement de ces parcelles en zone agricole et non en zone naturelle comme le prévoit le projet de PLU. Il est précisé le projet d'agrotourisme en cours (gîtes ruraux ou chambres d'hôtes).

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront reclassées en zone A.

Synthèse de l'observation n°48 :

Observation de M. Filippeddu, propriétaire de la parcelle cadastrée section I n°685. Il est demandé le classement de l'ensemble de la parcelle en zone UB.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est déjà classée en partie en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°49 :

Observation de Me Poletti rectifiant l'observation n°32.

Cf. Observation n°32.

Avis de la commune → Favorable en partie : une bande sera classée en UA4 (parcelle K 110 et 953) afin de garder la cohérence de la définition des zones.

Synthèse de l'observation n°50 :

Observation de Mme Gastini, propriétaire des parcelles cadastrées section O n°557 et 558.

Il est demandé de conserver les 300 m² de constructibilité initiale. Elle s'interroge sur une perte de m² suite à une division parcellaire.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est déjà classée en partie en UB.

Synthèse de l'observation n°51 :

Observation de Mme Gastini demandant le classement de la route en terre.

Avis de la commune → cette requête ne relève pas du PLU.

Synthèse de l'observation n°52 :

Observation anonyme sur l'OAP sectorielle n°19.

Il est recommandé, par une inscription au PLU, de garantir sur compatibilité des densités de construction avec la capacité d'accueil du territoire (prendre en compte une croissance démographique réaliste), de renforcer la prise en compte des enjeux socio-économiques locaux et d'assurer la protection stricte des espaces naturels.

Avis de la commune → Favorable, ces éléments sont d'ores-et-déjà pris en compte dans les OAP.

Synthèse de l'observation n°53 :

Observation du bureau de la Copropriété « Colline de Monte Leone » concernant les OAP n°5 et n°6.

Concernant l'OAP n°5, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage la clôture du lotissement ainsi que le blocage d'accès à l'aide de rochers. Il est reproché l'absence de concertation entre les services d'urbanisme et la copropriété.

Concernant l'OAP n°6, la copropriété ne souhaite pas autoriser la circulation sur sa voie privée et envisage le blocage de l'accès à l'aide de rochers. En outre, la copropriété s'interroge sur un chemin créé sur une parcelle sur laquelle a été creusé un bassin d'orage.

Avis de la commune → Favorable partiellement :

- **l'OAP tiendra compte du bassin d'orage existant pour redessiner son schéma d'intention.**
- **La commune ne crée aucune voie nouvelle ; elle reconnaît et régularise une desserte existante, issue du permis d'aménager 2012 et du permis de construire 2018.**
  Ce classement assurera la continuité du réseau viaire AR-VC19, et la conformité de la desserte aux besoins collectifs.
  Cette régularisation ne modifie pas les limites de propriété ; elle reconnaît la réalité fonctionnelle et publique de la desserte, garantissant la sécurité et la conformité juridique des accès.
  Elle assure également la cohérence d'ensemble entre le réseau existant du lotissement Monte Leone et les secteurs concernés par les OAP n° 5 et 6, en consolidant la continuité des voiries communales au sein du quartier de Licetto

Synthèse de l'observation n°54 :

Observation de M. Paccini, propriétaire des parcelles cadastrées section J n°172 et 173, lieu-dit Padorelle. Il est demandé la constructibilité d'une partie de son terrain. Voir plan joint.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un ESA, elles seront donc classées en As pour l'approbation.

Synthèse de l'observation n°55 :

Observation de M. et Mme Van Oost, propriétaire de la parcelle cadastrée section K n°58. Il est demandé de revoir les limites de l'OAP dans laquelle leur parcelle est intégrée afin de préserver l'oliveraie centenaire existante ainsi que les murs de pierre sèche. Ils souhaitent pouvoir construire une maison de 110 ².

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle représente environ 3000m², ce qui est une surface trop grande pour une seule construction d'habitation. L'OAP a pour but de densifier les espaces constructibles en optimisant la desserte et le foncier. Les éléments patrimoniaux pourront cependant faire l'objet d'une orientation de préservation.

Synthèse de l'observation n°56 :

Observation de Mme Combe demandant l'intégration de la parcelle cadastrée section G n°14 au nouveau PLU.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°57 :

Observation des consorts Culioli demandant l'intégration en zone APR, et non NPR comme prévu au PLU pour les parcelles cadastrées section N n°881 à 890 et 486. Il et souhaité la remise en production de ces parcelles.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront classées en APR pour l'approbation

Synthèse de l'observation n°58 :

Observation de M. Luppi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°785, lieu-dit Lattone est.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°59 :

Observation de M. Angeli demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section N n°340 à 344 et 89, conformément à leur vocation.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront reclassées en zone agricole pour l'approbation.

Synthèse de l'observation n°60 :

Observation de M. et Mme Miceli Camponiano. Doublon du courrier n°37.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles citées représentent 0,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°61 :

Doublon observation n°56.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un

classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°62 :

Cf. Observation n°10

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°63 :

Cf. Observation n°9.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage. En revanche, les ESA localisés sur les parcelles urbanisées seront retirés.

Synthèse de l'observation n°64 :

Observation de M. Denisse demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section N n°998 dans une catégorie adaptée à son usage économique et touristique.

Il est contesté le classement en espace remarquable et indiqué que le site est aménagé, construit et exploité et que l'activité est encadrée par des AOT.

Avis de la commune → Défavorable, la parcelle se situe en espace proche du rivage, en espace remarquable caractérisé (source PADDUC) ainsi que dans la bande des 100m. La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De fait, la réglementation de cette zone est très contrainte.

Synthèse de l'observation n°65 :

Observation de M. Denisse, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°33, 36 et 916, lieu-dit Maora.

Il est contesté le classement en zone agricole car il est considéré que ce secteur a une vocation résidentielle. Il est demandé le classement des parcelles en zone résidentielle adaptée.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage.

Synthèse de l'observation n°66 :

Observation anonyme demandant le classement en zone constructible la parcelle cadastrée section M n°747 afin de régulariser un bâti existant mais irrégulier.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace Proche du Rivage.

Synthèse de l'observation n°67 :

Observation de M. Ferracci, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°729, 730, 731, 733,734, 735, 737, 738, 739, 740 et 741.

Il s'interroge sur le classement de ces parcelles en zone naturelle puis pour partie en espaces stratégiques agricoles alors que les parcelles sont intégrées dans la ZAD.

Il est demandé d'intégrer, a minima, les parcelles cadastrées section L n°738 à 740 dans la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface représentent environ 1,7ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°68 :

Observation de M. Debernardi, représentant l'indivision Melon – Debernardi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°709 lieu-dit Padollo et le déclassement de la zone naturelle.

Avis de la commune → La parcelle n'est pas classée en zone naturelle. Elle est classée en zone à urbaniser (1AU) dans le projet de PLU.

Synthèse de l'observation n°69 :

Observation de Me Poletti, représentant M. et Mme Lamunière, propriétaires des parcelles cadastrées section K n°685 à 687, secteur Saint Julien, classées en zone agricole au projet de PLU.

Il est demandé la constructibilité de ces parcelles. Il est considéré qu'elles constituent une dent creuse au sein d'un espace urbanisé, qui peut être analysé comme une PAU. Il est indiqué diverses jurisprudences et rappelé les éléments contenus dans le PADDUC pour appuyer leur demande.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface représentent près de 0,5 ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n° 70 :

Observation de M. Pianelli demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section M n°386 lieu-dit Casarine à la zone UL afin de mener à bien un projet de construction d'hébergement touristique.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité du village de Musella cependant la surface représentent près de 0,9 ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°71 :

Observation de M. Bourhis demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section L n°257 en zone naturelle.

Avis de la commune → Favorable : l'ensemble de la parcelle L 257 sera classée en N pour l'approbation du PLU

Synthèse de l'observation n°72 :

Doublon de l'observation n°71.

Synthèse de l'observation n°73 :

Doublon de l'observation n°70.

Synthèse de l'observation n°74 :

Observation de M. Gabbani, propriétaire de la parcelle cadastrée section P n°447. Il est contesté le classement en zone inondable du fait des reliefs et de l'altimétrie de la zone. Il demande un rectificatif.

Avis de la commune → Le PLU n'a pas la main sur les cartes AZI. Les données sur les zones inondables sont supra communales et donc s'impose au PLU. Cependant le risque va être affiné à la parcelle pour l'approbation.

Synthèse de l'observation n°75 :

Observation de M. Catoire, secteur de Cartarana, qui ne comprend pas les objectifs de constructibilité de 20 maisons individuelles et de 40 logements collectifs.

Avis de la commune → Favorable en partie : les OAP seront revues pour l'approbation. Ces éléments seront pris en compte lors de cette révision.

Synthèse de l'observation n°76 :

Complément du courrier n°9.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°77 :

Observation de M. Tourscher précisant la surélévation prévue dans leur projet de construction.

Il est indiqué dans leur demande que le commissaire enquêteur leur a confirmé la constructibilité des parcelles cadastrées sur le secteur de Saint Julien

Le commissaire enquêteur souhaite préciser qu'il leur a été indiqué la présence de la zone inondable qui devrait être affinée au niveau parcellaire, cette zone pouvant entraîner l'inconstructibilité de leurs parcelles. La zone UA5i étant inconstructible.

Avis de la commune → La règlementation de la zone UA5i n'est pas encore définie à date mais les possibilités de construction dans cette zone seront malgré tout extrêmement limitées.

Synthèse de l'observation n°78 :

Doublon de l'observation n°56.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°79 :

Observation de M. Stachino demandant la régularisation du bâti existant sur la parcelle cadastrée section N n°1086 par un zonage conforme à la réalité de terrain.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en Espace proche du rivage et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°80 :

Observation du cabinet U Renosu, syndic des copropriétés de Marina di Cavu I et II. Il est contesté la réalisation d'un parking important en face de leurs résidences.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°81 :

Observation de Mme Delcroix faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°82 :

Observation de M. Haudecoeur faisant une référence au dossier parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°83 :

Observation de M. Roussel opposé au projet de parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°84 :

Observation de M. Nainchrik opposé au projet de parking Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°85 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section O n°391, 392 et 394.

Le classement en zone NL apparaît cohérent. Toutefois, il est considéré que le règlement de la zone est incohérent car plus restrictif que les zones N et A.

Il est fait des propositions d'aménagement du règlement :

- Autorisation de la destination hôtel : pour permettre la réalisation de travaux, de rénovation, de mises aux normes ou d'extensions encadrées ;
- Autorisation de la destination logement/habitation : permettre une reconversion de bâtiments existants vers l'habitation ;
- Encadrement des constructions + extensions : il est proposé 70% de construction ou d'extension visible et 30% en construction souterraine ;
- Introduire un paragraphe dédié à l'hébergement du personnel saisonnier ;
- Autorisation pour des équipements de loisirs à petite échelle.

Avis de la commune → Favorable en partie : le règlement de la zone NL sera repris pour l'approbation du PLU afin de lever les incohérences avec la zone N.

Synthèse de l'observation n°86 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, exploitant l'hôtel U Mulinu - U Capu Biancu sur les parcelles cadastrées section AB n°3, 72, 73, 101, 103.

La majorité des parcelles sont classées en zone UE et une partie de la parcelle 101 et en zone NPR.

Il est indiqué que le classement des parcelles pose des problèmes pour la structure hôtelière. Une analyse des différents zonages est faite en démontrant que le maintien en zone UE placerait l'établissement dans une situation avantageuse.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles seront classées en UL au lieu de UE.

Synthèse de l'observation n°87 :

Observation de Mme Amadei architecte, représentant la famille Limongi, propriétaire de la parcelle cadastrée section O n°473. Il est demandé le reclassement de la parcelle en zone A qui correspondrait à la réalité de l'exploitation viticole existante.

Avis de la commune → Favorable : la parcelle sera intégrée à la zone agricole.

Synthèse de l'observation n°88 :

Observation de M. Liechty s'interrogeant sur le classement en zone N de la parcelle cadastrée section I n°1462. Il est demandé que l'unité foncière, comprenant les parcelles cadastrées section N n°1462, 1467, 1272, 1273, redevienne constructible.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°89 :

Observation de M. Giorgi évoquant le village de Petra Longa Salvini, situé sur 3 communes. Il n'est pas compris l'absence de constructibilité sur ce secteur.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions des hameaux / SDU est interdit pour les territoires concernés par la loi littoral. De plus les hameaux doivent être identifiés par le SCOT pour être validés dans le PLU. Pour autant, la commune identifie en zone UC ces hameaux historiques.

Synthèse de l'observation n°90 :

Observation de M. Gallucci demandant le changement de zonage en agricole pour les parcelles cadastrées section N n°416, 417, 412, 413, 414, 415, 256, 255, 253, 252 et en APR pour les parcelles 447, 446, 419, 420, 445, 444, 443,442.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles ayant une vocation agricole seront reclassées en A. En revanche la zone APR sera renommée AE et sera concernée par une prescription "ERC".

Synthèse de l'observation n°91 :

Observation anonyme estimant que la zone 1AUE, pour la réalisation de la résidence seniors, ne peut exister réglementairement et il est proposé d'étendre la zone AU au nord de Bancarello qui apporterait de surcroit une constructibilité à différentes familles.

Avis de la commune → Défavorable : la maison des seniors peut être portée par une initiative privée en réponse aux besoins d'une population vieillissante. Elle vient compléter l'offre existante de service à la population : hôpital, aide à domicile. Le projet consiste également en une contribution fonctionnelle et sociale du quartier de Bancarello. Par ailleurs, elle répond à une démarche de ville inclusive.

Synthèse de l'observation n°92 :

Cf. Observation n°90.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles ayant une vocation agricole seront reclassées en A. En revanche la zone APR sera renommée AE et sera concernée par une prescription "ERC".

Synthèse de l'observation n°93 :

Observation de M. Fayard demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1547 lieu-dit Gallo.

Cf. Observation n°45.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone agricole au regard de la Loi littoral, notamment car elle est concernée par un ESA.

Synthèse de l'observation n°94 :

Observation de M. Delaporte estimant non opportun le projet de parking secteur de Cala Longa.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routiere, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°95 :

Observation de Mme Amadeï, architecte, représentant la famille Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section AD n°31 à 33, 37 et 39.

Il est demandé l'intégration de la parcelle cadastrée section AD n°32 dans la zone UA3 pour la réalisation d'une piscine.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle AD39 est concernée par des enjeux écologiques, elle est donc classée dans une zone naturelle protégée.

Synthèse de l'observation n°96 :

Observation de Me Le Boulch, représentant l'association des propriétaires du village marin de Ciappili.

Il est rappelé l'historique du lieu et indiqué que le golf de Sperone est inscrit comme infrastructure d'intérêt général dans le PADDUC et perçu par la commune de Bonifacio comme un levier de développement structurant.

Il est rappelé le rapport de présentation indiquant que Sperone est l'un des secteurs les plus urbanisés de la commune.

Il est contesté le classement du site en zone naturelle et il est proposé des modifications du règlement applicables à ce secteur.

Il est demandé :

- De préciser dans le règlement N les règles applicables aux constructions existantes dans la bande des 100 mètres ;
- De prévoir la rénovation, l'amélioration, ou la réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise ;
- De modifier la définition de la construction existante en y intégrant les constructions pouvant bénéficier de la prescription de l'article L421-9 du code de l'urbanisme ;
- De modifier l'article 2.1 : les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200m². L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 100 m².
- D'intégrer dans l'article DC6 la prescription suivante : réglementation relative à la reconstruction à l'identique, autorisée dans un délai de 10 ans d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli.

Avis de la commune → Favorable en partie : certaines précisions pourront être intégrées dans le règlement écrit afin d'améliorer sa lisibilité et sa compréhension.

Notamment, Le principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres sera affirmé et seront précisées les modalités de rénovation, d'amélioration, ou de réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise.

Synthèse de l'observation n°97 :

Observation de Me Le Fouler, représentant l'indivision Fabre – Pelletier.

Il est contesté le classement des parcelles cadastrées section L n°577 à 582 et n°584 à 586 en zone A et de la parcelle cadastrée section L n°583 en zone N.

Il est rappelé que les parcelles n°584 à 586 sont incluses dans la ZAD créée par arrêté préfectoral, ce qui révèle une intention d'urbanisation. Il est considéré que cela contredit le classement agricole.

Un comparatif est fait avec la zone 1AU et avec l'OAP n°10. Il est estimé que permettre une extension de l'urbanisation vers l'est serait plus raisonnable et moins consommateur d'espace que l'OAP susvisée.

Il est évoqué une difficulté de lecture de la zone des espaces stratégiques agricoles dans le mémoire réponse aux avis des PPA. Il est estimé que les parcelles ne font pas partie de ces prescriptions particulières.

Il est demandé donc de revoir le classement des parcelles situées non seulement en ZAD mais également en limite de l'urbanisation afin de les rendre constructibles.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées sont en effet en continuité de la zone UA5 et compris dans le périmètre de ZAD. Cependant, l'unité foncière représente 3,6 ha, ce qui représente une surface importante au regard des objectifs de modération foncière imposés à la commune de Bonifacio. De plus, ces parcelles sont en grande partie concernées par des ESA. La commune essaie de limiter au maximum l'artificialisation d'ESA sur la commune.

Synthèse de l'observation n°98 :

Observation de M. Bianchini demandant le reclassement des parcelles cadastrées section C n°577, 582, 580, 709, 707, lieu-dit Finocchio, en zone constructible de type UA5 ou UB, et non en zone naturelle comme prévu au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. C'est pourquoi les parcelles ne peuvent pas être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°99 :

Cf. Courrier n°48.

Synthèse de l'observation n°100 :

Observation de Mme Pepin.

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°101 :

Observation de Mme Roumazeille

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°102 :

Cf. Courrier n°42.

Synthèse de l'observation n°103 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici, propriétaires indivis des parcelles n°455 et 456 intégrées dans l'OAP n°5.

Il est demandé :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Cf. Observation n°155.

Avis de la commune → Favorable : l'OAP n°5 sera retravaillée pour l'approbation du PLU en tenant compte de ces propositions

Synthèse de l'observation n°104 :

Observation de Mme Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°105 :

Observation de M. Karako.

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°106 :

Cf. Observation n°80.

Synthèse de l'observation n°107 :

Observation de M. Culioli sollicitant le reclassement en zone constructible de la parcelle cadastrée section A n°424, Vignacce pour créer une structure dédiée à la musique.

Il est souhaité dans un second temps créer des logements destinés à héberger des artistes. Une constructibilité serait souhaitée sur les parcelles cadastrées section A n°680, 403, 412, 411.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle A424, non bâties, se situe en extension d'un hameau, cependant, seuls les agglomérations et les villages peuvent recevoir des extensions urbaines. Concernant les autres parcelles, elles sont non bâties et en discontinuité de toutes formes urbaines, ce qui rend impossible leur constructibilité.

Synthèse de l'observation n°108 :

Observation de M. Galistru, propriétaire des parcelles cadastrées section B n°178 et 179, demandant de revoir la zone inondable inconstructible au vu des caractéristiques de son terrain.

Avis de la commune → Défavorable : le risque inondation a été confirmé par la DDT qui formule dans son avis l'obligation de le prendre en compte dans les pièces règlementaires du PLU. Cependant la prise en compte du risque inondation sera affinée à chaque parcelle avec les données disponibles sur les risques.

Synthèse de l'observation n°109 :

Observation de M. Suzanne demandant le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section M n°326, 327, 329, 457, 268, 269, 270, pour un projet de remise en exploitation de l'ancienne activité oléicole.

Avis de la commune → Favorable : les parcelles demandées seront reclassées en zone agricole à l'approbation

Synthèse de l'observation n°110 :

Observation de M. et Mme Rossi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1316 et 1318, demandant :

- La correction d'une erreur matérielle : oubli de représentation d'une maison et d'une piscine sur leur terrain, existantes au cadastre (N°1) ;
- La correction d'une erreur manifeste d'appréciation de zonage d'une unité foncière par son classement en zone A et espaces stratégiques agricoles. Il est estimé que le secteur est largement bâti (N°2) ;
- La requalification d'un secteur habité en zone U. Voir proposition de nouveau zonage page 10 du document joint (N°3).

Avis de la commune →

N°1 - Défavorable : Le PLU n'a pas vocation à mettre à jour le cadastre. Le cadastre utilisé est celui de 2025. Les constructions récentes apparaitront dans les prochains millésimes du cadastre.
N°2 - Favorable en partie : Les ESA seront retirés sur les parcelles urbanisées cependant les parcelles resteront classées en zone inconstructible.

N°3 - Défavorable : la faible densité et le faible nombre de constructions n'a pas permis de reconnaitre le secteur en SDU.

Synthèse de l'observation n°111 :

Observation de M. Pagano demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section I n°494 et 1110. Il est contesté le classement en zone agricole.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Le groupe de constructions, dont fait partie l'habitation de la parcelle mentionnée, n'a pas été retenu en SDU. Les parcelles ne peuvent donc pas être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°112 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → Favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Synthèse de l'observation n°113 :

Observation de Mme Quilichini concernant les parcelles cadastrées section K n°435 et 436, propriété de la succession Ferracci. Il est proposé d'augmenter la densité prévue de ces deux parcelles incluses dans l'OAP n°6 afin de pouvoir réaliser un véritable projet de logements collectifs accessibles. La densité retenue au PLU serait d'environ 5 logements sur ces deux parcelles.

Avis de la commune → Favorable : l'aménagement de cette OAP est prévu à court terme et, sur demande de la DDT, les OAP à court terme devront être retravaillées. La localisation et la temporalité de cette OAP justifie une augmentation de la densité.

Synthèse de l'observation n°114 :

Observation anonyme contestant l'extension de la constructibilité des zones UB et 1AUX. Il est estimé que ces zonages viennent détruire l'environnement naturel.

Avis de la commune → Favorable en partie : la commune souhaite pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire. Elle a donc besoin de foncier pour pouvoir étendre le village économique de Musella. Cependant la taille de la zone va être réduite par rapport à l'emprise du PLU arrêté et la hauteur maximale autorisée des constructions sera revue à la baisse afin de ne pas impacter le paysage et les cônes de vue depuis la baie de Sant'Amanza.

Synthèse de l'observation n°115 :

Observation de M. Lantieri demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°876, classée en zone agricole au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, la parcelle D816 est concernée par un ESA issu du PADDUC. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°116 :

Observation de M. Lodi demandant le classement de la parcelle cadastrée section J n°803 lieu-dit Crocci en zone UB et non en zone UL comme indiqué dans le projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable en partie : la parcelle sera reclassée en zone UM (mixte) afin de correspondre à la forme urbaine du village et le règlement sera modifié pour intégrer le maintien des maisons existantes sur la zone.

Synthèse de l'observation n°117 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → Favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Synthèse des observations n°118 et n°119 :

Doublon. Cf. Courrier n°30.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°120 :

Observation de Mme Segard demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section AE n°80 et 108, lieu-dit Sapparelli. Il est contesté le classement en zone A.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle, non bâtie, se situe en continuité d'un hameau qui n'autorise aucune nouvelle extension urbaine. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°121 :

Observation de la société Corsica Sole demandant le reclassement de la parcelle cadastrée section J n°752 en zone Npv ou Ne au PLU afin de permettre un projet d'énergies renouvelables. Il est demandé un classement en ZAERn. Il est rappelé les conditions du cahier des charges de la CRE.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en partie en ERC et, d'après l'avis de la DDT, en espace proche du rivage. Le projet risque avoir un impact paysager sur le site et notamment le golfe de Sant'Amanza.

Synthèse de l'observation n°122 :

Doublon. Cf. Observation n°77.

Synthèse de l'observation n°123 :

Observation de Mme Gazano demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°59, lieu-dit Padorelle. Il est indiqué le travail effectué pour lever l'indivision en retrouvant l'ensemble des héritiers sur cette parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : suite à l'avis de la DDT, cette OAP sera urbanisée à long terme, et donc classée en 2AU.

Synthèse de l'observation n°124 :

Observation de M. Ciabrini demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°14.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°125 :

Observation de M. Mallaroni demandant le classement en zone UA5 des parcelles cadastrées section K n°17, 84 et 85. Il est considéré que ces parcelles ayant fait l'objet d'un PC pour 4 résidences, ne peuvent être classées en zone naturelle.

Avis de la commune → Défavorable : la présence d'un ESA sur ces parcelles constitue un frein à leur classement en zone constructible. La commune a donc privilégié les secteurs les moins impactés.

Synthèse de l'observation n°126 :

Observation de M. Malbrunot regrettant l'évolution urbaine de la commune, due au développement du tourisme de masse. Il est dénoncé la spéculation immobilière et considéré que cela en a enrichi peu au détriment de familles bonifaciennes.

Il est évoqué les logements de la vieille ville, inoccupés en hiver et la difficulté pour les jeunes bonifaciens de se loger.

Il est évoqué l'existence de deux casernes dont le réemploi ne semble pas envisager.

Il est estimé qu'il est nécessaire de protéger la faune et l'environnement, d'envisager une re végétalisation de la commune.

Avis de la commune → La loi Climat et résilience fixe un objectif à l'échelle nationale, qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN en 2050. Pour être opérant, cet objectif doit faire l'objet d'une déclinaison territoriale, et ce cadrage relève, en premier lieu, de la compétence de la Région puis des collectivités territoriales dans leurs PLU.

Le PLU répond donc à cet objectif en trouvant un équilibre entre ses trois grands axes défendus dans son PADD :

► Axe 1 / Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique

► AXE 2 / Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035

► AXE 3 / Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

Ainsi les préoccupations du demandeur nous paraissent appréhendées.

Synthèse de l'observation n°127 :

Observation de Mme Poillerat demandant que sa parcelle 353 dans le lotissement de Sperone ne soit pas classée en espace remarquable mais dans un zonage plus en adéquation avec le caractère urbanisé de la zone.

Il est indiqué diverses jurisprudences et extraits du PADDUC.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Par ailleurs, la parcelle M0353 se situe en espace proche du rivage. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°128 :

Observation de Mme Kohler.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Cf. Observation n°124.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un

classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°129 :

Observation de M. Guillermin.

Cf. Observation n°124.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°130 :

Observation de M. Culioli demandant le rattachement des parcelles cadastrées section L n°623 à 626, 628 , 1619 et plus particulièrement les parcelles n°621, 622 et 1595 à une zone 1AU compte tenu de leur localisation stratégique et de leur potentiel d'aménagement rapide ou à la zone AU5 à défaut.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles L621 et 622 sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC. Les enjeux écologiques sont donc un frein à leur classement en zone constructible. De plus, l'unité foncière des trois parcelles représente 1,2 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la commune.

Synthèse de l'observation n°131 :

Observation de M. Merendon demandant le rattachement des parcelles cadastrées section G n°416 et 417 à la zone UA5, ou à minima la parcelle 416.

Avis de la commune → Défavorable : les deux parcelles représentent 1,4 ha. Cette surface entre en contradiction avec les efforts de modération foncière qui s'impose à la Commune. De plus les parcelles demandées se situent en site classé dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

Synthèse de l'observation n°132 :

Observation de M. Poggi s'opposant à la constructibilité du terrain prévue par l'OAP zone Valle UA5 (parcelles cadastrées section D n°214 et 791), pour les raisons suivantes :

- Enjeux environnementaux : forte population de tortues de Hermann, oliviers centenaires, destruction partielle de corridors écologiques ;
- Risques économiques et sociaux : volonté de densification urbaine poussée à l'extrême, quartier ne possédant pas les infrastructures et les services nécessaires pour accueillir une telle densification, spéculation foncière ;
- Enjeux juridiques potentiels : risque de contradiction avec le PADDUC avec les objectifs de protection des paysages et zones sensibles.
- Protection du patrimoine historique et culturel : terrain comprenant de nombreux rivilin.

Avis de la commune → Favorable en partie : suite à l'avis de la DDT, cette OAP sera urbanisée à long terme, et donc classée en 2AU. La densité de cette zone sera donc retravaillée au moment de son ouverture.

Synthèse de l'observation n°133 :

Observation de M. Pontier demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section L n°1655, lieu-dit Campo Longo. Il est rappelé les démarches faites et les frais engagés pour déposer un permis de construire sur cette parcelle. Il est demandé le déclassement des zones agricole et naturelle prévues au projet de PLU sur ce terrain.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°134 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Synthèse de l'observation n°135 :

Observation de M. Becart, en modification du courrier n°10.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone constructible.

Il est considéré une absence de justification suffisante pour le classement en zone N du projet de PLU, une atteinte disproportionnée au droit de propriété et une erreur manifeste d'appréciation.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°136 :

Observation de M. Moureaud demandant la constructibilité de la totalité de la parcelle cadastrée section I n°1066.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée représente 1,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°137 :

Observation de M. Greco demandant que sa parcelle 931, lieu-dit Padorelle, soit classée en zone UA5 comme présenté dans le plan joint.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle citée représente 0,8 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°138 :

Observation de MM. Arrighi et Cucchi remplaçant les observations n°6 et n°7.

Il est demandé le reclassement de la parcelle cadastrée section C n°341, en totalité ou partie en zone constructible, dans la continuité de la zone UA5 pour la réalisation de trois maisons individuelles en résidence principale.

Avis de la commune → Défavorable : la surface trop importante donc elle ne peut pas être classée en UA5. De plus, l'extension de la zone UA5 de cette façon pose des questions de cohérence de forme urbaine car cela enclave un espace naturel.

Synthèse de l'observation n°139 :

Cf. Observation n°80.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°140 :

Cf. Courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Synthèse de l'observation n°141 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant l'autorisation de réaliser sur la parcelle cadastrée section Q n°272, une extension mesurée des installations techniques existantes dans une proportion de 30%, sans remettre en cause la zone NI du futur PLU, prévue sur l'île de Cavallo.

Cette extension permettrait la régularisation d'une plateforme déjà existante et une amélioration du stockage des matières premières pour l'approvisionnement du restaurant.

Avis de la commune → Défavorable : d'une part les parcelles appartiennent à la CDC et d'autre part, la Commune ne souhaite pas de nouvelles artificialisations du patrimoine naturel remarquable de l'île de Cavallo.

Synthèse de l'observation n°142 :

Observation de M. Lucciani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°595 pour la réalisation de 8 appartements pour les salariés de son entreprise.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Ladite parcelle est située en continuité d'un hameau où les extensions urbaines sont interdites. La parcelle P595, non bâtie, ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°143 :

Observation de M. Filippeddu, représentant la SARL PEFIL, demandant la possibilité sur les parcelles cadastrées section Q n°272 et 277, de réaliser des extensions et surélévations des bâtiments existants afin de prévoir le logement des saisonniers sur l'île.

Avis de la commune → Défavorable : d'une part les parcelles appartiennent à la CDC, d'autre part, la surélévation entrainerait des covisibilités non souhaitable et enfin la Commune ne souhaite pas de nouvelles artificialisations du patrimoine naturel remarquable de l'île de Cavallo.

Synthèse de l'observation n°144 :

Doublon de l'observation n°133.

Synthèse de l'observation n°145 :

Observation de JMC demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°270 et 271, en zone AU.

A rapprocher de l'observation n°91.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en grande partie en ERC. Les parcelles ne peuvent donc être classées ni en zone constructible (AU), ni en NL. De plus les parcelles demandées se situent en site classé dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave.

Synthèse de l'observation n°146 :

Observation de Mme Tozza souhaitant la constructibilité des parcelles « 1814, 1815 et 1816 » lieu-dit Baccosa, comme cela lui a avait été accordé en 1987. Elle constate que cela fait 35 ans qu'elle paie des impôts locaux pour une construction qui n'a jamais existé.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de la parcelle I 814, située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village, est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc être classée ni en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°147 :

Observation de M. Navellou, président de la copropriété des Collines de Piantarella, très réservé quant au projet de parking de 120 places à l'entrée du domaine.

Il est estimé qu'une étude d'impact permettrait d'analyser les risques sur les zones naturelles et humides concernées. Il est évoqué l'impact de l'alimentation en eau de l'étang que ce projet pourrait impacter. Il est évoqué, en plus des nuisances sonores et visuelles pour les riverains, la question de leur sécurité (intrusions dans le domaine…)

Si la problématique de stationnement est reconnue, il est considéré que la régulation de l'accès serait la meilleure façon de protéger le site.

Il est évoqué également la problématique de l'organisation des mouillages dans la baie.

Avis de la commune → Défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse de l'observation n°148 :

Observation de M. Trani demandant :

- Que tout ou partie de la zone 1AUX puisse être reclassé en zone 1AU afin de pouvoir créer des logements collectifs, comme ceux réalisés précédemment
- Que la parcelle cadastrée section J n°751 puisse conserver une surface suffisante en zone 1AUX ou 1AU afin de permettre le développement économique de la commune, car il est constaté la réduction de la zone ;
- Que certaines limitations appliquées se situant en zone 1AUX puissent être revues afin de permettre et assurer la création d'un environnement de qualité. Il est regretté l'interdiction de créer des logements en RDC. Il est regretté, en outre, la nécessité de rattacher les logements à une activité commerciale sur une même unité foncière car cela risque de rendre les logements moins agréables du fait de la proximité trop directe avec le lieu de travail des populations.

Avis de la commune → Défavorable : le projet d'extension urbaine du village de Musella vise à développer les activités économiques. Le développement de l'habitat se concentre au niveau de l'agglomération. C'est ainsi que la commune a construit son projet politique.

Synthèse de l'observation n°149 :

Observation de l'association pour la protection de l'environnement de l'île de Cavallo.

Il est demandé, tout d'abord, le réexamen par une extension de la zone NPR (zone naturelle protégé en espace remarquable) et des limites différentes pour la zone NI de l'île de Cavallo. Voir document 4.

Il est proposé, ensuite, une nouvelle rédaction du règlement afin que la construction de nouveaux logements, hébergement, restauration, hôtels, locaux techniques et industriels des administrations publiques, soit totalement interdite pour l'île de Cavallo.

Il est demandé, que la qualification des plages soit modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de « plages naturelles », et non en plage à vocation semi urbaine comme le projet de PLU le prévoient pour 2 d'entre elles.

Avis de la commune → Favorable partiellement : La zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'ile de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC. Le règlement écrit est déjà très restrictif et permet surtout le maintien des activités existantes et le changement de destination pour favoriser la création de logement saisonnier. Le classement des plages sera revu pour correspondre à la définition du PADDUC.

Synthèse de l'observation n°150 :

Observation de Mme Huot demandant le reclassement des parcelles cadastrales section D n°102, 103 et 107 en zone constructible. Il est contesté le classement en zone agricole et naturelle.

Il est demandé, par souci de cohérence, également le classement des parcelles contigües cadastrées section D n°101, 105, 908 et 909 en zone constructible.

Avis de la commune → Défavorable : la demande concerne une surface non bâtie trop importante pour être intégrée dans la zone UA5. Elle est par ailleurs concernée par un ESA.

Synthèse de l'observation n°151 :

Observation de Mme Chiappini demandant le rattachement à la zone constructible de la parcelle cadastrée section G n°283. Elle estime être dans l'incapacité de répondre à la recommandation de la DREAL et de l'ABF de créer un hangar afin dissimuler ces bateaux, voitures… Ce que ne lui permet pas la zone N.

Il est demandé, à tout le moins, une modification de la zone N sur l'emprise maximale des extensions et annexes.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées par la demande se situent en ERC

Synthèse de l'observation n°152 :

Observation de M. Perrino demandant en premier lieu que les bâtiments à usage d'habitation construits, sur les parcelles cadastrées section Q n°634, à 639, suite à un permis accordé en 1990, apparaissent sur la planche graphique. En outre, il est souhaité que soit autorisé un changement de destination afin d'y autoriser une activité hôtelière.

Avis de la commune → Défavorable : le PLU ne peut identifier des changements de destination sur des constructions non cadastrées. Il convient au préalable de régulariser la situation avec le service du cadastre.

Synthèse de l'observation n°153 :

Observation de M. Pinna en complément de l'observation n°46. Il est précisé le nombre de constructions existantes autour de sa parcelle et confirme son souhaite de voir sa parcelle devenir constructible.

Avis de la commune → V observation n°46

Synthèse de l'observation n°154 :

Observation de M. Denisse demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section n n°917, lieu-dit Santa Manza. Il est considéré que cette parcelle entourée de constructions, n'a pas de vocation agricole.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en discontinuité de l'agglomération et du village. Par ailleurs elle se situe en espace proche du rivage. Cette parcelle, actuellement non bâtie, ne peut donc pas être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°155 :

Observation de la famille Lantieri – Marcovici en complément de l'observation n°103.

Après avoir demandé sur les parcelles intégrées dans l'OAP n°5 :

- Une augmentation de la densité en passant de 17 à 25,1 logements par hectare.
- De favoriser la mixité sociale, en prévoyant la construction d'une part de logements dits libres dans la programmation à hauteur de 25%. Il est rappelé que sur 21 OAP, seules 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social.

Il souhaiterait pouvoir réaliser, en plus, un projet d'hébergement touristique.

En outre, sur le secteur de Canalli, il est demandé l'intégration des parcelles 636 en intégralité dans la zone UB.

Avis de la commune → Concernant les parcelles 455 et 456 : réponse défavorable car ce n'est pas le projet de la commune. Bonifacio a besoin d'une offre de logements abordables pour ses administrés et tente justement de limiter les dérives des locations touristiques qui ne permettent pas de mobiliser le parc existant pour installer de nouveaux ménages.

Concernant les parcelles 239 et 636 : réponse défavorable car la zone UB correspond à un SDU. Or, l'extension urbaine est formellement interdite dans les SDU, selon la loi littoral.

Synthèse de l'observation n°156 :

Observation de Mme Demangeat demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section D n°909 à la zone UA5.

Cf. Observation n°150.

Avis de la commune → défavorable : Le classement en zone UA5 constituerait une extension urbaine, en effet la surface demandée en constructible étant trop importante. La loi climat résilience contraint la commune à limiter sa consommation foncière.

Synthèse de l'observation n°157 :

Observation de Mme Thielland demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section G n°447 et 448 sur Bancarello. Il est rappelé que ces parcelles étaient constructibles lors de leur acquisition et souhaité le rattachement à la zone UA5.

Avis de la commune → Défavorable :la parcelle citée représente 0,4 ha, ce qui constitue une extension trop importante vis-à-vis des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°158 :

Observation anonyme demandant la suspension de l'OAP n°10 car il est considéré qu'aucune solution sûre de desserte et d'évacuation n'est démontrée, qu'il y a une atteinte aux ESA. Il est argué qu'aucun PPRIF n'est approuvé sur un secteur sensible aux incendies. L'observation s'appuie sur les avis des PPA.

Avis de la commune → Favorable en partie : l'OAP va être retravaillée et son périmètre réduit en partie pour préserver des ESA.

Synthèse de l'observation n°159 :

Observation de l'indivision Vaccà, propriétaire de la parcelle cadastrée section G n°446. Il est demandé le rattachement de la parcelle à la zone UA5 et son déclassement de la zone naturelle.

Il est rappelé le jugement annulant le précédent PLU pour appuyer leur demande (secteur non visé par l'inconstructibilité). Il est argué l'absence de protection particulière sur ce secteur par le PADDUC ou la loi littoral.

Il est considéré que le classement de la parcelle en UA5 est pertinent au regard des orientations du PADD du PADDUC et du projet de PLU.

Avis de la commune → Favorable en partie : la surface demandée est trop importante pour un classement en zone constructible dans son entièreté. Cependant, les parcelles se situent en continuité de l'agglomération donc un classement en partie en zone constructible est envisageable pour environ 1500m²

Synthèse de l'observation n°160 :

Observation de Mme Leleu demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°227 à la zone NL.

Il est considéré que ce classement se conformerait avec l'usage actuel de la parcelle (camping de Pertamina). Il est également considéré que ce classement permettrait un développement maîtrisé car il permettrait l'accompagnement de projets d'amélioration d'accueil, de diversification de services.

Il est demandé en outre le déclassement de la zone NL de parcelles extérieures à l'activité de camping, parcelles cadastrées section I n°975 et 226.

Avis de la commune → Favorable en partie : les constructions existantes seront ajoutées à la zone NL mais la partie encore en état naturelle restera en inconstructible.

Synthèse de l'observation n°161 :

Observation de M. Simoni demandant le classement en zone constructible des parcelles cadastrées section K n°770 et 771 dans le but de construire des locaux techniques nécessaires à son activité professionnelle.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC et la taille des parcelles est trop importante pour qu'elles soient classées en zone constructibles (environ 5 ha)

Synthèse de l'observation n°162 :

Observation de M. Filipi demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section K n°615.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle K616 est déjà en constructible et la parcelle K615 est en partie constructible. La commune considère que la surface est suffisante pour le propriétaire pour réaliser ses annexes et extensions.

Synthèse de l'observation n°163 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les consorts Amadei concernant les parcelles cadastrées section 0 n°600 et 603 d'une part, et n°599 et 602 d'autre part.

Sur ces parcelles, ont été obtenus des permis de construire pour un 4 villas. Aussi il n'est pas compris le classement en zone agricole, et en terres nécessaires au maintien et au développement des terres agricoles. Il est considéré que ce classement est une erreur manifeste d'appréciation. Ce classement priverait les propriétaires des possibilités d'extension des bâtiments existants.

Il est estimé que ces terrains sont une dent creuse au sein de deux zones constructibles UL et UB. Il est demandé le reclassement en zone UB.

L'observation fait référence à différentes dispositions du PADDUC et jurisprudences pour appuyer la demande.

Avis de la commune → défavorable : malgré la construction en cours de 4 villas les parcelles n'ont pas vocation à être intégrées à la zone UB car cela constituerait une extension illégale de la zone.

Cependant du fait de l'artificialisation desdites parcelles les ESA seront retirés conformément aux échanges avec la CdC

Synthèse de l'observation n°164 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant les SARL Terra Marina et Cala di Greco, propriétaires des parcelles cadastrées section G n°391 et 392, 904 à 913, 915 et 885 à 888.

Une résidence de tourisme et un hôtel sont en exploitation sur ces parcelles. Ces dernières sont classées en zone NL au projet de PLU.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- La destination hôtel est interdite dans la zone NL impliquant que tout bâtiment nouveau dans cette zone sera interdit mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé. Il est considéré que cela empêchera toute évolution économique mais également toutes mises aux normes sécuritaires, d'accessibilité, environnementales ou issues du droit du travail.
- La destination logement également interdite empêchera également tout changement de destination.
- Il est relevé l'impossibilité de prévoir des logements de fonction et des logements de saisonniers.
- Il est effectué un comparatif avec le règlement de la zone N qui apparaîtrait comme plus permissive quant aux possibilités d'extension, de changements de destination.

Aussi, il est demandé que soit le règlement NL soit profondément modifié pour répondre aux besoins des exploitations touristiques et leur possible développement, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Avis de la commune → Favorable en partie : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Synthèse de l'observation n°165 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la SCI Scoba et la Société d'exploitation Marina di Santa Giulia.

L'hôtel Version Maquis Citadelle est exploité sur les parcelles cadastrées section K n°889, 890 et 961.

L'hôtel Version Maquis Santa Manza est exploité sur les parcelles cadastrées section O n°430 à 433.

L'ensemble des parcelles fait l'objet d'un classement en zone UL.

Il est relevé une incohérence dans le règlement associé à cette zone.

- Les constructions à usage d'hôtel et d'hébergements sont autorisées mais sous conditions. Or il apparaît difficile de déterminer la notion de construction principale et le règlement sur cette notion ne semble pas prévoir de limitation du nombre ou de la surface.
- Une problématique liée aux constructions secondaires comme incluant les annexes et les annexes. Il est prévu une surface cumulée de l'ensemble des annexes de 70 m², hors

piscine. Il est considéré que ces restrictions empêchent toute possibilité d'évolution normale des hôtels existants.
- Il est estimé que les possibilités offertes en zone UL sont même inférieures à celles prévues dans les zones N, normalement inconstructibles. Voir même en zone agricole.
- Il est contesté le classement de la majeure partie de la parcelle cadastrée section K n°13 en zone naturelle du fait de sa continuité avec la zone UA5.

Il est donc demandé :

- Que le règlement de la zone UL soit profondément modifié pour permettre des possibilités de développement pour les structures hôtelières et de tourisme existantes supérieures à la zone N.
- Que le règlement de la zone UL soit modifié pour permettre le changement de destination des structures hôtelières vers la destination logement, fusse partiellement et sous conditions, pour permettre l'agritourisme.
- Que la parcelle cadastrée section K n°13 soit reclassée en totalité en zone UA5.

Avis de la commune → favorable en partie : le règlement donnera une définition de construction principale et la zone UL intègrera le logement de saisonniers comme possibilité. Toutefois La K13 est maintenue dans son zonage

Synthèse de l'observation n°166 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant la résidence de tourisme Maora Village, implantée sur les parcelles cadastrées section j n°1154, 1159, 1150, 1151.

Ces parcelles font l'objet d'un classement en zone NL. Sont évoquées les mêmes problématiques de règlement que pour l'observation n°164, concernant les possibilités d'évolution, de changement de destination.

Les demandes sont équivalentes avec l'ajout de la modification des règlements N et NL concernant le changement de destination vers la destination logement, fusse sous conditions.

Avis de la commune → Favorable : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Synthèse de l'observation n°167 :

Observation de la SCP Susini Stuart, représentant le collectif des établissements Terra Marina et Cala di Greco, Résidence Maora Village, Résidence Casarina et Hôtel U Capu Biancu.

Sont relevées les mêmes problématiques que dans les observations n°164 et 166.

Il est demandé soit la modification profonde du règlement de la zone NL, soit que le règlement de la zone NL concernant les parcelles susvisées soit modifié pour bénéficier des possibilités offertes en zone N.

Avis de la commune → Favorable : Pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Synthèse des observations n°168 et n°170 :

Observation des consorts Stachino demandant la constructibilité des parcelles 1005, 1008, 1010, 1012, 1009, 1070 du secteur de Sant'Amanza. Il est rappelé le caractère très ancien de ce hameau.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°169 :

Observation de la société TCO SOLAR, représenté par M. Déage.

Il est proposé :

- De préciser dans le lexique du règlement que les constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie, incluent les installations de production d'énergie destinées à la revente de l'énergie, l'autoconsommation individuelle et collective.
- D'ajouter dans les dispositions communes une phrase type comme les installations de production d'énergie renouvelable, notamment les centrales solaires photovoltaïques au sol, en toiture, en ombrière ou intégrées à des serres, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les objectifs de protection paysagère et agricole et qu'elles soient destinées à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation collective et qu'elles s'ouvrent à un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes.
- De préciser que les projets agrivoltaïques sont admis en zone A lorsqu'ils démontrent un bénéfice agricole net, lorsqu'ils sont raccordés pour autoconsommation agricole individuelle, soit pour une boucle locale d'autoconsommation collective, soit pour injection totale, dans ce dernier cas si les projets sont en financement participatif.
- De prévoir en zone N, une ouverture encadrée : les installations de production d'électricité renouvelable peuvent être autorisées sous réserve qu'elles contribuent à la valorisation agricole, forestière ou énergétique du site, ou qu'elles permettent de reconvertir des terrains dégradés.
- De mentionner dans le PADD que l'accueil d'installations photovoltaïques en autoconsommation collective permet d'associer directement les habitants, exploitants agricoles et acteurs économiques locaux dans une logique de boucle énergétique territoriale.
- D'inscrire dans le PADD que les projets solaires peuvent relever de la revente à l'Etat, de la revente en PPA, l'autoconsommation individuelle, l'autoconsommation collective élargie.
- D'autoriser dans le PLU les projets photovoltaïques en zone à risques dès lors qu'ils intègrent des dispositifs d'adaptation et qu'ils contribuent à la résilience agricole et énergétique du territoire.

- D'intégrer dans le PLU une mention incitative en faveur des projets en autoconsommation collective et individuelle ou à financement participatif tout en rappelant que la revente reste complémentaire pour assurer la viabilité économique globale du mix énergétique communal.
- De sécuriser la rédaction du PLU en introduisant une clause de conformité à la loi DDADUE.
- D'inscrire dans le PLU que les projets agrivoltaïques et photovoltaïques sur terrains dégradés contribuent à la mise œuvre du ZAN dès lors qu'ils conservent une activité agricole ou valorisent des sites artificialisés existants.
- D'insérer un article cadre précisant que les installations de production d'électricité d'origine renouvelable sont admises lorsqu'elles respectent les objectifs de préservation paysagère et agricole, qu'elles soient destinées à la revente à l'Etat via appel d'offres CRE dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à la revente directe via PPA dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes, à l'autoconsommation collective ou à l'autoconsommation individuelle.
- De classer en zone Nenr, les parcelles cadastrées section N n°727 et 731.

Avis de la commune → Favorable : les remarques les plus pertinentes pour le projet de territoire de la Commune seront prises en compte dans le règlement écrit.

Synthèse de l'observation n°171 :

Observation de Mme Morata, propriétaire de la parcelle cadastrée section L n°1693 au lieu-dit Parisi. Il est demandé la constructibilité de la parcelle.

Avis de la commune → Favorable en partie : la partie nord est déjà classée en zone AU mais le reste sera classé en As car concernée par un ESA.

Synthèse de l'observation n°172 :

Observation de Mme Leleu, en complément de l'observation n°160. Il est demandé la confirmation du classement en zone NL des parcelles cadastrées section I n°1605 et 1607 (parties des parcelles 1459 et 92).

Avis de la commune → Les parcelles I 1459 et I 92 sont bien classées en zone NL. Les parcelles 1605 et 1607 sont introuvables.

Synthèse de l'observation n°173 :

Observation de Mme Portafax s'interrogeant sur la mise en œuvre de la servitude Lemeur, interdisant les résidences secondaires. Cette mesure est considérée comme antifamiliale, instituant une limitation supplémentaire au droit de propriété des bonifaciens qui ne pourront accueillir ni leurs enfants, ni leurs petits-enfants.

Il est regretté que les casernes de la haute-ville ne soient pas affectées au logement de la population locale.

Avis de la commune → Défavorable : il s'agit d'un outil règlementaire qui permettra d'atteindre les objectifs du PADD en termes de création de Résidence Principale et de lutte contre la Résidence Secondaire.

Synthèse de l'observation n°174 :

Observation de M. Libourel contestant la non-constructibilité de sa parcelle 680.

L'absence d'indication de section et de lieu-dit ne permet pas au commissaire enquêteur de situer la parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu.

Synthèse de l'observation n°175 :

Observation de l'association syndicale de l'île de Cavallo.

Il est approuvé le classement intégral de l'île en zone N. il est considéré que la zone NPR pourrait être élargie afin de se conformer davantage aux enjeux de l'île.

De plus, il est rappelé que l'île fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection et il serait souhaité qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU.

L'association demande que toutes les parcelles lui appartenant soient incluses dans la zone NPR (voir liste sur courrier).

Il est demandé pour les deux bâtiments (château d'eau et amphithéâtre), la possibilité d'en changer l'utilisation pour en faire des locaux de services pour l'association.

Il est contesté le changement de destination prévu en faveur des deux propriétés bâties sur la parcelle cadastrée section Q n°272.

Il est considéré que le classement de deux plages en plage semi urbaine n'est pas cohérente au sens de la loi littoral.

Avis de la commune → Favorable en partie :
- la zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'ile de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC.
- les changement de destination sont extrêmement limités en loi littoral. Ceux identifiés visent à la création de logements saisonniers afin de résoudre cette problématique.
- le classement des plages sera revue pour correspondre à la définition du PADDUC.

Synthèse de l'observation n°176 :

Observation des propriétaires indivis Carrega de la parcelle cadastrée section J n°1. Il est contesté le classement en zone agricole et une partie en zone agricole protégée de la parcelle et est sollicité le classement en zone urbaine ou zone à urbaniser.

Il est évoqué différentes jurisprudences pour appuyer leur demande.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle a été classée en zone agricole car elle est identifiée en ESA et elle est déclarée à la PAC (2023).

De plus, la parcelle se situe en discontinuité d'une agglomération ou d'un village, son classement en zone constructible est interdite sur un territoire soumis à la loi littoral. Enfin, la taille étant supérieure à un hectare, cela représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience.

Synthèse de l'observation n°177 :

Observation1 de M. Viti demandant que la parcelle cadastrée section J n°1070 soit totalement incluse dans l'OAP de Musella.

Avis de la commune → Favorable : le reclassement de la parcelle en zone UM au lieu de la zone UL est accepté et l'ajout de la parcelle dans le périmètre de l'OAP thématique "Village économique" sera réalisé. Le règlement écrit de la zone UM sera repris pour le maintien des habitations existantes mais ne permettra pas la création de nouvelle habitation.

Synthèse de l'observation n°178 :

Observation1 DE LA FOATA

Avis de la commune à Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°179 :

Observation1 GREANI

Avis de la commune à Défavorable : les parcelles sont effectivement en continuité de l'agglomération de Bonifacio cependant la surface de ces deux parcelles représentent environ 1ha, ce qui représente une surface importante au regard des exigences de la loi Climat-Résilience. La commune a fait le choix de privilégier des secteurs plus prêts du centre urbain pour le développement des logements. De plus, les zones à urbaniser doivent faire l'objet d'une OAP justifiant une densité relativement élevé (10 à 15 lgts/ha minimum). Si les deux parcelles étaient classées en zone constructible, elles devraient prévoir l'aménagement de 10 à 15 logements et non deux.

Synthèse de l'observation n°180 :

Observation1 LANTIERI EP PACINI

Avis de la commune à Défavorable : le classement en zone constructible d'une parcelle non bâtie située en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. La parcelle ne peut donc être classée en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°181 :

Observation de la SCP SUSINI STUART

Avis de la commune → Favorable partiellement : parcelle concernée par un ESA qui sera retiré car bâtie, conformément à nos discussions avec la CdC, sans classement en UA5 mais en N :

Synthèse de l'observation n°182 :

Observation1 de QUILICHINI

Avis de la commune à Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°183 :

Observation1 KHAYAT

Avis de la commune à Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone constructible.

Synthèse de l'observation n°184 :

Observation1 CANTOIA

Avis de la commune à Le PLU se doit de retraduire les dispositions légales de la loi littoral. Les espaces urbanisés ne répondant pas à la définition des formes urbaines selon les critères PADDUC ne peuvent pas être classés en zone constructible. Cependant le règlement de la zone N permet l'évolution des constructions déjà existantes dans la zone.

Synthèse de l'observation n°185 :

Doublon de l'observation n°129.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un classement en zone constructible ne peut pas avoir lieu. De plus, la parcelle se situe en ERC et elle est concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°186 :

Doublon de l'observation n°151.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles concernées par la demande se situent en ERC

Synthèse de l'observation n°187 :

Doublon de l'observation n°148.

Synthèse de l'observation n°188 :

Doublon de l'observation n°149.

Avis de la commune → Favorable en partie :
- la zone NPR sera supprimée à l'approbation du PLU. A la place, restera sur l'ile de Cavallo, la zone Ni, Npl, Ne (naturelle protégée, anciennement NP) et une prescription surfacique pour les ERC.
- les changement de destination sont extrêmement limités en loi littoral. Ceux identifiés visent à la création de logements saisonniers afin de résoudre cette problématique.
- le classement des plages sera revue pour correspondre à la définition du PADDUC.

Synthèse de l'observation n°189 :

Observation de Mme Rochefort

Cf. Courrier n°32.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle se situe en discontinuité du village de Musella. Elle est par ailleurs concernée par un ESA.

Synthèse de l'observation n°190 :

Observation de Mme Dimeglio demandant le reclassement au moins pour partie en zone NL, les parcelles cadastrées section K n°14 et 15.

Avis de la commune → Défavorable : L'implantation de nouvelles activités touristique en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. Les parcelles ne peuvent donc être classées en zone NL.

Synthèse de l'observation n°191 :

Doublon de l'observation n°190.

Synthèse de l'observation n°192 :

Complément de l'observation n°23.

Il est indiqué la présence de constructions rurales sur la parcelle.

Il est précisé le souhait de faire reconnaître et enregistrer ces constructions au cadastre en tant que bâtiments en ruine afin d'engager un processus de réhabilitation architecturale et paysagère.

Avis de la commune → Défavorable : Cela ne relève pas du PLU. C'est au niveau du cadastre qu'un bâtiment est reconnu comme existant. De plus la parcelle se situe en zone agricole protégée et la création de logement dans cette zone est interdite. La parcelle est également concernée par un réservoir de biodiversité identifié au PADDUC.

Synthèse de l'observation n°193 :

Observation de la SARL OCP constatant le classement de deux plages de l'île de Cavallo en plage à vocation semi-urbaine. Il est demandé le maintien de ce classement.

Avis de la commune → Défavorable : le classement des plages sera repris pour correspondre à la définition du PADDUC.

Synthèse de l'observation n°194 :

Doublon de l'observation n°193.

Synthèse de l'observation n°195 :

Observation de Me Abi Nader, représentant plusieurs propriétaires sur Bonifacio demandant des clarifications du projet de PLU.

Il est demandé

- Un complément sur la volumétrie des constructions principales en zones UA4 et UA5 ;
- A l'inverse, les zones AU1, AU2 et AU3 fixent la volumétrie des constructions principales mais non secondaires.
- Un complément concernant l'implantation sur les zones UA4 et UA5. Il est proposé de s'appuyer sur le RNU.
- De régulariser l'incohérence sur la mitoyenneté entre les zones UB et UC.
- D'adopter une disposition spécifique concernant les équipements publics ou d'intérêt général permettant de déroger aux règles applicables à toutes les constructions.
- De créer une zone particulière pour la carrière se situant à la frontière entre Bonifacio et Porto Vecchio.
- De rendre plus lisible les règles de hauteur des constructions dans la zone UC.
- De rappeler précisément que le changement de destination est autorisé dans les zones A et N.
- De compléter le glossaire.
- De clarifier les possibilités de changement de destination et les possibilités de création de nouveaux hôtels dans les zones N et NL.
- D'augmenter l'emprise au sol des extensions à 300 m² ou d'enlever la limite des 200 m² en précisant que l'extension peut aller jusqu'à 100 m² par souci d'équité entre les propriétaires.
- D'autoriser un changement de destination en cas d'existence d'un vide sanitaire.
- D'interdire les extensions de 20% des constructions existantes en zone NPA ou APR.
- D'harmoniser le risque inondation avec les données de l'Etat.

Avis de la commune → Favorable : un éclaircissement des règles sera apporté au règlement écrit pour une meilleure compréhension.

B. Observations du registre papier

Synthèse de l'observation n°1 :

Observation demandant le rattachement de la parcelle cadastrée section I n°1266, lieu-dit Baccosa, à la zone UB du projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°2 :

Observation de M. Dumaine demandant que les parcelles cadastrées section J n°116 et 948, lieu-dit Crocci, soient déclassées de la zone UM. Il est souhaité une constructibilité à vocation non économique.

Avis de la commune → favorable en partie : Le règlement écrit de la zone UM sera repris pour le maintien des habitations existantes mais ne permettra pas la création de nouvelle habitation.

Synthèse de l'observation n°3 :

Observation anonyme demandant une rectification du risque inondation impactant le village de Chiova qui ne semble pas correspondre à celui présenté sur le site internet de la DDT 2A.

Avis de la commune → Il s'agit des données officielles. Ces couches ne sont en aucun cas modifiées. Cependant, une vérification sera faite pour l'approbation afin d'affiner à la parcelle.

Synthèse de l'observation n°4 :

Observation demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°208.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°5 :

Observation estimant que le classement de la parcelle cadastrée section P n°783 en zone NL est une erreur matérielle, car le zonage ne correspond pas à la destination du bâti.

Avis de la commune → Favorable : une vérification sera faite et les parcelles n'ayant pas de vocation tourisme seront reclassées en zone N.

Synthèse de l'observation n°6 :

Observation de M. Miniguetti demandant la constructibilité des parcelles 516 et 517, lieu-dit Casella.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°7 :

Observation de Mme Guiochon demandant la constructibilité des parcelles 1007 et 1010.

L'absence de section et de lieu-dit rend difficile l'identification des parcelles sur les planches graphiques du projet de PLU. La commune pourra sans doute aider le commissaire enquêteur pour cette identification.

Avis de la commune → Il s'agit des parcelles J1007/1010. Les parcelles sont concernées par un ESA, elles seront donc classées en As

Synthèse de l'observation n°8 :

Observation de M. Ricard contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas.

Voir courrier n°42.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte

Synthèse de l'observation n°9 :

Observation de M. Arend demandant le déclassement de la zone N de sa parcelle cadastrée section G n°614. Il est argué que cette parcelle est comprise dans la ZAD créée par arrêté préfectoral. Il est souhaité la transformation d'un hangar existant en immeuble d'habitation.

Avis de la commune → Favorable partiellement : continuité de la zone UA5 en respectant le périmètre des "secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre" selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'environnement soit environ 2000 m².

Synthèse de l'observation n°10 :

Observation de M. Ferracci Anziani demandant le classement en zone UC de la parcelle cadastrée section P n°56, hameau de Suartone, classée en zone N au projet de PLU.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°11 :

Observation de M. Greciet demandant le classement en zone UC des parcelles cadastrées section P n°58 et 59, hameau de Suartone, classées en zone N au projet de PLU.

Avis de la commune → défavorable : la parcelle P58 est déjà classée en zone UC. Les extensions urbaines sont interdites pour les hameaux soumis à la loi littoral. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle P59 ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°12 :

Observation de M. Gimenes demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section P n°849, lieu-dit Lattone est.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse de l'observation n°13 :

Observation de M. Pugliesi demandant le déclassement des espaces stratégiques agricoles des parcelles cadastrées section I n°66 à 70 et de la parcelle cadastrée section D n°81. Il est demandé en outre, le déclassement de la zone N de la parcelle cadastrée section C n°175.

Avis de la commune → Défavorable :
Concernant les parcelles I 66 à 70, la surface des parcelles demandées représente plus de 2 ha. Cette surface est trop importante pour être intégrée en zone constructible. De plus, les ESA ont été identifié par le PADDUC et retravaillés avec la chambre d'agriculture. Ils ne peuvent donc être retirés aussi facilement.
Concernant les parcelles D81 et C175, elles se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

C. Courriers reçus au siège de l'enquête

Synthèse du courrier n°1 :

Courrier de Mme Bianchini demandant le classement de la parcelle cadastrée section G n°216, lieu-dit Valle en zone UA5 et non en zone N, pour préserver le droit à bâtir de ses descendants.

Avis de la commune → Favorable : continuité de la zone UA5 en respectant le périmètre des "secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre" selon les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'environnement soit environ 2400 m².

Synthèse du courrier n°2 :

Courrier de la société Swing, propriétaire des parcelles cadastrées section L n°494 à 503 et n°1181, secteur Sperone. Il est contesté le classement des parcelles dans le projet de PLU en zone A ou N.

Il est reproché le classement des parcelles cadastrées section L n°494 et 497 en zone A au motif que ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole et qu'elles sont dépourvues de tout potentialité agronomique, biologique ou économique. Il est rappelé un courrier de 2006 de la commune reconnaissant l'erreur d'écriture pour un classement en zone agricole. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé un classement en zone U ou AU.

En outre, il est aussi contesté le classement de toutes des autres parcelles, propriété de la société Swing, en zone naturelle. Il est argué une incohérence avec la réalité bâtie des parcelles, avec le tissu environnant. Il est considéré que ce classement est en violation de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est évoqué différentes jurisprudences pour conforter sa réclamation. Il est demandé le reclassement en zone U.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.
Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Synthèse du courrier n°3 :

Courrier de M. Millot demandant le déclassement de la zone agricole de l'ensemble des parcelles déjà construites, notamment par les surfaces commerciales l'Ortu et Delta bois.

Avis de la commune → défavorable : extension du SDU

Synthèse du courrier n°4 :

Courrier de M. De La Foata demandant la réintégration du hameau de Sant'Amanza dans le zonage constructible du PLU de Bonifacio. Il émet le souhait de pouvoir y déposer une demande de permis de construire.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

Synthèse du courrier n°5 :

Courrier de M. De La Foata demandant le reclassement en zone UT (urbanisée technique) des parcelles cadastrées section I n°911, 992, 995 et 996. Il est argué l'exploitation des ces parcelles en carrières de pierres pendant de longues années. Il est considéré que ces parcelles conservent leur vocation technique.

Avis de la commune → Favorable : Dans la mesure où l'activité est existante, une zone Nc (zone naturelle relative à une activité de carrière) peut être créée où l'activité sera reconnue avec un règlement écrit associé. En revanche, une zone UT (donc urbaine) ne peut être créée en rapport avec les seules 3 formes urbaines autorisées en Loi Littoral qui sont : agglomération, village et secteur déjà urbanisé.

Synthèse du courrier n°6 :

Courrier de M. Susini Cantara Nicolas demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°525 pour y édifier sa résidence principale.

Avis de la commune → Favorable : dans le SDU, à hauteur de 750 m².

Synthèse du courrier n°7 :

Courrier de Mme Susini Cantara Joana demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°526 pour y édifier sa résidence principale.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle est située en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible la parcelle O526 reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°8 :

Courrier de M. Pitois demandant le reclassement des parcelles cadastrées section J n°336 et 665 en zone UM ou dans un zonage adapté type Aux, ou de mettre en place une dérogation pour permettre leur constructibilité. Il est souhaité l'implantation sur ces parcelles d'une menuiserie artisanale et d'un atelier de fabrication de bougies artisanales ainsi qu'un logement pour chaque activité.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle L665 est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

En revanche, la parcelle J336 est en continuité du village (forme urbaine reconnue par la Loi littoral pouvant s'étendre). Toutefois, de telles activités pourraient créer des nuisances pour les maisons voisines existantes classées en zone UB.

Synthèse du courrier n°9 :

Courrier de Mme Tourscher demandant le reclassement des parcelles cadastrées section L n°1634 et 1636, lieu-dit Corcone en zone constructible afin d'y construire son habitat principal. Il est évoqué le nombre de constructions existantes à proximité de son terrain. Il est argué que son terrain n'est en rien agricole.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°10 :

Courrier de M. et Mme Becart demandant le classement de la totalité de la parcelle cadastrée section D n°844 en zone N. IL est considéré que le classement de 50% de la parcelle en zone agricole les prive de leur droit à construire et qu'il s'agit donc d'un traitement inégal. Il est argué une absence de justification objective car le découpage de la parcelle pour un classement sur deux zones du PLU différentes ne repose sur aucun critère environnemental, technique ou urbanistique clair.

Il est demandé à défaut que le classement soit reconsidéré de manière objective sur la base de critères précis et en adéquation avec le tissu environnant.

Cf. Observation n°135 pour demande modifiée.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.
Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).
De plus, le fond de la parcelle identifié en zone agricole est concerné par un ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU) ce qui rend d'autant plus inconstructible le fond de parcelle.

Synthèse du courrier n°11 :

Courrier de la SCI de l'Ile demandant le classement des parcelles cadastrées section CO n°148, 144 et 145 en zone Nl comme l'ensemble du camping Campo di Liccia.

Avis de la commune → Favorable : Les parcelles semblent en effet aménagées et comprises dans l'enceinte du camping.

Synthèse du courrier n°12 :

Courrier de la famille Lorenzini demandant le déclassement de la zone naturelle de la parcelle cadastrée section Ln°927, lieu-dit Bella Cattarina. Il est demandé la constructibilité de cette parcelle.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. La parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°13 :

Courrier des propriétaires des parcelles cadastrées section D n°1001 et 1002, lieu-dit Sappa. IL est demandé le déclassement de ces parcelles de la zone agricole pour un classement en zone naturelle ou zone urbaine.

Il est proposé pour leur projet de construction de s'appuyer sur les processus « Bimby » et « Bunti » proposées par la startup Villes Vivantes pour une densification douce de ces secteurs considérés comme urbanisés.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°14 :

Courrier de M. Gabrielli demandant le reclassement des parcelles cadastrées section O n°618 et 619 soient classées en zone agricole et non en zone naturelle comme cela est prévu dans le projet de PLU.

Il est indiqué que ces parcelles sont situées au sein d'un autre exploitation agricole.

Avis de la commune → Favorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles seront donc classées en zone agricole ESA (As) dans le PLU approuvé et donc applicable au tiers.

Synthèse du courrier n°15 :

Courrier de M. Béranger demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°38 à 40 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°16 :

Courrier de Mme Giafferi demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°83 et 85 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.
De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°17 :

Courrier de M. Culioli demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°26, 47 et 48 sur le hameau de Saparelli et leur déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.
De plus, les parcelles citées ne sont pas connectées, en continuité, d'une forme urbaine (agglomération ou village) pouvant être étendue conformément à la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°18 et n°19 :

Courrier des consorts Culioli demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section AE n°51, 52 et 53 sur le hameau de Saparelli et son déclassement des espaces stratégiques agricoles.

Avis de la commune → favorable en partie : récupérer le bâti à cheval sur les AE n°51 & 52 pour une emprise de 750 m²

Synthèse du courrier n°19 bis :

Courrier de Mme Culioli demandant la constructibilité, sur le hameau de Saparelli, sur la partie de la parcelle cadastrée section AE n°70, non constructible au projet de PLU et inversement rendre inconstructible la partie constructible.

Avis de la commune → Défavorable : Inclure le reste de ladite parcelle reviendrait à agrandir le hameau, ce qui n'est pas autorisé en Loi littoral. Conformément à la Loi littoral, seuls les agglomérations et les villages peuvent s'étendre (faire l'objet d'extension ou de zone A Urbaniser).

Synthèse du courrier n°20 :

Courrier de Mme Pech contestant le classement de sa propriété en zone agricole, les parcelles cadastrées section I 1347 et 1350 lieu-dit Campagro. Il est contesté la retenue de notion d'espaces stratégiques agricoles du PADDUC pour ces parcelles.

Il est argué une densité de constructions contiguës à sa propriété. IL est estimé que ses parcelles constituent une dent creuse et qu'ainsi un classement en zone UB serait plus adapté.

Il est interrogé sur l'extension de travaux de réseaux sur le secteur de Campagro pour développer des parties non encore construites.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelle sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.
La Collectivité de Corse a permis de régulariser la situation des constructions existantes en les retirant des ESA mais il est très difficile de supprimer des ESA sur des parcelles non-bâties à moins d'avoir une justification renforcée.
Dans le cas d'espèce, en plus de ne pas être construites, ces parcelles sont en continuité d'un secteur qui ne peut être agrandi au titre de la Loi Littoral car c'est un Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Conformément à la Loi littoral, seuls les agglomérations et les villages peuvent s'étendre (faire l'objet d'extension ou de zone A Urbaniser).

Synthèse du courrier n°21 :

Courrier de M. Chiaroni demandant le classement d'une partie de la parcelle cadastrée section J n°1011 lieu-dit Padorelle (Carpa) en zone UA5 constructible. Voir plan joint.

Il est rappelé l'effort fait par sa famille de céder une partie de leur propriété, à titre gracieux, à la commune afin de permettre l'installation de poste électriques, ces derniers ayant permis le développement urbain du secteur.

Favorable en partie : la parcelle se situe en continuité de l'agglomération de Bonifacio, une partie de la parcelle peut-être inclue dans la zone UA5 (environ 800 m²). Cependant, la loi Climat-Résilience impose une forte modération de la consommation d'ENAF, ce qui ne permet pas de classer la parcelle entièrement en zone constructible.

Synthèse du courrier n°22 :

Courrier de M. et Mme Tomasini souhaitant la constructibilité de la parcelle cadastrée n°1656 (PC retiré en attente de l'enquête publique) pour une maison en vue d'une installation sur la commune. Il est estimé que leur terrain n'est pas propice à de l'agriculture de par sa faible superficie.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°23 :

Courrier de M. Stachino, représentant la SAS Corsyclage. Il est demandé le classement des parcelles cadastrées section OP n°656 et 657 au sein d'une zone compatible avec une activité de valorisation des déchets du bâtiment. Il est estimé que le classement en zone Nt n'est pas adapté à leur activité.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement (en zone urbaine d'activité) ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Toutefois, afin de reconnaitre l'activité existante une zone NT a été créée. Les aménagements et constructions sont effectivement limités car ils doivent respecter la nature principale de la zone qui est donc "naturelle".

Il conviendrait d'avoir davantage d'informations concernant les règles de la zone NT qui semblent être incompatibles avec l'activité existante. Ainsi, le règlement écrit pourrait, si cela s'avère cohérent, être modifié.

Synthèse du courrier n°24 bis :

Courrier de M. Stachino, gérant de la SCI Petruccia Bianca. Propriétaire des parcelles cadastrées section OI n° 92, 93 et 1459 au lieu-dit Parmentile, il est demandé leur classement dans une zone leur permettant la création de logements pour les saisonniers. Il est demandé le déclassement de la zone NL.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, elles sont qualifiées en tant que zone de naturelle de loisirs en lien avec l'activité s'y exerçant. Afin de respecter le caractère naturel de la zone, les constructions en « dur » avec fondations ne seront pas autorisées car interdites au titre de la Loi littoral. Toutefois, le règlement écrit évoluera afin d'autoriser les "logements" et "hébergements" sous condition qu'ils sont démontables et donc sans fondation respectant ainsi le caractère de la zone.

Synthèse du courrier n°24 :

Courrier de M. Gioradano demandant la possibilité d'installer un atelier de création d'artisanat de corail sur les parcelles cadastrées section N n°397, 398 et 563, classées en zone N au projet de PLU. Il est rappelé que la parcelle devant accueillir le projet de parking public lui appartient et qu'aucune opposition n'est faite à cette réalisation. Il est souhaité un projet d'aménagement global pour le site de Cala Longa.

Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles non bâties situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage. Les parcelles ne peuvent donc pas faire l'objet d'un projet de construction d'atelier.

Synthèse du courrier n°25 :

Courrier de M. Serra présentant le projet du Gallo consistant en la création par restauration nouvelles constructions d'un ensemble architectural intégrant plusieurs activités agricoles et pastorales. Pour ce faire, il est demandé un classement dans une zone permettant la délivrance de permis de construire.

Par un addendum, il est souhaité un classement en zone déjà urbanisée.

Le projet englobe, d'après le plan joint, les parcelles cadastrées section L n°491, 492, 493, 504, 509, 1183 et 1538.

Avis de la commune → Favorable : Les parcelles citées sont classées en ESA identifiées par le PADDUC. Une nouvelle zone va être créée "zone AS" spécialement pour les espaces identifiés en ESA. Dans le règlement écrit de cette zone, il sera précisé que la réhabilitation sera possible dans le cadre d'une activité agricole.

Synthèse du courrier n°26 :

Courrier de Mme Tafournel, propriétaire de la parcelle 103. Il est contesté le classement inconstructible de sa parcelle.

Nb : l'absence de section et de lieu-dit rend difficile la situation de la parcelle pour le commissaire enquêteur.

Avis de la commune → Défavorable : la parcelle est concernée par des enjeux écologiques, elle sera donc classée en zone naturelle protégée.

Synthèse du courrier n°27 :

Courrier de M. et Mme Pierreux demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section D n°962, 963 et 966.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement / construction.
La Collectivité de Corse a permis de régulariser la situation des constructions existantes en les retirant des ESA mais il est très difficile de supprimer des ESA sur des parcelles non-bâties à moins d'avoir une justification renforcée et de préférence un projet d'ensemble permettant de répondre au principe de densité.

Synthèse du courrier n°28 :

Courrier de Mme Lietta demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section M n°715 et 717. Il est contesté le classement en zone agricole.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement (en zone urbaine ou AU) ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

De plus, le PADDUC, document supérieur applicable de fait aux PLU, a identifié ces parcelles comme des ERPAT. Ainsi, elles doivent rester en zone agricole pour répondre au rapport de compatibilité avec le PADDUC.

Synthèse du courrier n°29 :

Courrier de M. Lietta, propriétaire de l'établissement « le jardin » demandant l'intégration de la parcelle cadastrée n°139, contigüe au camping de Campo di Liccia, à la zone NL et non en zone agricole, permettant une adéquation entre l'activité existante et le zonage du PLU.

Avis de la commune → Favorable : La zone NL sera étendue afin de prendre en compte l'existant.

Synthèse du courrier n°30 :

Courrier des consorts Serra concernant la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa. Il est demandé la constructibilité de la parcelle en continuité de l'habitat existant.

Il est contesté le classement pour partie en zone naturelle et pour partie en zone agricole.

Il est notamment estimé que le classement partiel en agricole ne correspond pas à la vocation de cette parcelle et que d'autres espaces sur le territoire communal sont plus à même d'accueillir des projets agricoles.

Il est également interrogé sur le classement en zone naturelle car il est considéré que la parcelle ne constitue pas un espace à préserver.

Aussi, il est demandé un classement 1AU en vue d'un éventuel lotissement.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°31 :

Courrier de M. Ferris demandant la constructibilité pour les parcelles cadastrées section G n°632 et 263 pour un projet familial.

Avis de la commune → Défavorable : Lesdites parcelles sont à proximité de l'agglomération bonifacienne. Elles sont également en continuité d'une zone d'équipements future.
Il est difficile d'intégrer uniquement ces deux parcelles qui se situent de l'autre côté de la future zone (qui n'est donc à ce jour pas urbanisée) car aujourd'hui il existe une rupture d'urbanisation qui ne permet pas de qualifier l'ajout de ces parcelles comme en « continuité de l'agglomération » (obligation Loi littoral).
D'un point de vue équité, cela sera aussi discutable car quelques constructions existent aussi sur les parcelles voisines. Le tissu urbain desdites parcelles est trop lâche pour pouvoir les intégrer à la forme urbaine "agglomération" reconnue par la Loi littoral.
Pour conclure, étant donné que les parcelles sont en continuité avec une zone future et non en continuité directe avec l'agglomération bâtie à ce jour mais aussi pour faire preuve d'équité envers les constructions éparses voisines, la demande de reclassement n'est pas acceptée.

Synthèse du courrier n°32 :

Courrier de Mme Pinon Rochefort, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°143 et 605.

Il est demandé que la parcelle 143 soit intégrée dans la zone de Musella, que la parcelle conserve son statut constructible ou à défaut que la commune reconnaisse le droit à une indemnisation pour la perte de valeur causée par les changements successifs de zonage. Il est indiqué que l'achat de la parcelle a été conditionné à son statut constructible en 1995.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citées se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Par ailleurs, la parcelle est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°33 :

Courrier de M. Trani demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section M n°437. Il est contesté le classement en zone naturelle et forestière car il est estimé que la parcelle est en zone urbanisée du fait de nombreuses constructions alentours. Il est demandé que la parcelle ne soit pas intégrée dans les espaces proches du rivage au vu du nombre de constructions situées entre le rivage et la parcelle.

Il est projeté la construction de 2 ou 3 habitations en R+1.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°34 :

Doublon de l'observation n°30. Demande de constructibilité de la parcelle cadastrée section D n°30 lieu-dit Sappa.

Synthèse du courrier n°35 :

Courrier de Mme Daïnesi, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°696 et 664, lieu-dit Campagro. Il est contesté le classement en zone agricole, et plus précisément en « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver.

Il est contesté le fait de reporter la carte des ESA établie par le PADDUC alors que ce dernier est en révision. Il est argué l'existence des constructions alentours.

Il est demandé le classement en UB des parcelles.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont situées en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.
Par ailleurs, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°36 :

Courrier de M. Nicolaï, propriétaire des parcelles cadastrées section I n°699 et 700. Il est contesté le classement en zone agricole et demandé le classement en zone UB ou a minima, le même classement que la parcelle cadastrée section I n°701.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles sont situées en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-

8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.
Par ailleurs, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°37 :

Courrier de Mme Campopiano – Miceli, propriétaire des parcelles cadastrées section D n°315 et 121 (devenue 854 et 855), lieu-dit Finocchio.

Il est contesté le zonage réduisant la surface des parcelles classées en zone constructible, sans justification d'un zonage naturel. Il est demandé une constructibilité complète des parcelles.

Avis de la commune → Défavorable : les parcelles sont concernées par un ESA. Elles seront donc classées en As.

Synthèse du courrier n°38 :

Courrier de Mmes Pacini, propriétaires de la parcelle cadastrée section J n°261. Il est contesté le classement de la parcelle pour partie en zone agricole et zone naturelle. Il est demandé le rattachement à la zone UB, en arguant la proximité de secteurs déjà urbanisés.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle est située en continuité d'un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) qui ne peut pas être étendu mais seulement densifié conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme. Rendre constructible lesdites parcelles reviendrait à étendre le SDU au titre de la Loi littoral.
Par ailleurs, une partie de la parcelle est classée en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elle ne peut donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°39 :

Pièces jointes en complément de l'observation n°88 déposée sur le registre dématérialisé.

Avis de la commune → Défavorable : les extensions urbaines sont interdites pour les SDU. De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu.

Synthèse du courrier n°40 :

Courrier de M. Trani demandant :

- Le classement en zone agricole des parcelles cadastrées section J n°772, 758 et 517 faisant l'objet d'une exploitation un vignoble.
- Le classement en zone NPV de la parcelle cadastrée section J n°752 pour laquelle est envisagée une centrale photovoltaïque.

Avis de la commune → Favorable : La parcelle J772 est classée en zone agricole et a été classée ESA par le PADDUC.
Défavorable : La parcelle J758 est classée en Espace Boisée Classé. De ce fait, elle ne peut être classée comme zone agricole.

Défavorable : La parcelle 517 est classée en zone remarquable au titre du PADDUC. De plus, un EBC a également été identifié.

Synthèse du courrier n°41 :

Courrier de M. Trani reprenant la demande pour la parcelle cadastrée section J n°517. Voir observation n°40.

Il est sollicité le classement en zone agricole de parcelles dont l'identification est quasi impossible au vu de l'écriture du contributeur. Il est en de même de la troisième demande du courrier.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle 517 est classée en zone remarquable au titre du PADDUC. De plus, un EBC a également été identifié.

Synthèse du courrier n°42 :

Courrier du Président du conseil syndical du village les arbousiers contestant l'emplacement réservé n°7 pour la mise en œuvre de stationnements publics privant de jouissance les propriétaires de la copropriété « les arbousiers ». Il rappelle que cet emplacement réservé se situe sur un parking privatif desservant 22 villas. Il est indiqué en sus que lors de la construction de 4 villas à la frontière ouest de la propriété, une première surface de stationnement leur a déjà soustraite.

Avis de la commune → favorable en partie : le projet est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. Toutefois le maintien de places réservées aux résidents de la résidence les arbousiers sera pris en compte.

Synthèse du courrier n°43 :

Courrier de M. et Mme Duthuit – Faucheur demandant que le projet de stationnement prévu sur les parcelles n°572, 573, 784 et 787, secteur de Cala longa soit réduit à la réalisation de 20 ou 30 places maximum.

Avis de la commune → défavorable : le projet de Ns est nécessaire afin de garantir une meilleure gestion du stationnement et endiguer le stationnement sauvage dans les milieux naturels. De plus, il permet de canaliser le flux et limiter la dégradation de cet espace naturel. En termes de sécurité routière, les voitures garées en bord de chausse réduisent l'axe de circulation créant une zone accidentogène surtout en période estivale. Par ailleurs, en cas d'urgence, l'accessibilité du secteur est rendue difficile pour les secours.

Synthèse du courrier n°44 :

Courrier de M. Tramoni, propriétaire de la parcelle cadastrée section J n°701 (il semble que la parcelle ait été divisée). Il est contesté le classement en zone agricole et demandé la préservation de l'ancienne constructibilité pour la réalisation d'habitations pour ses enfants.

Avis de la commune → Partiellement favorable : Les parcelles étant en continuité du village, forme urbaine pouvant être étendue, elles pourraient être intégrées à la zone économique mixte qui devra

intégrer une disposition pour le maintien des habitations existantes. Toutefois, doit être exclue la parcelle concernée par les ESA (identifiée par le PADDUC).

Synthèse du courrier n°45 :

Courrier de M. et Mme Parmentier Roser demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section O n°290, lieu-dit Piana. Il est argué la viabilisation du terrain et l'existence de nombreuses constructions alentours.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°46 :

Courrier de M. et Mme Bertin demandant la constructibilité des parcelles cadastrées section N n°265 et 921, secteur de Calalonga pour construire leur habitation, contraints de vendre leur maison actuelle plus adaptée.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

Synthèse du courrier n°47 :

Courrier de Me Deidda, représentant la SCI Gamba Grossa propriétaire des parcelles cadastrées section I n°1215, 146 et 147, lieu-dit Parmentile.

Il est contesté le classement en zone agricole (ESA), rendant ces parcelles durablement inconstructibles alors que les consorts Leleu réunis au sein de la SCI susvisée ont un projet de lotissement pavillonnaire pour accueillir les différents enfants de la famille.

Il est donc demandé un reclassement urbain aux motifs :

- D'un secteur desservi et inséré dans un tissu bâti avéré ;
- D'une vocation urbaine consacrée par les actes antérieurs ;
- D'un choix de classement en terres nécessaires (à l'agriculture) ni justifié, ni proportionné ;
- D'un rôle agricole non démontré, ni déterminant ;
- D'une réalité morphologique du secteur urbaine appelant à une densification maîtrisée.

Si la commune envisageait de phaser l'ouverture à l'urbanisation, il est demandé l'inscription du périmètre en zone AU, assortie d'une OAP.

Avis de la commune → Défavorable : Les parcelles citées se situent en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Ces parcelles ne peuvent qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.

De plus, les parcelles sont classées en ESA selon le PADDUC (document supérieur qui s'applique au PLU). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'aménagement/construction.

Synthèse du courrier n°48 :

Courrier des consorts Zuria demandant le reclassement en zone constructible des parcelles cadastrées section J n°781 à 783 lieu-dit Maora comme elles le furent précédemment.

Avis de la commune → Défavorable : le classement en zone constructible de parcelles situées en discontinuité d'une agglomération ou d'un village est interdite dans un territoire soumis à la loi littoral. De plus, ces parcelles se situent en espace proche du rivage et une partie est concernée par un ERC. Pour ces raisons, les parcelles ne peuvent pas être classées en zone constructible.

Synthèse du courrier n°49 :

Courrier de M. Barcaroli demandant la constructibilité de la parcelle cadastrée section G n°812, lieu-dit Capanna.

Avis de la commune → Défavorable : La parcelle citée se situe en discontinuité des formes urbaines reconnues par la Loi Littoral (agglomération, village et secteur déjà urbanisé). De ce fait, un tel classement ne peut pas avoir lieu. Cette parcelle ne peut qu'être en zone naturelle ou en zone agricole au regard de la Loi littoral.
Les bâtis existants peuvent évoluer mais de manière plus contrainte qu'en zone urbaine (cf. se référer aux dispositions du règlement écrit relatives de la zone concernée).

II. Interrogations complémentaires

A la lecture du dossier d'enquête publique et en sus des remarques faites par les différentes personnes publiques associées, le commissaire attire votre attention sur les points suivants.

1. Les emplacements réservés

Apparaissent sur les différents règlements graphiques les emplacements réservés.

La Collectivité de Corse a demandé une représentation graphique des emplacements réservés de ses projets routiers. Si le commissaire enquêteur a bien noté que la commune modifierait les planches graphiques, il s'interroge sur les modifications éventuelles d'OAP comme évoqué dans le mémoire réponse. Quelles seraient les OAP concernées et dans quelles mesures seraient-elles modifiées ?

En outre, une numérotation des ER sur les planches graphiques aurait permis une meilleure appréhension des différents emplacements. Cette numérotation peut-elle être envisagée dans la version définitive du PLU ?

Réponse de la commune : Les ER de la CDC n'entraineront pas de modifications des OAP. Seule l'OAP n°14 devra intégrer le tracé d'un ER dans son schéma d'aménagement mais ce dernier ne remet pas en question l'aménagement prévu.

Oui, une numérotation sur les planches graphiques des ER sera ajoutée pour l'approbation.

2. Les OAP / zonages AUQ

Le commissaire enquêteur a noté les différents échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP et les modifications apportées dans le mémoire réponse. Toutefois, le commissaire enquêteur s'interroge sur la mise en œuvre de ces échéanciers. Quelles en sont les conditions de mise en œuvre ?

Si une OAP est classée en zone UA5, par exemple l'OAP n°2 Paraxio, comment reporter le projet d'aménagement alors que le projet de PLU le rend immédiatement constructible. Comment prévoir un échéancier à moyen terme en ce cas ? Un classement en zone à urbaniser n'aurait-il pas été préférable ?

En outre, le règlement ne prévoit pas de conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Le maître d'ouvrage pourrait-il apporter des précisions sur ce point ?

La même interrogation se pose pour les OAP reclassées en zone 2AU.

Réponse de la commune : Le dossier d'OAP précise les dates correspondantes aux court, moyen et long terme :
- court terme 0 à 4 ans,
- moyen terme : 4 à 7 ans,
-long terme : 7 à 10 ans.
Cet échéancier sera ajusté avec les évolutions demandées par la DDT, à savoir :
- court terme : 2025-2028
- moyen terme : 2028-2031
- long terme : à partir de 2031

Concernant la différence entre les OAP situées en UA5 et en 1AU, voici nos éléments d'explication :
Certaines zones 1AU sont à aménager à court terme alors que des OAP sur des secteurs urbains (en zone UA5) sont à aménager à moyen terme. Cela peut, de prime abord, poser question.
Dans le projet de développement de Bonifacio, des secteurs stratégiques ont été identifiés, notamment parce qu'ils présentaient un potentiel intéressant en termes de localisation, de nature du sol et de disponibilité du foncier.
Cependant, des espaces non bâtis au sein de la trame urbaine ont été recensés. Ils appartiennent généralement à plusieurs propriétaires et l'accès n'est pas toujours facilité, dû à la situation du site. Ces espaces non bâtis représentent parfois une surface importante. La commune a donc pris le parti de mettre en place des OAP sur ces espaces afin d'y encadrer l'aménagement. En effet, le fait que ces espaces se situent déjà en zone urbaine, sans OAP, il n'est pas possible d'encadrer et d'optimiser la densification de ces derniers. Les contraintes de ces espaces, notamment liées à la multitude de propriétaires, ne permet pas de prévoir un aménagement à court terme. C'est pourquoi ces espaces sont prévus à moyen terme et les zones 1AU stratégique à plus court terme.

Les conditions d'ouverture des zones de projet du dossier OAP peuvent être ajoutées dans le règlement écrit pour l'approbation.

Les avis des PPA ont évoqué une faible densité sur certaines OAP. Tout en tenant compte de la morphologie urbaine de la commune, certaines OAP n'auraient – elles pas pu prévoir plus de logements collectifs et moins de logements individuels afin de répondre plus encore aux objectifs de densification prônés dès la loi SRU ?

Réponse de la commune : En effet, les OAP dites à compléter (cf. 1.), notamment suite à l'avis de la DDT (mais également à deux contributions à l'enquête publique), seront retravaillés afin d'augmenter à la marge la densité et d'améliorer l'insertion paysagère. L'augmentation de la densité ne devra en aucun cas venir compromettre le paysage environnant, c'est pourquoi les modifications seront mesurées.

Si la mixité sociale est possible, d'après le règlement du PLU, elle ne semble pas imposée. Le commissaire enquêteur s'interroge sur le delta pouvant exister entre le besoin en logements sociaux sur la commune et le prévisionnel de futurs logements de cette catégorie.

Réponse de la commune : En zones UA, UB et 1AU, le règlement précise que 25% des logements, pour une opération de plus de 8 logements ou présentant une surface de plancher de 640 m² ou plus, devront être du logement social ou intermédiaire. Une estimation du nombre de logements sociaux/intermédiaires pourra être faite en se basant également sur les OAP proposées. En effet, les OAP prévoient, en général, du logement collectif notamment, dans leur aménagement et les OAP 4 & 5 prévoient même essentiellement des logements sociaux.

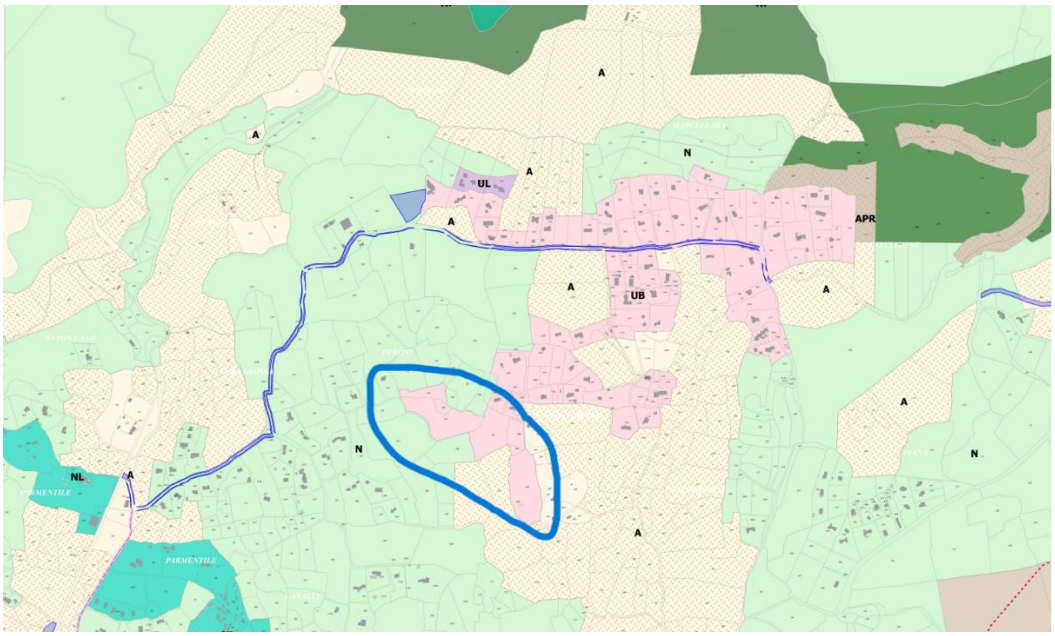
3. Les secteurs déjà urbanisés

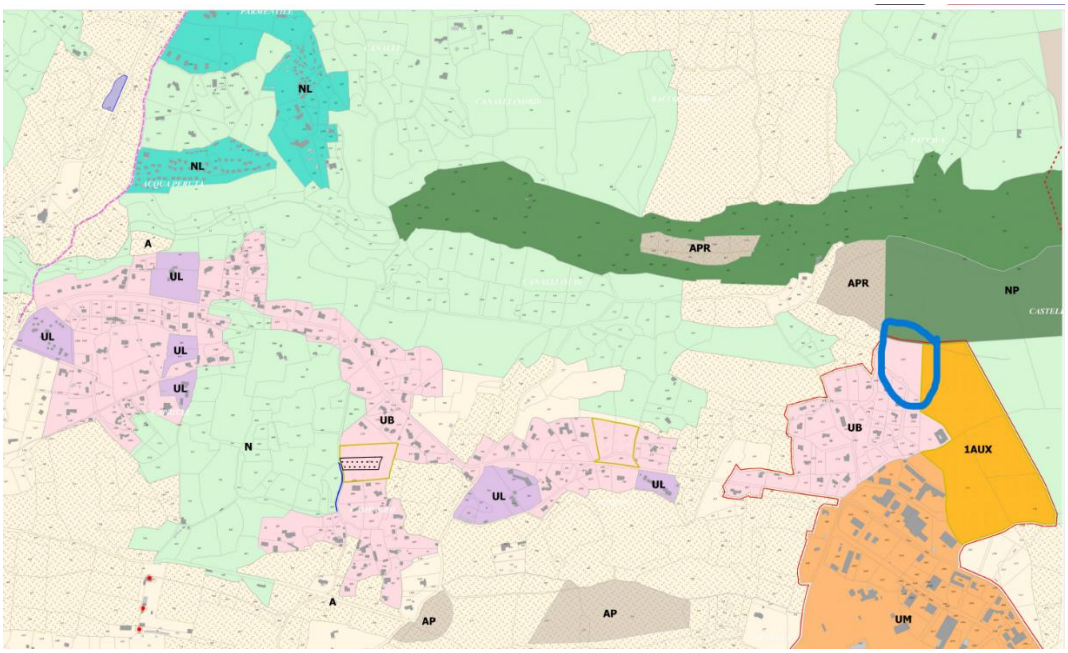
En l'absence de SCOT, le maître d'ouvrage a identifié des secteurs hors EPR comme futurs secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Elan.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement de ces secteurs en zone UB constructible dès l'approbation du PLU. En effet, la loi Elan ne prévoit-elle pas que l'ouverture à la constructibilité en seule densification de ces zones sera possible après identification par un SCOT ou la révision du PADDUC ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur ce point.

En outre, les secteurs déjà urbanisés ne peuvent être étendus mais seulement densifiés. Des modifications ont été apportées dans le mémoire réponse fait aux avis des PPA. Cependant, le commissaire enquêteur, à l'instar de certaines personnes publiques associées, ne comprend pas le classement de parcelles non bâties dans ces zones UB. Pour exemple, deux secteurs semblent être maintenus en extension. Voir plans ci- après.





Ces parcelles ont-elles déjà fait l'objet de constructions (non encore apparentes au cadastre) ou de permis de construire validés, expliquant leur classement en zone UB ?

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position du maître d'ouvrage sur ce point.

Réponse de la commune : Les deux secteurs en question font l'objet de permis d'aménager (PA 2A04116B0001 "Equal Musella" à MUSELLA - PA 2A04116B0002 "CG INVESTISSEMENT" à BACCOSA) et de plusieurs permis de construire en cours, par forcement encore visibles au cadastre. Il a été convenu avec les PPA (notamment la DDT) que dans un souci de cohérence ces secteurs seraient maintenus en zone UB. Ils ont d'ailleurs été comptabilisés dans l'artificialisation du sol dans le cadre de la loi Climat-Résilience. Il ne s'agit donc pas de nouvelles extensions à proprement parler.

La constructibilité des SDU ne sera pas reportée après l'approbation du SCOT car le PADDUC donne une grille de critère (la structure bâtie, le voisinage immédiat, la nature et fonction de l'urbanisation, l'accès et l'équipement du secteur) dont le PLU s'est saisi pour définir ces SDU. Par ailleurs, la Commune, membre de la communauté de communes du sud corse, en charge du SCOT (en cours d'élaboration), a fait état de ses SDU aux autres membres afin que le futur document tenant lieu de SCOT les intègre.

4. Les zones naturelles N

Plusieurs interrogations se posent sur le règlement écrit et les planches graphiques de la zone N.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le classement d'un certain nombre de parcelles en zone N déjà bâties. La création d'un zonage particulier type Nh (naturelle habité) pour distinguer la zone N non bâti et celle supportant déjà des constructions n'aurait -elle pas permis une meilleure compréhension du classement par les administrés ?

Réponse de la commune : Nous comprenons que les administrés qui ne sont pas familiers avec les documents d'urbanisme récents soient étonnés de voir leur parcelle bâtie classée en zone naturelle mais cela est tout à fait courant. Un pastillage dans la zone N n'a pas été souhaité car il est source d'erreur matérielle. L'oubli d'une construction d'habitation bloquerait totalement les possibilités d'évolution du bâti pour les propriétaires. Par ailleurs, il est autorisé par le code de l'urbanisme de faire des extensions et des annexes pour les constructions déjà présentes en zone naturelle et agricole. Cette réglementation vise à simplifier le zonage en évitant la mise en place de pastillage.

En outre, les extensions et les annexes autorisés dans la zone N apparaissent particulièrement permissives d'autant que sont autorisés les changements de destination à vocation de logement.

Cette possibilité de changement de destination puis, dans un second temps, les possibles extensions et annexes, sont-elles compatibles avec la vocation d'une zone N, dont l'inconstructibilité est la règle.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur le nombre de futures habitations sur cette zone.

Réponse de la commune : Le changement de destination est extrêmement encadré. Il ne concernait que 10 constructions sur le PLU arrêté, dont 4 étaient ciblées pour du logement saisonnier. C'est pour cette raison que la destination logement y est autorisé. Par ailleurs, lors de la réalisation du projet, le porteur de projet devra justifier que la construction a été édifiée avant 1943 et le PC devra être valider en CTPENAF ou en CDNPS selon la zone où se situe le projet. C'est une possibilité qui est offerte mais en aucun cas un droit acquis. Cette initiative vise à mobiliser des constructions existantes et vacantes pour de nouveaux projets. Cela permettra d'éviter de consommer de nouveaux ENAF

tout en permettant la réalisation de nouveaux projets. Afin de permettre une meilleure lisibilité du document et d'éviter le risque de confusion, la commune décide de supprimer 8 changements de destination. Deux changements de destination (sur la parcelle Q753) seront conservés pour autoriser un changement de destination pour un équipement technique ou structure d'accueil pour les travailleurs saisonniers avec extension possible des bâtiments existants.

De plus, en zone N, si les extensions pourront connaitre une augmentation maximale de 50% de la construction principale existante, l'emprise au sol totale (construction principale et de ses extensions) ne devra pas dépasser 200 m² et un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

De plus, le commissaire enquêteur ne comprend pas la possible extension des hôtels « présents » dans la zone N. S'il s'agit d'un maintien d'activités, pourquoi n'ont-ils pas été classés en zone NL ? S'il s'agit d'un changement de destination, la même problématique qu'évoquée ci-dessus pour le logement se pose.

De nombreuses observations, notamment de professionnels du secteur hôtelier, ont relevé une zone NL plus stricte que la zone N, notamment sur l'impossibilité d'extension des hôtels.

Le commissaire enquêteur aimerait connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

Réponse de la commune : Cela s'explique par le choix qui a été fait concernant la zone NL. La zone NL a été créé pour classer l'ensemble des campings et résidences touristiques qui ne pouvaient pas être classés en UL, car déconnecter d'une forme urbaine. En zone NL ne se trouvent donc que des établissements existants et peu artificialisé. Les hôtels n'ont donc pas été inclut dans cette zone car cela aurait créé un pastillage. Pour équilibrer la réglementation, une règle spécifique pour les hôtels a donc été mise en place en zone naturelle.

Cependant, pour l'approbation, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

Le commissaire enquêteur s'interroge, à l'instar des PPA, sur l'emplacement de la zone NEnr, située en discontinuité de l'urbanisation. Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une justification de ces zones sera apportée dans le rapport de présentation. Le commissaire enquêteur aimerait savoir si une demande a été faite par la commune auprès des services de l'Etat afin de faire reconnaître ces zones comme friches au sens de la loi APER, ou si ces zones sont rendues nécessaires à une activité agricole, par de l'agrivoltaïsme.

Il est indiqué dans le mémoire réponse qu'une zone NX sur le secteur de Sant'Amanza, sera créée suite à la suppression de l'OAP. Le commissaire enquêteur aimerait avoir plus d'informations sur le contenu du règlement de cette zone.

Réponse de la commune : La commune prévoit d'ouvrir cette zone à la construction qu'après la confirmation du décret friche. Cela ne concerne pas les parcs photovoltaïques existants qui vont être intégrés à la zone Nenr. Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.

La zone NX vise à accueillir une aire de carénage, une capitainerie et favoriser le développement des activités nautiques qui nécessitent une proximité à l'eau. La commune souhaite développer l'activité maritime sur son territoire de manière équilibrée. Pour ce faire elle ambitionne de conforter les

infrastructures actuelles accueillant la plaisance et les pêcheurs locaux en cohérence avec ce préconise le PADDUC.

Identifié comme pôle nautique et secteur d'enjeu régional au PADDUC, il est prévu l'accueil d'équipements structurants tels que l'aire de carénage anciennement située sur le quai nord, un espace pour la gendarmerie maritime, le service des phares et balises, une base pour la Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio, la création d'une école de voile localisée auparavant dans l'anse de fazzio, un port à sec, ou encore l'installation de sanitaires.

La réalisation de ce projet permettra le développement de la maritimité sur le territoire, de renforcer la sécurité en mer, de répondre à un enjeu environnemental par le regroupement sur une même emprise de ces services ainsi que de proposer une approche cohérente des sports nautiques respectueux de l'environnement de la terre jusqu'en mer.

Cette initiative répond à une orientation du PADDUC qui précise qu'il vaut mieux « privilégier les petites structures plutôt que le renforcement des grosses existantes afin de favoriser une meilleure répartition spatiale sur le linéaire côtier » (Orientation Stratégique n°7). Le règlement écrit permettra donc ces réalisations et rien d'autre. La zone NX sera spécifique à ce projet, à Sant'Amanza

5. Les zones agricoles, les Espaces stratégiques agricoles (ESA) et les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)

Le commissaire enquêteur s'interroge, comme pour la zone naturelle, d'un possible changement de destination pour du logement ou des hôtels avec par la suite possibilité d'extension ou d'annexes. Quel serait le nombre potentiel de nouvelles constructions sur cette zone agricole.

Réponse de la commune : Comme expliqué plus haut, la commune n'a identifié que 10 changements de destination sur son territoire. Quatre se situe sur l'île de Cavallo afin de permettre la création de logement saisonnier.
Afin de permettre une meilleure lisibilité du document et d'éviter le risque de confusion, la commune décide de supprimer 8 changements de destination. Deux changements de destination (sur la parcelle Q753) seront conservés pour autoriser un changement de destination pour un équipement technique ou structure d'accueil pour les travailleurs saisonniers avec extension possible des bâtiments existants.

La destination hôtel correspond elle à la vocation d'une zone agricole ? Si cela est envisagé dans le cadre de l'agritourisme, des prescriptions complémentaires sont-elles prévues au règlement écrit.

La même remarque que pour la zone naturelle est faite concernant la possible extension des hôtels « présents » dans la zone agricole.

Le commissaire enquêteur aimerait ainsi connaître la position de la commune sur les différents points évoqués ci-avant.

Réponse de la commune : De la même façon qu'en zone N, la zone A peut parfois comprendre des parcelles bâties, qu'elles soient à vocation habitation, hôtels ou autres. Lorsqu'il s'agit de logements et d'hôtel, la commune a fait le choix de permettre des évolutions encadrées (extensions et annexes) comme la loi le permet, plutôt que de faire du pastillage sur toutes les parcelles bâties. Ce pastillage aurait engendré un trop grand risque d'erreur et d'oubli.

Mais comme évoqué plus haut, pour l'approbation de son PLU, la commune souhaite apporter plus de cohérence et de simplicité à la réglementation. Ainsi, les hôtels (et les règles liées) seront reclassés en zone NL et retirés des zones A et N.

En outre, le commissaire enquêteur relève dans le mémoire réponse que les espaces stratégiques seront matérialisés sur les planches graphiques avant l'approbation du PLU. D'après les premières cartographies présentées dans le document complémentaire du mémoire réponse, le commissaire enquêteur s'interroge sur une éventuelle superposition d'ESA avec des espaces boisés classés. Si cela est le cas, quelle est la proportion de cette superposition.

Une zone As correspondant à une zone spécifique d'ESA est-elle envisagée dans le règlement ? Dans l'affirmative, quelles en seront les prescriptions ?

Le même questionnement se pose pour les ERPAT.

Réponse de la commune :

Le PLU ne prévoit pas de superposition d'ESA et d'EBC. Quand le cas s'est présenté, la priorité a été donné aux ESA (cf. dossier EBC).

Oui une zone As, correspondant aux ESA, sera créé dans le règlement graphique et dans le règlement écrit.

La Commune envisage de créer une zone As relative aux espaces stratégiques agricoles du PADDUC et une zone A pour les zones classiques agricoles. Le règlement sera plus restrictif en zone As et s'entendra comme suit dans ses grands principes : " Les Espaces Stratégiques Agricoles délimités au règlement graphiques sont régis par un principe général d'inconstructibilité. Dans ces espaces, peuvent seuls être autorisés :
- Les constructions et installations strictement nécessaires tant en superficie qu'en volume, au fonctionnement et au développement d'une exploitation agricole ou pastorale significative.
- Les constructions à usage de logement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où celle-ci requiert une présence permanente toute l'année en considération de la nature de l'activité et de la charge générée.
-La réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics," Des prescriptions surfaciques pour les ERC et les EPR viendront cependant fortement limiter (en EPR) voire interdire (en ERC) ces droits à construire des secteurs concernés.

En zone A, sont concernés pour l'essentiel les ERPAT même si certains, définis comme stratégiques ont pu être requalifiés en ESA.
Mesure principale : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles ne peuvent être admises qu'en continuité du bâtiment principal de l'exploitation auquel elles se rattachent. Les constructions à usage de logement seront admises à condition qu'elles répondent à la nécessité d'une présence permanente pour le fonctionnement d'une exploitation agricole existante.

6. L’île de Cavallo

Le mémoire réponse aux avis des PPA envisage une évolution du règlement écrit de la zone NI. Le commissaire enquêteur aimerait connaître les modifications apportées au règlement.

Réponse de la commune : La CDC a demandé d'interdire la sous-destination "équipement sportif" en zone NI car interdit en loi littoral. La commune apportera cette modification au règlement écrit. En revanche, la commune prévoit d'y autoriser, les "Locaux et bureaux accueillant du public" afin de tenir compte du besoin d'aménagement autour de la capitainerie de cavallo, dont la gestion du port sera désormais assurée en régie directe par la Commune. De même, la Commune prévoit le pastillage (identification) pour du logement saisonnier évoqué dans la précédente question n°5

7. La vocation des plages

Le mémoire réponse aux avis des PPA précise que la remarque de la Collectivité de Corse sur le changement de certaines vocations de plage sera prise en compte. Le commissaire enquêteur souhaiterait savoir si la qualification des plages de la commune sera reprise à l’identique du PADDUC.

Réponse de la commune : Oui la commune reprendra la qualification des plages du PADDUC à l'identique.

8. Les évolutions de constructibilité

À la suite des modifications prévues dans le mémoire réponse aux avis des PPA et dans le document complémentaire associé, le commissaire enquêteur aimerait connaître, comparativement au PLU arrêté, le nombre d’hectares ouverts à l’urbanisation pour l’approbation du PLU.

Réponse de la commune : Entre l'arrêt et aujourd'hui, le PLU prévoit une réduction de 13,3 ha des zones de projet. Cette réduction est due à une prise en compte des avis des PPA sur le PLU. Cependant, les contributions de l'enquête publique ne sont pas prises en compte dans cet estimatif. *Elles représentent environ 1,6 ha.*

BONIFACIO : élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune

https://www.registre-dematerialise.fr/6457/

Contributions incluant les pièces jointes

Dates
Du vendredi 1 août 2025 à 10h00 au mardi 9 septembre 2025 à 15h00

Référence du Tribunal Administratif
Décision en date du 18 juin 2025 - Tribunal administratif de BASTIA

Arrêté d'ouverture
Arrêté n°57.2025 en date du 9 juillet 2025

Commissaire enquêteur(rice)
Madame Catherine FERRARI

Commissaire enquêteur suppléant
Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_1_Email_1.pdf
- contribution_1_Email_2.docx
- contribution_3_Email_10.docx
- contribution_7_Web_1.pdf
- contribution_9_Web_2.pdf
- contribution_9_Web_3.pdf
- contribution_10_Web_1.pdf
- contribution_10_Web_2.pdf
- contribution_10_Web_3.pdf
- contribution_23_Email_3.docx
- contribution_28_Web_1.pdf
- contribution_29_Web_1.pdf
- contribution_30_Web_1.pdf
- contribution_30_Web_3.pdf
- contribution_32_Web_1.pdf
- contribution_32_Web_2.pdf
- contribution_32_Web_3.pdf
- contribution_32_Web_4.pdf
- contribution_35_Web_3.pdf
- contribution_47_Web_1.docx
- contribution_53_Web_1.pdf
- contribution_61_Email_1.
- contribution_62_Web_1.pdf
- contribution_62_Web_2.pdf
- contribution_62_Web_3.pdf
- contribution_63_Web_4.pdf
- contribution_63_Web_5.pdf
- contribution_64_Web_7.pdf
- contribution_64_Web_9.pdf
- contribution_70_Web_2.pdf
- contribution_73_Email_1.pdf
- contribution_77_Web_1.pdf
- contribution_97_Web_1.pdf
- contribution_98_Web_1.pdf
- contribution_98_Web_2.pdf
- contribution_109_Web_3.pdf
- contribution_110_Web_1.pdf
- contribution_118_Email_1.docx
- contribution_119_Email_1.docx
- contribution_122_Email_2.pdf

- contribution_130_Email_2.pdf
- contribution_131_Email_1.docx
- contribution_133_Web_3.pdf
- contribution_133_Web_6.pdf
- contribution_133_Web_7.pdf
- contribution_133_Web_8.pdf
- contribution_133_Web_10.pdf
- contribution_133_Web_13.pdf
- contribution_141_Web_3.pdf
- contribution_141_Web_5.pdf
- contribution_141_Web_7.pdf
- contribution_149_Web_2.pdf
- contribution_149_Web_3.pdf
- contribution_149_Web_4.pdf
- contribution_149_Web_5.pdf
- contribution_149_Web_6.pdf
- contribution_150_Web_1.pdf
- contribution_154_Web_1.pdf
- contribution_159_Web_1.pdf
- contribution_165_Web_1.pdf
- contribution_183_Web_1.pdf
- contribution_184_Web_1.docx
- contribution_188_Email_2.pdf
- contribution_188_Email_3.pdf
- contribution_188_Email_4.pdf
- contribution_188_Email_5.pdf
- contribution_188_Email_6.pdf
- contribution_192_Email_8.docx

Contribution n°1 (Email)

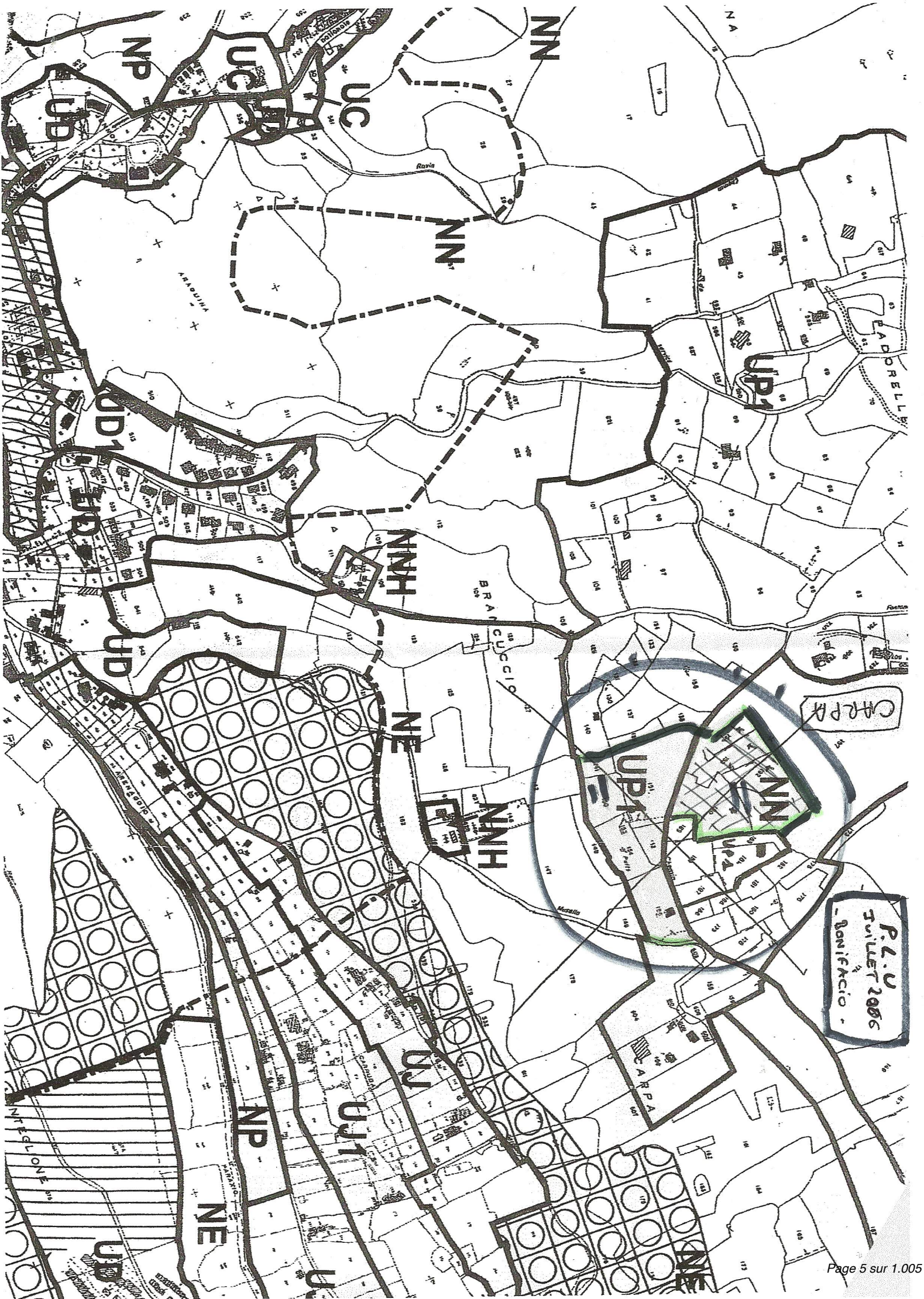
Proposée par M. Ogno
(nicolas.ogno@orange.fr)
Déposée le vendredi 1 août 2025 à 10h12

**PLU de BONIFACIO - DEMANDE DE RV COMMISSAIRE ENQUETEUR -
JEUDI 14 AOUT 2025 en matinée - M.Nicolas OGNO-**

Objet : PLU de BONIFACIO - DEMANDE DE RV COMMISSAIRE ENQUETEUR - JEUDI 14 AOUT 2025 en matinée - M.Nicolas OGNO-

Madame le Commissaire enquêteur,
Dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Bonifacio, du 1er août 2025 au 9 septembre 2025, je vous adresse en attache au présent mail, le dernier courrier que j'avais adressé le 4 mars 2019 à M.Patrick TAFANI, Ajoint au maire de Bonifacio en charge de l'urbanisme (service de l'urbanisme de la mairie de Bonifacio), concernant une demande de constructibilité de mes parcelles de terrains . Je joins une note que j'avais rédigée en 2012 ainsi que le plan des parcelles concernées (plan annoté de 2012).
Je précise que ma première demande de constructibilité de ces parcelles date d'avril 2008.
Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de ce courrier (avec les 2 autres pièces jointes).
Je me permettrai de venir vous présenter ces demandes le jeudi 14 août 2025 dans la matinée.Bonne journée.
Respectueusement.
Nicolas OGNO
Tél. : 06 12 20 59 27
Mail : nicolas.ogno@wanadoo.fr

3 documents associés
contribution_1_Email_1.pdf
contribution_1_Email_2.docx
contribution_1_Email_3.pdf


NN
UC
UD
NP
UD1
UD
NNH
NE
UP1
UP1
NN
UP1
UJ
UJ1
NP
NE
UD
NE
BRANCUCCIO
ARAGUINA
CARPA
CARPA
P.L.U
JUILLET 2006
- BONIFACIO -

Contribution n°2 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 5 août 2025 à 17h38

Bonjour,
Nous apprenons qu'un permis de construire est déposé en Mairie, PC en cours d'instruction pour la construction d'une Résidence Senior sur les Parcelles G834 835 836 à Bancarello, alors que le PADDUC indiqué que ce secteur est protégé, zone côtière, non urbanisable, que les services de la Mairie confirme qu'aucun règlement empêche ou limite ces ouvrages, laissant libre cours à ces Promoteurs PRIVÉS faire se qu'ils veulent.
Le projet de PLU en cours d'enquête publique, cité sur ces parcelles la construction de cette résidence.
Comment un PLU peu projeter dans l'intérêt de la commune une promotion privée sur un terrain qui ne lui appartient pas. ????

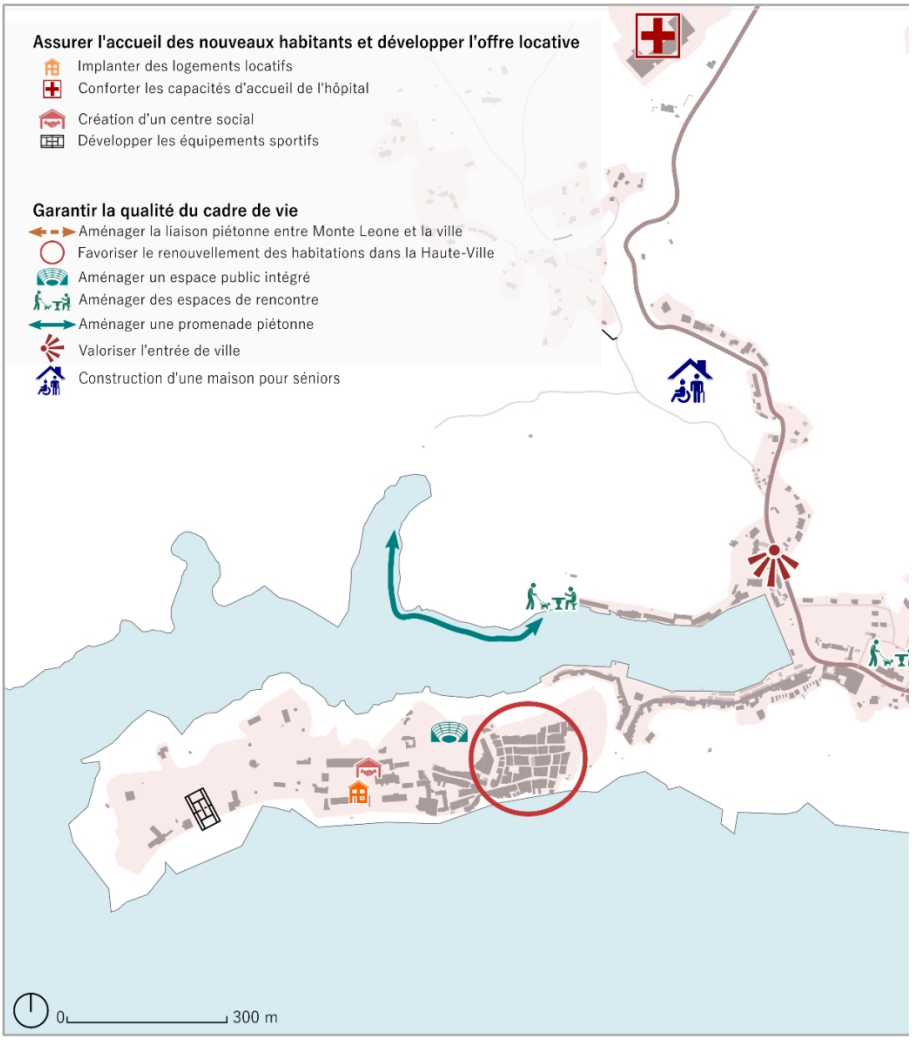
1 document associé
contribution_2_Web_1.jpg

07:36 PDF 92%
REUNION_PUBLI...
bonifacio-mairie.fr



PROJET DE LA COMMUI

NFORTER LA QUALITE E VIE BONI
CIPANT LA CROISSANCE DEMOGI



Contribution n°3 (Email)

Proposée par M. STACHINO Vincent
(info.calasuma@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 12h33

Observations sur Elaboration du PLU

Objet : Observations sur Elaboration du PLU

Monsieur STACHINO Vincent
Sci LAZARIN
Sas CALA SU MA
Rd 58 Sant Amanza 20169 Bonifacio
06 40 18 73 30

Madame La Commissaire enquteur

Dans le cadre du projet cit en objet,

Je vous prie de bien vouloir prendre en considration mes observations .

En prambule,
L Elaboration de ce document, a t rdig par favorisation , en interprtant les rgles d urbanismes au cas par cas conformment a un document directeur (PADDUC), contradictoire et inefficace sur sa philosophie de lutte contre la spculation, qui s est au contraire accrue par une plue value environnementale, au dtriement de la population locale qui a peine a acqurir l accession au logement.

Les lus tant dans l obligation de prsenter un document local impopulaire et mortifre, ralis a l emporte pice, avec le spectre que celui-ci soit attaqu .. Alors mme que le PADDUC doit tre attaquable.

- Les espaces Natura 2000, le classement en ZNIEFF, les espaces proches du rivage n ont aucunes justifications srieuses et approfondies sur les sites, mais a partir de simplistes statistiques nationale, manant des bureaux centralisateurs Parisien. aucune concertations avec les propritaires , au dtriment mme de la charte des droits de l homme sur le droit a la proprit inalinable, sauf, intrt publique JUSTIFIE, moyennant un droit a l indemnisation. Ce n est pas le cas

Ce schma directeur inadapt a l chelle conomique et sociale (PADDUC), qui n a dailleurs plus de lgitimit compte tenu de son absence de rvision qui aurait du intervenir en 2021 .

Madame La Commissaire enquteur, je vous remercie de bien vouloir examiner ma requte .

Depuis quatre annes, notre projet de station balnaire dmontable, dans une proprit priv class N2000. Une activit de paillote, base nautique et petite restauration existait dj . (voir plan cadastral)

Ainsi , une etude d incidence N 2000, rclame par les services de l tat, rdige par le cabinet ENDEMYS, ont dmontr que le projet n avait pas d incidences sur l environnement, remettant en cause si besoin la non justification en Natura 2000 de cet espace. .

Nous avons galement prsent, sur demande des services instructeurs, une tude Cas par Cas et par la suite une etude d impact, qui a ncessit 15 mois d attente a t ralis .

A ce jour notre demande de Permis d Amnager est complette, en cours d instruction, nous avons rpondu a toutes les demandes de l administration. . (Cependant je demeure septique sur la finalit positive de ce projet social pour les raisons que j ai voqu ainsi que l acharnement des services DDTM, DREAL a toutes formes de dveloppement conomique et sociale)

Je vous prie de bien vouloir apporter les modifications de ces classements au lieu dit SANT AMANZA , Pietra Gentile infrieure Section N. 1084-1086-1087. Demande de PA 2A041 25 B0001, dpos le 3 mars 2025, dpts des pices complmentaires le 16 Juin 2025 .

- Annulation de la zone terrestre Natura 2000 non justifie, (tude jointe au dossier de PA)

- intgration du projet dans le cadre de la ZNIEF en tenant compte de l tude d impact juge satisfaisante et notamment mise a disposition des mesures compensatoires environnementales de 24122 m2 soit 2/3 de la proprit et cession gratuite par transfert de proprit , des parcelles 1085 -1083 actuellement occupes par la RD58, au bnfice des autorits publiques,
(Plan joint)

j espre que ma demande de modification sera prise en compte et permettra un aboutissement positif a mes successives demande de Permis d Amnager .

D autres parts;
j ai bien not qu un projet de port a sec, inscrit par la commune, sur le golfe de Sant Amanza, et le dclassement de la ZNIEFF existante sur ce site, a huit cents mtres de notre projet et bien plus nfaste a l environnement .

Nous avons galement not, divers changements de zone agricole rectifies en ZONE NB a ce nouveau document .

Par constats d huissier,
nous dtenons huit exemples de projets similaires, qui ont bnfici d autorisations, parmi lesquelles une villa construite dans la bande des 100m situe a 500m du site.

Pour lesquels les services du contrle de lgalit,(DDTM, DREAL et autres, n ont pas ragit, contrairement a l encontre de notre projet..

Avec tout mon respect pour votre mission,

Pour ces multiples autres raisons,
je me rserve le droit de saisir Jusqu a la haute juridiction , et dnoncer sans tat d mes les procds slectifs des services DDTM, afin que ceux qui ont en charge l tat de droit, respectent l quit envers tous contribuables .

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquteur , a l expression de mes respectueuses salutations.

Vincent Stachino

PJ /
- Plans cadastral d exploitation existante
- Proposition de rgularisation arrt prfectoral
- Conclusion du rapport tude d incidence N 2000
- Autorisation de dbit de boissons 4eme catgorie (Mairie)
- Recepiss de depot de PA
- Rcpiss dpt pices complmentaires
- Attestation du maire
- Plan cadastral et propositions compensatoires

.

10 documents associés
contribution_3_Email_1.pdf
contribution_3_Email_2.png
contribution_3_Email_3.jpeg
contribution_3_Email_4.pdf
contribution_3_Email_5.pdf
contribution_3_Email_6.pdf
contribution_3_Email_7.pdf
contribution_3_Email_8.pdf
contribution_3_Email_9.pdf
contribution_3_Email_10.docx

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Mission Patrimoine Naturel et Biodiversité**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° **en date du** .

portant mise en demeure de M STACCHINO, représentant de la SCI LAZARIN, de régulariser sa situation administrative

**Le Préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'ordre national du Mérite**

VU le code de l'environnement,

VU le décret n° 2011-966 du 16 août 2011 relatif au régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 ;

VU le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 portant nomination de M. Pascal LELARGE, préfet hors classe, en qualité de préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud ;

VU le décret du Président de la République du 15 janvier 2021 nommant M. Pierre LARREY, secrétaire général de la préfecture de la Corse-du-Sud ;

VU l'instruction du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 avec avis défavorable en date du 30 octobre 2015

VU l'instruction du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 avec avis défavorable en date du 17 septembre 2019

VU l'instruction du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 avec avis défavorable en date du 16 juin 2021

VU le constat technique DDTM issu du contrôle en date du 1er juillet 2021 ;

CONSIDERANT les travaux déjà réalisés par le porteur de projet et constatés le 1er juillet 2021 ;

CONSIDERANT que ces travaux sont situés dans le site Natura 2000 FR9400591 « Plateau de Pertusato, Bonifacio, Lavezzi » ;

CONSIDERANT que ces travaux ont été réalisés en dépit des refus qui ont été opposés aux différentes demandes ;

CONSIDERANT que la réalisation en cours du projet revient à artificialiser le site Natura 2000 FR9400591 « Plateau de Pertusato, Bonifacio, Lavezzi » ;

CONSIDERANT que la mise en service future du projet du projet, rendra quasi irréversible l'artificialisation du site Natura 2000 ;

CONSIDERANT que que la réalisation en cours du projet a très probablement provoqué la destruction de plusieurs individus de plusieurs espèces protégées repérées à proximité immédiate du projet ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L171-8 du code de l'environnement « - Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, en cas d'inobservation des prescriptions applicables en vertu du présent code aux installations, ouvrages, travaux, aménagements, opérations, objets, dispositifs et activités, l'autorité administrative compétente met en demeure la personne à laquelle incombe l'obligation d'y satisfaire dans un délai qu'elle détermine. En cas d'urgence, elle fixe, par le même acte ou par un acte distinct, les mesures nécessaires pour prévenir les dangers graves et imminents pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement. »

CONSIDERANT qu'en application de l'article L171-7 du code de l'environnement « Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsque des installations ou ouvrages sont exploités, des objets et dispositifs sont utilisés ou des travaux, opérations, activités ou aménagements sont réalisés sans avoir fait l'objet de l'autorisation, de l'enregistrement, de l'agrément, de l'homologation, de la certification ou de la déclaration requis en application du présent code, ou sans avoir tenu compte d'une opposition à déclaration, l'autorité administrative compétente met l'intéressé en demeure de régulariser sa situation dans un délai qu'elle détermine, et qui ne peut excéder une durée d'un an. »

SUR proposition du directeur départemental des territoires et de la mer

ARRÊTE

Article premier : mise en demeure

M STACCHINO, représentant la SCI LAZARIN est mis en demeure de régulariser sa situation administrative relative à son projet d'aménagement d'un complexe touristique à Santa Manza

La régularisation consiste :

- soit à déposer un dossier de permis d'aménager et un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 pour obtenir l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet.

  L'évaluation des incidences Natura 2000 doit être rédigée par un bureau d'étude compétent et fera l'objet d'une validation par la DDTM2A.

- soit à arrêter définitivement toute l'utilisation du site Natura 2000 dés notification de l'arrêté préfectoral et à procéder à la remise en état de la parcelle concernée.

  Le projet de remise en état doit être rédigé par un bureau d'étude compétent et fera l'objet d'une validation par la DDTM2A.

Les délais pour respecter cette mise en demeure sont les suivants :

Dans un délai d'1 mois à réception de cet arrêté préfectoral, M STACCHINO, représentant la SCI LAZARIN fait connaître l'option retenue.

Le dossier de permis d'aménager et le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est déposé sous 2 mois à réception de cet arrêté préfectoral. A remise du dossier, la DDTM dispose de 1 mois pour valider l'évaluation des incidences Natura 2000.

Le dossier de remise en état du site doit être déposé sous 1 mois à réception de cet arrêté préfectoral. A remise du dossier, la DDTM dispose de 1 mois pour valider la remise en état proposée.

La remise en état proprement dite doit être effective dans un délai de 3 mois à réception de cet arrêté préfectoral.

Article 2 : Mesure conservatoire

En attendant la mise en conformité, une mesure immédiate s'impose pour protéger les milieux : toute activité au sein du site Natura 2000 est stoppée dés notification du présent arrêté jusqu'à obtention des autorisations requises.

Article 3 : sanctions et contrôles

En cas de non-respect des prescriptions prévues par l'article 1er du présent arrêté, M STACCHINO, représentant la SCI LAZARIN est passible des sanctions prévues par les articles L171-8 et suivants du code de l'environnement.

Les mesures de contrôles s'emploieront à vérifier l'absence de trace de machinisme pour préparer l'aire de stationnement.

Article 4 : publicité

Le présent arrêté sera notifié à M STACCHINO, représentant la SCI LAZARIN et publié aux actes administratifs du département. Le présent arrêté sera affiché en mairie de Bonifacio pendant un délai minimum d'un mois. Le certificat d'affichage témoignant de l'accomplissement de cette mesure, signé par le maire de Porto-Vecchio, sera adressé à la direction départementale des territoires et de la mer, Mission Patrimoine Naturel et Biodiversité (MPNB) – terre plein de la gare – 20 302 Ajaccio Cedex 9.

Article 5 : délais et voies de recours

Ainsi que prévu à l'article L. 171-11 du Code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction auprès du tribunal administratif de Bastia, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours peut s'effectuer par courrier ou via l'application informatique télérecours accessible sur le site http://www.telerecours.fr.

Article 6 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture de la Corse du Sud, le directeur départemental des territoires et de la mer, le maire de Porto-Vecchio sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

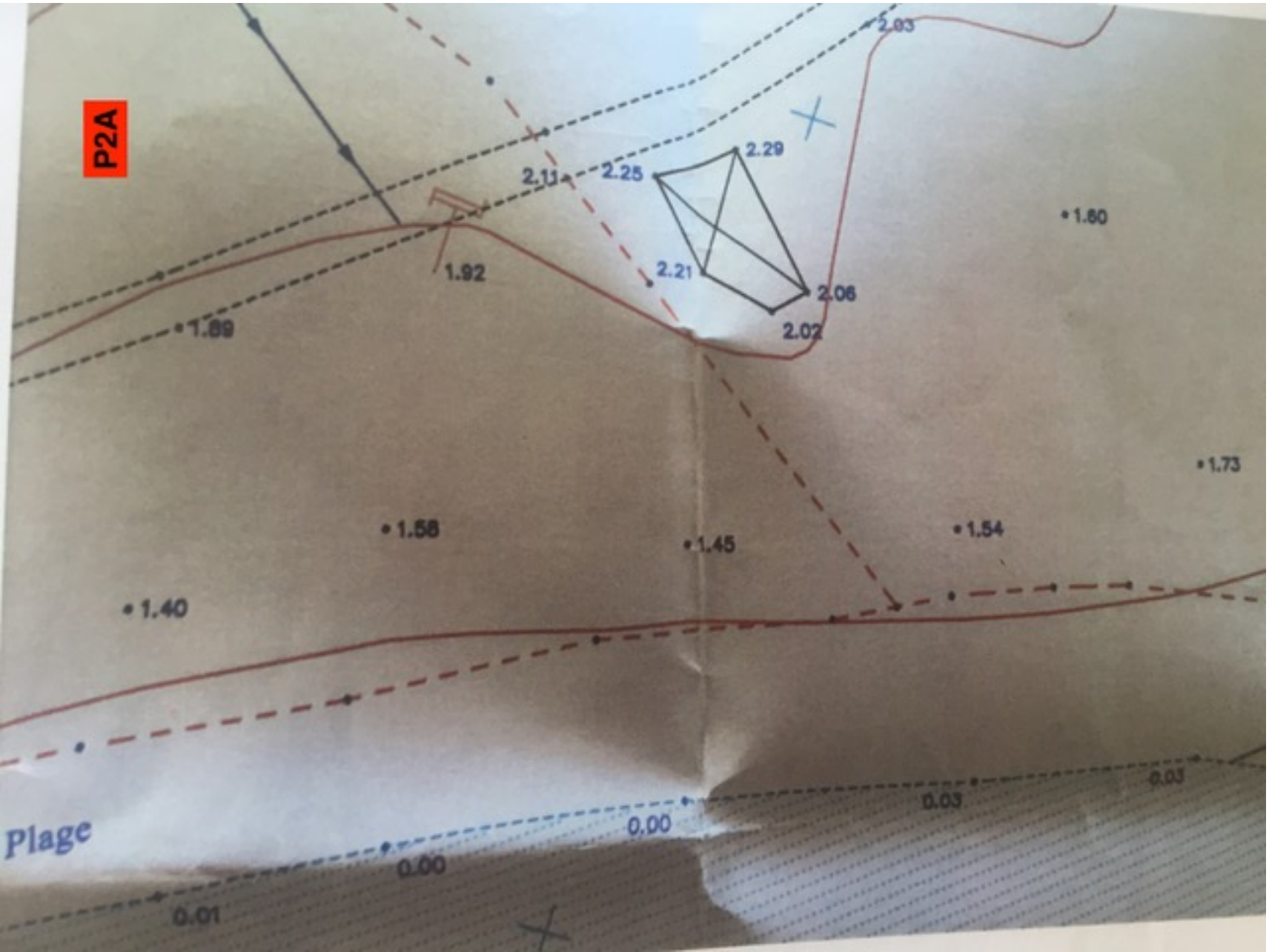
Le préfet

V. CONCLUSION SUR L'ATTEINTE PORTEE PAR LE PROJET A L'ETAT DE CONSERVATION DES SITES NATURA 2000

P12B

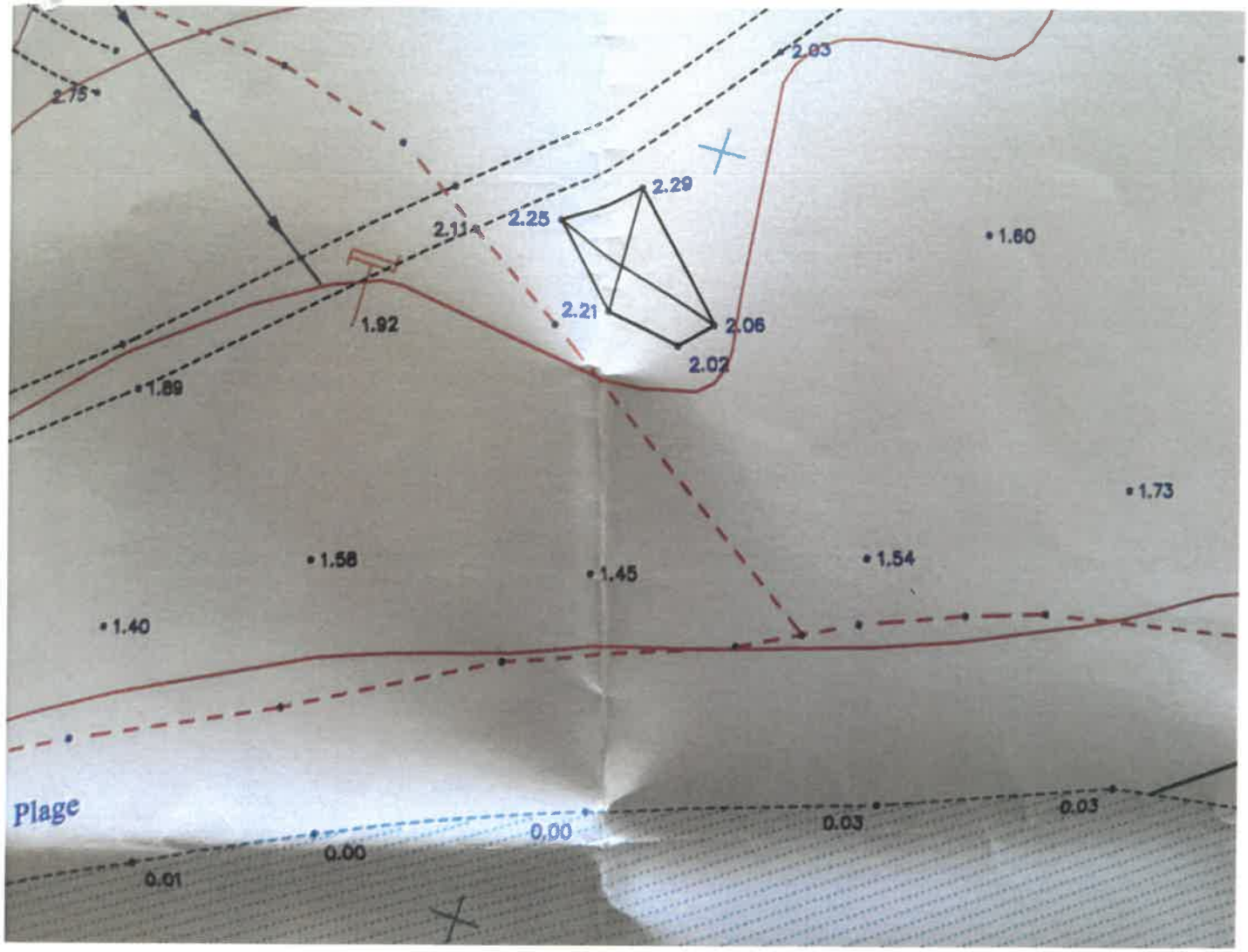
Le projet n'induit aucune incidence directe ou indirecte significative sur l'état de conservation des sites Natura 2000 concernées par le projet.

Les mesures d'évitement et de réduction d'incidence définies ci-avant permettent d'assurer la préservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire présentes ou potentielles sur les emprises du projet et dans sa zone d'influence.


P2A
2.03
2.29
2.11
2.25
1.80
1.92
2.21
2.06
2.02
1.89
1.73
1.58
1.45
1.54
1.40
0.03
0.03
0.00
0.00
0.01
Plage

Site déjà artificialisé en 2000 - activité commerciale légale -
Société TAM TAM -




2.75
2.03
2.29
2.25
2.11
1.60
2.21
2.06
1.92
2.02
1.89
1.73
1.58
1.45
1.54
1.40
Plage
0.00
0.03
0.03
0.00
0.01

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère du travail, de l'emploi et de la santé

cerfa N°11543*04

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☒ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département Corse du Sud Arrondissement _____
Commune Bonifacio

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession de la licence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 2ème ☐ 3ème ☒ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☐ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☐ licence à emporter

Sis à : SANT'AMANZA

Enseigne : CALA SU NA
Propriétaire du fonds de commerce :

■ Pour une (ou des) personne(s) physique(s) (3) :

Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Profession :	Profession :	Profession :
Adresse du domicile :	Adresse du domicile :	Adresse du domicile :

■ Pour une personne morale (s'il y a lieu) :

Dénomination sociale de la société : SAS CALA SU NA
Adresse du siège : SANT'AMANZA, 20169 Bonifacio

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : _____

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance: SANNA Nom d'usage :	Nom de naissance : STACHINO Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : Marie-Catherine	Prénom : Vincent	Prénom :
Né(e) le : 03.03.1952	Né(e) le : 10.12.1949	Né(e) le :
A : Ajaccio	A : Bonifacio	A :
Département : 2A	Département : 2A	Département :

1

Nationalité :	Nationalité :	Nationalité :
Domicile :	Domicile :	Domicile :

(1)(4) Date d'obtention du

☒ permis d'exploitation : 09/06/2021 - 06/04/2021

☐ permis de vente de boissons alcooliques la nuit : ...../...../.....

Agissant en qualité de (1) :

☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☒ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☐ L'OUVERTURE	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du : ...../...../.....
☒ LA MUTATION	Exploiter à partir du (01/09/2021) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☒ M. : COMPAN PAUL en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5) (6) :
☐ LA TRANSLATION	Transférer à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons précédemment installé à :

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : Bonifacio le 16.08.2021

Timbre de la commune :

(1) cocher la case utile.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4° catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.
(5) Notamment : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA
(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.
Les renseignements figurant sur cet imprimé seront utilisés pour la mise à jour d'un fichier informatisé, soumis aux droits d'accès en application de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

De: **Urbanisme Bonifacio** urbanisme@mairiedebonifacio.com
Objet: RE: Demande de récépissé de dépôt
Date: 26 juin 2025 à 08:34
À: mc Sanna info.calasuma@gmail.com

Bonjour,

Nous avons bien reçu les pièces complémentaires apportées par M. Stacchino.
Nous ne délivrons pas de récépissé de pièces complémentaires. Seulement un récépissé au dépôt du dossier.

Cordialement,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

CAROLE PERNI
Secrétariat - Service Urbanisme

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 Bonifacio

T: +33 (0)4 95 73 56 13
@: urbanisme@mairiedebonifacio.com

De : mc Sanna <info.calasuma@gmail.com>
Envoyé : jeudi 26 juin 2025 01:59
À : Urbanisme Bonifacio <urbanisme@mairiedebonifacio.com>
Objet : Demande de récépissé de dépôt

Bonjour

Concernant notre demande de PA 2A041 25 B0001 en date du3 Mars 2025. CALA SU MA .

Vous nous aviez fait part de vos observations et demande de pièces complémentaires suivant votre notification en date du 18 Mars 2025 .

Nous vous avions déposé ces pièces en date du **16 Juin 2025 a 10 h,** en 1 exemplaire forma papier ainsi que une clé numérisée ..

Or a ce jour, nous n avons pas **réceptionné le récépissé de dépôt.**

Aussi, je vous serai gré de bien vouloir nous adresser votre avis de reception.

Dans l attente,
Bien Cordialement

V Stachino

De: **Urbanisme Bonifacio** urbanisme@mairiedebonifacio.com
Objet: RECEPISSE DE DEPOT PA 22.01 SCI LAZARIN
Date: 16 juin 2022 à 15:37
À: vstachino@orange.fr, info.calasuma@gmail.com

UB

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint le récépissé de dépôt du PA 22.01.

Restant à votre disposition pour plus d'informations,

Cordialement,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

MURIEL QUINTERNET
Secrétariat
Service Urbanisme

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO

T : +33 (0)4 95 73 56 13
F : +33 (0)4 95 73 01 96
M: urbanisme@mairiedebonifacio.com

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

RECEPISSE DE DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de Construire ou d'Aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de 3 mois** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une autorisation tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de 3 mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de 3 mois, vous pourrez commencer les travaux[1] après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : *http://www.service-public.fr*) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française (*http://www.service-public.fr*) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Cachet de la mairie :

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de Permis de Construire ou d'Aménager

n° PA 2A041 22 B0001 déposée à la mairie le **16/06/2022**

par : SCI LAZARIN représentée par M. STACHINO Christian

fera l'objet d'une autorisation tacite[2] à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2) Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.



Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

La déclaration préalable est délivrée sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 23 janvier 2025,

ATTESTATION

Je soussigné, **Jean-Charles ORSUCCI**, Maire de la Commune de Bonifacio, atteste par la présente, avoir participé à une réunion en date du lundi 20 janvier 2025 à 16h30 en la Mairie de Bonifacio suite à la demande de Monsieur Vincent Stacchino.

Lors de cette dernière, il nous a été présentées des pièces complémentaires réclamées par les Services de l'Etat dans le cadre d'un dépôt prochain d'une nouvelle demande de permis d'aménager, comportant des modifications au projet « Auberge du pêcheur » sur le site de Sant'Amanza, Bonifacio.

Délivré pour servir et valoir ce que de droit

Le Maire,
1er Vice-Président de la Communauté
de Communes Sud Corse
Jean Charles ORSUCCI

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : N
Feuille : 000 N 04

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 29/09/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

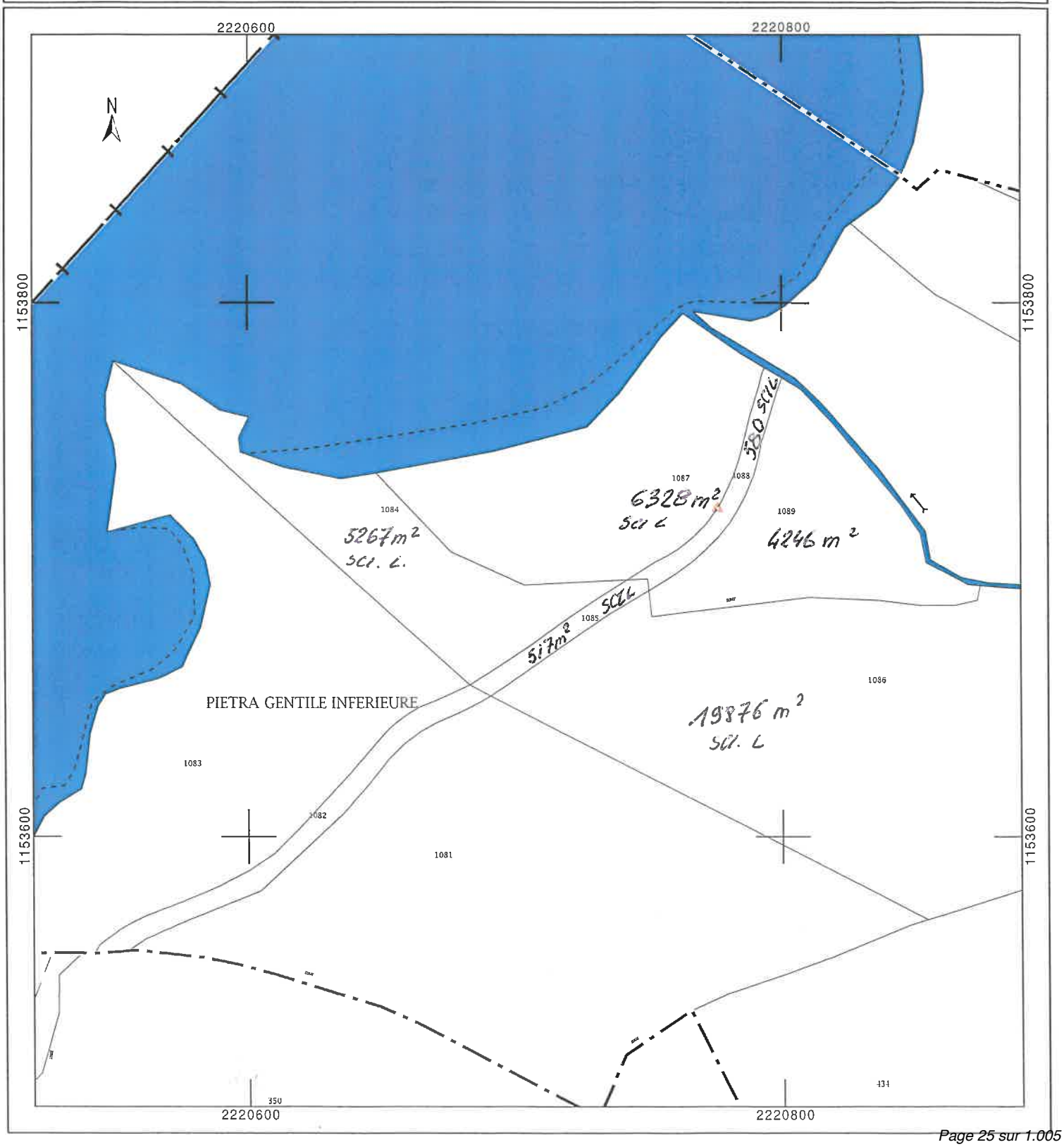
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	2A	COM	2A041 BONIFACIO

RELEVE DE PROPRIETE (partiel pour un tiers).

NUMERO COMMUNAL	+00830

PROPRIETAIRE

Propriétaire PBCWJB SCI LAZARIN
CAPO DEL FIGO 20169 BONIFACIO

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION												LIVRE FONCIER
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret		Feuillet
2011	N	1085		PIETRA GENTILLE INFERIEURE	B301	0430	41 A		L	01	FRICH	517	0,02	C	TA	0		
														GC	TA	0		
														TS	TA	0		

CONT Ha A Ca	517	REV IMPOSABLE	0	COM R Exo	0	TAXE AD R Exo	0	MAJ TC	0
				R Imp	0	R Imp	0		

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	2A	COM	2A041 BONIFACIO

RELEVE DE PROPRIETE (partiel pour un tiers).

NUMERO COMMUNAL	+00830

PROPRIETAIRE

Propriétaire	PBCWJB	SCI LAZARIN CAPO DEL FIGO 20169 BONIFACIO

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION												LIVRE FONCIER
Acte	Section	N° Plan	N° voirie	Adresse	Code Rivoli	N° parc prim	S Ta	SUF	Gr / Ss Gr	Classe	Nat Cult	Contenance Ha A Ca	Revenu Cadastral	Coll	Nat Exo	An Ret		Feuillet
2011	N	1084		PIETRA GENTILLE INFERIEURE	B301	0430	41 A		L	01	FRICH	5 267	0,34	C	TA	0		
														GC	TA	0		
														TS	TA	0		

	Ha	A	Ca												
CONT			5 267	REV IMPOSABLE	0	COM	R Exo	0	TAXE AD	R Exo	0	MAJ TC	0
							R Imp	0		R Imp	0		

Contribution n°4 (Email)

Proposée par Consorts Stachino - Dagrégorio - Panzani
(info.calasuma@gmail.com)
Déposée le jeudi 7 août 2025 à 19h47

Enquête Publique PLU Bonifacio

Objet : Enquête Publique PLU Bonifacio

CONSORTS
Stachino - Dagrégorio - Panzani
Lieu dit Gurgazzo
Sant Amanza 20169 Bonifacio
06 40 18 73 30

Madame La Commissaire enquêteur

Dans le cadre du projet cité en objet,

Je vous prie de bien vouloir prendre en considération nos observations .

L Elaboration de ce document, a été rédigé par favorisation , en interprétant les règles d urbanismes au cas par cas conformément a un document directeur (PADDUC), contradictoire et inefficace sur sa philosophie de lutte contre la spéculation, qui s est au contraire accrue par une plue value environnementale, au détriement de la population locale qui a peine a acquérir l accession au logement.

Les élus étant dans l obligation de présenter un document local d urbanisme , aussi impopulaire soit il, celui ci élaborer a l emporte pièce, avec le spectre que celui-ci soit attaqué .. Alors même que le PADDUC doit être attaquable.

- Les espaces Natura 2000, le classement en ZNIEFF, les espaces proches du rivage n ont aucunes justifications sérieuses et approfondies sur les sites, mais a partir de simplistes statistiques nationale, émanant des bureaux centralisateurs parisien. aucune concertations avec les propriétaires , au détriment même de la charte des droits de l homme sur le droit a la propriété inaliénable, sauf, intérêt publique JUSTIFIE, moyennant un droit a l indemnisation. Ce n est pas le cas…

Ce schéma directeur inadapté a l échelle économique et sociale (PADDUC), qui n a d'ailleurs plus de légitimité compte tenu de l absence de révision qui aurait du intervenir en 2021 .

Madame La Commissaire enquêteur, nous vous remercions de bien vouloir examiner notre requête .

Nous sommes propriétaires du bien fonciers au lieu dit GURGAZZO, Hameau de Sant Amanza Commune de Bonifacio 20169 . Section N 645 - N 371 - N 372 pour une contenance de 136 000m2 .

Cette unité foncière classée UL sur l ancien PLU, un permis d aménager pour 19 lots avait reçu un avis favorable en date du 11 Janvier 2012, assorti d une déclaration attestant l achèvement et la conformité des travaux reçu en Mairie en date du 6 Mars 2013 . Une attestation de non-opposition a la déclaration de conformité des travaux a été avalisé par la Mairie en date du 9 Septembre 2013. (En PJ)

Les formalités de dépôt et d'obtention du permis d aménager avait été au bénéfice de la société SCCV Marina di Santa Manza .

A ce jour, tous les travaux d aménagements, VRD, voiries, transformateur de réseaux électricité , branchement d Eau Potable ont été réalisé et sont opérationnels .

Dans le cadre du nouveau PLU, nous constatons avec amertume, que la proposition de zonage sur ce site viabilisé, a été classé en

Ce classement en dépit du bon sens, en contradiction même avec les directives de la commune plutôt favorable a du logement principal , en accession a la propriété ou locatif réserver a la population locale.

Frapper par la loi proche du rivage, les communes dotées de la loi littorale et loi montagne bénéficient d une dérogation concernant cette pénalité, le hameau de Sant Amanza pouvant être intégrer par la Loi Elan .

Le Département de la Corse devrait il être le seul département Francais, a ne pas bénéficier de cette dérogation ? La Collectivité Territoriale de Corse a t elle la légitimité légale a dérogé la règle du droit commun national ?

Nous demeurons solidaire et opposés a cette proposition de classement improductive pour l intérêt commun.

Nous vous prions de bien vouloir, entamer les démarches afin de remodifier ce classement .

En espérant que notre demande sera prise en compte et permettra a cet espace viabilisé, en parfaite conformité, d être utile a la collectivité..

Dans l attente,

Nous vous prions d agréer, Madame la Commissaire Enquêteur , a l expression de nos respectueuses salutations.

Consorts Stachino-Dagrégorio -Panzani.

PJ /
Permis d amenager
Déclaration d achèvement de travaux
Certificat de conformité

Contribution n°5 (Email)

Proposée par MC Sanna
(info.calasuma@gmail.com)
Déposée le vendredi 8 août 2025 à 10h16

Fwd: Enquête Publique PLU Bonifacio

Objet : Fwd: Enquête Publique PLU Bonifacio

> Début du message réexpédié :
>
> De: mc Sanna
> Objet: Enquête Publique PLU Bonifacio
> Date: 7 août 2025 à 20:30:34 UTC+2
> À: cvdagregorio@yahoo.fr
>
> CONSORTS
> Stachino - Dagrégorio - Panzani
> Lieu dit Gurgazzo
> Sant Amanza 20169 Bonifacio
> 06 40 18 73 30
>
>
> Madame La Commissaire enquêteur
>
> Dans le cadre du projet cité en objet,
>
> Je vous prie de bien vouloir prendre en considération nos observations .
>
> L Elaboration de ce document, a été rédigé par favorisation , en interprétant les règles d urbanismes au cas par cas conformément a un document directeur (PADDUC), contradictoire et inefficace sur sa philosophie de lutte contre la spéculation, qui s est au contraire accrue par une plue value environnementale, au détriement de la population locale qui a peine a acquérir l accession au logement.
>
> Les élus étant dans l obligation de présenter un document local d urbanisme , aussi impopulaire soit il, celui ci élaborer a l emporte pièce, au risque d être attaqué .. Alors qu il conviendrai de revoir le PADDUC bien trop restrictif .
>
> - Les espaces Natura 2000, le classement en ZNIEFF, les espaces proches du rivage n ont aucunes justifications sérieuses et approfondies sur les sites, mais a partir de simplistes statistiques nationale, émanant des bureaux centralisateurs parisien. aucune concertations avec les propriétaires , au détriment même de la charte des droits de l homme sur le droit a la propriété inaliénable, sauf, intérêt publique JUSTIFIE, moyennant un droit a l indemnisation. Ce n est pas le cas…
>
> Ce schéma directeur inadapté a l échelle économique et sociale (PADDUC), qui n a d'ailleurs plus de légitimité compte tenu de l absence de révision qui aurait du intervenir en 2021 .
>
> Madame La Commissaire enquêteur, nous vous remercions de bien vouloir examiner notre requête .
>
> Nous sommes propriétaires du bien fonciers au lieu dit GURGAZZO, Hameau de Sant Amanza Commune de Bonifacio 20169 . Section N 645 - N 371 - N 372 pour une contenance de 136 000m2 .
>
> Cette unité foncière classée UL sur l ancien PLU, un permis d aménager pour 19 lots avait reçu un avis favorable en date du 11 Janvier 2012, assorti d une déclaration attestant l achèvement et la conformité des travaux reçu en Mairie en date du 6 Mars 2013 . Une attestation de non-opposition a la déclaration de conformité des travaux a été avalisé par la Mairie en date du 9 Septembre 2013. (En PJ)
>
> Les formalités de dépôt et d'obtention du permis d aménager avait été au bénéfice de la société SCCV Marina di Santa Manza .
>
> A ce jour, tous les travaux d aménagements, VRD, voiries, transformateur de réseaux électricité , branchement d Eau Potable ont été réalisé et sont opérationnels .
>
> Dans le cadre du nouveau PLU, nous constatons avec amertume, que la proposition de zonage sur ce site viabilisé, a été classé en zone N .
>
> Ce classement en dépit du bon sens, en contradiction même avec les directives de la commune plutôt favorable a du logement principal , en accession a la propriété ou locatif réserver a la population locale.
>
> Frapper par la loi proche du rivage, les communes dotées de la loi littorale et loi montagne bénéficient d une dérogation concernant cette pénalité, le hameau de Sant Amanza pouvant être intégrer par la Loi Elan .
>
> Le Département de la Corse devrait il être le seul département Francais, a ne pas bénéficier de cette dérogation ? La Collectivité Territoriale de Corse a t elle la légitimité légale a dérogé la règle du droit commun national ?

>
> Nous demeurons solidaires et opposés a cette proposition de classement improductive pour l intérêt commun.
>
> Nous vous prions de bien vouloir, entamer les démarches afin de remodifier ce classement .
>
> En espérant que notre demande sera prise en compte et permettra a cet espace viabilisé, en parfaite conformité, d être utile a la collectivité..
>
> Dans l attente,
>
> Nous vous prions d agréer, Madame la Commissaire Enquêteur , a l expression de nos respectueuses salutations.
>
> Consorts Stachino-Dagrégorio -Panzani.
>
> PJ /
> Permis d amenager
> Déclaration d achèvement de travaux
> Certificat de conformité

7 documents associés
contribution_5_Email_1.jpeg
contribution_5_Email_2.jpeg
contribution_5_Email_3.jpeg
contribution_5_Email_4.jpeg
contribution_5_Email_5.jpeg
contribution_5_Email_6.jpeg
contribution_5_Email_7.jpeg

MAIRIE
Bonifacio

ATTESTATION DE NON-OPPOSITION A LA DECLARATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX

Chantier déclaré achevé le : 28/02/2013
Déclaration d'achèvement reçue le 06/03/2013

Destinataire :	SCCV Marina di Santa Manza
Demeurant à :	21 rue Borgo
	20137 Porto-Vecchio
Représenté par :	Monsieur BORNEA Anthony
Pour :	Lotissement de 19 lots
Sur un terrain sis à :	SANTA AMANZA N371-372-645

PA N°2A041 11B0004
PA N°2A041 11B0004/T1

Surfaces hors œuvre
Nette : 8350 m²

Destination : Vente

Le Maire :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L461-1, L462-1, L462-2, R462-1 à R462-10,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date du 13/07/2006
Vu le permis d'Aménager PA N° 2A 041 11B0004 délivré le 11/01/2012 à Monsieur QUILICHINI Jean,
Vu l'arrêté de transfert PA N°2A 041 11B0004/T1 transférant le Permis d'aménager à la SCCV MARINA DI SANTA MANZA en date du 27/06/2012,
Vu la déclaration d'achèvement de travaux du 28/02/2013 reçue en mairie le 06/03/2013,
Vu la visite de récolement effectuée le 07/05/2013,
Vu le PV de réception des hydrants signé par Mr Giannini responsable du centre de secours de Bonifacio, transmis en mairie le 07/05/2013,
Considérant que les travaux effectués par les pétitionnaires sont conformes au permis d'aménager,

.....ARRETE.....

Article 1 : **Il n'est pas fait opposition à la déclaration de conformité des travaux.**

Bonifacio Le : 09 SEP. 2013
P/Le Maire et par déléguation
Arrêté N° 107-2011 du 1 août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** *Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.*
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut réponse implicite)

Imprimer | Enregistrer | Réinitialiser

1/2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa N° 13408*02

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le 06 MARS 2013

Cachet de la mairie et signature du déclarant

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire ⇨ N° _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

☑ Permis d'aménager ⇨ N° P A 0 2 A 0 4 1 1 1 B 0 0 0 4

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☑ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _ _ _ _ _ _

☐ Déclaration préalable ⇨ N° _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : MARINA DI SANTA MANZA Raison sociale : SCCV

N° SIRET : 5 3 4 7 9 2 3 8 7 0 0 0 1 9 Catégorie juridique : 6 5 4 1

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☑

Nom : BORNEA Prénom : ANTOINE

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : 21 Voie : RUE BORGO

Lieu-dit : Localité : PORTO VECCHIO

Code postal : 2 0 1 3 7 BP : _ _ _ Cedex : _ _

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☑ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : MARC @ QUILICHINI.NET

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 2 8 0 2 2 0 1 3

Changement de destination effectué le : _ _ _ _ _ _

☑ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²) :

Nombre de logements terminés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

- ☐ Logement Locatif Social : |__|__|__|
- ☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : |__|__|__|
- ☐ Prêt à taux zéro : |__|__|__|
- ☐ Autres financements : |__|__|__|

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)[1]

A PORTO VECCHIO
Le : 28 FEVRIER 2025
Signature
MARINA DI SANTA MANZA
SCCV au capital de 1000 €
21 rue Borgo - 20137 Porto-Vecchio
534 792 387 RCS AJACCIO
TVA INTRACOM FR 83 534 792 387

A
Le :
Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (*cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*) :

- ☐ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;
- ☐ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;
- ☐ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :
- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme[2].

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☑

1 La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.
2 Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Article 4 : le règlement joint au dossier s'applique au présent lotissement.

Article 5 : Cette autorisation n'a pas pour effet de dispenser les acquéreurs de lots d'obtenir le permis de construire.

En application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot ; ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

En application de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire pourra être accordé à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté.

Article 6 : le projet devra être conforme aux dispositions des décrets N°2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 et de l'arrêté du 15/01/2007 relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et des espaces publiques.

Article 7 : Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots.

Article 8 : si le lotisseur souhaite être autoriser à différer les travaux de finition, une demande devra être adressée à Mr Le Maire de Bonifacio accompagnée d'un devis estimatif du montant des travaux de finition et d'une attestation d'un notaire ou d'une banque certifiant que la provision nécessaire a été consignée sur un compte bloqué (article R442-13 du code de l'urbanisme.)

Article 9 : Le permis d'aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 10 : Le présent arrêté sera :

- transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L424-7 du code de l'urbanisme.
- Affiché en mairie pendant une durée de 2 mois à compter du jour de délivrance
- Sera notifié au pétitionnaire.

Bonifacio Le 11/01/2012
P/Le Maire et par délégation
Arrêté N°107-2011 du 1ER Août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI



- **lot 13 d'une surface de 4784 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 14 d'une surface de 4582 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot15 d'une surface de 4430 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 16 d'une surface de 3699 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 17 d'une surface de 3793 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 18 d'une surface de 3617 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 19 d'une surface de 3515 m² aura une SHON de 350 m²**

La partie détachée de la parcelle N645 d'une superficie de 8332 m² située en UL 1 au plan graphique du plu, mentionné en jaune sur le plan graphique joint au dossier de PA, n'est pas soumise au règlement du lotissement et n'est pas comprise dans l'emprise du lotissement. Elle devra faire l'objet d'un aménagement en adéquation avec le règlement du PLU.

Article 3 : Le pétitionnaire doit respecter la réalisation des différentes prescriptions émises dans les domaines suivants :

❖ **En matière de prévention incendie :**

- s'assurer que les voies de circulations desservant les lots, soient utilisables par les engins de secours (supérieures à 5 mètres) et respectent en permanence les conditions de retournement des véhicules sapeurs pompiers (servitude, voies publiques et privées)
- installer un poteau incendie normalisé de façon à ce que la maison la plus défavorisée soit à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée par les voies de circulation)
- matérialiser au sol les aires de retournement ou mettre en place un dispositif empêchant le stationnement des véhicules sur l'aire de retournement ;
- réaliser le débroussaillement des lots et des espaces verts, conformément à la législation en vigueur (Code Forestier – Arrêté Préfectoral)
- A la mise en eau du poteau incendie, le pétitionnaire demandera au Service Prévision du Groupement Sud la réception de cette installation

❖ **En matière de servitude radioélectrique :**

- Est informé de l'existence des servitudes qui protègent le centre radioélectrique de Bonifacio contre les perturbations électromagnétiques (ex. : utilisation prohibée d'appareils générateur de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences) ;

❖ **En matière d'électricité :**

- Un poste de transformation devra être créé
- Le demandeur aura à sa charge la desserte interne de l'ensemble des lots sur le terrain d'assiette
- Un avant projet complet C14 100 devra parvenir aux services d'EDF avant tout travaux sur la parcelle.

❖ **En matière d'archéologie préventive :**

- signaler au service régional de l'archéologie toutes découvertes archéologiques ;

❖ **En matière d'assainissement :**

- Le pétitionnaire respectera les préconisations mentionnées dans l'étude géologique.

❖ **En matière de réseau d'eaux pluviales :**

- Le pétitionnaire respectera ses engagements mentionnés dans le dossier de déclaration LOI SUR L EAU et les prescriptions émises par le service instructeur en retour ;

❖ **En matière d'accès :**

- Le pétitionnaire prendra en compte le recueil des eaux pluviales de la propriété et l 'évacuation jusqu'aux exutoires existants de la RD, aucun rejet direct sur la RD ne sera toléré ;
- L'accès devra être commun à l'ensemble des lots ; un seul accès sera autorisé sur la RD 58. Il sera revêtu (béton, enrobé…) sur toute la longueur y compris pendant la phase de travaux et dégagé de tout masque de visibilité. Le portail sera positionné à 10m du bord de chaussée de la RD.
- L'alignement (clôture) se fera à une distance de 3m minimum du bord de chaussée de la RD58
- Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques qui seront formulées dans la permission de voirie ; avant le début des travaux, le pétitionnaire devra demander une permission de voirie à l'antenne locale de PortoVecchio.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 31/08/2011 Complétée le 20/10/2011	
Par :	Monsieur QUILICHINI Jean
Demeurant à :	ZI de Murtone 20137 PORTO VECCHIO
Représenté par :	
Pour :	Lotissement de 19 lots + détachement d'une partie de la parcelle N645
Sur un terrain sis à :	GURGAZO N371-372-645

référence dossier
N° PA 02A041 11B0004

Surfaces hors œuvre autorisées

Nette : 8350 m²

Destination : vente

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-2et R.441-19 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, mis en révision le 24/07/2007,
Vu l'article L332-15 du code de l'urbanisme,
Vu la délibération N°166-2008 en date du 29/05/2008 instituant la PVR sur l'ensemble du territoire communal,
Vu l'arrêté municipal N°107-2011 du 1er Août 2011 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick,
Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale,
Vu l'étude des sols jointe au dossier,
Vu le dossier loi sur l'eau joint au dossier,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC rendu le 4/10/2011
Vu l'avis favorable de l'ARS rendu le 21/09/2011,
Vu l'avis favorable avec observations du Ministère de la Défense rendu le 12/09/2011,
Vu l'avis favorable avec prescription du SDIS rendu le 20/10/2011 indiquant que les prescriptions émises sont non limitatives,
Vu l'avis favorable de la CMESE rendu le 5/11/2011,
Vu l'avis d'EDF en date du 9/11/2011 indiquant que le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 19X 36 Kva triphasé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du conseil général en date du 10/01/2012,

. . . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : L'opération déclarée est accordée sous réserves des prescriptions énoncées à l'article 3.
Article 2 : Le lotissement dénommé « marina di santa manza », présente une superficie de 126 252 m² se compose de 19 lots dont la constructibilité est répartie comme suit :

- **lot 1 d'une surface de 3500m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 2 d'une surface de 3578 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 3 d'une surface de 4198 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 4 d'une surface de 4388 m² aura une SHON de 600 m²**
- **lot 5 d'une surface de 4303 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 6 d'une surface de 3809 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 7 d'une surface de 3741 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 8 d'une surface de 4121 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 9 d'une surface de 4006 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 10 d'une surface de 3778 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 11 d'une surface de 3537 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 12 d'une surface de 4104 m² aura une SHON de 500 m²**

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.
- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Jean-Pascal ARRIGHI
(jean-pascal.arrighi@orange.fr)
Déposée le vendredi 8 août 2025 à 22h07
Adresse postale : Chemin du Cacau 20137 PORTO-VECCHIO

A l'attention de Madame Catherine FERRARI et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaires enquêteurs

Objet : Présentation d’un projet familial dans le cadre de l’enquête publique relative
au nouveau PLU de la commune de Bonifacio.

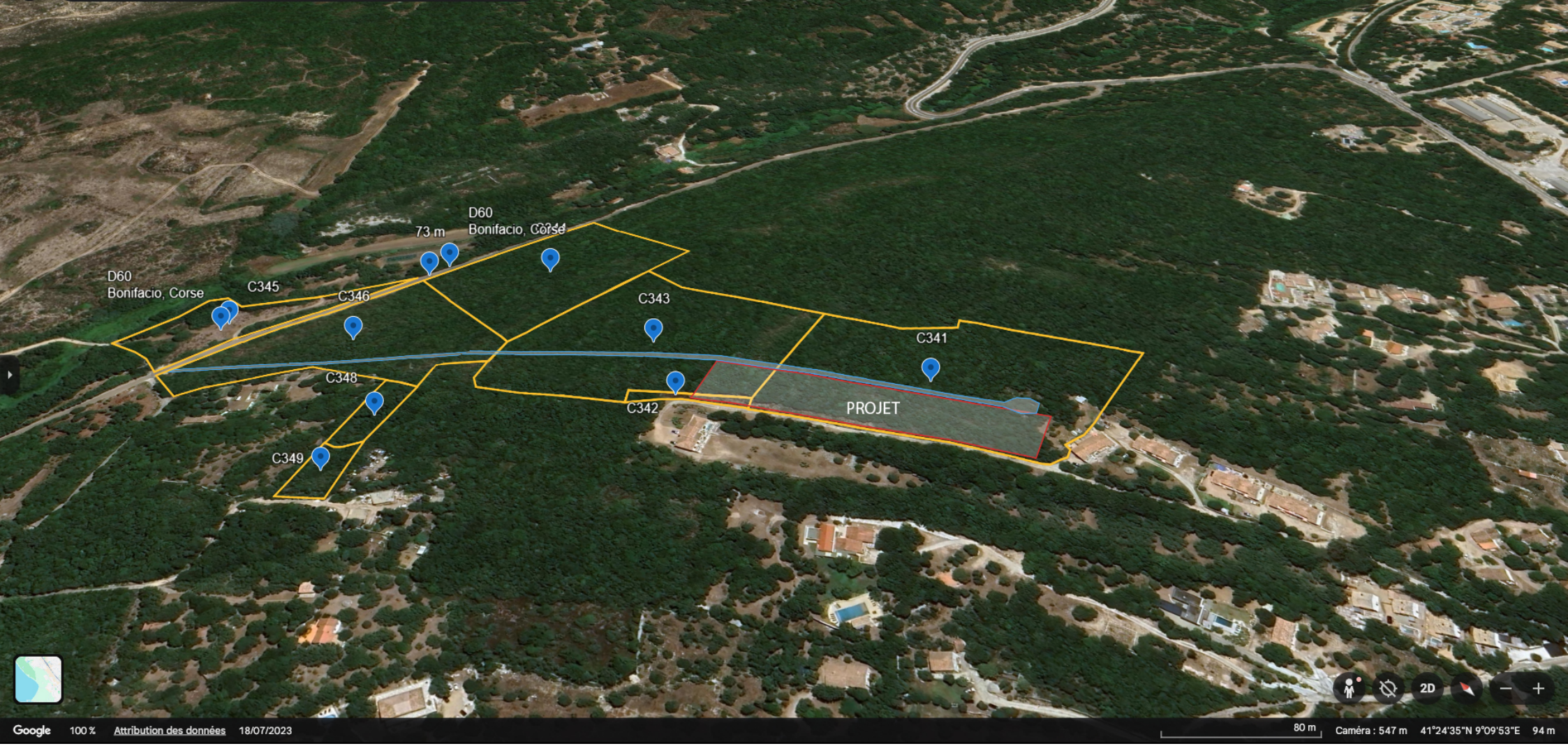
Mesdames,
Nous sommes, cinq personnes de ma famille et moi-même, co-propriétaires fonciers sur la commune de Bonifacio. Le projet que nous portons concerne plusieurs parcelles situées dans le secteur de Finocchio, et plus précisément au sein de l’agglomération de Cavallo Morto.

Je me permets de vous adressez ci joint les éléments constitutifs de ce projet que nous viendrons vous présenter samedi 09 août prochain, sur le conseil de monsieur Patrick TAFANI, Adjoint au maire de Bonifacio en charge de l'urbanisme.

Bien à vous.

Jean-Pascal ARRIGHI

1 document associé
contribution_6_Web_1.jpg


D60
Bonifacio, Corse
73 m
D60
Bonifacio, Corse
C345
C346
C343
C341
C348
C342
PROJET
C349
Google
100 %
Attribution des données
18/07/2023
80 m
Caméra : 547 m
41°24'35"N 9°09'53"E
94 m

Contribution n°7 (Web)

Proposée par Jean-Pascal ARRIGHI
(jean-pascal.arrighi@orange.fr)
Déposée le vendredi 8 août 2025 à 22h11
Adresse postale : Chemin du Cacau 20137 PORTO-VECCHIO

Complément:
Une des pièces jointes n'ayant pas été enregistrée lors de la contribution n°6, je poste cette contribution en complément.

Jean-Pascal ARRIGHI

1 document associé
contribution_7_Web_1.pdf

Contribution n°8 (Web)

Proposée par Aurélie Spano Oggiano
(spano.aurelie@gmail.com)
Déposée le mercredi 13 août 2025 à 15h18
Adresse postale : Lieu dit Valli 20169 Bonifacio

Pour avoir assistée à toutes les réunions municipales concernant le projet d'élaboration du PLU, j'ai retenue une information essentielle, qui a été répété à chaque fois par Mr Le Maire.
Cette phrase assurait que la zone d'extension urbaine s'étendrait jusqu'au rond point à l'entrée de la ville. Les plans des présentations powerpoint validaient cette information.

Mon mari et moi sommes propriétaires des parcelles, K21,K22,K23 Lieu dit "Valle", dans cette zone qui avait été annoncée comme assurément extension urbaine.
Nous avons acquis notre propriété en 2020.
Au moment de l'achat ,la parcelle 21 était en zone NN, la 22 en zone UD totalement occupée par le bâtit existant et enfin la 23 étant pour moitié en zone UD et l'autre moitié en zone NN.
La zone UD correspondant à l'époque déjà, aux extensions urbaines directes de la ville .
Cette possibilité de constructibilité supplémentaire avait été un argument complémentaire dans la décision d'acheter cet ensemble immobilier.

En effet, vu la raréfaction des terrains à bâtir et les prix prohibitifs appliqués sur la commune, nous avions une option rassurante de possibilité de construire à moyen terme une habitation principale pour notre fils dans l'avenir.

A ce jour, au vu des plans, nous ne comprenons pas que la zone soit à présent entièrement inconstructible, alors que ce n'était pas le cas avant le projet, et que ce n'est pas ce qui a été annoncé plusieurs fois lors des réunions publiques.
Nous trouvons que notre situation géographique, correspond bien à une extension du centre urbain .
A titre d'information, lors de notre acquisition nous avons accepté de fait, que les canalisation du tout à l'égout grèvent notre terrain. Nous y sommes raccordés. Ce qui ,selon nous, ajoute une légitimité supplémentaire à l'appartenance à la zone urbaine de Bonifacio.

Nous vous demandons donc de bien vouloir prendre en considération notre demande et à envisager la réadaptation de la zone .
En vous remerciant pour l'attention portée .

Aurélie et Jean-Antoine Oggiano

Contribution n°9 (Web)

Proposée par DAGREGORIO JEAN DOMINIQUE
(jdo.dag@orange.fr)
Déposée le jeudi 14 août 2025 à 11h20
Adresse postale : 4 LD Les Trois Rois 89130 FONTAINES

Voir Documents de demande en PJ
Cordialement
Dagregorio Jean Dominique

3 documents associés
contribution_9_Web_1.pdf
contribution_9_Web_2.pdf
contribution_9_Web_3.pdf

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : N
Feuille : 000 N 02

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 01/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Contribution n°10 (Web)

Proposée par Dagregorio Laurent
(lo13.greg@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 14 août 2025 à 11h24
Adresse postale : 397 Impasse de la Garenne 89170 SAINT FARGEAU

Bonjour,
Voir documents en PJ pour la demande
Cordialement
Dagregorio Laurent

3 documents associés
contribution_10_Web_1.pdf
contribution_10_Web_2.pdf
contribution_10_Web_3.pdf

Contribution n°11 (Web)

Proposée par ROCCA Jean-Michel
(roccajeanmichel@gmail.com)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 11h36
Adresse postale : 6 rue Fred Scamaroni 20169 BONIFACIO

Récépissé demande PC
Projet PLU
Environnement de mes parcelles 216, 235, 232, 234, 233.

Je suis propriétaire de 5 parcelles 216, 232, 233, 234, 235, d'une superficie de 1H 11A 96CA, au lieu dit Pettarigo.
Dans le PLU qui a été déposé ces parcelles sont classées en zone verte cf P1.
J'ai, avec mon fils Rocca Antoine, un projet de résidence principale sur ce terrain et je sollicite la constructibilité sur la parcelle 216 d'une superficie de 2334m2, pour y implanter deux maisons.
Cela me permettrait, l'âge venant, d'améliorer mon cadre de vie car la haute ville de Bonifacio commence à devenir, pour moi, difficile au quotidien.
Il est situé dans une zone principalement de résidences principales, à moins de 100m, une résidence de 17 logements a été construite.
Le terrain est entouré sur ses trois côtés, de parcelles constructives en limite de propriété (Ouest, Nord-ouest, et Sud) (cf pièces jointes P3, P4).
La parcelle 216 pourrait être considérée comme une dent creuse.
Ce terrain est très largement accessible par un véhicule au moyen d'un chemin déjà existant.

A ce titre j'ai déposé un PC n°2A04125B0073 sue la parcelle n°216, à la mairie de Bonifacio le 12 août 2025.

1 document associé
contribution_11_Web_1.pdf

PA/

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

RECEPISSE DE DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Permis de Construire ou d'Aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de 3 mois** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une autorisation tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services…) ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de 3 mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de 3 mois, vous pourrez commencer les travaux[1] après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : *http://www.service-public.fr*) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française (*http://www.service-public.fr*) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de Permis de Construire ou d'Aménager

n° PC 2A041 25 B0073 déposée à la mairie le **12/08/2025**

par : **ROCCA Jean Michel**

fera l'objet d'une autorisation tacite[2] à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2) Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

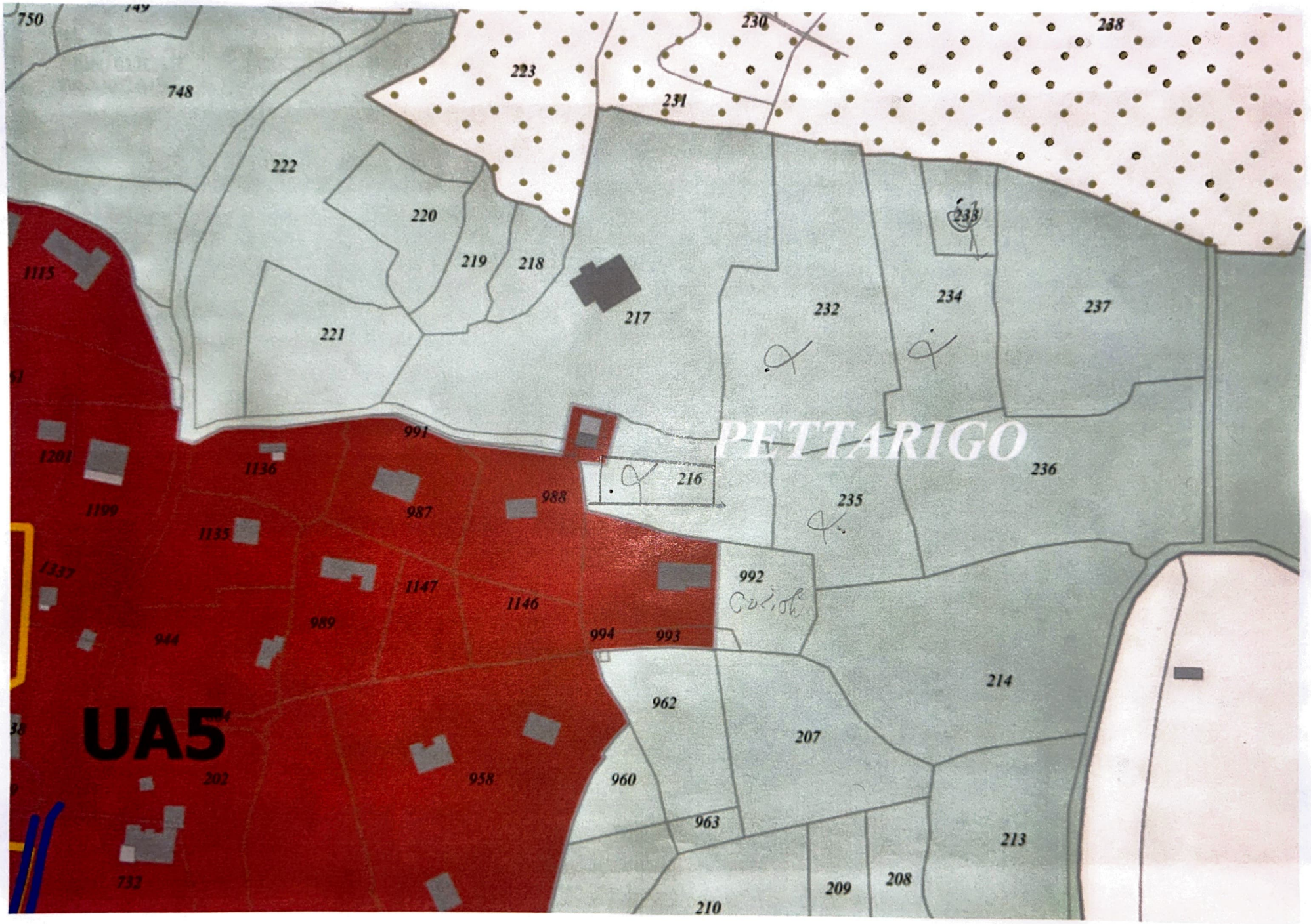


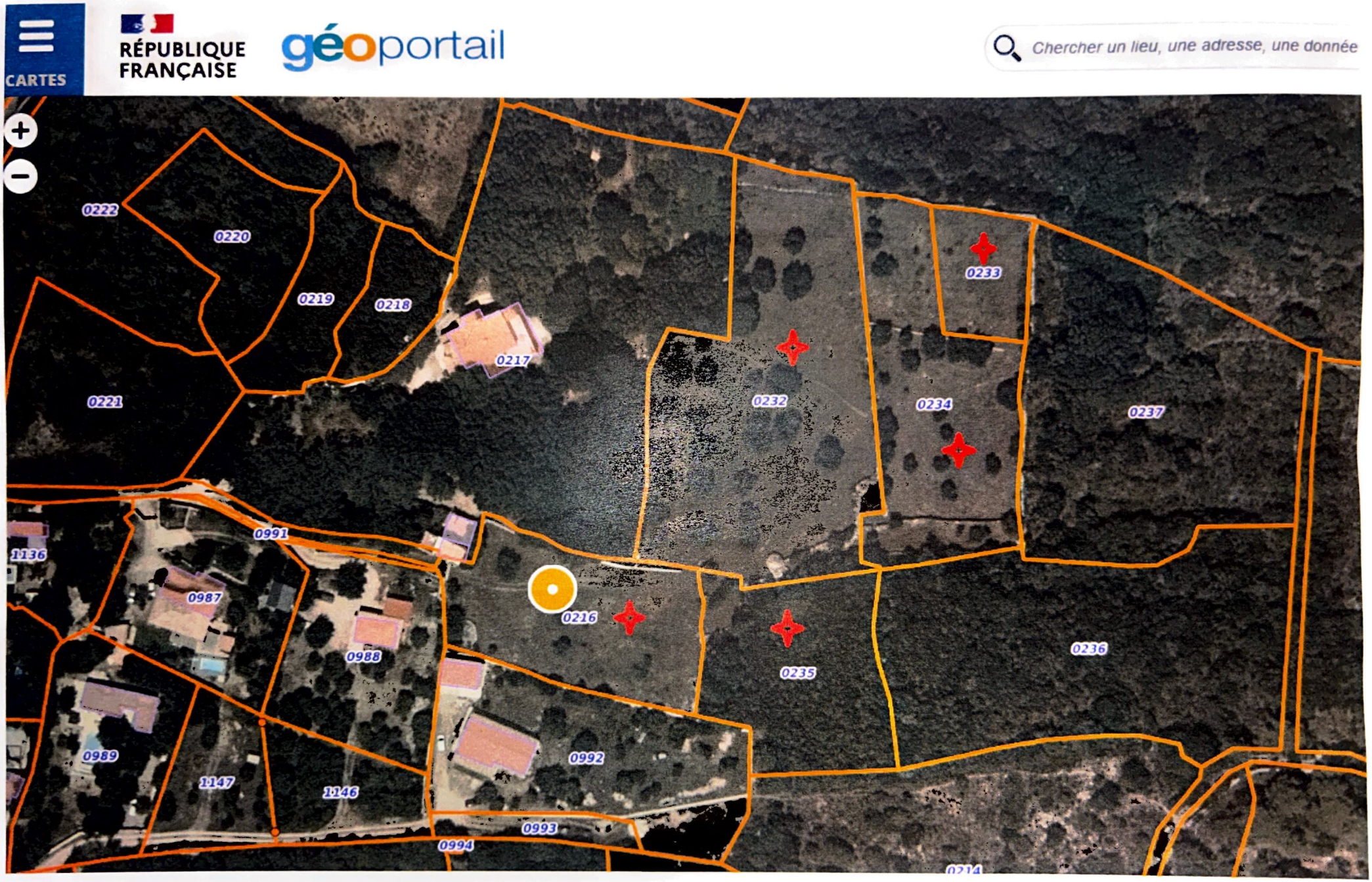
Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

La déclaration préalable est délivrée sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Projet PLU.

P2




CARTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
géoportail
Chercher un lieu, une adresse, une donnée
0222
0220
0219
0218
0217
0221
0233
0232
0234
0237
0991
1136
0987
0216
0988
0235
0236
0989
0992
1147
1146
0993
0994
0214

google earth Pro 2025.



Contribution n°12 (Web)

Proposée par ROCCA Jean-Michel
(roccajeanmichel@gmail.com)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 11h58
Adresse postale : 6 rue Fred Scamaroni 20169 BONIFACIO

Pièces annexes à joindre à la contribution saisie le 16 août 2025 à 11h36.
Photos prises depuis la limite de la parcelle 216.

6 documents associés
contribution_12_Web_1.jpg
contribution_12_Web_2.jpg
contribution_12_Web_3.jpg
contribution_12_Web_4.jpeg
contribution_12_Web_5.jpeg
contribution_12_Web_6.jpg













Contribution n°13 (Web)

Proposée par ROCCA Jean-Michel
(roccajeanmichel@gmail.com)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 12h24
Adresse postale : 6 rue Fred Scamaroni 20169 BONIFACIO

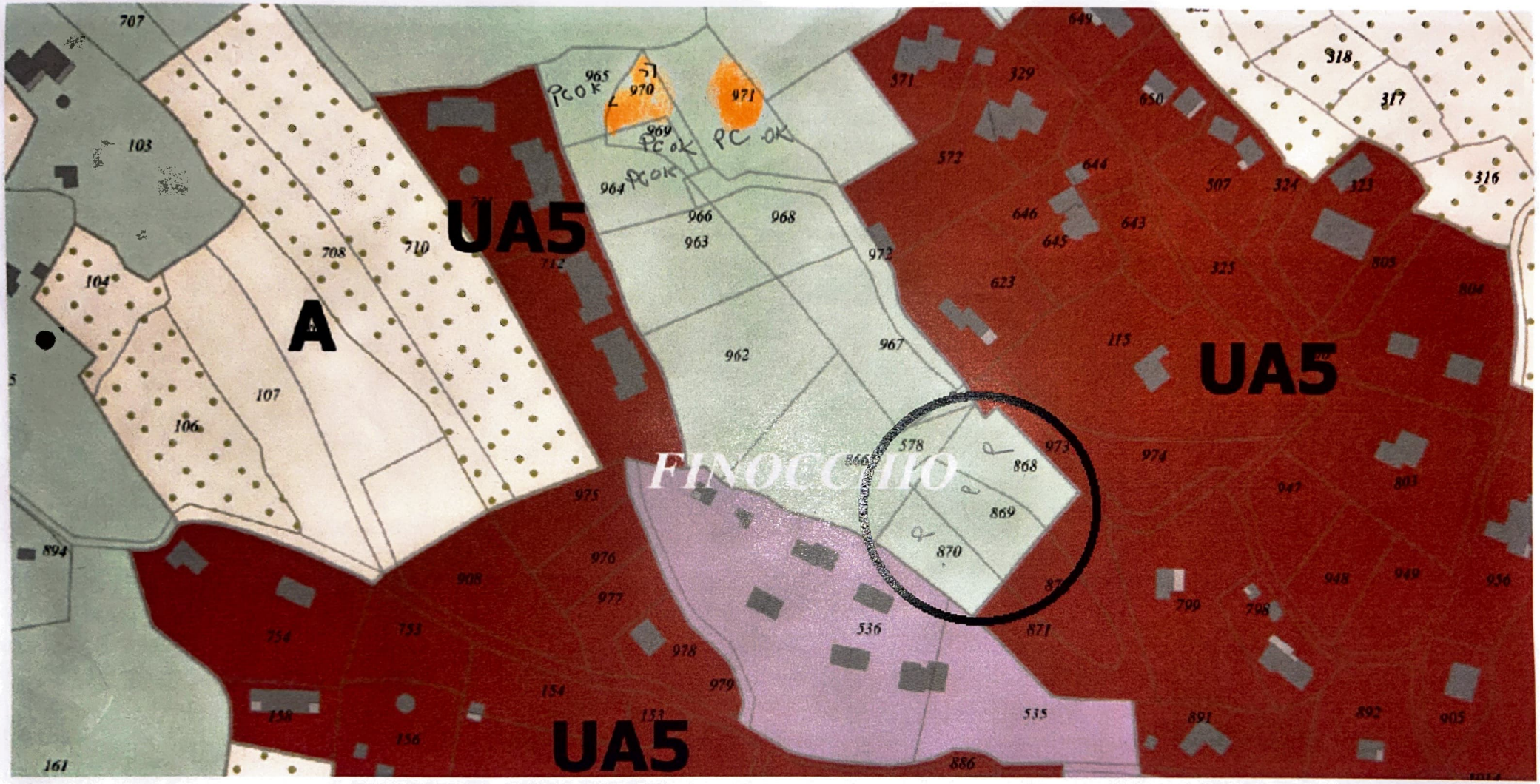
Je suis propriétaire de 3 parcelles n°868, 869, 870 d'une superficie de 30 A 31 CA, au lieu dit Finocchio qui sont de biens de famille très anciens.
Dans le PLU qui a été déposé ces parcelles sont classées en zone verte cf P1.
Ma fille Rocca Angelina, mère de famille, envisage un retour sur Bonifacio, pour s'y établir.
Elle a un projet personnel de construction de sa résidence principale sur ce terrain, de ce fait, je sollicite la constructibilité sur la parcelle 868.
Elle est située dans une zone relativement urbanisée, avec des résidences principales voir P2 et P3, sur les parcelles mitoyennes Est, ouest et Sud.
En PJ, les photos prises depuis mon terrain sur lesquelles ont aperçoit le mur mitoyen séparatif de propriété.
Je précise que des permis récents ont été accordés sur des parcelles relativement proches, voir les références ci-dessous: PC2A04124B0108, PC2A04124B0109, PC2A04124B0110, sur les parcelles D971, D964, D969, D965, D970.

Ce terrain est très largement accessible par un véhicule au moyen d'un chemin déjà existant, je dois pour m'y rendre traverser une parcelle construite.

5 documents associés
contribution_13_Web_1.pdf
contribution_13_Web_2.jpg
contribution_13_Web_3.jpg
contribution_13_Web_4.jpg
contribution_13_Web_5.jpg

P1

Projet PLU. Finochio



P2

Finocchio Google earth Pro 2025.



P3

Finocchiu

CARTES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

géoportail

Chercher un lieu, une adresse, une donnée











Contribution n°14 (Web)

Proposée par Bergonzi
(jackie.bergonzi@orange.fr)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 13h01
Adresse postale : Bancarello 20169 Bonifacio

A la lecture du bulletin de la ville de Bonifacio d'Août 2025, Mr le Maire précise dans son Edito.
"La 1ere bande constructible sera à plus d'1 km du rivage, et non 100m comme beaucoups s'en font l'idée.

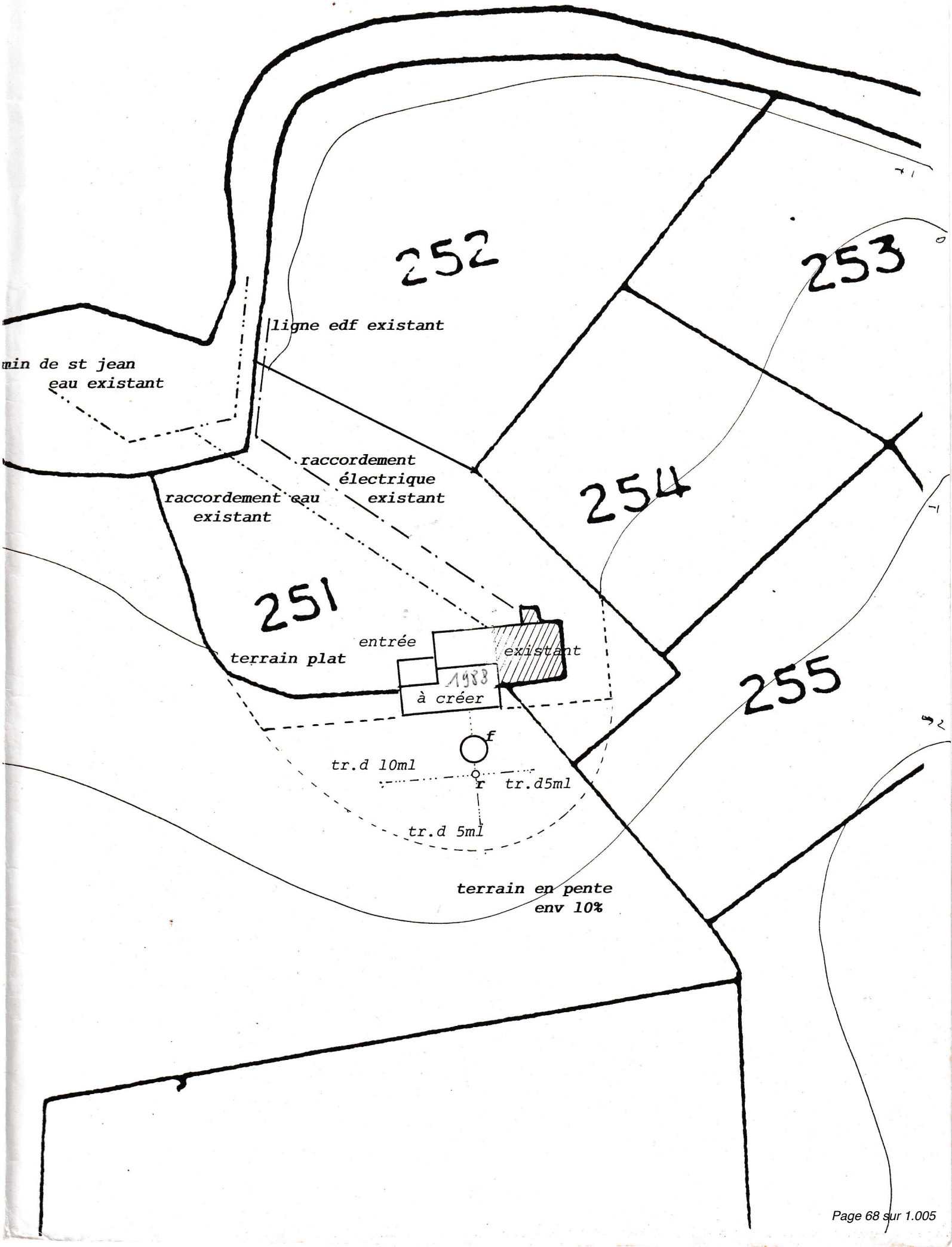
Dans le projet de PLU, est inclus dans le secteur de Bancarello, sur les parcelles G834 835 836 la construction d'une Résidence Senior +1 bâtiment pour logement du personnel saisonnier, l'ensemble pour environ 5500m2 de plancher, après defrichement arrachage total de 1,5 ha d'espace vert naturel.
Sauf erreur mais ce projet se trouve a moins d'1 KILOMÈTRE DU RIVAGE. Qui plus est dans une zone sensible, et en se desinteressant totalement du préjudice éventuel des riverains ,qui eux pour construire leur petite maison ont été torturé par les ABF pour ne pas être vu de la Ville.
C'est navrant
André Bergonzi

Contribution n°15 (Web)

Proposée par Piras jean-Louis
(jean.piras@orange.fr)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 14h00
Adresse postale : Fontaine Saint Jean 20169 Bonifacio

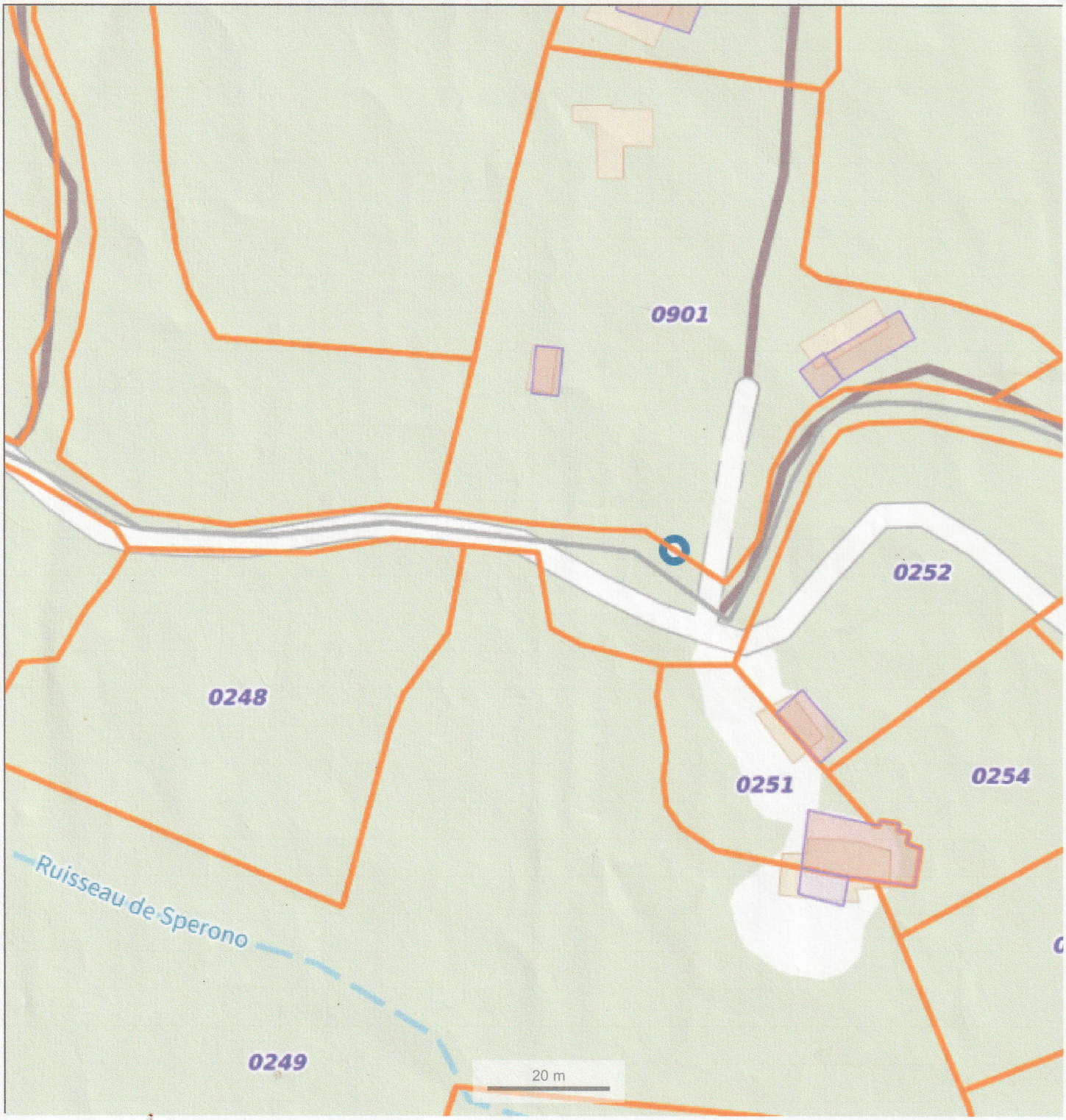
contestation du classement en zone N de la parcelle L 251 a la suite de 3 critères complètement faux.
les 3 critères réels sont:
maison ancienne habitée (1783) reliée au réseau eau Electricité plus une dépendance de17m50 x 7m plus un four à pains.
parcelle non boisée (L251)
antérieure au réseau hertzien hauteur maison 8m90 mais plus basse que la ligne de crètes entre le Sémaphore et la maison
ensuite erreur de cadastre les parcelles voisines L252 et 253 débordent chez moi quand je sors de chez moi par les portes Est et Nord je suis chez le voisin ainsi que la dépendance ou mon Gd Père mettait ses anes

2 documents associés
contribution_15_Web_1.pdf
contribution_15_Web_2.pdf


252
253
254
255
251
ligne edf existant
min de st jean
eau existant
raccordement
électrique
existant
raccordement eau
existant
entrée
existant
1983
à créer
terrain plat
f
tr.d 10ml
r
tr.d5ml
tr.d 5ml
terrain en pente
env 10%

geoportail

maison piras ign + cadastre



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 11′ 52″ E
Latitude : 41° 22′ 29″ N

Contribution n°16 (Web)

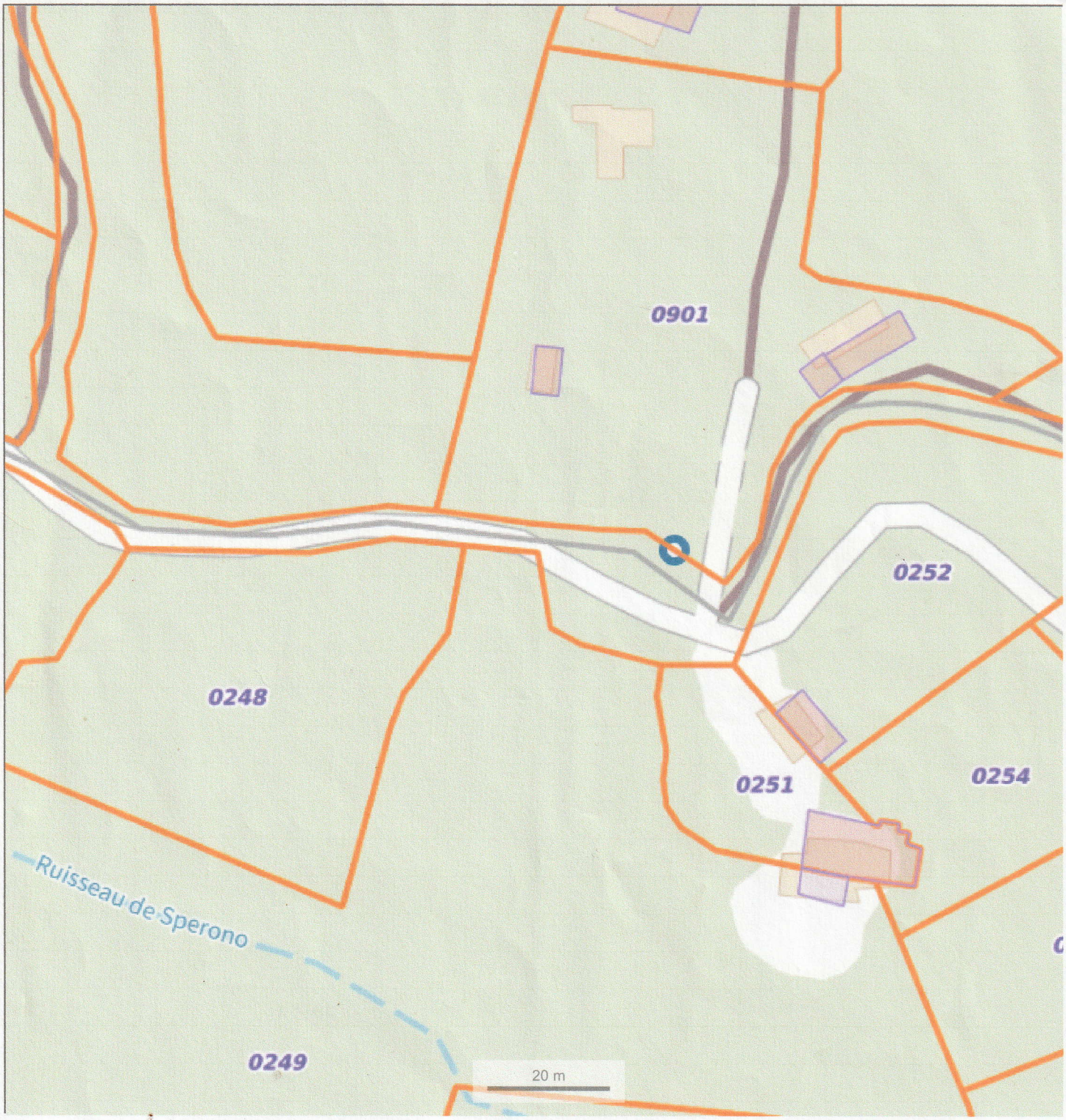
Proposée par Piras jean-Louis
(jean.piras@orange.fr)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 14h03
Adresse postale : Fontaine Saint Jean 20169 Bonifacio

contestation du classement en zone N de la parcelle L 251 a la suite de 3 critères complètement faux.
les 3 critères réels sont:
maison ancienne habitée (1783) reliée au réseau eau Electricité plus une dépendance de17m50 x 7m plus un four à pains.
parcelle non boisée (L251)
antérieure au réseau hertzien hauteur maison 8m90 mais plus basse que la ligne de crètes entre le Sémaphore et la maison
ensuite erreur de cadastre les parcelles voisines L252 et 253 débordent chez moi quand je sors de chez moi par les portes Est et Nord je suis chez le voisin ainsi que la dépendance ou mon Gd Père mettait ses anes

2 documents associés
contribution_16_Web_1.pdf
contribution_16_Web_2.pdf

geoportail

maison piras ign + cadastre

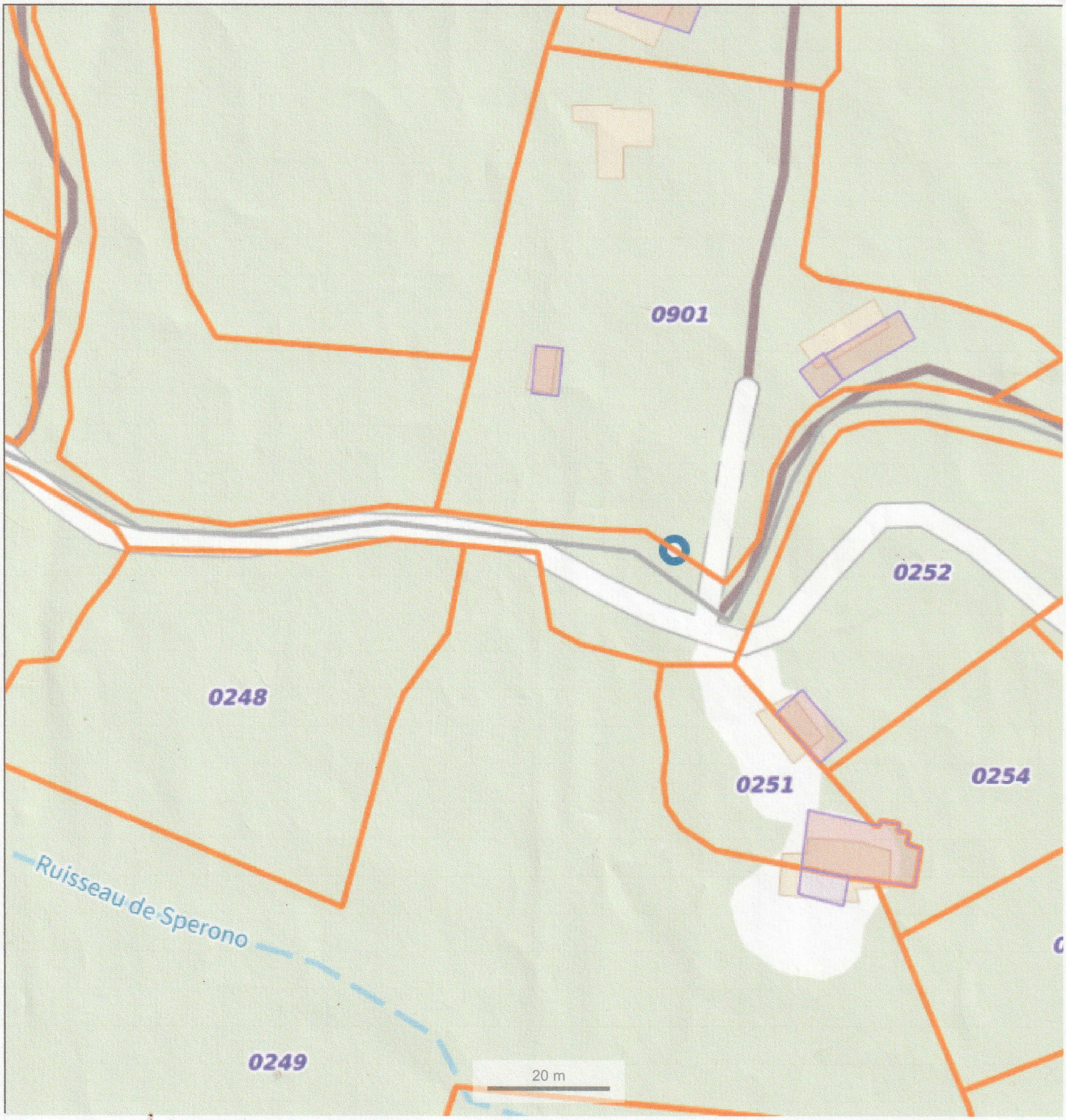


© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 11′ 52″ E
Latitude : 41° 22′ 29″ N

geoportail

maison piras ign + cadastre



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 11′ 52″ E
Latitude : 41° 22′ 29″ N

Contribution n°17 (Web)

Proposée par LLORENS Remi
(myrte2a@sfr.fr)
Déposée le mardi 19 août 2025 à 08h46
Adresse postale : lieu dit Finocchio 20169 Bonifacio

je ne comprends pas pourquoi la zone composée des parcelles 1216, 1217, 1242, 1263, 1254, 1241, 1242, 1542, 1258, 1265 etc... est dite zone agricole (planche 7 du document graphique) alors que pratiquement tous les terrains sont construits (maisons d'habitation et commerces : delta bois, l'oriu...)

Contribution n°18 (Email)

Proposée par Giordano Grégory
(gredano2a@gmail.com)
Déposée le jeudi 14 août 2025 à 13h44

Plu bonifacio

Objet : Plu bonifacio

Bonjour.
Je suis monsieur GIORDANO Grégory
Gerant de la SCI à Bonifacio.
Suite à notre entretien de samedi 9 août,
Je reviens vers vous afin de demander le rattachement à la zone UA5 la parcelle OD 0042 (lieu dit la sappa)du superficie de 6660m2 . Notre projet étant une résidence principale.
Veuillez agréer nos salutations les plus sincères.
Gregory Giordano
0771073260.

Contribution n°19 (Email)

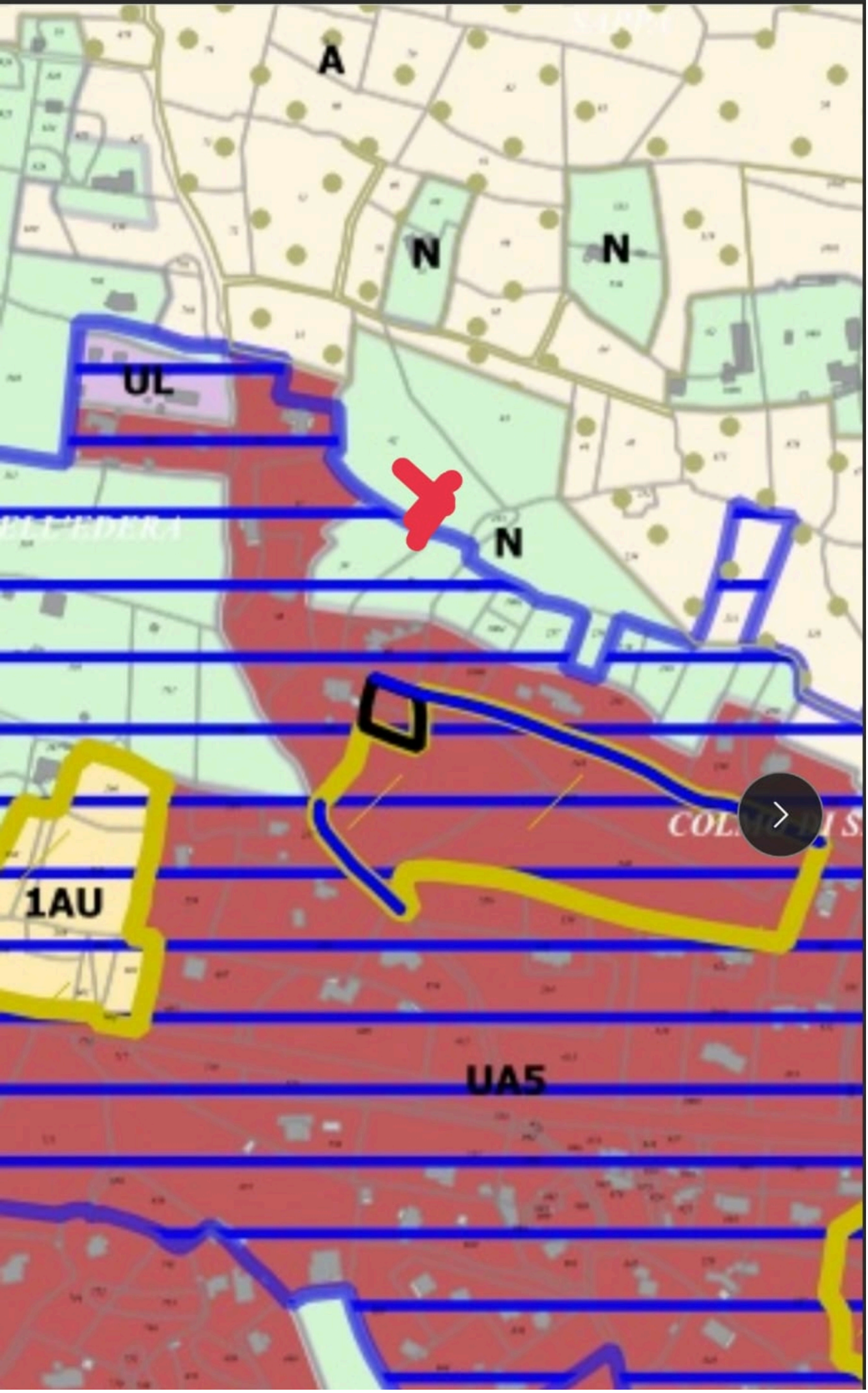
Proposée par Giordano Grégory
(gredano2a@gmail.com)
Déposée le jeudi 14 août 2025 à 16h41

Pièce jointe

Objet : Pièce jointe

En relisant mon mail, je me suis aperçu que j'avais oublié la photo de la parcelle concernée. C'est celle avec la croix rouge
Amicalement Grégory Giordano

1 document associé
contribution_19_Email_1.jpg


A
N
N
UL
N
1AU
UA5

Contribution n°20 (Email)

Proposée par OGNO Nicolas
(nicolas.ogno@orange.fr)
Déposée le jeudi 14 août 2025 à 19h16

ENQUETE PUBLIQUE PLU de BONIFACIO - COURRIER ADRESSE A M.le MAIRE DE BONIFACIO - DEMANDE DE MAINTIEN CONSTRUCTIBILITE PARCELLE n°K 155 - Nicolas OGNO

Objet : ENQUETE PUBLIQUE PLU de BONIFACIO - COURRIER ADRESSE A M.le MAIRE DE BONIFACIO - DEMANDE DE MAINTIEN CONSTRUCTIBILITE PARCELLE n°K 155 - Nicolas OGNO

Bonsoir Madame le Commissaire enquêteur,
En complément de mon mail du 1er août dernier (ci-dessous), je vous prie de bien vouloir trouver en attache au présent mail, un courrier recommandé du 12 août 2025 adressé à Monsieur le Maire de Bonifacio concernant la demande du maintien de la constructibilité de ma parcelle de terrain n° K 155 (Lieu dit La Carpa), classée dans l'ancien PLU en zone UP1.
Je vous remercie pour votre écoute ce matin en mairie de Bonifacio dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLU actuellement en cours.
Cordialement.
Nicolas OGNO
Tél. : 06 12 20 59 27
Mail : nicolas.ogno@wanadoo.fr

---

envoyé : 1 août 2025 à 10:12de : "nicolas.ogno" à : ENQUETE PUBLIQUE BONIFACIO enquete-publique-6457 cc : patrick tafani , DirectionUrbanisme objet : PLU de BONIFACIO - DEMANDE DE RV COMMISSAIRE ENQUETEUR - JEUDI 14 AOUT 2025 en matinée - M.Nicolas OGNO-
Madame le Commissaire enquêteur,
Dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Bonifacio, du 1er août 2025 au 9 septembre 2025, je vous adresse en attache au présent mail, le dernier courrier que j'avais adressé le 4 mars 2019 à M.Patrick TAFANI, Ajoint au maire de Bonifacio en charge de l'urbanisme (service de l'urbanisme de la mairie de Bonifacio), concernant une demande de constructibilité de mes parcelles de terrains . Je joins une note que j'avais rédigée en 2012 ainsi que le plan des parcelles concernées (plan annoté de 2012).
Je précise que ma première demande de constructibilité de ces parcelles date d'avril 2008.
Je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance de ce courrier (avec les 2 autres pièces jointes).
Je me permettrai de venir vous présenter ces demandes le jeudi 14 août 2025 dans la matinée.Bonne journée.
Respectueusement.
Nicolas OGNO
Tél. : 06 12 20 59 27
Mail : nicolas.ogno@wanadoo.fr

1 document associé
contribution_20_Email_1.pdf

Nicolas OGNO
Immeuble Les Orangers
Bt C
4 avenue de la Grande Armée
20000 AJACCIO
Mail. : nicolas.ogno@wanadoo.fr
Tél. : 06 12 20 59 27

RAR N°1A 187 110 3137 4

Ajaccio le 12 août 2025

Monsieur le Maire,

Dans la perspective de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio, et dans le cadre de l'enquête publique actuelle, je vous informe de mon souhait de voir ma propriété de La Carpa, classée dans l'actuel PLU en zone constructible UP1, maintenue dans cette classification dans le futur PLU révisé.

Je vous remercie de bien vouloir tenir compte de cette demande et de me tenir informé des suites qui y seront réservées.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Cordialement.

Nicolas OGNO

Maire le Maire de Bonifacio
A l'attention de M.Patrick TAFANI
Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme
Mairie de Bonifacio
Place de l'Europe
20169 BONIFACIO

Contribution n°21 (Email)

Proposée par Piroëlle Henriane
(henriane@sfr.fr)
Déposée le samedi 16 août 2025 à 08h26

A l'attention de Madame Ferrari

Objet : A l'attention de Madame Ferrari

Bonjour Madame,

Je suis désolée de vous déranger à nouveau.

Suite à notre entrevue du 9 août, j'ai consulté le projet de PLU en ligne : la parcelle 1315 (0000I1315 : planche 7 du "règlement graphique" dont vous trouverez copie en fichier attaché) est effectivement la seule non construite en zone Agricole.

La zone rose environnante, entièrement construite, me semble être une zone urbaine résidentielle sur le Piale (UB) et non une zone à urbaniser 1AU.
Peut-être ma vue me fait elle prendre mon rêve pour une réalité mais les deux roses sont tellement proches l'un de l'autre !

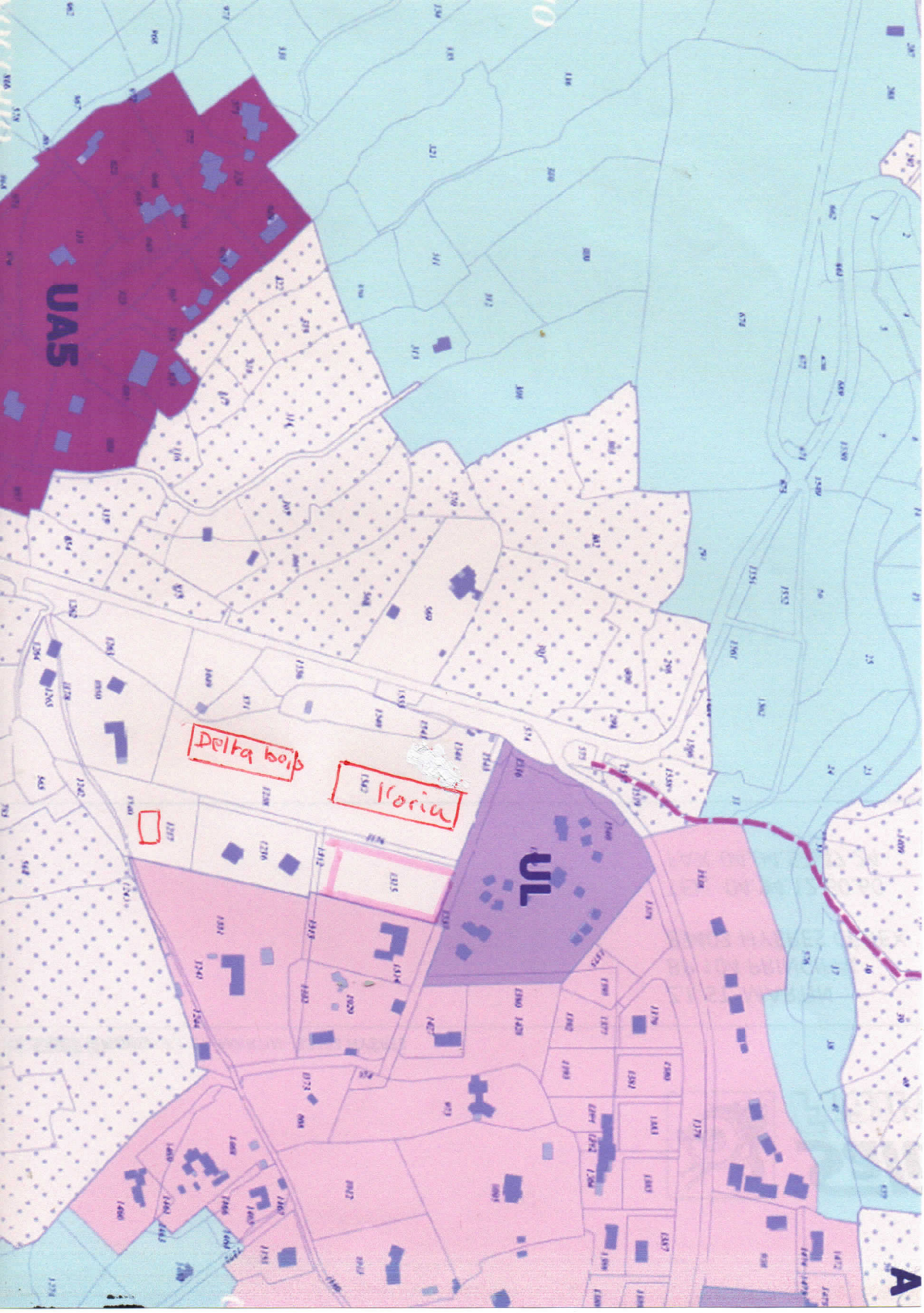
Je vous remercie de bien vouloir vérifier mes dires et mettre à jour le dossier si besoin est.

A votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Bien cordialement

Henriane Piroëlle / Romaric Millot
Lieudit Caprili
20169 Bonifacio
T.0782202138

1 document associé
contribution_21_Email_1.pdf


UA5
Delta bois
Florian
UL
A

Contribution n°22 (Web)

Proposée par Such Henri
(ricoubonif@gmail.com)
Déposée le jeudi 21 août 2025 à 13h55
Adresse postale : Baccosa EST 20169 BONIFACIO

Après entretien avec l'enquêtrice le 8 août dernier pour le projet de PLU, je constate que je n'ai toujours pas la possibilité de construire.
Veuillez trouver ci joint l'historique de ma demande pour retrouver mon droit à la construction depuis 2007
Perte de la constructibilité de mon terrain de famille hérité de mon père en 2007
* parcelles I1085 et I1086 issues du découpage de la I1001 dont le CU était positif.
En conclusion: Après l'utilisation des quotas de terrain constructibles pour la plupart en résidences secondaires que reste t'il aux anciens Bonifaciens qui souhaitent vivre à l'année dans leur commune après cette coupe drastique proposé par le projet de PLU, c'est la double peine! Au delà de l'énorme perte patrimoniale, quelles frustrations, quelles incompréhensions.
J'espère vraiment que ma situation va être prise en compte à tous les niveaux!
Pièces jointes: tous les courriers depuis 2007.

1 document associé
contribution_22_Web_1.pdf

M. SUCH Henri
3, Impasse de LARIANO.
13960 SAUSSET LES PINS

Le 10 Avril 2007

Copie laissé à Emile BIDALI le 16/04/2008 à 16H30

MAIRIE
A l'attention de Monsieur le Maire
12 Place EUROPE
20169 BONIFACIO

Lettre recommandée avec A/R

Objet : PLU BACCOSA EST plan de zonage 4.3.2

Monsieur le Maire,

Mon père Henri SUCH qui résidait à Bonifacio depuis 1969 est tombé malade en janvier 2006 et à du se rendre chez moi pour suivre des soins sur MARSEILLE.
Il n'était donc pas chez lui lors de l'enquête publique lancée pour la révision du PLU.

C'est lors de ma venue au mois d'août 2006 que j'appris par des amis que le nouveau PLU était affiché en Mairie, je me suis donc aussitôt rendu sur place pour le consulter.
J'ai constaté avec incompréhension que la classification des parcelles de notre propriété ne nous permettrait plus d'obtenir le CU positif que nous avions depuis 1980 à savoir environ 220 m² de SHON.

J'ai donc pris rendez vous avec le service urbanisme pour comprendre la situation. Suite à ma rencontre avec M. PAGANO et Mlle ESTAY le 23 août dernier, je m'adresse à vous car je n'ai à ce jour aucune nouvelle de la révision du PLU qui m'a été proposée pour les parcelles n°I1085 et n°I1086 issues du découpage de la parcelle initiale n° I 1001 effectuée le 30 mai 2005.

Ce découpage avait été souhaité par mon père pour partager son terrain entre ses deux petites filles afin qu'elles puissent édifier 1 pavillon de 60 m² sur chaque parcelle.

Ces parcelles d'une surface de 3480 m² avec servitude de passage et de 3263 m² ne permettent aucune activité agricole et comportent d'ailleurs 1 mobil-home + garage où habitait mon père sur la première parcelle (I1085) et une ruine de cabanon de berger que nous avons reconstruite en une petite salle d'eau ainsi qu'une fosse septique sur la seconde parcelle (I1086.)

Mon père qui vient de décéder le 24 mars dernier, était vraiment chagriné par cette situation car tout comme moi il était profondément attaché à BONIFACIO et vouait un profond amour à son terrain que je vais m'efforcer de perpétuer.

Je vous demanderai d'avoir la gentillesse de bien vouloir intervenir afin que cette demande de révision du PLU aboutisse en ma faveur conformément aux dernières volontés de mon père.

Dans l'attente de vous lire, recevez, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Henri SUCH fils

M. SUCH Henri

3 allée des DAHLIAS

13620 CARRY le ROUET

Le 13 février 2010

MAIRIE DE BONIFACIO

A l'attention de M. le Maire

12, place de l'Europe

20169 BONIFACIO

Lettre recommandée avec A/R

Objet : PLU BACCOSA EST plan de zonage 4.3.2.

Monsieur le Maire,

Faisant suite à mes courriers précédents (10 avril 2007 et du 23 février 2008 et dont vous avez accusé réception et dont j'ai remis une copie en main propre à M. BIDALI Emile le 16 avril 2008) et à votre courrier du 19 juin 2008, je reviens aux nouvelles concernant l'évolution de mon dossier.

Dans votre courrier du 19 juin 2008 vous me faisiez part de la clôture des doléances le 8/09/2008 relative à la révision générale du PLU.

A la suite des résultats du recours en Tribunal Administratif, vous indiquiez également la création d'une commission qui examinera chaque doléance. A ce jour je n'ai aucune information sur la suite du dossier.

Des constructions se sont réalisées tout autour de chez moi, sur des terrains qui était classés zone verte, on parle même de constructions de logements sociaux à 100m de chez moi !

En ce qui me concerne mon terrain, il est divisé en deux parcelles de 3480M² et de 3263M² qui ont été entretenues par mon père. Je vous rappelle qu'il n'y a aucune possibilité agricole sur ces 2 parcelles vu leur petite surface. D'où ma surprise du classement qui en a été fait au changement du PLU (voir le détail dans les précédents courriers).

De plus, Il y a un mobil home sur chaque parcelle depuis 1998 ainsi que des dépendances. J'espère vivement retrouver la possibilité d'urbaniser ces parcelles telle que nous l'avions depuis 1980 pour environ 100 m² de SHON pour chaque parcelle.

A défaut d'accord et pour vous aider dans votre contentieux vis à vis de la précédente équipe municipale, je suis prêt à engager un recours contentieux, lettre au Procureur de la République, au secrétariat du Ministère du développement durable en charge de l'urbanisme etc...

Je sais que tout est possible, pour preuve : l'annulation du PLU de Sartène le 28 janvier dernier au Tribunal Administratif de BASTIA.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Henri SUCH fils

M. SUCH Henri

3 allée des DAHLIAS

13620 CARRY le ROUET

Le 04 février 2016

MAIRIE DE BONIFACIO

A l'attention de M. le Maire

12, place de l'Europe

20169 BONIFACIO

Lettre recommandée avec A/R

Objet : PLU BACCOSA EST plan de zonage 4.3.2.

Monsieur le Maire,

Faisant suite à mes courriers précédents (10 avril 2007, du 23 février 2008 et du 13 février 2013) dont vous avez accusé réception, je reviens aux nouvelles concernant l'évolution de mon dossier.

Vous avez lancé le projet de révision du PLU en 2014 avec une prévision de lancement dans le courant de l'année 2015.

Un bureau d'étude a été mandaté pour effectuer les phases préliminaires à la révision du PLU dont l'exécution a été repoussé en ce début d'année.

Aujourd'hui en consultant la revue municipale, je constate qu'une modification simplifiée a été approuvée concernant la zone UD.

En raison d'une hernie discale, je suis dans l'incapacité de voyager et de me rendre en mairie de BONIFACIO pour consulter les documents.

Je souhaiterai svp connaitre les décisions voir les orientations relatives au plan de zonage qui me concerne voir consulter une version électronique du document affiché en mairie.

Comme je l'écrivais dans les précédents courriers, J'ai promis à mon père, avant son décès, de rétablir le droit de construire pour chacune des deux parcelles qu'il destinait à ses petites filles.

Je réitère donc ma proposition d'aide dans votre contentieux vis à vis de la précédente équipe municipale, je suis prêt à engager un recours, envoyer un courrier au Procureur de la République, écrire au secrétariat du Ministère du développement durable en charge de l'urbanisme etc...

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Henri SUCH fils

M. SUCH Henri

3 allée des DAHLIAS

13620 CARRY le ROUET

Le 16 aout 2017

MAIRIE DE BONIFACIO

A l'attention de M. TAFANI Patrick

12, place de l'Europe

20169 BONIFACIO

Lettre recommandée avec A/R

Objet : PLU BACCOSA EST et route sur parcelle 1002

Monsieur l'adjoint à l'urbanisme,

Faisant suite à notre entrevue du 3 aout dernier et mes courriers précédents (10 avril 2007, du 23 février 2008, du 13 février 2013 et du 04 février 2016) pour ce qui concerne ma parcelle 1086, je formule officiellement la demande d'une révision partielle du PLU.

Cette demande vise à rétablir un équilibre patrimonial avec la parcelle 1085 en la classant urbanisable partiellement.

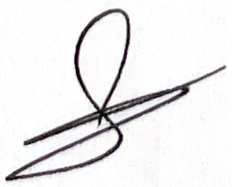
D'autre part à l'issue de la présentation des plans de géomètre relatifs à ma parcelle 1002, celle-ci se retrouverait avec une surface amputé de moitié par le transfert du chemin à la commune et ce sans aucune compensation.

Sur le territoire national, il y a plusieurs cas de révision très partielle du PLU décidés en conseil municipal, la ville de Bonifacio même a déjà procédé à ce type de modification simplifiée.

J'étudierai soigneusement toute proposition visant à régler définitivement ces deux points.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme, l'expression de mes salutations distinguées.

Henri SUCH.



Contribution n°23 (Email)

Proposée par Peter Petra
(hello@petrapeter.com)
Déposée le jeudi 21 août 2025 à 08h34

Observation sur le projet PLU de Bonifacio - Enquête publique - parcelle L 121 - Campo Longo

Objet : Observation sur le projet PLU de Bonifacio - Enquête publique - parcelle L 121 - Campo Longo

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLU, on souhaite formuler une observation concernant la parcelle L 121 Campo Longo, actuellement classée en zone AP (agricole protégée).

Le règlement de la zone AP (p.91) prévoit la possibilité, d'édifier une habitation en logement.

Dans le respect du règlement applicable il serait notre intention d'avoir cette faculté confirmée et prise en compte pour la parcelle L 121, afin de garantir la faisabilité du projet et en conformité avec le futur PLU.

On vous remercie de bien vouloir intégrer cette observation au dossier d'enquête publique.

Petra & Philipp Peter

Petra Peter

Via Sasselli 18

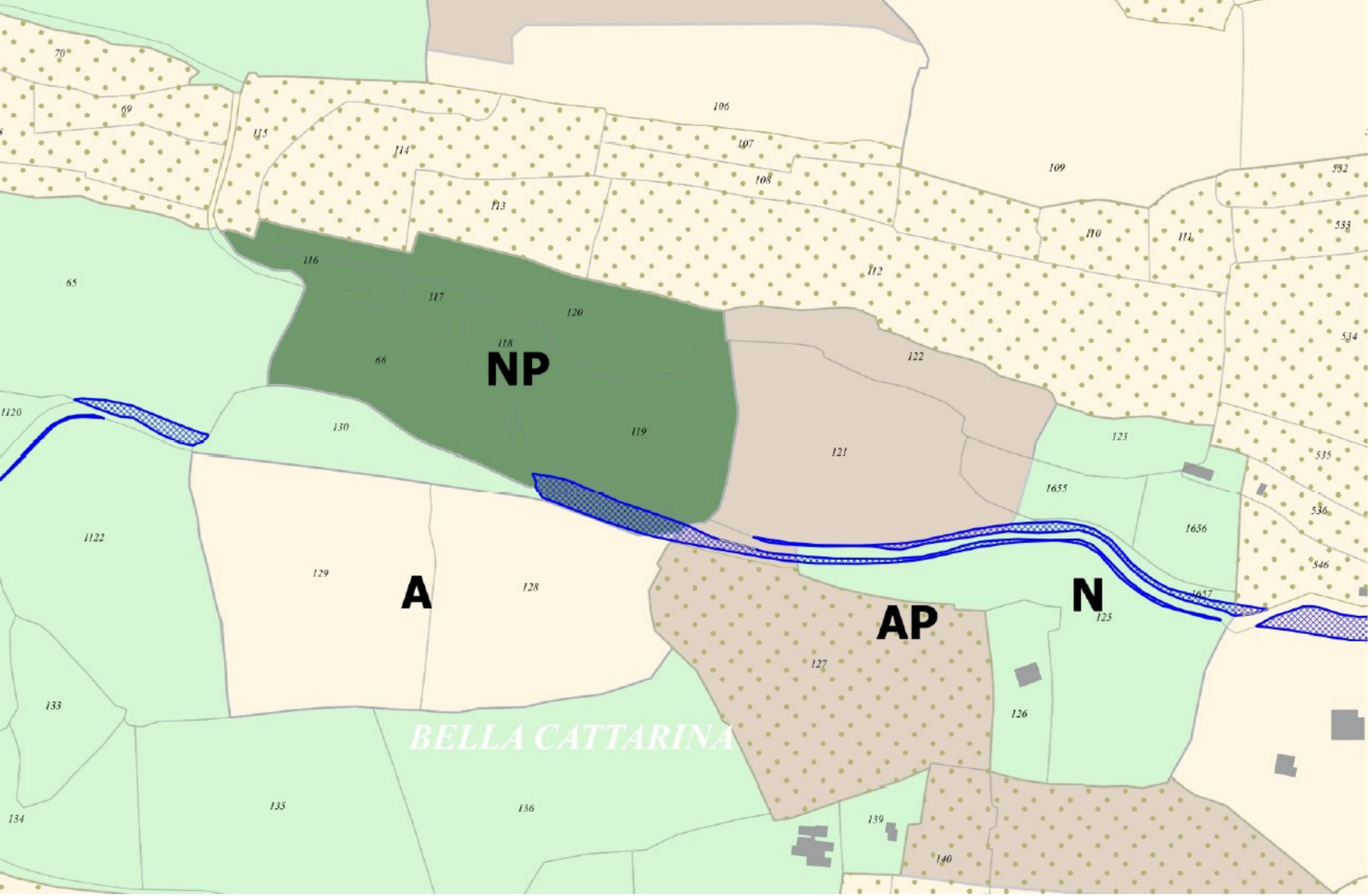
CH 6982 Agno

Mobile +41 79 6206482

Annexe :

* carte location parcelle L 121 Campo Longo
* référence cadastrale L121
* extrait du contrat /noms propriétaires

3 documents associés
contribution_23_Email_1.jpg
contribution_23_Email_2.jpg
contribution_23_Email_3.docx


NP
A
AP
N
BELLA CATTARINA

Commune de BONIFACIO (20169)

Une parcelle de terre situé(e) Lieu-dit CAMPO LONGO

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
L	121	CAMPO LONGO		1	27	51

L'entrée en jouissance a été fixée au 13 Mai 2015.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre, pour servir et valoir ce que de droit.

A BONIFACIO, le 13 mai 2015.

Me Alexandre SANTONI
NOTAIRE
Bancarello - Rte de Sartène
20169 BONIFACIO
Tél. 04 95 73 02 25
Fax 04 95 73 02 41

Contribution n°24 (Web)

Proposée par Yoann
(yoannbuz@gmail.com)
Déposée le samedi 23 août 2025 à 12h17
Adresse postale : nn 20169 BONIFACIO

passage partiel de la parcelle k404 en constructible et pas en totalité alors qu'elle est en continuité urbaine (constructibilité suit le tracé du projet habitat 04 monteglione)

Sur les Projet aménagements:
d'abord le 04 monteglione le projet ne prévoit pas de voie d'acces pour le morceau qui passe ua5 et qui longe la parcelle 792;

Projet 05 Licetto,
Mur en pierre sèche effondré entre 0456 et parcelle 0935 à réhabilité et intégrer au projet

---

Contribution n°25 (Web)

Proposée par CARREGA Paule-Jeanine
(carrega.paule@orange.fr)
Déposée le samedi 23 août 2025 à 14h07
Adresse postale : 3 RUE SAINT ERASME 20169 BONIFACIO

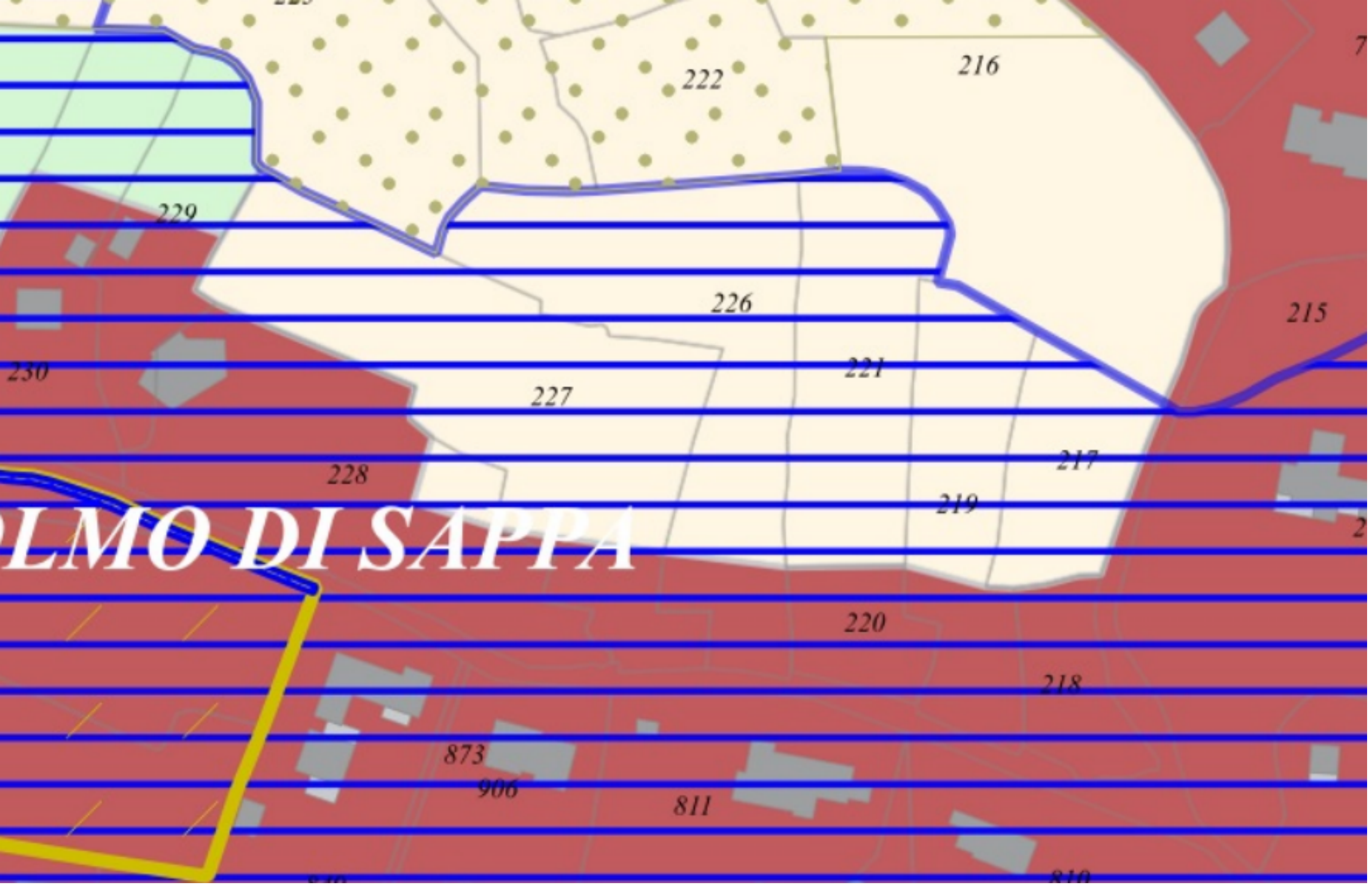
Madame,

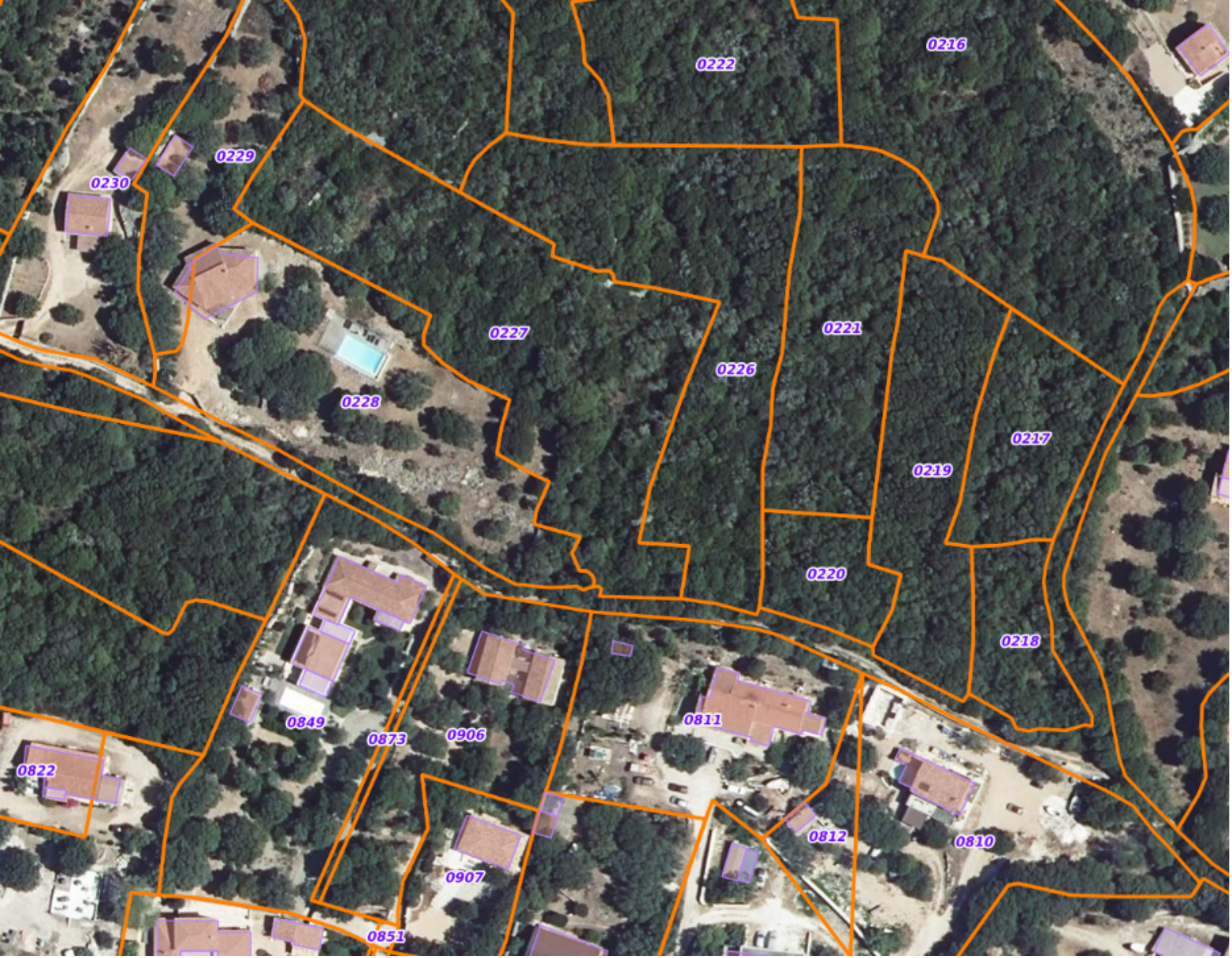
Etant propriétaire de la parcelle D227 lieu dit OLMO DI SAPPA , je vous demande de faire droit à ma requête .
Le découpage de ma parcelle, partiellement constructible ne permet pas en l'état d'y édifier une habitation (comme le montre les plans).
Je vous demande donc de modifier à la marge la cartographie afin que je puisse me conformer au PLU (zone de retrait...).
Il s'agit d'un terrain de famille auquel je suis très attachée .J'ai un projet de construction sur cette parcelle.
Je sollicite l'extension de la constructibilité sur 1120 M² au lieu des 500 M² proposés tel que cela figure sur la photographie jointe au présent envoi.
De plus, vous n'êtes pas sans savoir que Monsieur le Préfet de Corse a institué une zone d'aménagement différée le 18 octobre 2022 dont fait partie mon terrain , ce qui laissait entendre pour les Services de l'Etat que ce dernier est situé en zone urbanisée .

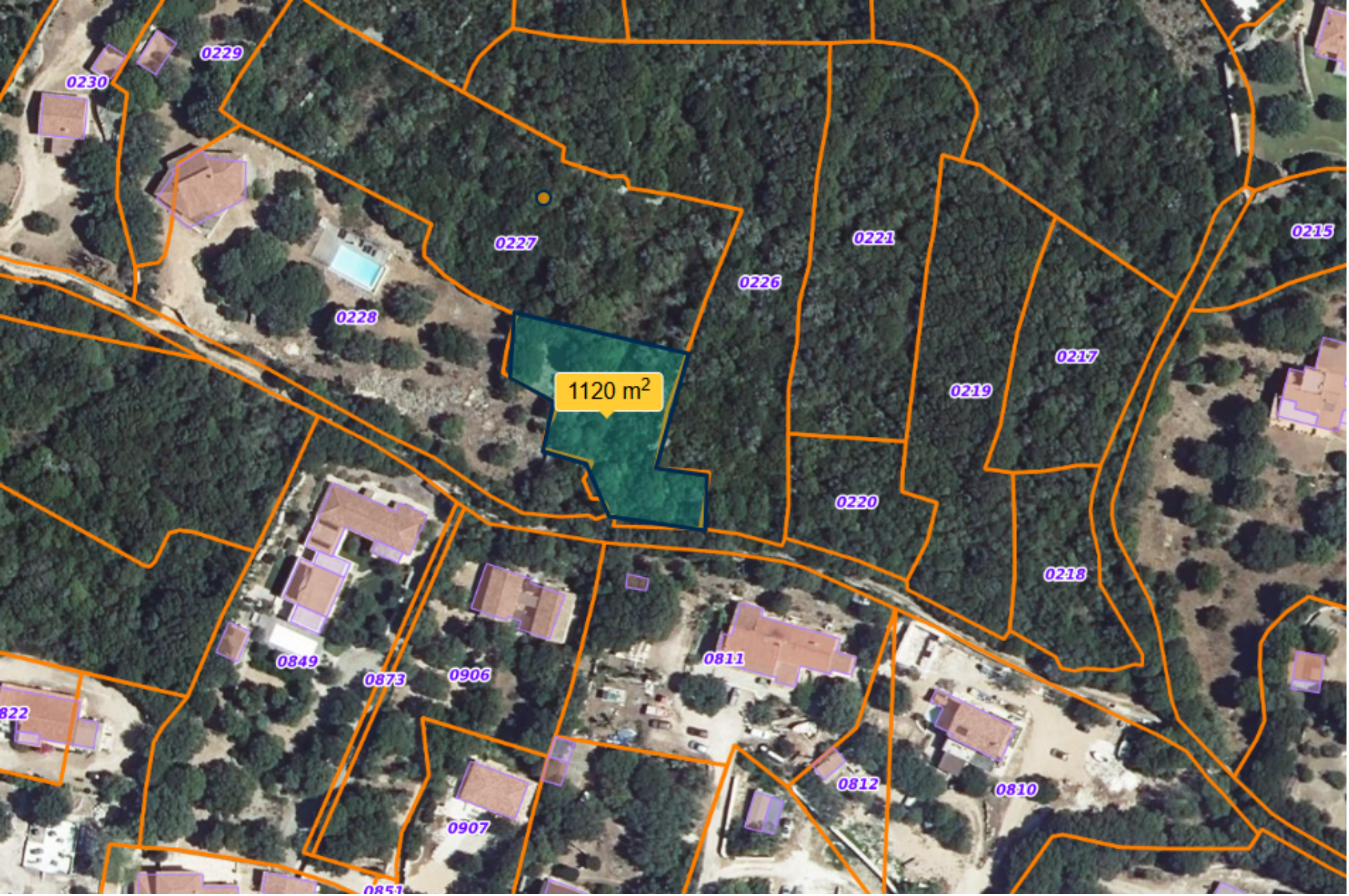
Je vous remets, ci-joint, mes pièces afin que vous puissiez apprécier mon dossier .
En espérant une issus favorable.
Veuillez agréer , Madame , l'assurance de mes sentiments respectueux.

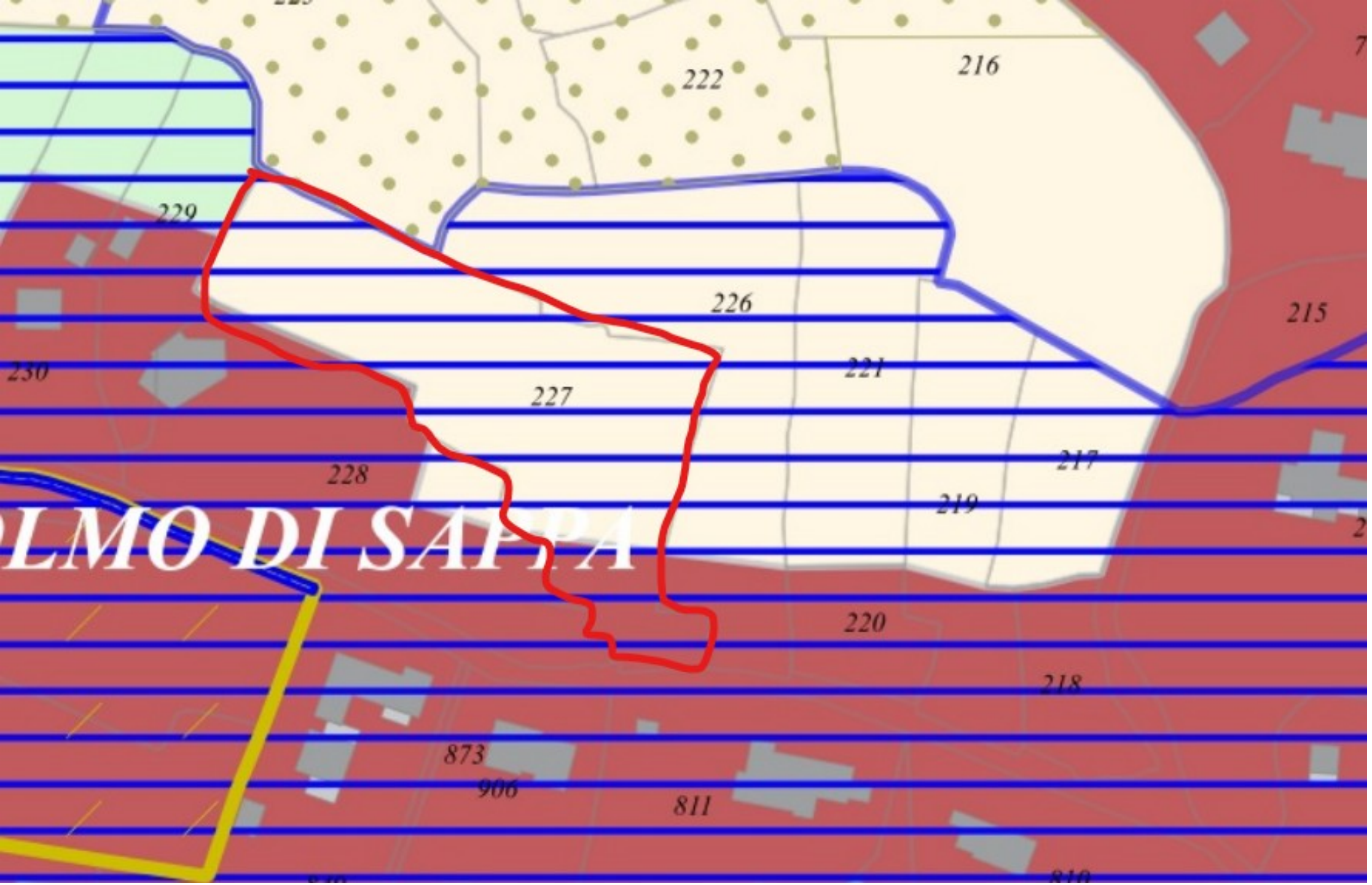
CARREGA Paule -Jeanine
06.10.28.40.40

4 documents associés
contribution_25_Web_1.png
contribution_25_Web_2.png
contribution_25_Web_3.png
contribution_25_Web_4.jpg


222
216
229
226
215
230
221
227
217
228
219
LMO DI SAPPA
220
218
873
906
811


0216
0222
0229
0230
0227
0221
0226
0228
0217
0219
0220
0218
0849
0873
0906
0811
0822
0812
0810
0907
0851


0229
0230
0227
0228
0226
0221
0215
0217
0219
1120 m²
0220
0218
0849
0873
0906
0811
822
0812
0810
0907
0851


216
222
229
226
215
230
221
227
217
228
219
220
218
873
906
811

Contribution n°26 (Web)

Proposée par Thierry RENAUD
(tdl.renaud@orange.fr)
Déposée le dimanche 24 août 2025 à 11h22
Adresse postale : 2 RUE NELATON 92800 PUTEAUX

Bonjour Madame la commissaire enquêteur

Ma famille est propriétaire (en indivision) de quatre parcelles à Bonifacio. Je vous mets en pièce jointe les questions que nous posons dans le cadre de l'enquête publique.

Cordialement

Thierry RENAUD

1 document associé
contribution_26_Web_1.pdf

Questions pour enquête publique PLU de Bonifacio

Bonjour

Nous sommes propriétaires de plusieurs parcelles à Cavallo Morto/Brunetto (parcelles 489, 490, 491 et 492 de la section I). Les deux questions que nous posons sont motivées par notre situation.

1) Pourquoi les parcelles construites de Brunetto sont-elles classées en zone agricole A ? Elles n'ont pas fait l'objet d'exploitation agricole depuis longtemps (plus de 3 générations à minima). Depuis 1984, les seules parcelles démaquisées l'ont été pour construire des habitations et non pour des activités agricoles. Ainsi les parcelles avec des constructions devraient plutôt être classées en zone urbanisée UB comme d'autres parties de la commune de Bonifacio.

2) Parmi nos parcelles, seule la 489 a été construite (permis de construire obtenu en 1984). Les trois autres parcelles 492, 491 et 490, plus petites, sont non bâties. Celles-ci sont totalement enclavées au milieu de parcelles où des habitations ont été construites. Elles sont donc en situations de « dents creuses ». Nous souhaiterions que celles-ci puissent devenir constructibles. Cela créerait une plus grande cohérence avec le tissu urbain existant avec une plus grande continuité fonctionnelle du quartier ainsi qu'une optimisation des infrastructures existantes. De plus cela permettrait de répondre aux besoins en logement de la population locale sans empiéter sur les espaces à vocation réellement agricole.
   Pourriez-vous s'il vous plaît nous répondre sur ce point ?

Contribution n°27 (Email)

Proposée par M. Petit
(jean.petit@orange.com)
Déposée le vendredi 22 août 2025 à 09h48

RE: projet Cartarana

Objet : RE: projet Cartarana

Bonjour,

Pour tenir compte de la remarque du service de l'urbanisme ci-dessous, je vous adresse la demande envoyée initialement à Maéva Faby en date du 21 août sachant que, de surcroît, elle est en lien avec l'installation des équipements Kyrnolia sur notre propriété pour assurer l'assainissement de la zone Cartarana et des lotissements récemment créés.

Aussi, je reste à votre entière disposition pour plus d'information et attentif à votre retour
Vous en remerciant par avance
Dans cette attente
Très cordialement
JSP
06 71 63 77 24

De : Direction Urbanisme
Envoyé : vendredi 22 août 2025 09:00
À : PETIT Jean OBS/OBF
Cc : pierre@noblemaison.fr
Objet : RE: projet Cartarana

CAUTION : This email originated outside the company. Do not click on any links or open attachments unless you are expecting them from the sender.
ATTENTION : Cet e-mail provient de l'extérieur de l'entreprise. Ne cliquez pas sur les liens ou n'ouvrez pas les pièces jointes à moins de connaitre l'expéditeur.

Bonjour,

Etant en enquête publique, vous trouverez ci-après le mail ou le registre dématérialisé afin de déposer votre remarque :

Par voie électronique sur le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6457
Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Vous remerciant,
[cid:image001.jpg@01DC1349.4E045780]

De : jean.petit@orange.com >
Envoyé : jeudi 21 août 2025 20:31
À : Direction Urbanisme >
Cc : pierre@noblemaison.fr
Objet : projet Cartarana

Bonsoir Maéva,

Suite à un échange avec Pierre (qui nous lit), serait-il possible de vous faire une suggestion. Dans ce cas, en regardant de manière plus attentive, ou peut-être plus « facilitante », il apparait que la parcelle L1174 est bien en classement UA5.
De fait, en admettant que le PLU soit adopté prochainement, la catégorie Equipement d'intérêt collectif et services publics autoriserait bien la construction du local vélos, ceci dès lors qu'il serait assimilé à un « Autre équipement recevant du public » (cf. extrait ci-dessous du PLU en cours d'adoption).

[cid:image002.png@01DC1349.4E045780]

En effet, en mettant à disposition un équipement d'extrémité du GT20, sollicité par l'OMTB et la CCI, celui-ci devient susceptible d'accueillir le public ayant besoin de réparer / régler / héberger etc .. un vélo. Si toutefois, nous avions fait une bonne interprétation de ces éléments (ou, en tous les cas, pas trop éloignée ;o), il deviendrait alors envisageable de déposer un permis, à terme, sous PLU, et non RNU + PADUC très peu favorables.

De votre avis, cette observation serait-elle en mesure de lever la double difficulté évoquée ensemble, à savoir : une construction en limite de propriété mais également isolée d'un autre bâti .. dès lors que nous ne sommes pas en visibilité directe du couvent pour l'aspect BF ..

Qu'en pensez-vous et pourriez-vous nous indiquer dans ce cas une échéance probable pour l'adoption du PLU, notamment afin de pouvoir déposer un permis respectant le timing du projet .. ?
Espérant être honoré de votre confiance ;o)
Au plaisir de vous lire ou de vous entendre
Très cordialement
JSP

06 71 63 77 24

Ce message et ses pieces jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou privilegiees et ne doivent donc

pas etre diffuses, exploites ou copies sans autorisation. Si vous avez recu ce message par erreur, veuillez le signaler

a l'expediteur et le detruire ainsi que les pieces jointes. Les messages electroniques etant susceptibles d'alteration,

Orange decline toute responsabilite si ce message a ete altere, deforme ou falsifie. Merci.

This message and its attachments may contain confidential or privileged information that may be protected by law;

they should not be distributed, used or copied without authorisation.

If you have received this email in error, please notify the sender and delete this message and its attachments.

As emails may be altered, Orange is not liable for messages that have been modified, changed or falsified.

Thank you.

Ce message et ses pieces jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou privilegiees et ne doivent donc
pas etre diffuses, exploites ou copies sans autorisation. Si vous avez recu ce message par erreur, veuillez le signaler
a l'expediteur et le detruire ainsi que les pieces jointes. Les messages electroniques etant susceptibles d'alteration,
Orange decline toute responsabilite si ce message a ete altere, deforme ou falsifie. Merci.

This message and its attachments may contain confidential or privileged information that may be protected by law;
they should not be distributed, used or copied without authorisation.
If you have received this email in error, please notify the sender and delete this message and its attachments.
As emails may be altered, Orange is not liable for messages that have been modified, changed or falsified.
Thank you.

2 documents associés
contribution_27_Email_1.jpg
contribution_27_Email_2.png

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

MAEVA FABY
Directrice
Service Urbanisme

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO

T : +33 (0)4 95 73 56 13
F : +33 (0)4 95 73 01 96
M : direction.urbanisme@mairiedebonifacio.com

Par respect pour l'environnement, n'imprimez ce document qu'en cas de nécessité (avec option recto-verso si possible)

	Restauration		UA4, UA5	
■ Commerce et activité de service	Commerce de gros		UA3, UA4	UA1, UA2, UA5
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Hôtels		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Autres hébergements touristiques		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Cinéma	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Salles d'art et de spectacles	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Equipements sportifs	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Autres équipements recevant du public	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		

Contribution n°28 (Web)

Proposée par Me Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mardi 26 août 2025 à 12h15

NB/ LES OBSERVATIONS EN ANNXE COMPRENNENT DES INSERTIONS ET ILLUSTRATIONS DE LOCALISATION AU SURPLUS DES OBSERVATIONS CI APRES

N. réf. : 2025098 - SCI SWING - PLU BONIFACIO - JPP/

Objet : observations à enquête publique

Madame le Commissaire Enquêteur,

Ma cliente, la SCI SWING, est propriétaire des parcelles n°494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181, section L.

Zonage et localisation des parcelles en N et A au règlement graphique et localisation géoportail :

Ainsi, ma cliente voit son emprise foncière classée en zone A pour les parcelles 494, 497, 501, 502, 503 et 1181.

En zone N pour les parcelles 495, 496, 498, 499 et 500.

Le règlement précise que la zone N se définit comme :
« La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune »

Seules les extensions et annexes sont autorisées par le règlement :
« Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A l'exception de ces deux sous-destinations, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après»

Le règlement précise que la zone A se définit comme :
« La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturé »

Seules les constructions en lien direct avec une activité agricole sont autorisées par le règlement.

La SCI SWING est donc propriétaire des parcelles n°494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181 section L.

Ces dernières forment un unique tènement foncier très largement bâti ; en effet, seule la parcelle 498 est non bâtie.

Cependant, cette dernière représente une dent creuse au sein de l'urbanisation du tènement foncier de la SCI.

Les parcelles L 494, 502, 503 et 1181 sont classées en zone A au projet de PLU. Les parcelles n°495, 496, 498, 499 et 500 sont également classées en zone N.

La parcelle L 497 est pour partie classée en zone A et pour partie en zone N.

Le règlement de la zone N interdit la réalisation de toute construction nouvelle autre que les extensions et annexes.

De même, le règlement de la zone A n'autorise que les constructions en lien direct avec une exploitation agricole.

Le tènement foncier de la SCI SWING s'inscrit pourtant dans un tènement plus large qui comprend plus d'une cinquantaine de constructions de tous types, dont pas moins de onze sur les parcelles de la SCI elle-même !

Son enveloppe urbaine est strictement définie. Si son extension pourrait, en effet, être limitée, aucun motif ne justifie que l'inconstructibilité soit appliquée en tant que règle au sein de cette enveloppe.

A- Sur le classement en zone N des parcelles de la SCI SWING :
L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, définit le classement en zone N des secteurs à protéger pour des raisons liées à :

• La qualité écologique, esthétique ou patrimoniale ;
• L'existence d'une exploitation forestière ou de caractéristiques naturelles ;
• La nécessité de préserver ou restaurer des ressources naturelles ;
• La prévention des risques.

Le classement en zone N des parcelles se trouvant au sein de l'enveloppe urbaine du tènement de la SCI SWING ne respecte pas les critères fixés par l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

• Inadéquation avec le caractère naturel ou forestier :

Ces parcelles s'implantent au sein d'un secteur déjà densement urbanisé. Par ailleurs ce tènement urbain est déjà très clairement défini, ce secteur est doté de plus d'une cinquantaine de constructions déjà existantes et est desservi par des infrastructures publiques. Elles ne peuvent être considérées comme étant au sein des espaces naturels ou forestiers, au sens de l'article R. 151-24.

• Caractère urbanisé et aménagé des parcelles :

Ce secteur bénéficie d'un accès direct à la voirie et se situe à proximité immédiate de bâtiments et d'habitations, le secteur est entièrement équipé au niveau des réseaux. Le classement en zone N est incompatible avec sa situation géographique et son usage potentiel.

En ce sens : CAA Bordeaux, 6 févr. 2014, n° 12BX01165

« pour un secteur comportant des parcelles déjà construites et présentant un caractère urbanisé même si les parcelles sont vastes et ne supportent qu'un habitat pavillonnaire, ce secteur, même situé en limite d'un massif boisé que la commune entend protéger, ne pouvait plus être regardé comme présentant un caractère naturel, illégalité du zonage N »

Ou encore, CAA Bordeaux, 19 mars 2015, n° 13BX03319.

• Absence de qualité particulière justifiant une protection spécifique :

Aucune étude ou élément technique n'ont démontré que ces parcelles présentent une qualité écologique, historique, ou esthétique nécessitant un classement en zone N. La jurisprudence administrative a établi que des terrains sans particularité ne peuvent être placés en zone naturelle. (CE, 23 mai 1997, Hugonnet).

• Incompatibilité avec le tissu urbain environnant :

L'enveloppe urbaine immédiate est très largement urbanisée, ce secteur étant caractérisé par un bâti existant. Selon la jurisprudence, des parcelles proches d'un hameau, dotées d'accès directs et ne relevant pas d'un ensemble boisé, ne peuvent être classées en zone N. (CE, 2 déc. 1992, Cne Bény-Bocage)

Selon le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :

« La zone naturelle concerne tous les espaces qui ne sont ni agricole, ni qualifiés de forme urbaine au sens de la loi littoral. Cependant cet espace est vaste avec des contextes et des contraintes variés. La zone naturelle a donc été divisée en plusieurs zones et secteurs.

Plusieurs cas ont dû être pris en compte :

- 1 : Les zones urbanisées particulières qui nécessitaient un classement spécifique : La Tonnara, l'Ile de Cavallo, les campings et résidences touristiques isolées.

- 2 : Les zones à enjeux écologiques et paysagers : les réservoirs de biodiversité et les espaces remarquables.

- 3 : Les zones de projet ou d'aménagement particuliers : les projets d'espaces de stationnement, le projet de transformateur électrique, le projet d'installation d'énergie renouvelable et les plages faisant l'objet de concession. »

Or le tènement foncier de la SCI SWING s'implante au sein d'une zone dont il n'est nullement justifié qu'elle relèverait d'un enjeu écologique et paysagers.

Le secteur ne correspond à aucune des 3 cas développés par les rédacteurs du PLU pour justifier d'un classement en zone N.

De plus, la commune a au moyen de la « Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) » définit des zones urbaines nécessitant un renforcement et une densification urbaine au sens du PADDUC.

En effet, à travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices

déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.
(…)
Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.
En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (…)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1:
- La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâtit, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;
- L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;
Pour le critère 2 :
- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants ;
Pour le critère 3 :
- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »

Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :
- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
-De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
-De zones d'aléas (ex : inondations) ;
-De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. »

Or la commune a reconnu que les hameaux de Campagno et Caprille répondaient aux critères d'identification d'un village au sens de la loi littoral et leurs caractéristiques sont parfaitement semblables à celles de la zone urbaine où s'implante les parcelles de la SCI SWING.

Dès lors, force est de constater que nous sommes bien en présence d'un village au sens de la loi littoral.

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue préciser qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, peut être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la

nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

Cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas d'espèce, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

Au surplus, Au cas d'espèce, comme indiqué ci-avant, ces parcelles sont comprises dans un espace d'ores et déjà bâti de nombreuses constructions, d'une densité conforme aux usages locaux, s'agissant de constructions en zone de plaine ou de plateau, à distinguer des constructions réalisées en zone de montagne et nécessairement avec une densité plus importante.

Ci-après vue rapprochée du secteur urbanisé dont s'agit.

Et une vue générale du secteur urbanisé :

Au sens des dispositions de la LOI LITTORAL, les constructions doivent s'implanter en continuité des agglomérations et villages, mais c'est l'extension de l'urbanisation qui doit être réalisée dans cette continuité et non pas la densification au sein d'une PAU ou d'un secteur déjà urbanisé (SDU), tel que visé au demeurant par la réforme récente après suppression de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Or, pour les motifs factuels précités, ces parcelles s'insèrent dans une PAU de la commune de Bonifacio

Et dans les limites des Zones déjà urbanisées (PAU) :

Il a été jugé qu'un projet qui porte sur un espace situé au sein d'une zone déjà urbanisée ne constituait pas une extension de l'urbanisation au sens de l'art. L. 146-4 [actuel art. L. 121-8]. CE 28 juill. 1999, Assoc. Fouras environnement écologie, no 189941: BJDU 1999. 362, concl. Bonichot (condamne la jurisprudence. CAA Lyon, 28 avr. 1998, Sté Sudinvest et Ville d'Antibes, no 94LY01877: BJDU 1998. 410; AFDUH 1999. 289, no 371) et Il en va ainsi quelle que soit l'importance de l'opération. CAA Lyon, 24 nov. 1998, SAIC La Gauloise, no 95LY00887: préc. note 21 .
Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. CE 7 févr. 2005, Sté Soleil d'Or, Cne de Menton, nos 264315 et 264372 B: Bull. CPU no 2005-2, p. 19; BJDU 2005. 10, concl. Aguila, obs. J.-C. B.; AJDA 2005. 623 ; DAUH 2006, p. 373, no 413.
C'est l'arrêt Soleil d'Or précité qui a posé, il y a 20 ans à cette application de la loi littoral, articles L 146.4.1 et 2, devenus L 121.8 et 13
En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. Même arrêt.
Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions. CE 12 mars 2007, Cne de Lancieux, no 280326: BJDU 2007. 50, concl. Landais, obs. J.-C. B. Tel n'est matériellement pas le cas en l'espèce.
Au visa de ces dispositions, il est classiquement jugé que :
« […] les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ». (CAA Nantes, 28 septembre 2021, 20NT00951 ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, req. n° 372531 Porto Vecchio ; – 28 décembre 2016, req. n° 392878; -, 21 avril 2017, req. n° 403765).
Dans un arrêt du 22 avril 2022, mentionné aux Tables, le Conseil d'Etat a eu, pour la première fois, l'occasion d'apprécier la notion "secteurs déjà urbanisés" issue de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN.

Le Conseil d'Etat a jugé que les "secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages" n'ont pas à présenter une densité significative.
En effet, les conclusions du rapporteur public, Laurent Domingo, précisent que les juges du fond ont raisonné, pour écarter la qualification de "secteurs urbanisés" de façon identique que pour les notions d'agglomérations et villages. Il ajoute que "la nouvelle règle de construction issue de la loi ELAN a pour objet d'autoriser des projets qui ne se situent pas en continuité des agglomérations et villages, c'est- à-dire de zones avec une densité significative de constructions, mais qui se situent dans des secteurs qui sont néanmoins déjà urbanisés et suffisamment urbanisés. Les « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » de la loi ELAN, c'est donc autre chose que les zones ou espaces urbanisés que vous identifiez pour l'application de la règle de l'extension en continuité des agglomérations et villages (…) Il faut donc, notamment, une certaine

densité d'urbanisation, mais comme ce sont des secteurs « autres que les agglomérations et villages », il n'est pas exigé une densité significative d'urbanisation. ".

Suivant les conclusions précitées, le Conseil d'Etat a annulé le jugement, pour erreur de droit, en ce qu'il se fonde uniquement sur le fait que "le terrain d'assiette du projet s'inscrit dans un " compartiment " ne présentant pas une densité significative de constructions, pour juger qu'il n'est pas situé dans un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique" sans le qualifier à partir "des critères retenus par ces dispositions pour distinguer les secteurs déjà urbanisés des espaces d'urbanisation diffuse".
Pour rappel, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme énonce comme critères "la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs".

Ainsi, selon le Conseil d'Etat, il existe deux types de « secteurs déjà urbanisés » dans les communes littorales :
• les SDU caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions (agglomérations et villages) qui peuvent être étendus et densifiés ;
• les SDU qui ne sont pas caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions, mais qui répondent aux critères du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme et qui peuvent uniquement être densifiés.
Comme le précise le Rapporteur public, les SDU issus de la loi ELAN correspondent donc à « un niveau intermédiaire d'urbanisation, entre ce qui est significativement urbanisé et ce qui est une urbanisation diffuse ».
En outre, en précisant « au sens et pour l'application des dispositions de l'article L. 121-8 » que « constituent des agglomérations ou des villages où l'extension de l'urbanisation est possible » , « les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions », la décision commentée confirme la jurisprudence de la Commune de Porto Vecchio (précitée supra). On notera toutefois qu'il est désormais fait référence à la notion de « secteurs » déjà urbanisés, et non plus à celle de « zones » déjà urbanisées. Cette évolution peut prêter à confusion puisque, selon que ces espaces relèvent du premier ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, leurs possibilités d'urbanisation sont nettement distinctes.
En l'espèce le secteur dans lequel sont insérées les parcelles de la SCI Swing objet des présentes observations est compris dans une PAU ou pour le moins dans une SDU, au cœur de ces dernières et sans pouvoir emporter une extension de l'urbanisation mais plutôt une densification en cas de classement en zone UB.

B- Sur le classement en zone A des parcelles de la SCI SWING :
Rappel du cadre juridique concernant la contestation d'un classement en zone A dans le PLU ce cadre juridique a été précisé par deux décisions récentes du Conseil d'État, qui apportent un éclairage sur les conditions et les modalités de contestation d'un tel classement.

La première CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n° 429515, B, dans un premier temps, cette décision précise qu'une zone agricole a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour autant, il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone agricole disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel. En effet, le Conseil d'Etat indique, dans un second temps, à quelle échelle les auteurs du PLU doivent se placer pour déterminer si des parcelles artificialisées sont susceptibles d'être incluses dans une zone agricole. Il s'agit d'une échelle qui ne doit pas être « trop restrictive », d'après les propres termes du rapporteur public du Conseil d'Etat sur cette affaire, M. Olivier Fuchs. Cet angle d'approche implique que vous n'êtes pas tenus par les caractéristiques propres au terrain en cause. Ainsi il faut rechercher si les caractéristiques du secteur dans lequel le terrain s'insère correspondent au classement contesté. Dans ses conclusions, M. Fuchs déduit de cet angle d'approche que des parcelles peuvent légalement être inscrites en zone A à partir du moment où elles participent à la cohérence d'un secteur agricole plus largement défini, y compris lorsque le potentiel agricole des parcelles en cause serait faible voire nul. En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, M. Fuchs propose dans ses conclusions des indices à prendre en compte : il s'agit de « la nature de la construction présente », de « l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle », de « son environnement direct » et de « la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune ».

La seconde décision, plus récente, (CE, 24 novembre 2021, Consorts Dreveton, n° 435178, C). Elle envisage un peu plus strictement le recours au zonage agricole et elle amende en partie la jurisprudence Société Inerta. Dans un premier temps, elle rappelle que, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole. Cette décision rappelle également que le juge peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée. Pour cela, le juge peut notamment tenir compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions que la parcelle supporte. Toutefois, dans un second temps, cette décision exige que le classement en zone agricole soit justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

Concernant le caractère constructible des zones agricoles au PLU, l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme précise les constructions autorisées en zone A :

« Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :

« La zone agricole a été définie grâce aux données disponibles sur l'activité agricole et grâce au DOCOBAS qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Ainsi les terres exploitées et déclarées à la PAC (source RPG) ont été classées en zone agricole, de même que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC. Cela a permis de constituer une première base de la zone agricole. »

En l'espèce :

Les parcelles concernées s'implantent au sein d'un tènement largement urbanisé, avec des constructions au nord et au sud, les parcelles étant elles-mêmes d'ores et déjà bâties de manière dense.

La zone n'a pas été exploitée à des fins agricoles depuis de très nombreuses années, ce qui démontre de l'absence de toute valeur agronomique de ces parcelles.

Enfin, aucun élément ne permet d'établir la valeur agronomique de ces parcelles, ni leur intérêt agricole, elles ne sont pas ailleurs reliées à aucun espace d'exploitation.

De plus, la grille de lecture de la pièce 1.B n'est nullement « remplie » par les parcelles et, pour cause, ces dernières n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration à la PAC ni été exploitées. Elles sont bâties, et mieux encore, sur la cartographie des ESA du PADDUC, les parcelles sont situées dans une tache urbaine et non en ESA.

Conclusions :

En conséquence, l'inconstructibilité telle que prescrite par le règlement du PLU pour la zone N et A apparaît manifestement illégale.

La zone N et A du secteur actuellement limitée à l'emprise existante du hameau, doit voir son caractère constructible rétabli, en adéquation avec sa nature de zone déjà urbanisée et le secteur reconnu comme une zone urbaine à renforcé tel que le permet le PLU en application du PADDUC.

Un classement en UB serait plus pertinent.

Cela permettrait de combler les dents creuses et de favoriser une densification raisonnée de la zone, tout en évitant de contribuer à un étalement urbain contraire aux principes de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

Jean Pierre POLETTI

1 document associé
contribution_28_Web_1.pdf

Contribution n°29 (Web)

Proposée par Maître Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mardi 26 août 2025 à 15h18

N. réf. : 2025101 - PIRO-DECKART - PLU Bonifacio BRUNETTO - JPP/

NB/ LES OBSERVATIONS SONT JOINTES AU FORMAT PDF, AVEC ILLUSTRATIONS, EN SUS DES PRESENTES, OBSERVATIONS DONT LES ILLUSTRATIONS NE SONT PAS LISIBLES EN L'ESPECE (et par publication sur ce site)

Objet : observations à enquête publique

Madame le Commissaire Enquêteur,

Mes clients sont propriétaires des parcelles n°1317, 1319 et 1322 section I.

Zonage des parcelles en secteur A ainsi que « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles , pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme » au règlement graphique :

Les observations ci-après sont complétées d'observations en pièce jointe quant à la situation matérielle des parcelles auxuquelles il convient de se référer expressément au surplus des présentes (pièce2).

Le règlement indique que la zone A se définit comme :
« La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturé »

Seules les constructions en liens directs avec une activité agricole sont autorisées par le règlement.

Il sera précisé que le zonage en A au titre de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme repend en réalité le zonage des ESA du PADDUC :

« Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces. (Reglement p.15) »

Monsieur Sébastien PIRO et Madame DECKART sont donc propriétaires des parcelles n°1317, 1319 et 1322 section I.

Ces dernières forment une unique emprise foncière qui s'insère au sein d'un tènement foncier et d'ores et déjà très densement urbanisé.

L'emprise foncière des exposants s'inscrit au sein d'un tènement plus large qui comprend plus d'une centaine de constructions de tout type.

Son enveloppe urbaine est strictement définie. Si son extension pourrait, en effet, être limitée, aucune raison ne justifie que l'inconstructibilité soit appliquée en tant que règle au sein de cette enveloppe.

I Sur le classement en zone A des parcelles 1317, 1319 et 1322 :
Rappel du cadre juridique concernant la contestation d'un classement en zone A dans le PLU ce cadre juridique a été précisé par deux décisions récentes du Conseil d'État, qui apportent un éclairage sur les conditions et les modalités de contestation d'un tel classement.

La première CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n° 429515, B, dans un premier temps, cette décision précise qu'une zone agricole a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour autant, il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone agricole disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel. En effet, le Conseil d'Etat indique, dans un second temps, à quelle échelle les auteurs du PLU doivent se placer pour déterminer si des parcelles artificialisées sont susceptibles d'être incluses dans une zone agricole. Il s'agit d'une échelle qui ne doit pas être « trop restrictive », d'après les propres termes du rapporteur public du Conseil d'Etat sur cette affaire, M. Olivier Fuchs. Cet angle d'approche implique que vous n'êtes pas tenus par les caractéristiques propres au terrain en cause. Ainsi il faut rechercher si les caractéristiques du secteur dans lequel le terrain s'insère correspondent au classement contesté. Dans ses conclusions, M. Fuchs déduit de cet angle d'approche que des parcelles peuvent légalement être inscrites en zone A à partir du moment où elles participent à la cohérence d'un secteur agricole plus largement défini, y compris lorsque le potentiel agricole des parcelles en cause serait faible voire nul. En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, M. Fuchs propose dans ses conclusions des indices à prendre en compte : il s'agit de « la nature de la construction présente », de « l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle

», de « son environnement direct » et de « la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune ».

La seconde décision, plus récente, (CE, 24 novembre 2021, Consorts Dreveton, n° 435178, C). Elle envisage un peu plus strictement le recours au zonage agricole et elle amende en partie la jurisprudence Société Inerta. Dans un premier temps, elle rappelle que, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole. Cette décision rappelle également que le juge peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée. Pour cela, le juge peut notamment tenir compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions que la parcelle supporte. Toutefois, dans un second temps, cette décision exige que le classement en zone agricole soit justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

Le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :

« La zone agricole a été définie grâce aux données disponibles sur l'activité agricole et grâce au DOCOBAS qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ainsi les terres exploitées et déclarées à la PAC (source RPG) ont été classées en zone agricole, de même que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC. Cela a permis de constituer une première base de la zone agricole. »

Enfin, l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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. »

Le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC précise notamment, en ses dispositions relatives à la préservation des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » (page 54) que les « documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité », leur « vocation naturelle et sylvo pastorale » étant « préservée conformément à l'article L 145-3-1 du code de l'urbanisme ».

Les espaces « nécessaires au maintien et au développement des activités agro sylvo pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. »
Les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, dans leur rédaction à laquelle se réfère le PADDUC, ont, suite à la réforme de 2016, été codifiées au nouvel article L 122-10, actuellement en vigueur.

Il sera précisé que le zonage en A au titre de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme repend en réalité le zonage des ESA du PADDUC :

« Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces. (Règlement p.15) »

En l'espèce,

Les parcelles concernées s'implantent au sein d'un tènement largement urbanisé, avec des constructions au nord, au sud et à l'Ouest.

L'une des parcelles est par ailleurs d'ores et déjà bâtie :

La zone n'a pas été exploitée à des fins agricoles depuis de très nombreuses années, cela démontre de l'absence de toute valeur agronomique de ces parcelles.

Il est à noter qu'aucun élément ne permet d'établir la valeur agronomique de ces parcelles ni leur intérêt agricole.

Elles ne sont par ailleurs reliées à aucun espace d'exploitation.

De plus, la grille de lecture de la pièce 1.B n'est nullement « remplie » par les parcelles et, pour cause, ces dernières n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration à la PAC ni été exploitées.

Si le secteur est classé en ESA, force est de constaté que l'ensemble de la zone est artificialisé et ne peut dès lors être considérée comme un ESA.

Les parcelles ne répondent pas aux critères alternatifs déclinés des ESA par le PADDUC en son livret IV, avec pour chacun d'entre eux deux sous critères cette fois ci cumulatifs :

« Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :
Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
Ou

Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation. »

A – Premier critère : Un terrain présentant à la fois une pente inférieure ou égale à 15 % et un potentiel agronomique

A-1 La pente

En l'espèce la zone présente, sur la quasi-totalité de sa surface, une déclivité supérieure à 15%.

De fait, le critère d'identification des ESA lié à l'exigence d'une déclivité de moins de 15% de l'espace considéré fait manifestement défaut au cas d'espèce (pièce 1)

A-2 Le potentiel agronomique

Il n'est nullement démontré que la zone aurait un potentiel agronomique et ce, et alors qu'elle n'est pas exploitée et qu'elle a très largement été artificialisée.

De manière générale, sur l'insuffisance d'autorisations administratives diverses ou démarches déclaratives pour caractériser l'existence d'une activité agricole… et, a fortiori, une quelconque potentialité agricole des terrains concernés : CAA Marseille 22 mai 2014 Mme A…X… - Req n° 12MA02461

« Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'il existe à la date de demande de permis de construire, une activité agricole sur les parcelles en cause, les pièces produites par l'appelante, notamment une autorisation d'exploitation du 22 juin 2006, un relevé d'exploitation et des photos insuffisamment précises, ne permettant pas de l'établir ;

Que de même, l'existence d'une activité agricole à proximité n'est pas démontrée, la seule mention de zones cultivées dans un procès-verbal de reconnaissance de bois à défricher en date 19 avril 2010, sans autre précision, n'étant pas suffisamment probante ;

Que la nécessité de préserver ces terres pour maintenir ou développer les activités agricoles, au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux, au sens et pour l'application du I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme n'est ainsi nullement démontrée. »

B – Deuxième critère : Un terrain présentant un caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et son équipement par les infrastructures d'irrigation ou l'existence d'un projet d'équipement structurant d'irrigation.

Il résulte des développements qui précèdent que le premier des sous critères, tenant aux caractéristiques de la pente, n'est manifestement pas rempli.

Cette seule constatation suffit à regarder le second critère comme non satisfait dans son ensemble, du fait du caractère cumulatif des deux sous critères qui le composent.

En outre, et à titre purement superfétatoire, on relèvera que la présence d'infrastructures d'irrigation ou l'existence d'un projet d'équipement structurant d'irrigation n'est nullement établie.

Enfin, compte tenu de sa localisation au sein d'un secteur artificialisé, en « dent creuse », avec une déclivité très importante au sud, le terrain objet de la présente ne saurait être regardé comme susceptible d'être rattaché aux « systèmes d'exploitation locaux » au sens de l'article L 122-10 du code de l'urbanisme sus rappelé.

II Sur le reclassement du secteur en zone UB :
La commune a, au moyen de la « Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) » définit des zones urbaines nécessitant un renforcement et une densification urbaine au sens du PADDUC.

En effet, à travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.
(…)
Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.
En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (…)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1:
- La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâtit, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;
- L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;
Pour le critère 2 :
- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants ;
Pour le critère 3 :
- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »
Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :
- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
-De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
-De zones d'aléas (ex : inondations) ;
-De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. »

Or la commune a reconnu que les secteurs de Cavallo Morto, Force du Lera et Padorelle répondaient aux critères d'identification d'une agglomération au sens de la loi littoral (p.7 à 32 du document 1.D1)

Leurs caractéristiques sont parfaitement semblables à celles de la zone urbaine ou s'implante les parcelles objet de ces observations.

Dès lors, force est de constater que nous sommes bien en présence d'un village au sens de la loi littoral, comme l'admet la commune dans son document, et notamment par l'inclusion des parcelles de Monsieur PIRO dans le quartier de Padorelle :

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé même issu d'une opération de lotissement, peut être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

Cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas d'espèce, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

De plus, le document 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) précise en page 19 que « Un travail de densité et d'organisation des lieux doit être réalisé afin de renforcer le lien avec les autres lieux-dits de l'agglomération. Padorelle est un lieu stratégique qui permettrait d'accueillir de nouvelles constructions et commerces/services de

proximité. »

Ou encore page 28 :

« Concentration des emplois, des commerces et services, du patrimoine historique, de l'offre d'hôtellerie-restauration, pôle d'attractivité d'enjeu régional, accès à la ville par une route territoriale, présence de nombreux parcs de stationnement, une forte densité du bâti, projet de réhabilitation de certains bâtiments historiques (site Montlaur).

Par ailleurs, l'agglomération comprend un collège « Culleghju di Bunifaziu, équipement structurant, au sein du quartier Force di Lera, et l'école et la crèche au sein de la Haute-ville.

La faible densité retrouvée dans les hauteurs – sur le plateau – notamment à Padorelle, permet de préserver le paysage naturel et les corridors de déplacements des espèces faunistiques et floristiques.

En parallèle, cette faible densité doit être retravaillée afin de cibler quelles dents creuses peuvent être comblées et surtout renforcer le lien entre Padorelle et les autres lieux-dits de l'agglomération.

De manière générale, l'intégration paysagère et architecturale est bonne. Par ailleurs, les ambiances paysagères et architecturales se retrouvent dans différents quartiers composants l'agglomération (hormis la Haute-ville, ville génoise). »

Au cas d'espèce, le projet est donc situé dans un espace d'ores et déjà bâti de nombreuses constructions, d'une densité conforme aux usages locaux, s'agissant de constructions en zone de plaine ou plateau, à distinguer des constructions réalisées en zone de montagne et nécessairement avec une densité plus importante.

Et vues générale et rapprochée de la PAU :

Au sens des dispositions de la LOI LITTORAL, les constructions doivent s'implanter en continuité des agglomérations et villages, mais c'est l'extension de l'urbanisation qui doit être réalisée dans cette continuité et non pas la densification au sein d'une PAU (art L 121.8)

Or, pour les motifs factuels précités, le projet étant situé au sein d'un secteur déjà urbanisé il convient de considérer que les parcelles dont s'agit s'insèrent dans une PAU, de telle sorte que l'article L 121-8 n'interdit pas en l'espèce l'urbanisation de ces parcelles situées en dent creuse.

En effet, dans les limites des Zones déjà urbanisées (PAU) :

Au surplus des décisions citées ci-avant et depuis l'arrêt de principe du Conseil d'Etat SOLEIL D'OR, Il a été jugé qu'un projet qui porte sur un espace situé au sein d'une zone déjà urbanisée ne constituait pas une extension de l'urbanisation au sens de l'art. L. 146-4 [actuel art. L. 121-8]. CE 28 juill. 1999, Assoc. Fouras environnement écologie, no 189941: BJDU 1999. 362, concl. Bonichot (condamne la jurisprudence. CAA Lyon, 28 avr. 1998, Sté Sudinvest et Ville d'Antibes, no 94LY01877: BJDU 1998. 410; AFDUH 1999. 289, no 371) et Il en va ainsi quelle que soit l'importance de l'opération. CAA Lyon, 24 nov. 1998, SAIC La Gauloise, no 95LY00887: préc. note 21 .
Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. CE 7 févr. 2005, Sté Soleil d'Or, Cne de Menton, nos 264315 et 264372 B: Bull. CPU no 2005-2, p. 19; BJDU 2005. 10, concl. Aguila, obs. J.-C. B.; AJDA 2005. 623 ; DAUH 2006, p. 373, no 413.
En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. Même arrêt.
Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions. CE 12 mars 2007, Cne de Lancieux, no 280326: BJDU 2007. 50, concl. Landais, obs. J.-C. B. Tel n'est matériellement pas le cas en l'espèce.
Au visa de ces dispositions, il est classiquement jugé que :
« […] les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ». (CAA Nantes, 28 septembre 2021, 20NT00951 ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, req. n° 372531 Porto Vecchio ; – 28 décembre 2016, req. n° 392878; -, 21 avril 2017, req. n° 403765).
La Cour Administrative d'Appel de Marseille, elle-même, par un arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnait pas les dispositions de l'article L146-4-1 (L121.8) du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour Administrative d'Appel n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

L'arrêt 09MA02410, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour Administrative d'Appel de Marseille à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations, qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone".

Conclusions :

En conséquence, au regard d'une jurisprudence constante et des éléments joints à la procédure d'édiction du PLU, le secteur d'implantation des parcelles L 1317, 1319 et 1322 doit être reclassé en zone Ub au PLU, afin de voir son caractère constructible rétabli, en adéquation avec sa nature de zone déjà urbanisée et le secteur reconnu comme une zone urbaine à renforcer tel que le permet un PLU en application du PADDUC.

Cela permettrait de combler la « dent creuse » et de favoriser une densification raisonnée de la zone, tout en évitant de contribuer à un étalement urbain contraire aux principes de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

J.P POLETTI

Pièce jointe :
1. Relevé topographique
2. Observations sur la situation matérielle

3 documents associés
contribution_29_Web_1.pdf
contribution_29_Web_2.pdf
contribution_29_Web_3.pdf

CABINET SIBELLA
Successeurs de Ph. BARNAY
Pascal SIBELLA - Guillaume BERWANGER
Cabinet de Géomètres-Experts Fonciers
Experts près la Cour d'Appel et les Tribunaux
BASTIA - L'ILE ROUSSE
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Commune de BONIFACIO

Propriété de
Mme Dominique VALENTIN née RAMEL
M. Gilles RAMEL
M. Jean-François RAMEL

Parcelles I 510 - I 511 - I 512 - I 513

Plan annexe à la déclaration préalable

Echelle 1/500

MODIFICATIONS		NATURE
Indice	Date	
A		
B		
C		
D		
E		
F		

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL SIGNE DEPOSE EN NOS ARCHIVES

Délivrée le :

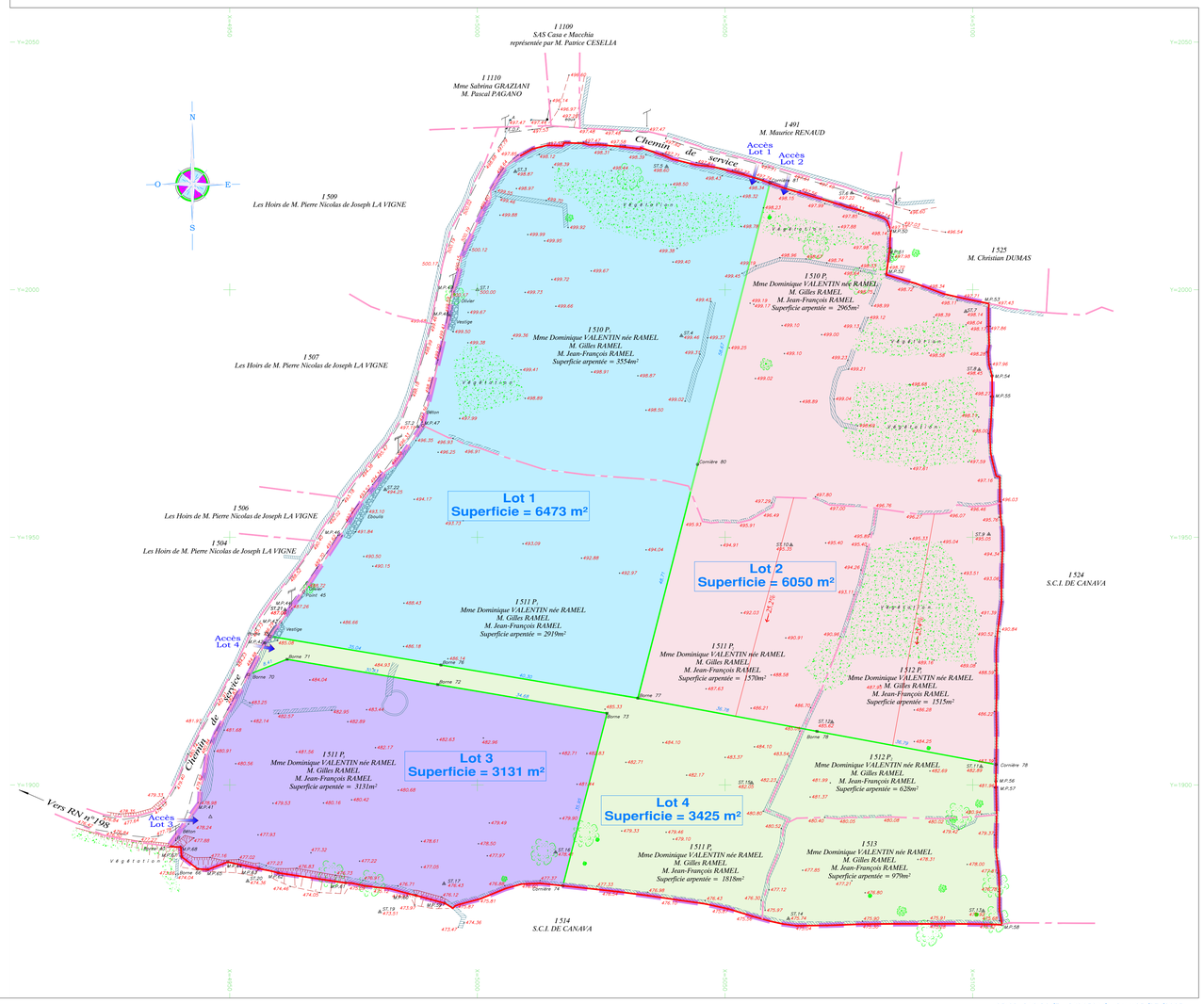
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

Bureau principal : Résidence l'Aiglon bât. A, rue chanoine Colombani 20200 BASTIA
Bureau secondaire : Résidence Luigina bât F, bd de Fogata, 20220 L'ILE ROUSSE
Téléphone : 04.95.34.80.80 - Fax : 04.95.32.12.01 - Courriel : cabinetsibella@gmail.com

Réf:9561/1

Dressé le: 28/01/2013

Dessin:9561D.PLT



NOTA:

PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendantes.
ALTIMETRIE non rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains

Application cadastrale
Limite de bornage contradictoire établie le 26/02/2013
Limite de morcellement
Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:CD Réf:9561/1

Périmètre du lotissement

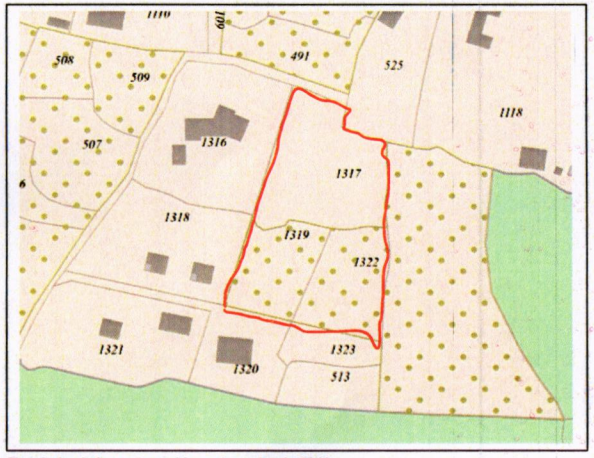
CB:CD DAO:RG/FL Réf:9561/1 Date:25/07/2025

Observation 1 : Demande de correction d'une erreur matérielle manifeste dans l'élaboration du PLU

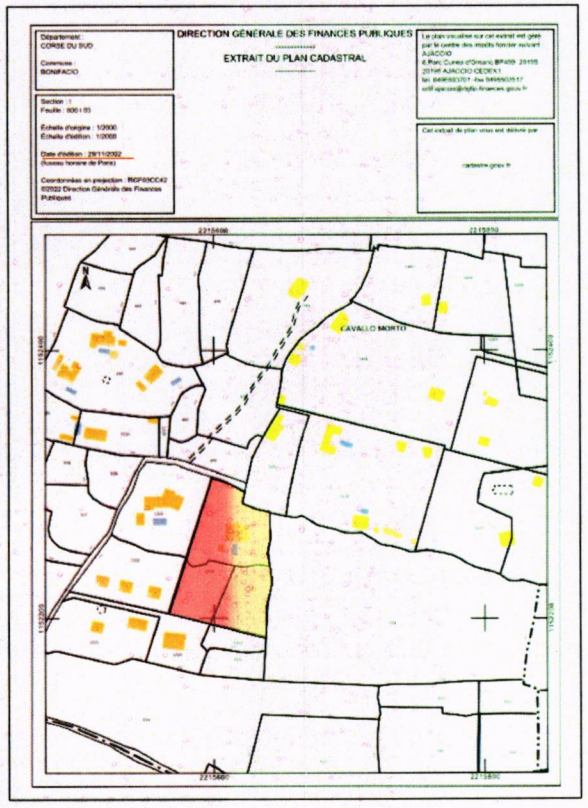
Monsieur Piro est propriétaire de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section I, N°1317 - 1319 - 1322, d'une contenance cadastrale totale de 6 050 m² et située sur la commune de BONIFACIO lieu-dit Brunetto.
Monsieur Sébastien PIRO a obtenu plusieurs autorisations de construire sur son unité foncière :
- PC n°2A041 17 B 0019, accordé le 31 mars 2017, pour la construction de son habitation principale : une maison individuelle de type T7 d'une surface utile de plancher de 360.38 m², d'un garage de 27 m² et d'une piscine de 50 m² avec cuisine d'été, pour une emprise au sol totale de 603,36 m².
- PC n°2A041 17 B 0019 M1, accordé le 6 janvier 2022 pour réduire son projet à une maison de type 4, d'une surface utile de plancher de 210 m² avec une piscine de 32 m² et une cuisine d'été couverte et non close pour une emprise au sol totale de 288.89 m².

Aujourd'hui, bien que la maison soit construite, elle n'apparaît sur aucun document (vue géoportail, cartographie, cadastre....) de l'étude du projet de PLU et elle n'apparaît pas sur le règlement graphique du PLU. Par la présente, nous demandons la correction de cette erreur manifeste.

A savoir qu'au cadastre, la construction est présente depuis plus de 3 ans. Il semble que les documents qui ont été utilisés pour l'élaboration du projet de PLU ne sont ni à jour, ni représentatifs de la réalité du bâti existant sur la zone.



Extrait du règlement graphique du projet de PLU



Extrait du plan cadastral en date du 29/11/2022

Observation 2 : Demande de correction d'une erreur manifeste d'appréciation de zonage d'une unité foncière en zone A et des parcelles I1319 et I1322 en terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles

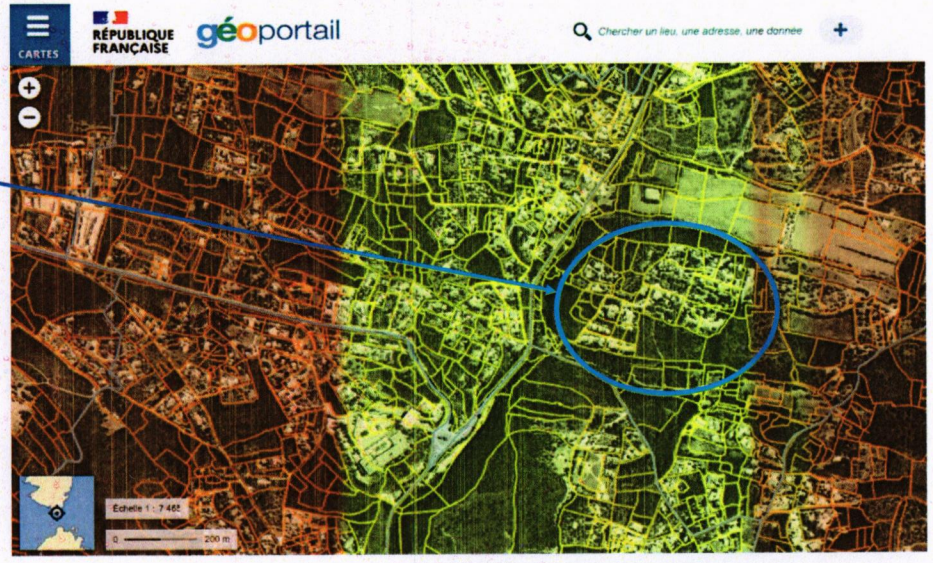
Monsieur Piro est propriétaire de l'unité foncière composée des parcelles cadastrées section I, N°1317 - 1319 - 1322, d'une contenance cadastrale totale de 6 050 m² et située sur la commune de BONIFACIO lieu-dit Brunetto.
Classée en zone AUP dans l'ancien PLU, l'ensemble de son unité foncière est désormais classé, dans le projet de PLU, en zone agricole et les parcelles I13109 et I1322 sont définies comme « Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L122-10 du code de l'urbanisme ». *« Il s'agit en effet de terres… en fonds de vallées…de déclivité faible ou nulle et constituant des pâtures privilégiées… possèdent une pente inférieure à 15% et pouvant être mécanisables.*
Au PADDUC, l'unité foncière est classée dans les Espaces Stratégiques Agricoles

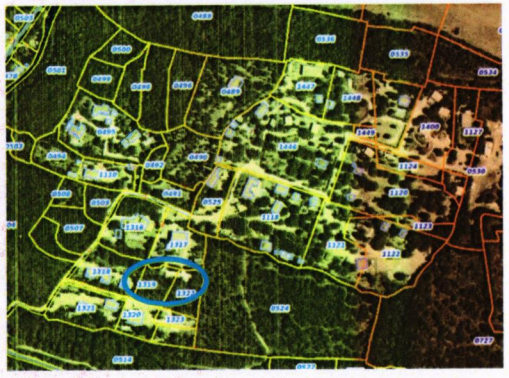
Cette classification dans la carte des ESA du PADDUC ainsi que dans le projet de PLU est une erreur manifeste d'appréciation. En effet :

- ✓ On remarque que lors de l'élaboration du Document d'Objectif Agricole & Sylvicole (DOCOBAS), les pièces graphiques utilisées ne sont pas à jour et donc représentatives de la réalité Cf Page 7 du 1B_DOCOBAS.
- ✓ On remarque qu'une zone bâtie a été oubliée

Figure 2: comparaison des photos aériennes des années 50 et de nos jours





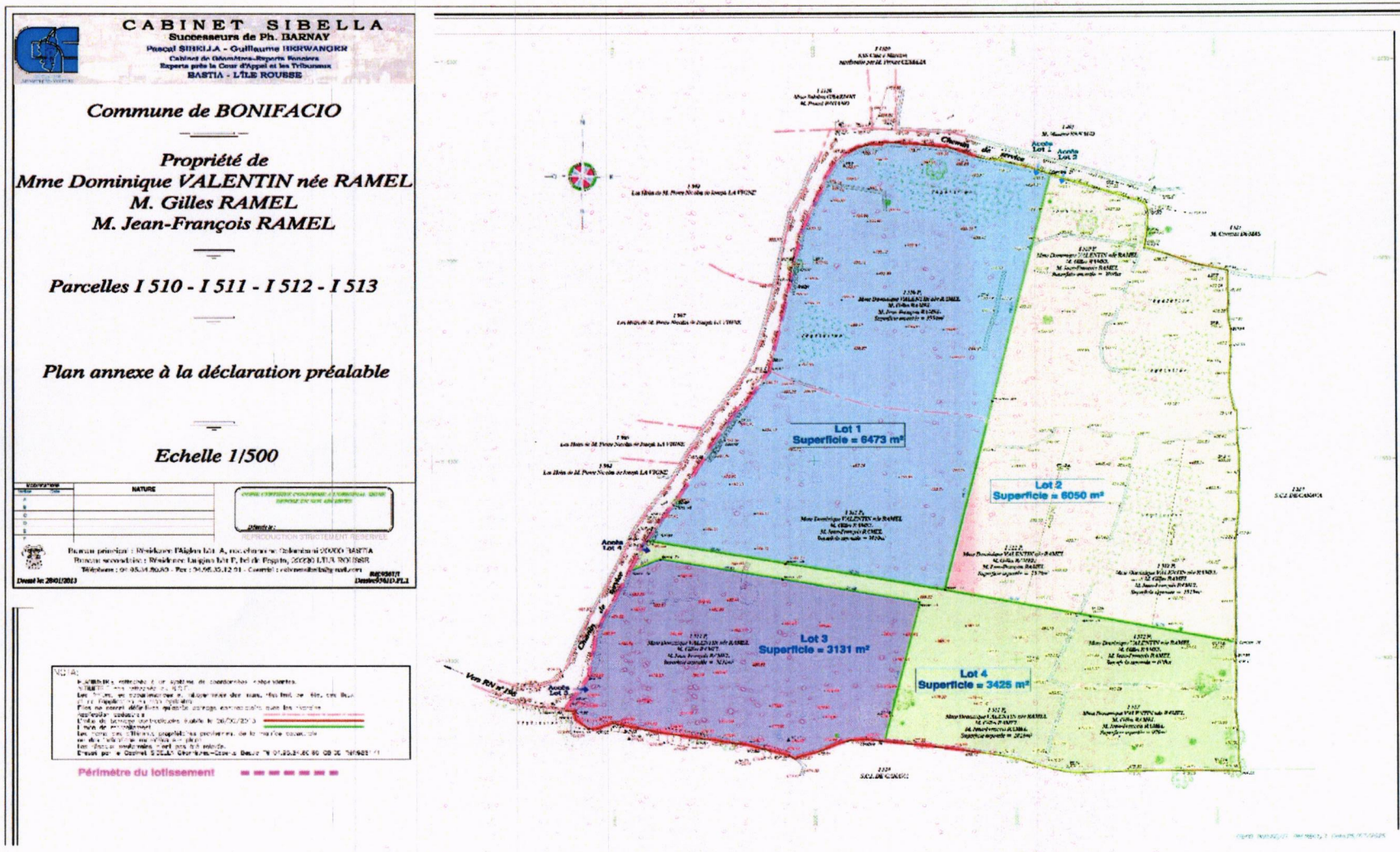


- ✓ On remarque les parcelles I13109 et I1322 sont en partie artificialisées et qu'elles sont situées entre des parcelles bâties.
  Vue la proximité avec les constructions existantes, l'exploitation agricole serait une véritable nuisance pour les résidents permanents de Ce secteur

- ✓ On remarque que la zone définie comme agricole est largement bâtie d'habitations individuelles.

✓ On remarque, selon le relevé du géomètre expert que les parcelles I131139 et I1322 présentent une pente moyenne de 26%.

✓ Aucun élément remarquable vernaculaire (barraccu, patrimoine hydraulique …) n'est présent sur cette unité foncière.



Conclusion :

L'unité foncière, et notamment, les parcelles cadastrées I1319 et I1322 ne répondent à aucun des critères représentatifs d'un espace stratégique agricole ou de terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles bien au contraire. Elle est bâtie, située entre des espaces bâtis. Elle est rattachée à tous les réseaux de la ville, dont le TAE. Elle se situe sur un flanc de colline et présente une pente moyenne de 26 %. De plus aucun élément remarquable vernaculaire (barraccu, patrimoine hydraulique …) n'est présent sur cette unité foncière. Elle n'a jamais été louée ni déclarée PAC. L'unité foncière dans sa globalité ne présente aucun enjeu agricole prouvé. De par sa morphologie, sa situation géographique et son historique, elle doit être sortie de la zone ESA du PADDUC et zone de terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles du projet de PLU.

Observation 3 : Demande de requalification d'un secteur urbanisé en zone U

Identification d'un secteur urbanisé comprenant 35 foyers d'habitats permanents selon la modification de *l'article L 121-8 du code de l'urbanisme apportée par la loi Elan*

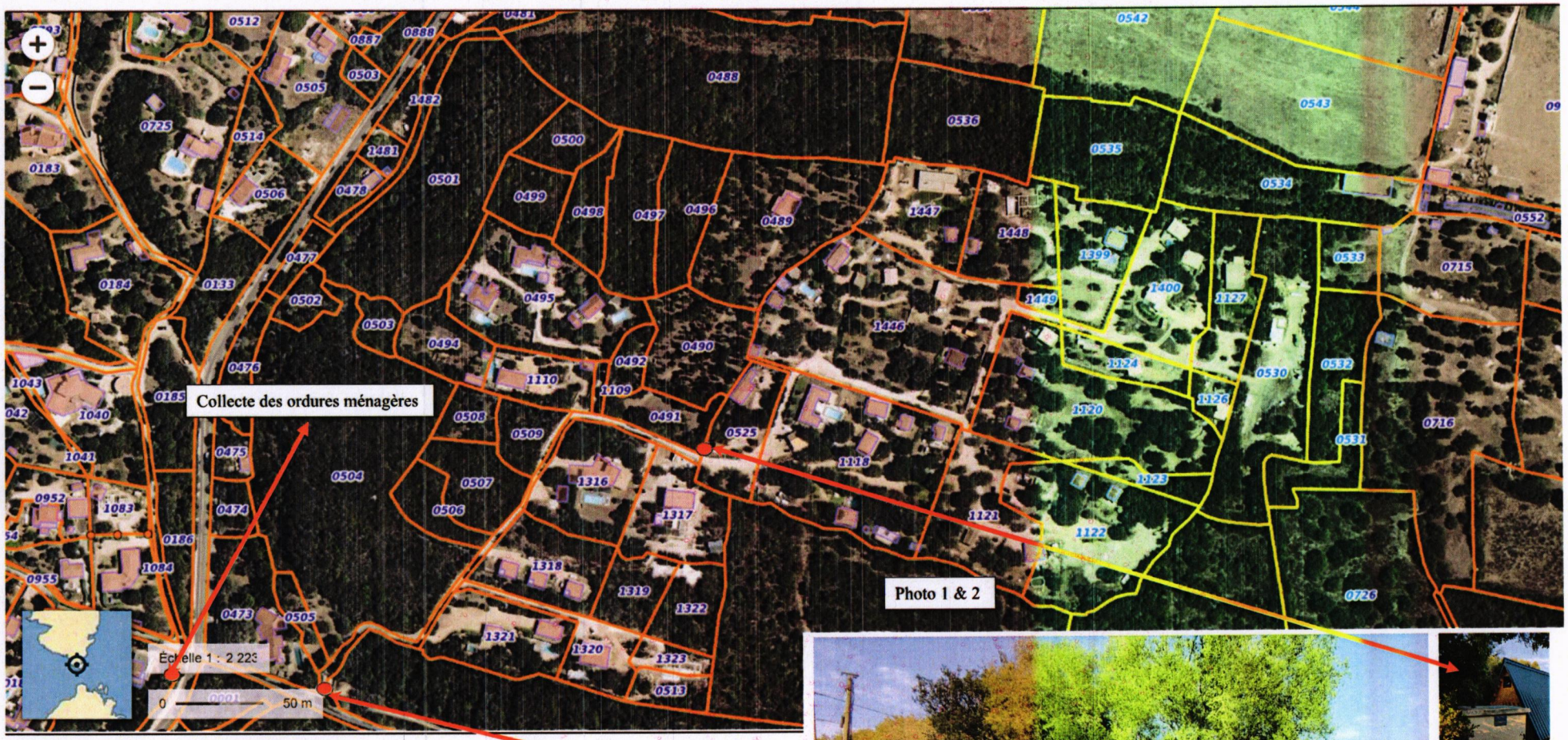


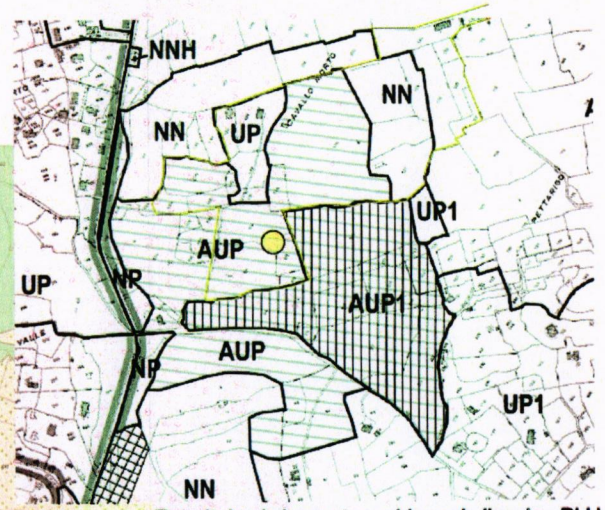


Photo prise depuis l'intersection entre entrée du chemin desservant les habitations et le chemin de Padurelle. 35 boîtes aux lettres

Historique des zonages du secteur urbanisé identifié



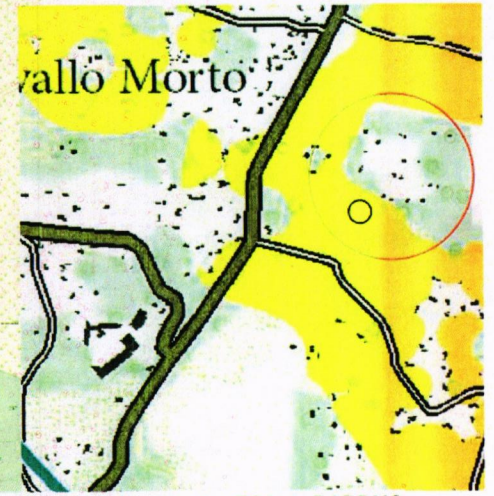
Vue de la réalité du terrain - Vue Géoportail du 18/08/2025



Extrait du règlement graphique de l'ancien PLU

Zone arborée en flanc de colline non bâtie

Extrait du règlement graphique du projet de PLU



Extrait de la carte des ESA du PADDUC

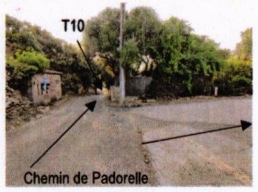


Unité foncière de Sébastien PIRO, d'une surface cadastrale totale de 6 050 m², est composée des parcelles cadastrées section I n°1317, 1319, 1322, et située lieu-dit Brunetto sur la commune de Bonifacio.

Historique et état des lieux de ce secteur urbanisé :

Il est largement bâti. En effet, cette zone d'habitat résidentiel était anciennement classée en zone AUP, zone qui *« regroupe les espaces naturels destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation en continuité des sites bâtis ou sous forme de nouveaux pôles d'urbanisation »*. Le secteur AUP correspondant à l'extension urbaine sur le plateau calcaire, la propriété citée, ainsi que celles avoisinantes ont donc été considérées en zone UP car elles répondaient entièrement aux conditions posées par le règlement AUP. Ainsi la zone a été largement construite, principalement d'habitations principales.

- ✓ C'est un lieu de vie permanent. En effet, on observe que ce secteur urbanisé compte 35 habitations, soit 35 foyers.
- ✓ Il se situe à 60 m de la T10 et à 500 m du Collège duquel on a accès à l'hôpital et à 200 m de l'arrêt de bus scolaire et des navettes de la ville de Bonifacio. Depuis cette zone, desservie par les transports en commun proposés par la ville et la collectivité, il est possible de se déplacer sans véhicule jusqu'à Bonifacio et Porto-Vecchio.



Chemin d'accès du secteur

- ✓ Pour information, Monsieur PIRO a participé à hauteur de 8 162 € pour les travaux de l'extension du réseau électrique réalisés par le syndicat d'électrification. Un transformateur électrique a ainsi été installé à 10 m de sa limite de propriété Nord. Un autre transformateur électrique existe en bas du chemin Ces installations existantes permettent une densification du bâti de la zone. (Voir photos 1&2)
- ✓ Le secteur est raccordé au réseau d'eau potable de la ville
- ✓ Ce secteur urbanisé est rattaché au tout à l'égout de la ville. En plus des erreurs cadastrales (bâtis absents), on observe d'ailleurs une erreur manifeste sur la planche 5.2.B_RESEAUX_EU. Il manque un bout de réseau et le tampon existant à l'intersection du chemin qui dessert ce secteur urbanisé et le chemin de Padorelle. Les permis de construire ont été acceptés avec raccord au TAE. Les pétitionnaires ont participé financièrement à l'extension du réseau EU.



Réseau EU manquant

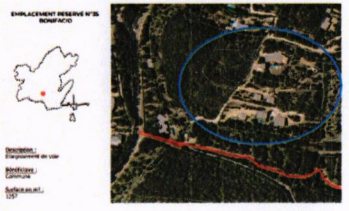


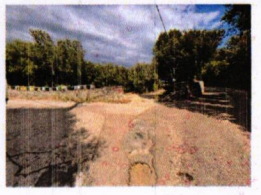
Regard du réseau EU situé à la sortie du Chemin de Padorelle sur la T10



Regards du réseau EU situés Sur le chemin de desserte de la SDU en objet

- ✓ Le chemin de Padorelle est prévu d'être élargie selon l'emplacement réservé n°35 *cf 1D_2_ATLAS_EMPLACEMENT_RESERVE*



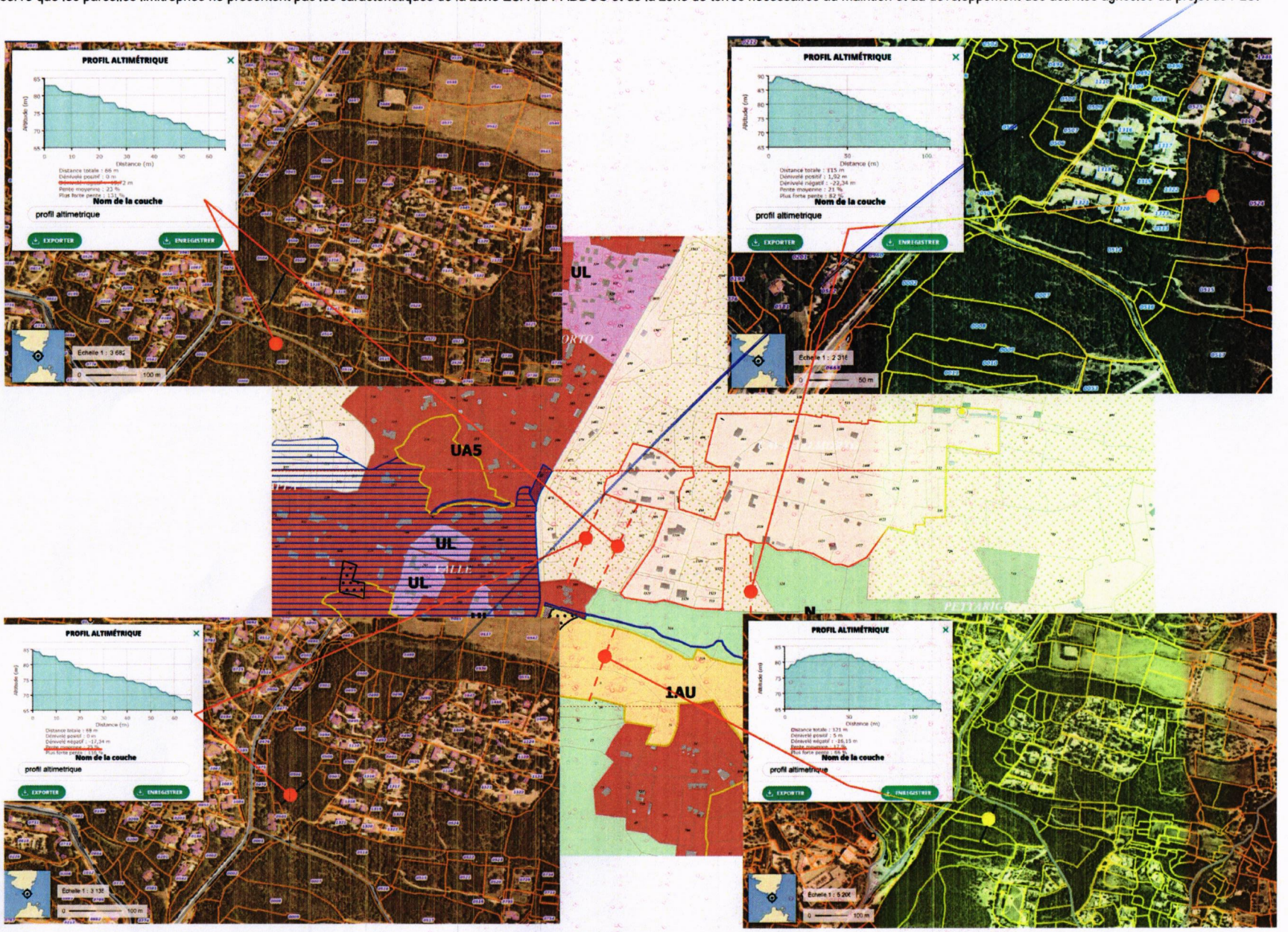


Intersection entre le chemin de Padorelle et le chemin qui dessert le secteur en objet

Proposition de révision du zonage du projet de PLU :

✓ Analyse des parcelles limitrophes du hameau

On observe que les parcelles limitrophes ne présentent pas les caractéristiques de la zone ESA du PADDUC et de la zone de terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles du projet de PLU.



Contribution n°30 (Web)

Proposée par Maître Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mardi 26 août 2025 à 15h41

N. réf. : 2025101 - PIRO-DECKART - PLU Bonifacio BRUNETTO - JPP/

NB/ LES OBSERVATIONS SONT JOINTES AU FORMAT PDF, AVEC ILLUSTRATIONS, EN SUS DES PRESENTES, OBSERVATIONS DONT LES ILLUSTRATIONS NE SONT PAS LISIBLES EN L'ESPECE (et par publication sur ce site)

Objet : observations à enquête publique

Madame le Commissaire Enquêteur,

Mes clients sont propriétaires des parcelles n°1317, 1319 et 1322 section I.

Zonage des parcelles en secteur A ainsi que « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles , pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme » au règlement graphique :

Les observations ci-après sont complétées d'observations en pièce jointe quant à la situation matérielle des parcelles auxuquelles il convient de se référer expressément au surplus des présentes (pièce2).

Le règlement indique que la zone A se définit comme :
« La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturé »

Seules les constructions en liens directs avec une activité agricole sont autorisées par le règlement.

Il sera précisé que le zonage en A au titre de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme repend en réalité le zonage des ESA du PADDUC :

« Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces. (Reglement p.15) »

Monsieur Sébastien PIRO et Madame DECKART sont donc propriétaires des parcelles n°1317, 1319 et 1322 section I.

Ces dernières forment une unique emprise foncière qui s'insère au sein d'un tènement foncier et d'ores et déjà très densement urbanisé.

L'emprise foncière des exposants s'inscrit au sein d'un tènement plus large qui comprend plus d'une centaine de constructions de tout type.

Son enveloppe urbaine est strictement définie. Si son extension pourrait, en effet, être limitée, aucune raison ne justifie que l'inconstructibilité soit appliquée en tant que règle au sein de cette enveloppe.

I Sur le classement en zone A des parcelles 1317, 1319 et 1322 :
Rappel du cadre juridique concernant la contestation d'un classement en zone A dans le PLU ce cadre juridique a été précisé par deux décisions récentes du Conseil d'État, qui apportent un éclairage sur les conditions et les modalités de contestation d'un tel classement.

La première CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n° 429515, B, dans un premier temps, cette décision précise qu'une zone agricole a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour autant, il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone agricole disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel. En effet, le Conseil d'Etat indique, dans un second temps, à quelle échelle les auteurs du PLU doivent se placer pour déterminer si des parcelles artificialisées sont susceptibles d'être incluses dans une zone agricole. Il s'agit d'une échelle qui ne doit pas être « trop restrictive », d'après les propres termes du rapporteur public du Conseil d'Etat sur cette affaire, M. Olivier Fuchs. Cet angle d'approche implique que vous n'êtes pas tenus par les caractéristiques propres au terrain en cause. Ainsi il faut rechercher si les caractéristiques du secteur dans lequel le terrain s'insère correspondent au classement contesté. Dans ses conclusions, M. Fuchs déduit de cet angle d'approche que des parcelles peuvent légalement être inscrites en zone A à partir du moment où elles participent à la cohérence d'un secteur agricole plus largement défini, y compris lorsque le potentiel agricole des parcelles en cause serait faible voire nul. En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, M. Fuchs propose dans ses conclusions des indices à prendre en compte : il s'agit de « la nature de la construction présente », de « l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle

», de « son environnement direct » et de « la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune ».

La seconde décision, plus récente, (CE, 24 novembre 2021, Consorts Dreveton, n° 435178, C). Elle envisage un peu plus strictement le recours au zonage agricole et elle amende en partie la jurisprudence Société Inerta. Dans un premier temps, elle rappelle que, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole. Cette décision rappelle également que le juge peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée. Pour cela, le juge peut notamment tenir compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions que la parcelle supporte. Toutefois, dans un second temps, cette décision exige que le classement en zone agricole soit justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

Le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :

« La zone agricole a été définie grâce aux données disponibles sur l'activité agricole et grâce au DOCOBAS qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ainsi les terres exploitées et déclarées à la PAC (source RPG) ont été classées en zone agricole, de même que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC. Cela a permis de constituer une première base de la zone agricole. »

Enfin, l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme dispose que :

« 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. »

Le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC précise notamment, en ses dispositions relatives à la préservation des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » (page 54) que les « documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité », leur « vocation naturelle et sylvo pastorale » étant « préservée conformément à l'article L 145-3-1 du code de l'urbanisme ».

Les espaces « nécessaires au maintien et au développement des activités agro sylvo pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. »
Les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, dans leur rédaction à laquelle se réfère le PADDUC, ont, suite à la réforme de 2016, été codifiées au nouvel article L 122-10, actuellement en vigueur.

Il sera précisé que le zonage en A au titre de l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme repend en réalité le zonage des ESA du PADDUC :

« Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces. (Règlement p.15) »

En l'espèce,

Les parcelles concernées s'implantent au sein d'un tènement largement urbanisé, avec des constructions au nord, au sud et à l'Ouest.

L'une des parcelles est par ailleurs d'ores et déjà bâtie :

La zone n'a pas été exploitée à des fins agricoles depuis de très nombreuses années, cela démontre de l'absence de toute valeur agronomique de ces parcelles.

Il est à noter qu'aucun élément ne permet d'établir la valeur agronomique de ces parcelles ni leur intérêt agricole.

Elles ne sont par ailleurs reliées à aucun espace d'exploitation.

De plus, la grille de lecture de la pièce 1.B n'est nullement « remplie » par les parcelles et, pour cause, ces dernières n'ont jamais fait l'objet d'une déclaration à la PAC ni été exploitées.

Si le secteur est classé en ESA, force est de constaté que l'ensemble de la zone est artificialisé et ne peut dès lors être considérée comme un ESA.

Les parcelles ne répondent pas aux critères alternatifs déclinés des ESA par le PADDUC en son livret IV, avec pour chacun d'entre eux deux sous critères cette fois ci cumulatifs :

« Les espaces stratégiques ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :
Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ;
Ou

Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation. »

A – Premier critère : Un terrain présentant à la fois une pente inférieure ou égale à 15 % et un potentiel agronomique

A-1 La pente

En l'espèce la zone présente, sur la quasi-totalité de sa surface, une déclivité supérieure à 15%.

De fait, le critère d'identification des ESA lié à l'exigence d'une déclivité de moins de 15% de l'espace considéré fait manifestement défaut au cas d'espèce (pièce 1)

A-2 Le potentiel agronomique

Il n'est nullement démontré que la zone aurait un potentiel agronomique et ce, et alors qu'elle n'est pas exploitée et qu'elle a très largement été artificialisée.

De manière générale, sur l'insuffisance d'autorisations administratives diverses ou démarches déclaratives pour caractériser l'existence d'une activité agricole… et, a fortiori, une quelconque potentialité agricole des terrains concernés : CAA Marseille 22 mai 2014 Mme A…X… - Req n° 12MA02461

« Il ne ressort pas des pièces du dossier qu'il existe à la date de demande de permis de construire, une activité agricole sur les parcelles en cause, les pièces produites par l'appelante, notamment une autorisation d'exploitation du 22 juin 2006, un relevé d'exploitation et des photos insuffisamment précises, ne permettant pas de l'établir ;

Que de même, l'existence d'une activité agricole à proximité n'est pas démontrée, la seule mention de zones cultivées dans un procès-verbal de reconnaissance de bois à défricher en date 19 avril 2010, sans autre précision, n'étant pas suffisamment probante ;

Que la nécessité de préserver ces terres pour maintenir ou développer les activités agricoles, au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux, au sens et pour l'application du I de l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme n'est ainsi nullement démontrée. »

B – Deuxième critère : Un terrain présentant un caractère cultivable (pente inférieure ou égale à 15%) et son équipement par les infrastructures d'irrigation ou l'existence d'un projet d'équipement structurant d'irrigation.

Il résulte des développements qui précèdent que le premier des sous critères, tenant aux caractéristiques de la pente, n'est manifestement pas rempli.

Cette seule constatation suffit à regarder le second critère comme non satisfait dans son ensemble, du fait du caractère cumulatif des deux sous critères qui le composent.

En outre, et à titre purement superfétatoire, on relèvera que la présence d'infrastructures d'irrigation ou l'existence d'un projet d'équipement structurant d'irrigation n'est nullement établie.

Enfin, compte tenu de sa localisation au sein d'un secteur artificialisé, en « dent creuse », avec une déclivité très importante au sud, le terrain objet de la présente ne saurait être regardé comme susceptible d'être rattaché aux « systèmes d'exploitation locaux » au sens de l'article L 122-10 du code de l'urbanisme sus rappelé.

II Sur le reclassement du secteur en zone UB :
La commune a, au moyen de la « Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) » définit des zones urbaines nécessitant un renforcement et une densification urbaine au sens du PADDUC.

En effet, à travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.
(…)
Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.
En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (…)

Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1:
- La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâtit, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;
- L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;
Pour le critère 2 :
- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants ;
Pour le critère 3 :
- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »
Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :
- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
-De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
-De zones d'aléas (ex : inondations) ;
-De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. »

Or la commune a reconnu que les secteurs de Cavallo Morto, Force du Lera et Padorelle répondaient aux critères d'identification d'une agglomération au sens de la loi littoral (p.7 à 32 du document 1.D1)

Leurs caractéristiques sont parfaitement semblables à celles de la zone urbaine ou s'implante les parcelles objet de ces observations.

Dès lors, force est de constater que nous sommes bien en présence d'un village au sens de la loi littoral, comme l'admet la commune dans son document, et notamment par l'inclusion des parcelles de Monsieur PIRO dans le quartier de Padorelle :

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé même issu d'une opération de lotissement, peut être autorisé :

« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

Cette jurisprudence est parfaitement transposable au cas d'espèce, notamment en ce qui concerne les dents creuses.

De plus, le document 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) précise en page 19 que « Un travail de densité et d'organisation des lieux doit être réalisé afin de renforcer le lien avec les autres lieux-dits de l'agglomération. Padorelle est un lieu stratégique qui permettrait d'accueillir de nouvelles constructions et commerces/services de

proximité. »

Ou encore page 28 :

« Concentration des emplois, des commerces et services, du patrimoine historique, de l'offre d'hôtellerie-restauration, pôle d'attractivité d'enjeu régional, accès à la ville par une route territoriale, présence de nombreux parcs de stationnement, une forte densité du bâti, projet de réhabilitation de certains bâtiments historiques (site Montlaur).

Par ailleurs, l'agglomération comprend un collège « Culleghju di Bunifaziu, équipement structurant, au sein du quartier Force di Lera, et l'école et la crèche au sein de la Haute-ville.

La faible densité retrouvée dans les hauteurs – sur le plateau – notamment à Padorelle, permet de préserver le paysage naturel et les corridors de déplacements des espèces faunistiques et floristiques.

En parallèle, cette faible densité doit être retravaillée afin de cibler quelles dents creuses peuvent être comblées et surtout renforcer le lien entre Padorelle et les autres lieux-dits de l'agglomération.

De manière générale, l'intégration paysagère et architecturale est bonne. Par ailleurs, les ambiances paysagères et architecturales se retrouvent dans différents quartiers composants l'agglomération (hormis la Haute-ville, ville génoise). »

Au cas d'espèce, le projet est donc situé dans un espace d'ores et déjà bâti de nombreuses constructions, d'une densité conforme aux usages locaux, s'agissant de constructions en zone de plaine ou plateau, à distinguer des constructions réalisées en zone de montagne et nécessairement avec une densité plus importante.

Et vues générale et rapprochée de la PAU :

Au sens des dispositions de la LOI LITTORAL, les constructions doivent s'implanter en continuité des agglomérations et villages, mais c'est l'extension de l'urbanisation qui doit être réalisée dans cette continuité et non pas la densification au sein d'une PAU (art L 121.8)

Or, pour les motifs factuels précités, le projet étant situé au sein d'un secteur déjà urbanisé il convient de considérer que les parcelles dont s'agit s'insèrent dans une PAU, de telle sorte que l'article L 121-8 n'interdit pas en l'espèce l'urbanisation de ces parcelles situées en dent creuse.

En effet, dans les limites des Zones déjà urbanisées (PAU) :

Au surplus des décisions citées ci-avant et depuis l'arrêt de principe du Conseil d'Etat SOLEIL D'OR, Il a été jugé qu'un projet qui porte sur un espace situé au sein d'une zone déjà urbanisée ne constituait pas une extension de l'urbanisation au sens de l'art. L. 146-4 [actuel art. L. 121-8]. CE 28 juill. 1999, Assoc. Fouras environnement écologie, no 189941: BJDU 1999. 362, concl. Bonichot (condamne la jurisprudence. CAA Lyon, 28 avr. 1998, Sté Sudinvest et Ville d'Antibes, no 94LY01877: BJDU 1998. 410; AFDUH 1999. 289, no 371) et Il en va ainsi quelle que soit l'importance de l'opération. CAA Lyon, 24 nov. 1998, SAIC La Gauloise, no 95LY00887: préc. note 21 .
Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. CE 7 févr. 2005, Sté Soleil d'Or, Cne de Menton, nos 264315 et 264372 B: Bull. CPU no 2005-2, p. 19; BJDU 2005. 10, concl. Aguila, obs. J.-C. B.; AJDA 2005. 623 ; DAUH 2006, p. 373, no 413.
En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. Même arrêt.
Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions. CE 12 mars 2007, Cne de Lancieux, no 280326: BJDU 2007. 50, concl. Landais, obs. J.-C. B. Tel n'est matériellement pas le cas en l'espèce.
Au visa de ces dispositions, il est classiquement jugé que :
« […] les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ». (CAA Nantes, 28 septembre 2021, 20NT00951 ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, req. n° 372531 Porto Vecchio ; – 28 décembre 2016, req. n° 392878; -, 21 avril 2017, req. n° 403765).
La Cour Administrative d'Appel de Marseille, elle-même, par un arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnait pas les dispositions de l'article L146-4-1 (L121.8) du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour Administrative d'Appel n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

L'arrêt 09MA02410, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour Administrative d'Appel de Marseille à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations, qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone".

Conclusions :

En conséquence, au regard d'une jurisprudence constante et des éléments joints à la procédure d'édiction du PLU, le secteur d'implantation des parcelles L 1317, 1319 et 1322 doit être reclassé en zone Ub au PLU, afin de voir son caractère constructible rétabli, en adéquation avec sa nature de zone déjà urbanisée et le secteur reconnu comme une zone urbaine à renforcer tel que le permet un PLU en application du PADDUC.

Cela permettrait de combler la « dent creuse » et de favoriser une densification raisonnée de la zone, tout en évitant de contribuer à un étalement urbain contraire aux principes de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

J.P POLETTI

Pièce jointe :
1. Relevé topographique
2. Observations sur la situation matérielle

3 documents associés
contribution_30_Web_1.pdf
contribution_30_Web_2.pdf
contribution_30_Web_3.pdf

CABINET SIBELLA
Successeurs de Ph. BARNAY
Pascal SIBELLA - Guillaume BERWANGER
Cabinet de Géomètres-Experts Fonciers
Experts près la Cour d'Appel et les Tribunaux
BASTIA - L'ILE ROUSSE
ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Commune de BONIFACIO

Propriété de
Mme Dominique VALENTIN née RAMEL
M. Gilles RAMEL
M. Jean-François RAMEL

Parcelles I 510 - I 511 - I 512 - I 513

Plan annexe à la déclaration préalable

Echelle 1/500

MODIFICATIONS		NATURE
Indice	Date	
A		
B		
C		
D		
E		
F		

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL SIGNE DEPOSE EN NOS ARCHIVES

Délivrée le :

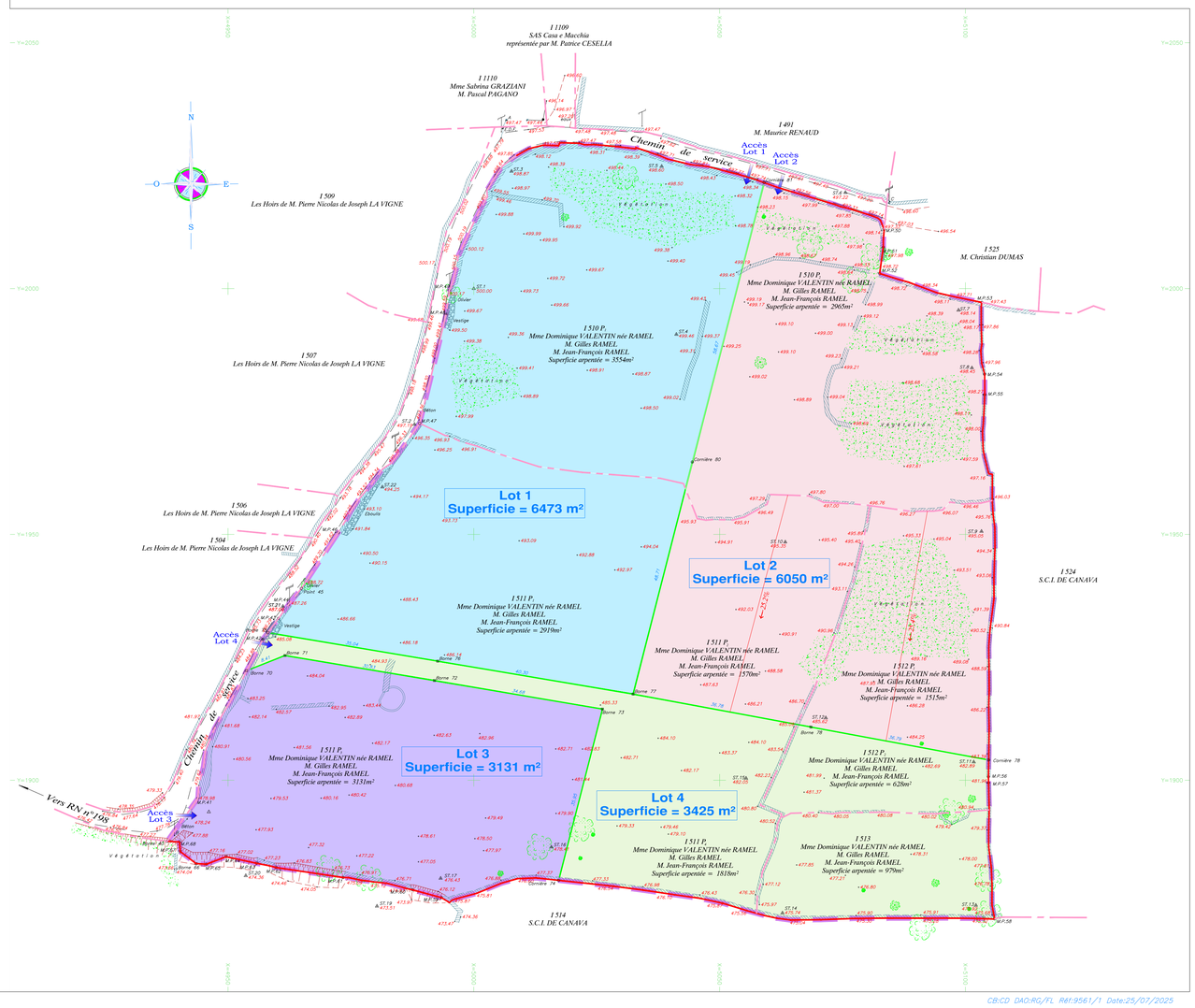
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

Bureau principal : Résidence l'Aiglon bât. A, rue chanoine Colombani 20200 BASTIA
Bureau secondaire : Résidence Luigina bât F, bd de Fogata, 20220 L'ILE ROUSSE
Téléphone : 04.95.34.80.80 - Fax : 04.95.32.12.01 - Courriel : cabinetsibella@gmail.com

Réf:9561/1

Dressé le: 28/01/2013

Dessin:9561D.PLT



NOTA:

PLANIMETRIE rattachée à un système de coordonnées indépendantes.
ALTIMETRIE non rattachée au N.G.F.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les riverains
Application cadastrale
Limite de bornage contradictoire établie le 26/02/2013
Limite de morcellement
Les noms des différents propriétaires proviennent de la matrice cadastrale ou des indications recueillies sur place.
Les réseaux souterrains n'ont pas été relevés.
Dressé par le Cabinet SIBELLA Géomètres-Experts Bastia Tél:04.95.34.80.80 CB:CD Réf:9561/1

Périmètre du lotissement

CB:CD DAO:RG/FL Réf:9561/1 Date:25/07/2025

Contribution n°31 (Web)

Proposée par anonyme

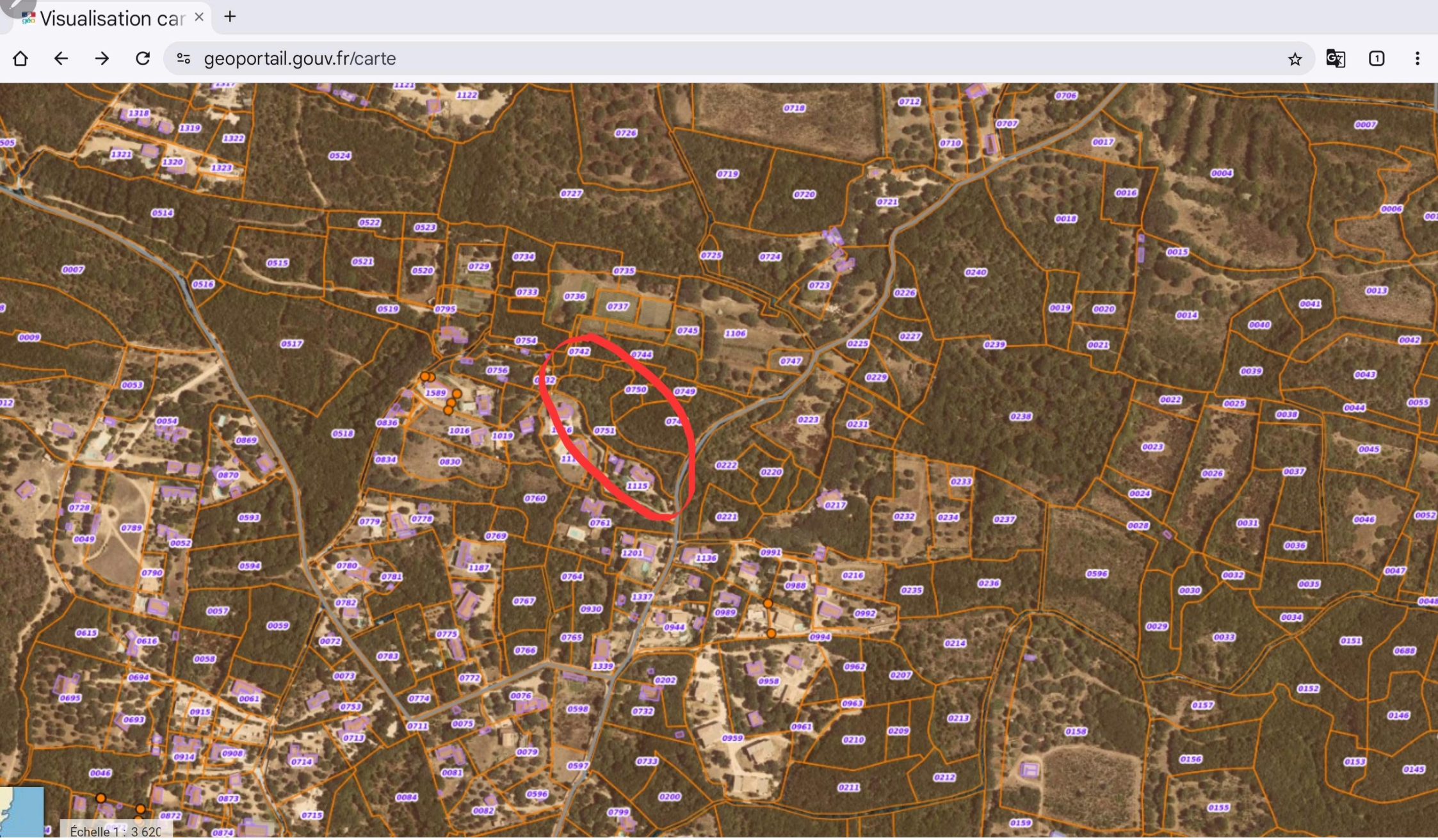
Déposée le mercredi 27 août 2025 à 14h05

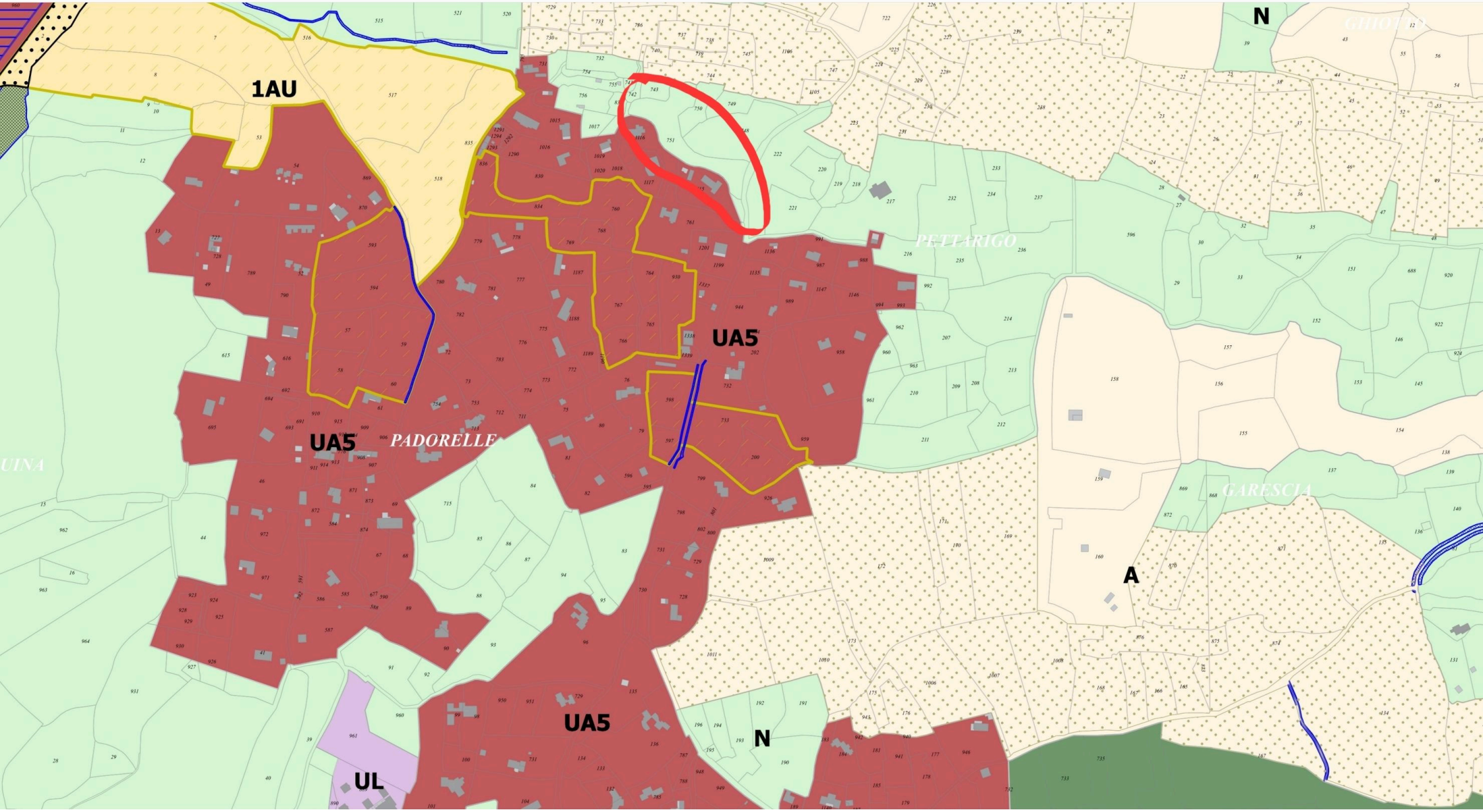
Mme la commissaire,
Propriétaire de la parcelle I 751 lieu-dit Pettarigo commune de Bonifacio ,cette dernière bordant entièrement la zone UA5 de Padorella ,je vous demande de bien vouloir examiner favorablement ma requête.
Au vu des cartographies du PLU ma parcelle est considérée comme inconstructible (zone N).
Cette parcelle familiale ayant les mêmes caractéristiques que les parcelles adjacentes, il m'apparaît que par mesure d'équité ma propriété devrait également être intégrée à la zone UA5.
En espérant une issue favorable à notre demande.

Cordialement.

Bruno LENA

2 documents associés
contribution_31_Web_1.jpg
contribution_31_Web_2.jpg


Visualisation car
geoportail.gouv.fr/carte
Échelle 1 : 3 62C


1AU
UA5
UA5
PADORELLE
UA5
N
N
A
UL
PETTARIGO
GARESCIA

Contribution n°32 (Web)

Proposée par maître Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mercredi 27 août 2025 à 19h07

NB/ LES ILLUSATRATIONS INSEREES AUX PRESENTES OBSERVATIONS N'ETANT PAS "VISIBLES" SUR LE REGISTRE, iL CONVIENT DE SE REPORTER AUX OBSERVATIONS AU FORMAT pdf EN ANNEXE POUR DISPOSER DES PRECITEES

N. réf. : 2025108 - SCI LIVANTI - PLU Bonifacio - JPP/GP

OBSERVATIONS A ENQUETE PUBLIQUE

Madame le Commissaire Enquêteur,

La SCI LIVANTI, que je représente en l'espèce, est propriétaire des n° 794, 795, 796, 121, 110 et 953 section K lieu-dit Arenaggio à Bonifacio.

Ces parcelles sont classées en zone UA3 pour les parcelles n°794, 796, 121, 110, 953 et Np pour la parcelle n°795, au projet de PLU.

Elles forment une unité foncière unique qui s'insère au sein d'un tènement foncier extrêmement vaste et d'ores et déjà très densement urbanisé qui s'implante entre la haute-ville – Marina et l'arrière-ville. La zone présente une forte artificialisation avec une zone d'habitat et une grande surface.

Le règlement des hauteurs de la zone UA3 limite cette dernière en R + 2.

Le règlement de la zone Np interdit toute construction.

Le secteur fait également l'objet d'une OAP thématique.

Les présentes observations, de nature juridique, sont complétées d'observations par architecte urbaniste, pièce 1, qui valent tout autant que les présentes observations à enquête publique et auxquelles il est fait référence et renvoi ici expressément, elles-mêmes complétées de deux annexes

Les pages 1 et 2 de la pièces 1 présentent plus avant les objectifs, intentions et situations de ces parcelles.

La SCI LIVANTI a présenté depuis de nombreux mois à la commune un projet tendant à la réalisation d'un projet mixte comprenant des logements, commerces, hôtellerie et parking souterrain. (pièces 2 et 3, annexes de la pièce 1)

Ce projet a totalement été méconnu par le futur PLU et la SCI LIVANTI entend solliciter le reclassement des parcelles 794, 796, 110, 121 et 953 de UA3 en UA4 et de la parcelle 795 du classement Np à UA4 aux regards des motifs développés ci-après.

A- Sur le classement reclassement des parcelles UA3 en UA4 :
Le classement en UA 3 est justifié au règlement comme correspondant à l'Arrière-port, la zone UA4 correspondant à l'Arrière-port résidentiel (P.20 du rapport).

Le Rapport de présentation – Justification du projet et évaluation environnementale (p.46) justifie les sous-zonage UA :
« Le secteur UA3 correspond à l'arrière-port actuellement constitué de nombreux espaces de stationnement. La définition de cette zone vise à favoriser la surélévation des constructions existantes afin de pouvoir densifier le site malgré le risque de submersion marine. Dans cette zone, la mixité fonctionnelle est également privilégiée.
Le secteur UA4 correspond à l'arrière-port résidentiel. Il se situe plus en hauteur et les constructions ont une hauteur bien supérieure à celles présentes en UA3. C'est notamment pour mieux adapter les règles de volumétrie et d'implantation et d'aspect des constructions que ce secteur a été créé. »
Le choix des limitations de hauteurs est justifié dans le même document (p.53) de manière suivante :
« ► Hauteurs : A cause du risque de submersion marine, la seule possibilité pour optimiser le foncier de ce secteur est la densification verticale. C'est pourquoi le règlement autorise une hauteur maximale de R+2. > Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
► Hauteurs : La hauteur maximale des constructions autorisées est R+5 afin de conserver l'identité de la zone. Les constructions sont implantées à dos de falaise sur plusieurs niveaux. Le R+5 laissera la possibilité de densifier verticalement »
L'OAP de la zone définit comme objectif :
« OCCUPATION DU SOL :
Le secteur de l'OAP concerne la zone urbaine dense (zones UA1, UA2, UA3, UA4), la zone d'activités commerciales (zone UX), la zone urbaine d'équipements (Ue), la zone naturelle (N), la zone naturelle protégée (Np), la zone naturelle protégée en espace remarquable (NPr) et la zone agricole protégée en espace remarquable (APr). Il s'étend sur une surface totale de 396 043 m²

(environ 39,6 ha), comprenant les trois secteurs : Haute-Ville, Marina et Arrière-Port.
Objectifs :
L'objectif principal de cette OAP est de développer le fonctionnement local du secteur de l'agglomération historique en tant que zone résidentielle et touristique. Il s'agit de structurer les trois secteurs de projets (Haute-Ville, Marina et arrière-port) afin de créer un projet global permettant une gestion touristique raisonnée et offrant un cadre de vie de qualité aux résidents. L'aménagement de la zone sera conçu pour fournir des services et des aménagements appropriés tant en haute qu'en basse saison.
L'organisation de cette centralité historique visera à renforcer la mixité fonctionnelle, combinant activités, logements, équipements touristiques et publics, tout en assurant le bon fonctionnement local du territoire.
L'aménagement du secteur vise à améliorer le cadre de vie en favorisant les mobilités de proximité, en limitant la place de la voiture et en valorisant le patrimoine paysager et architectural. Le projet global de l'agglomération historique sera réalisé par l'aménagement conjoint et complémentaire des zones urbaines suivantes :
La Haute-Ville : Cette zone constitue la polarité touristique, patrimoniale, résidentielle et d'équipements. La mixité programmatique de ce secteur lui confère une identité spécifique essentielle à intégrer dans son aménagement. Le cœur historique de la HauteVille offre divers services et équipements : mairie, office du tourisme, école, crèche, poste, restaurants, hôtels, commerces, musées, etc. Le projet principal devra proposer des solutions pour garantir le cadre de vie des résidents tout en accueillant les touristes de manière raisonnée. Pour faciliter l'accès à cette zone, des aménagements spécifiques seront mis en place. Ce projet s'inscrit dans l'existant grâce à des initiatives de renouvellement urbain visant à concilier la fréquentation locale et la valorisation de la vie locale.
L'Arrière-Port : Cet écoquartier est composé principalement de zones résidentielles et de stationnements. L'aménagement de ce quartier nécessitera une réorganisation fonctionnelle en proposant des circulations multimodales, une intégration paysagère de qualité, et en créant des espaces de rencontres tout en revalorisant les espaces de stationnements. L'objectif est de faire de cette zone un pôle de connexion entre la HauteVille et le secteur Monte Léone. »

Pour rappel, l'article R 151-39 du Code de l'urbanisme dispose :
« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.
Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.
Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus. »

Le juge administratif a rappelé dans une décision récente (TA de Montreuil, 24 octobre 2024, n°2301958) :
« Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts. »

Il est constant que le choix retenu concernant la limitation de hauteur dans ce secteur n'est nullement motivé dans le règlement ou dans le rapport de présentation. Au contraire, ce choix va à l'encontre des orientations définies dans le rapport de présentation ou dans l'OAP.

Ces documents soulignent la nécessité de densifier en hauteur la zone.

Il sera précisé que le secteur n'est pas impacté pas un quelconque risque d'inondation ou submersion aux vues de la carte réglementaire.

De même, l'OAP souligne la nécessaire réorganisation de la zone avec le besoin de création de logements et de développer l'arrière-port comme pôle d'attractivité.

Le projet de la SCI LIVANTI qui a pour objet la création d'hôtel, de logements et de commerces, ainsi que d'un parking souterrain, rempli parfaitement les objectifs fixés par le PADD et l'OAP.

De plus, il est établi que cette zone ne présente ni homogénéité architecturale, ni intérêt paysager ou environnemental justifiant une préservation stricte. Ces constats écartent ainsi les critères de l'article R.151-39 du Code de l'urbanisme.

La limitation de la hauteur à R+2 est donc en contradiction avec l'objectif de densification et de renouvellement urbain.

Par ailleurs, il est constant depuis de nombreuses années que le législateur encourage la limitation de l'étalement urbain en favorisant une densification des constructions, notamment par l'autorisation de hauteurs de construction plus importantes.

Les développements et cartographies exposés au 2) et 4) de la pièce 1 fondent matériellement les prétentions développées ci-avant.

Les développements argumentés au 4) matérialisent en effet l'incohérence de la limitation de la hauteur pour les seules parcelles objet des présentes au regard du sort des parcelles de l'environnement immédiat, le classement distinct envisagé pour ces dernières générant une rupture dans la continuité des hauteurs autorisées par ailleurs, avec un nécessaire impact défavorable sur la perception de la future urbanisation de ce secteur, notamment depuis le sud, de la marine ou de la citadelle.

B- Sur le reclassement de la parcelle n°795 de la zone Np en UA4 :
L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme, définit le classement en zone N des secteurs à protéger pour des raisons liées à :

• La qualité écologique, esthétique ou patrimoniale ;
• L'existence d'une exploitation forestière ou de caractéristiques naturelles ;
• La nécessité de préserver ou restaurer des ressources naturelles ;
• La prévention des risques.

Le classement en zone Np de la parcelle de la SCI LIVANTI ne remplit pas les critères fixés par l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme pour les raisons suivantes :

• Inadéquation avec le caractère naturel ou forestier :

Ces parcelles s'implantent au sein d'un secteur déjà densement urbanisé et par ailleurs ce tènement urbain est déjà très clairement défini, ce secteur est doté de plus d'une cinquantaine de constructions déjà existantes et desservi par des infrastructures publiques. Elles ne peuvent être considérées comme des espaces naturels ou forestiers au sens de l'article R. 151-24.

• Caractère urbanisé et aménagé des parcelles :

Ce secteur bénéficie d'un accès direct à la voirie et se situe à proximité immédiate de bâtiments et d'habitations, le secteur est entièrement équipé au niveau des réseaux. Le classement en zone N est incompatible avec la situation géographique et l'usage potentiel.

En ce sens : CAA Bordeaux, 6 févr. 2014, n° 12BX01165

« pour un secteur comportant des parcelles déjà construites et présentant un caractère urbanisé même si les parcelles sont vastes et ne supportent qu'un habitat pavillonnaire, ce secteur, même situé en limite d'un massif boisé que la commune entend protéger, ne pouvait plus être regardé comme présentant un caractère naturel, illégalité du zonage N »

Ou encore, CAA Bordeaux, 19 mars 2015, n° 13BX03319.

• Absence de qualité particulière justifiant une protection spécifique :

Aucune étude ou élément technique n'a démontré que ces parcelles présentent une qualité écologique, historique, ou esthétique nécessitant un classement en zone N. La jurisprudence administrative a établi que des terrains sans particularité ne peuvent être placés en zone naturelle. (CE, 23 mai 1997, Hugonnet).

• Incompatibilité avec le tissu urbain environnant :

L'enveloppe urbaine immédiate est très largement urbanisée dans un secteur caractérisé par un bâti existant. Selon la jurisprudence, des parcelles proches d'un hameau, dotées d'accès directs et ne relevant pas d'un ensemble boisé, ne peuvent être classées en zone N. (CE, 2 déc. 1992, Cne Bény-Bocage)

En outre, le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :

« La zone NP vise à protéger de l'urbanisation et des activités susceptibles de dégrader l'environnement et à promouvoir la conservation de la biodiversité. Ce zonage NP impose des restrictions strictes sur la constructibilité afin de maintenir l'intégrité des écosystèmes présents.»

Or le tènement foncier de la SCI LIVANTI s'implante au sein d'une zone dont il n'est nullement démontré qu'elle relève d'un enjeu écologique et paysager et ce alors que la parcelle s'implante au sein d'un secteur d'ores et déjà largement artificialisé avec des parkings au Sud, une grande surface à l'Est et Nord-Est et un vaste secteur résidentiel à l'Ouest.

La pièce 1, point 3), développe plus avant tant l'insertion de cette parcelle dans le tissu urbain, pour les 4/5 de son périmètre, en « dent creuse », que l'absence d'impact paysager, y compris depuis la citadelle, ou encore son peut d'intérêt environnementale, pour être insérée dans un espace fortement artificialisé par ailleurs.

Conclusions :
En conséquence, au regard d'une jurisprudence constante et des éléments joints à la procédure d'édiction du PLU, le secteur d'implantation de l'ensemble des parcelles de la SCI LIVANTI doit être reclassé en zone UA4 au PLU afin de voir son le rôle central de la zone reconnu avec une réorganisation structurelle du secteur avec la création de commerce, hôtel et logement ainsi que de densifier la zone.

Cela permettrait de combler les dents creuses et de favoriser une densification raisonnée de la zone, tout en évitant de contribuer à un étalement urbain contraire aux principes de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation tel que le tout est au demeurant exposé de façon plus détaillée au 5) de la pièce 1

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Jean Pierre POLETTI

En annexe:

observations au firmat PDF illustrées

Pièce 1 : observations à enquête publique par architecte
Pièce 2 : annexe 1 , étude de faisabilité préalable au projet de PLU
Pièce 3 : Annexe 2, compte rendu de réunion avec la commune sur le projet préalable

4 documents associés
contribution_32_Web_1.pdf
contribution_32_Web_2.pdf
contribution_32_Web_3.pdf
contribution_32_Web_4.pdf

Contribution n°33 (Web)

Proposée par CMAR de Corse
(ppoirot@cma.corsica)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 08h39
Adresse postale : rue du stazzale 20137 porto vecchio

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Beaucoup de nos ressortissants de l'Extrême Sud exercent leur activité dans le secteur du BTP.
C'est pourquoi ils ont été nombreux à nous saisir de l'inquiétude que suscitent pour eux certaines des dispositions envisagées par le règlement du plan local d'urbanisme de Bonifacio, lequel est actuellement soumis à enquête publique.
Les très faibles perspectives d'extension de l'urbanisation qui découlent des dispositions législatives aujourd'hui en vigueur vont en effet contraindre les artisans du BTP à réorienter leur activité vers les rénovations et extensions des constructions existantes.
A cet égard, les dispositions règlementaires envisagées pour les zones N (pages 63 à 93 du règlement) et plus spécialement celles visées aux articles 2.1 page 65 (Zone N) ; et 2.1 page 85 (Zone A) appellent de notre part les observations que voici :

- Article 2.1 page 65 Zone N

Dans sa formulation actuelle cet article stipule :
« Pour les constructions présentes en espace proche du rivage, les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m² annexes comprises.
Or, il est patent qu'une écrasante majorité de ces constructions et de leurs annexes présentes en EPR, justifient d'ores et déjà d'une emprise au sol très supérieure à 200 m².
Autrement dit, dans sa rédaction actuelle cet article ouvre un droit théorique dont l'exercice s'avère illusoire en pratique.
C'est pourquoi nous proposons que sa rédaction soit modifiée ainsi :
« les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% des constructions existantes. L'emprise au sol de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 400 m² annexes comprises à l'exclusion des piscines. »

- Article 2.1 page 85 Zone A

Dans sa formulation actuelle cet article stipule :
« les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m² »
Or, on observe que la plupart de ces constructions justifie d'ores et déjà d'une emprise au sol supérieure ou égale à 200 m².
Autrement dit, dans sa rédaction actuelle cet article ouvre là encore, un droit théorique dont l'exercice s'avère illusoire en pratique.
C'est pourquoi nous proposons que sa rédaction soit modifiée ainsi :
« les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existante. L'emprise au sol de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 300 m². »

Avec l'espoir qu'il vous soit loisible d'accueillir favorablement ces propositions garantes de moins sombres perspectives d'activité pour l'artisanat du BTP dans l'Extrême Sud, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de notre haute considération.

José TAFANI
Vice Président de la CMAR de Corse

Contribution n°34 (Web)

Proposée par Association U LEVANTE
(direction.u.levante@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 08h55

Association U Levante
à
Mme la Commissaire enquêtrice

Vous trouverez en fichier joint l'ensemble des observations de U Levante sur le PLU arrêté de Bonifacio.
Cordialement
La direction collégiale

1 document associé
contribution_34_Web_1.pdf

U LEVANTE

29 août 2025

Madame la Commissaire enquêtrice
Monsieur le Maire de Bonifacio

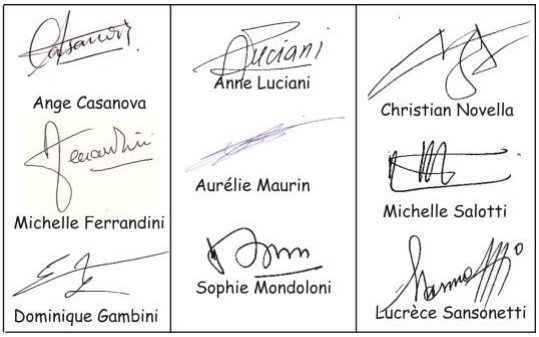
Objet : observations sur le PLU arrêté
38 pages

Madame la Commissaire,
Monsieur le Maire

Nous vous adressons quelques observations *sur le PLU arrêté, actuellement en enquête publique.*

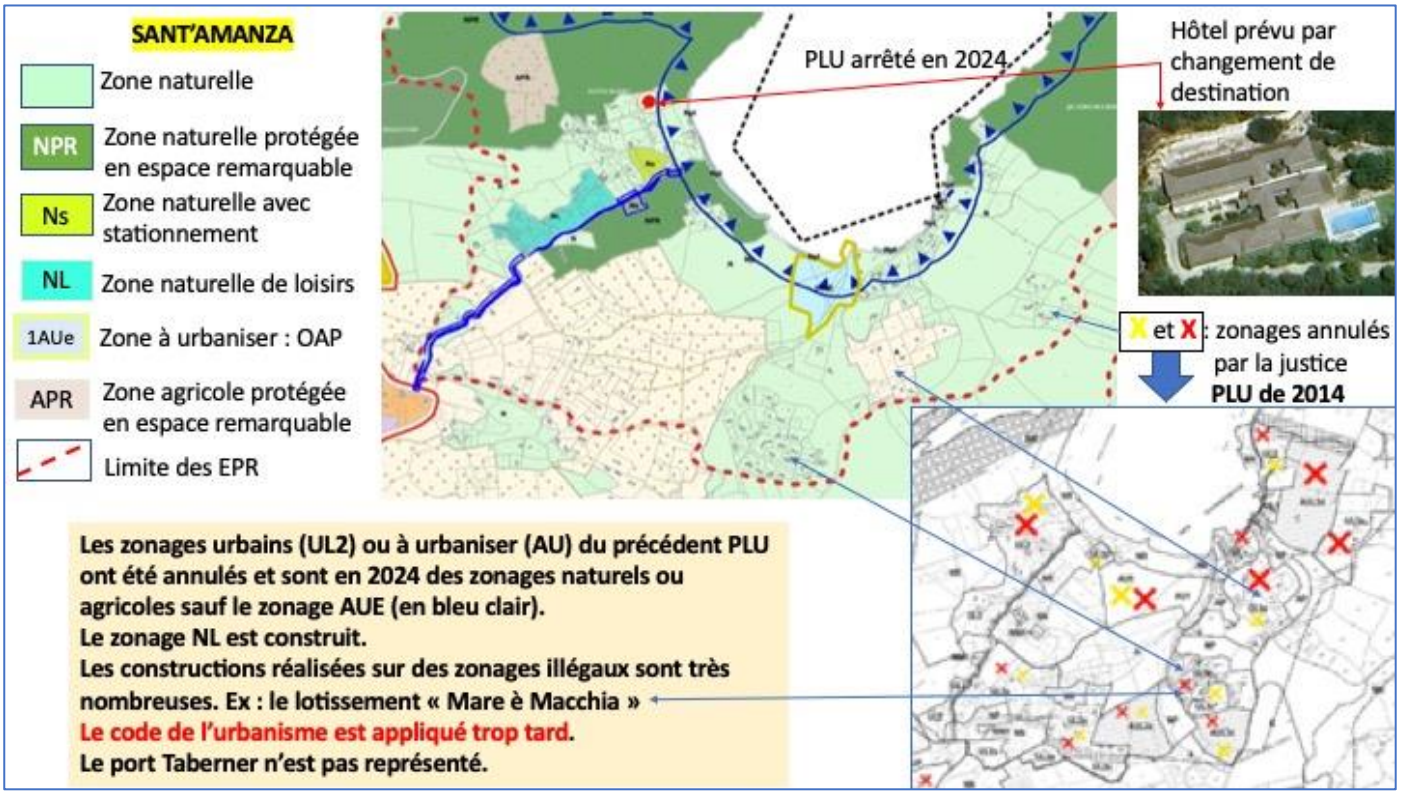
En espérant avoir fait œuvre utile, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre meilleure considération.

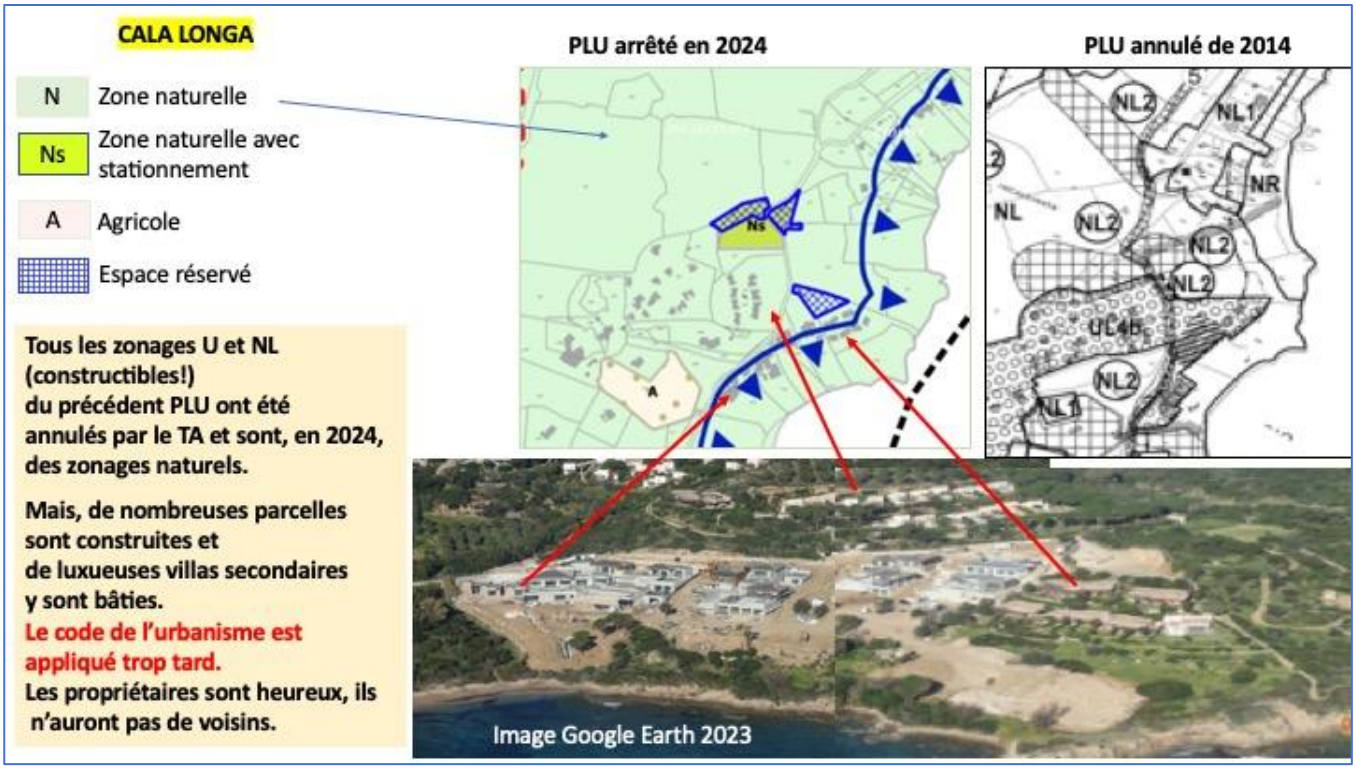
La direction collégiale

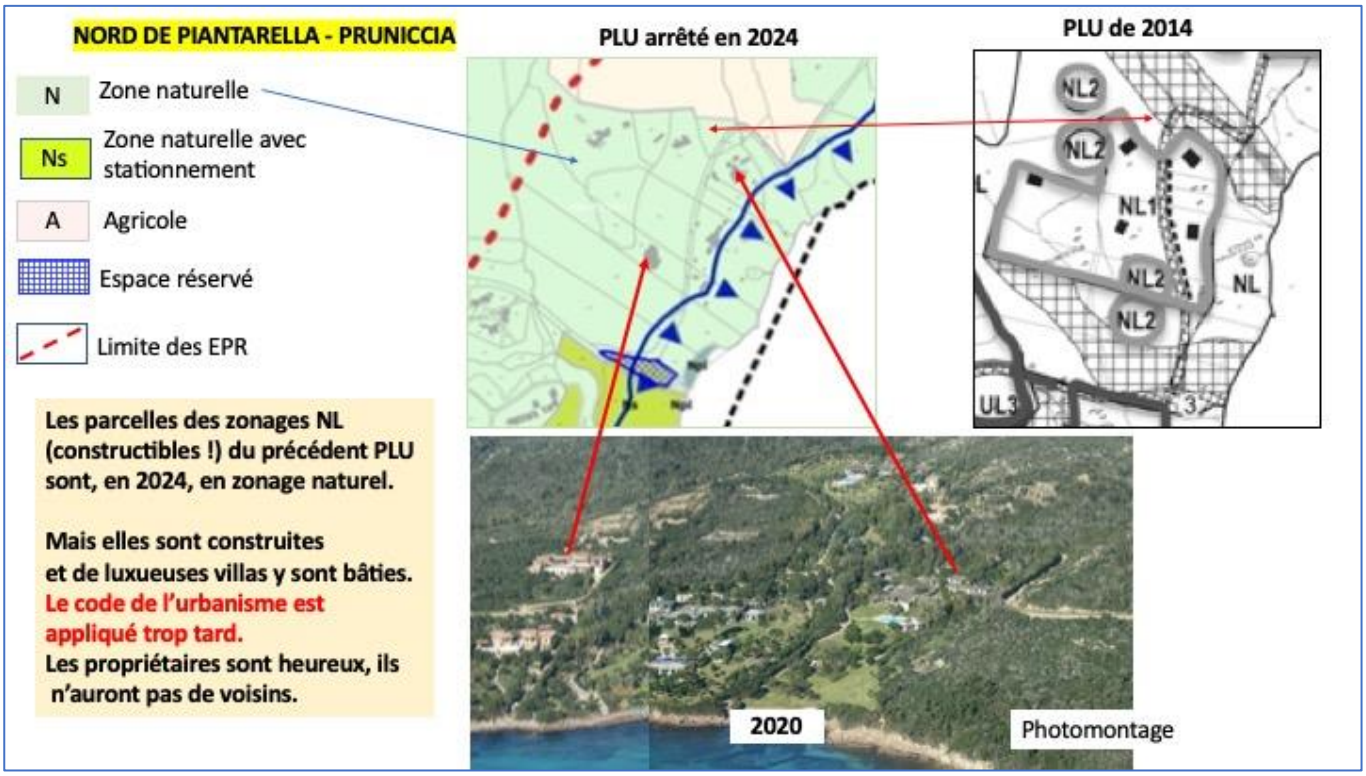


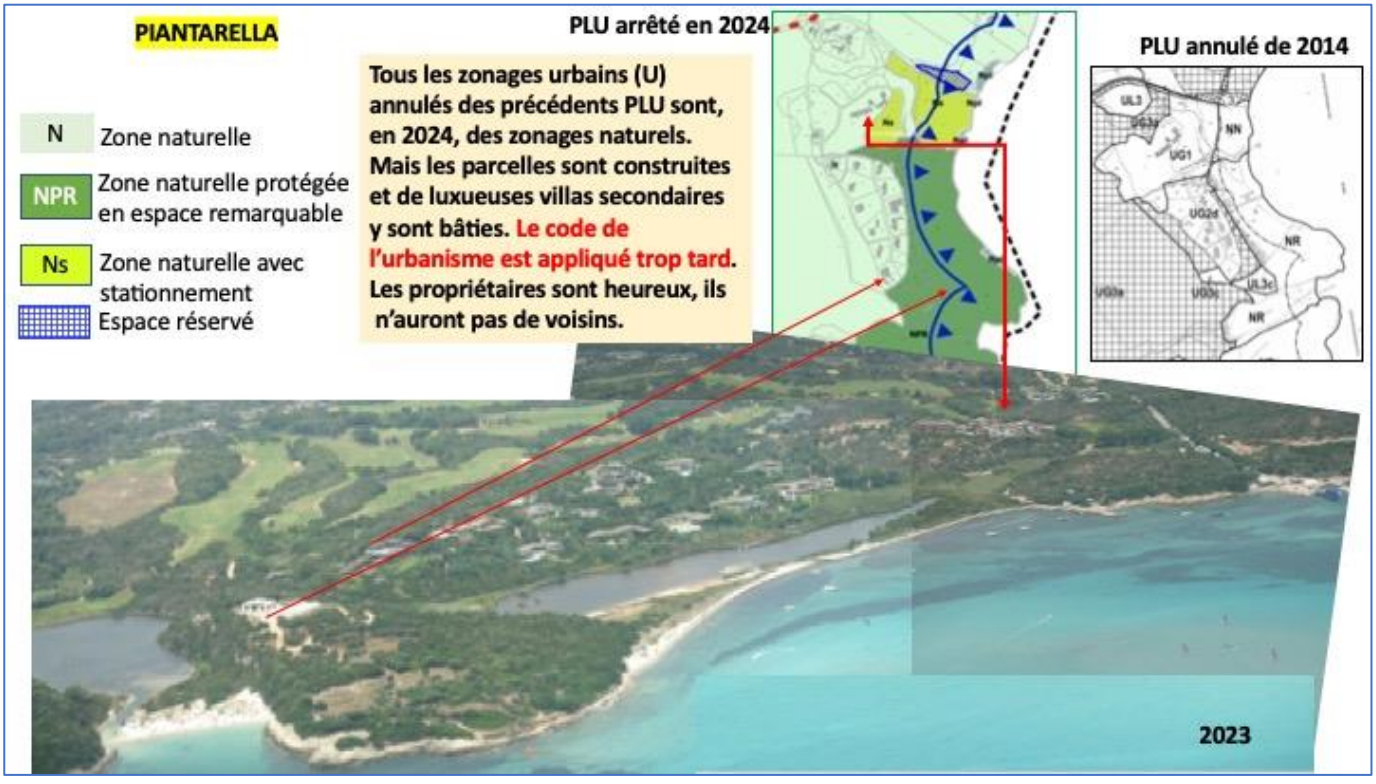
Préliminaires

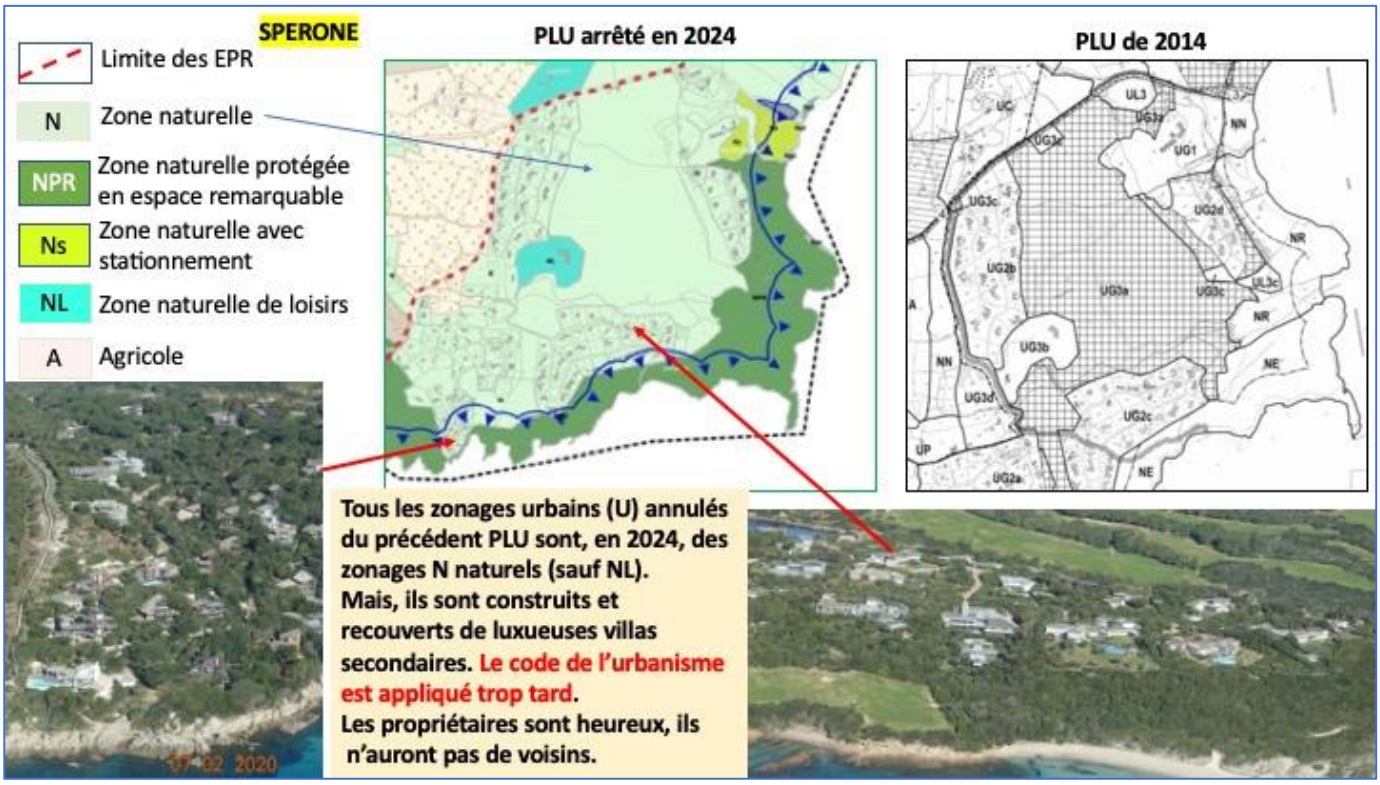
Évolution du littoral de Bonifacio depuis 20 ans

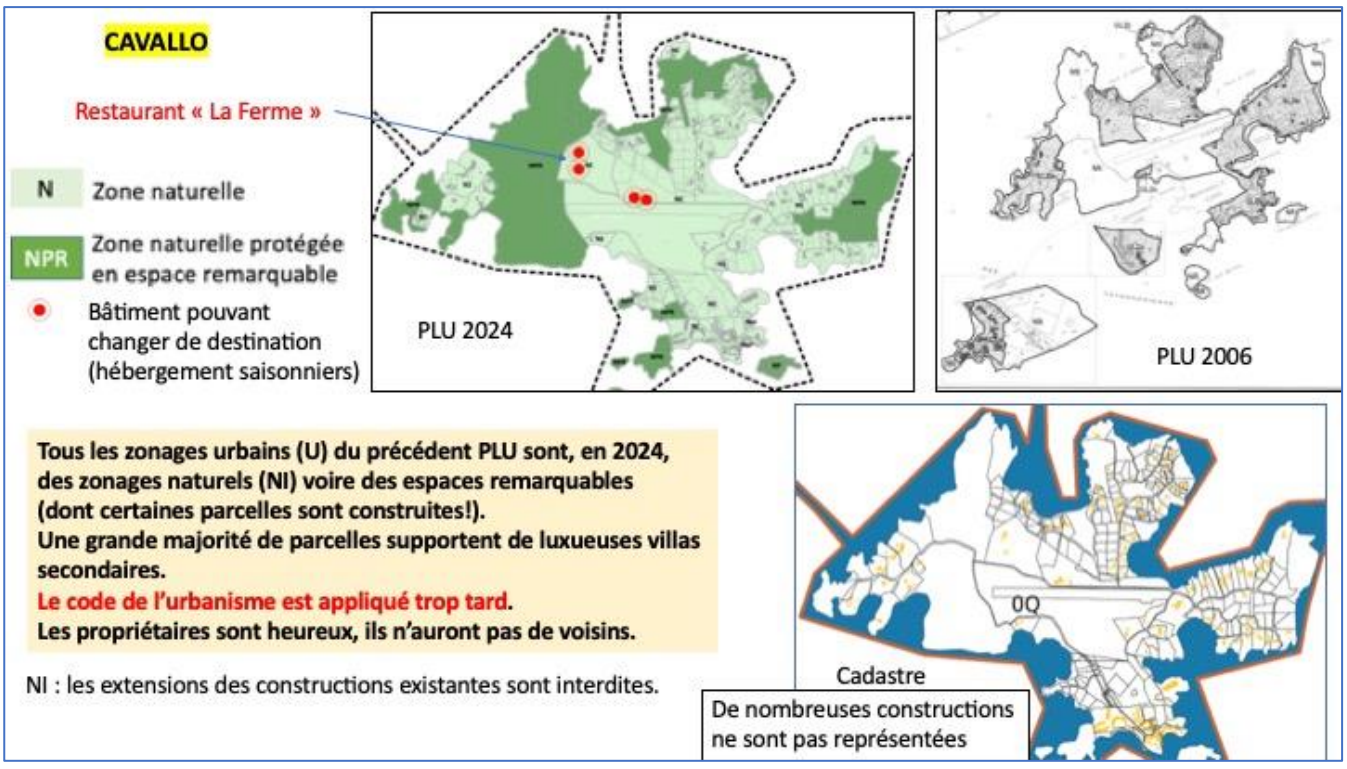


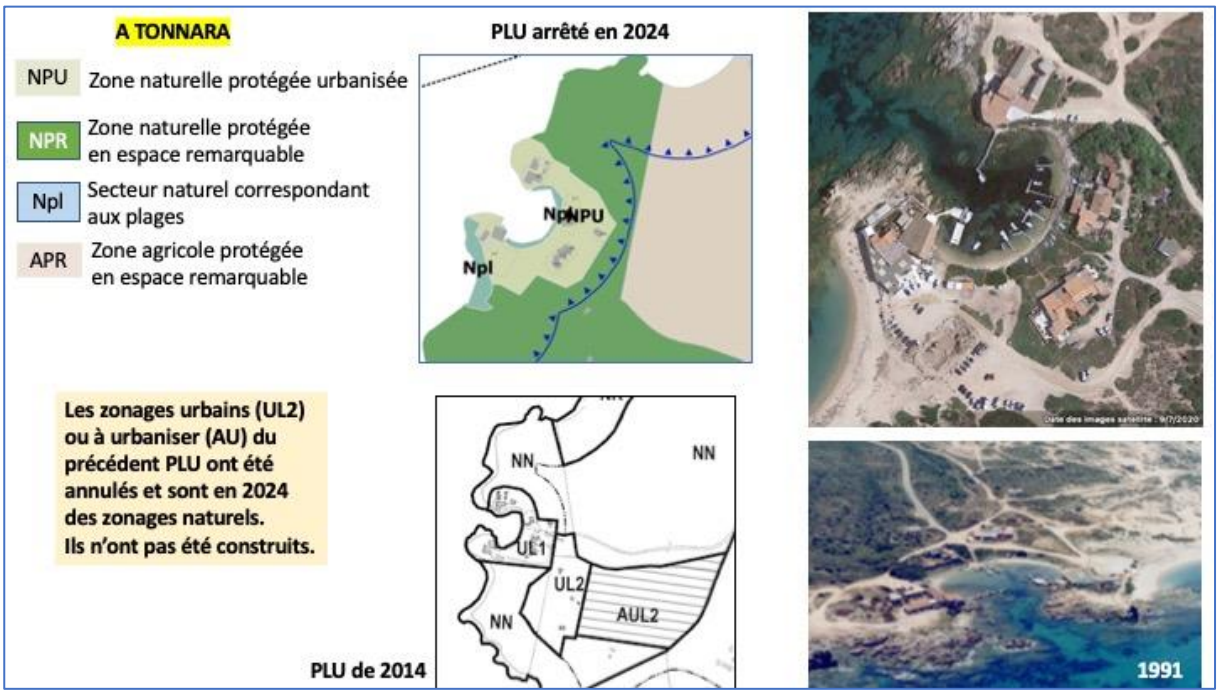



NORD DE PIANTARELLA - PRUNICCIA
PLU arrêté en 2024
PLU de 2014
N Zone naturelle
Ns Zone naturelle avec stationnement
A Agricole
Espace réservé
Limite des EPR
Les parcelles des zonages NL (constructibles !) du précédent PLU sont, en 2024, en zonage naturel.
Mais elles sont construites et de luxueuses villas y sont bâties.
Le code de l'urbanisme est appliqué trop tard.
Les propriétaires sont heureux, ils n'auront pas de voisins.
NL2
NL1
NL
UL3
2020
Photomontage


PIANTARELLA
PLU arrêté en 2024
PLU annulé de 2014
N Zone naturelle
NPR Zone naturelle protégée en espace remarquable
Ns Zone naturelle avec stationnement
Espace réservé
Tous les zonages urbains (U) annulés des précédents PLU sont, en 2024, des zonages naturels.
Mais les parcelles sont construites et de luxueuses villas secondaires y sont bâties. Le code de l'urbanisme est appliqué trop tard.
Les propriétaires sont heureux, ils n'auront pas de voisins.
NN
NR
2023

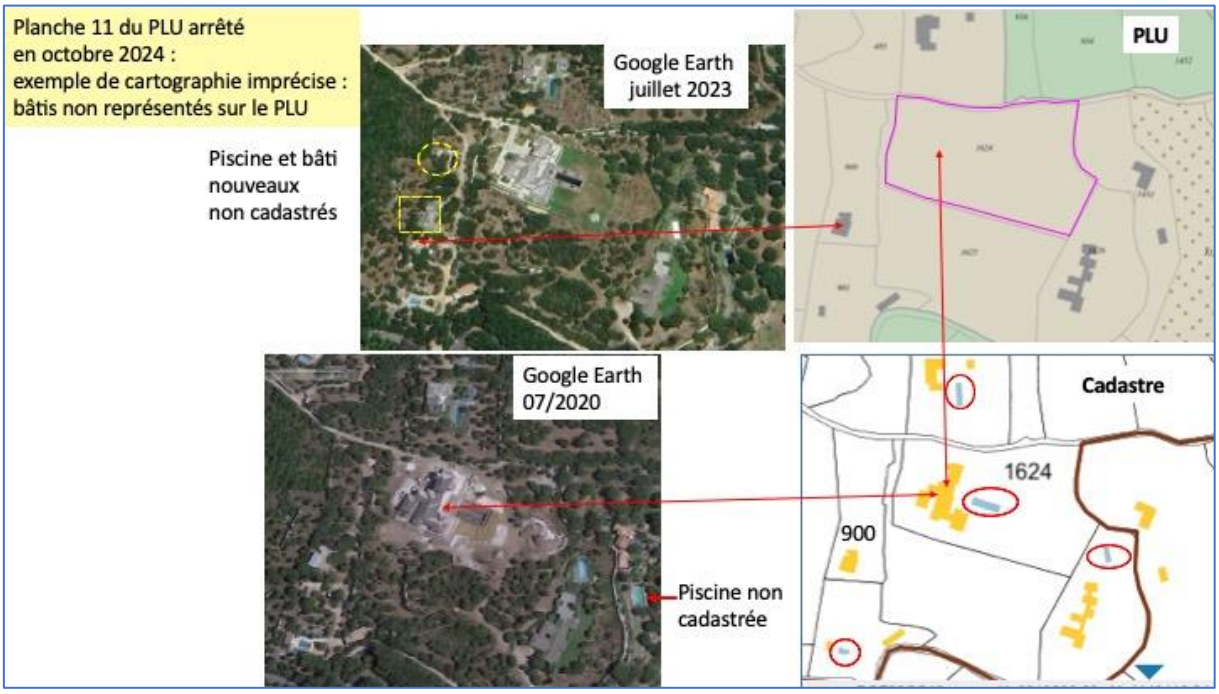

SPERONE
Limite des EPR
N Zone naturelle
NPR Zone naturelle protégée en espace remarquable
Ns Zone naturelle avec stationnement
NL Zone naturelle de loisirs
A Agricole
PLU arrêté en 2024
PLU de 2014
Tous les zonages urbains (U) annulés du précédent PLU sont, en 2024, des zonages N naturels (sauf NL).
Mais, ils sont construits et recouverts de luxueuses villas secondaires. Le code de l'urbanisme est appliqué trop tard.
Les propriétaires sont heureux, ils n'auront pas de voisins.


CAVALLO
Restaurant « La Ferme »
N Zone naturelle
NPR Zone naturelle protégée en espace remarquable
Bâtiment pouvant changer de destination (hébergement saisonniers)
PLU 2024
PLU 2006
Tous les zonages urbains (U) du précédent PLU sont, en 2024, des zonages naturels (NI) voire des espaces remarquables (dont certaines parcelles sont construites!).
Une grande majorité de parcelles supportent de luxueuses villas secondaires.
Le code de l'urbanisme est appliqué trop tard.
Les propriétaires sont heureux, ils n'auront pas de voisins.
NI : les extensions des constructions existantes sont interdites.
Cadastre
De nombreuses constructions ne sont pas représentées



A - Observations générales - Les cartographies sont imprécises

- *De nombreux bâtis visibles sur le cadastre et/ou sur Google Earth ne sont pas représentés sur le PLU :*



- *Les piscines ne sont jamais représentées sur les cartographies alors qu'une partie du règlement les concerne.*

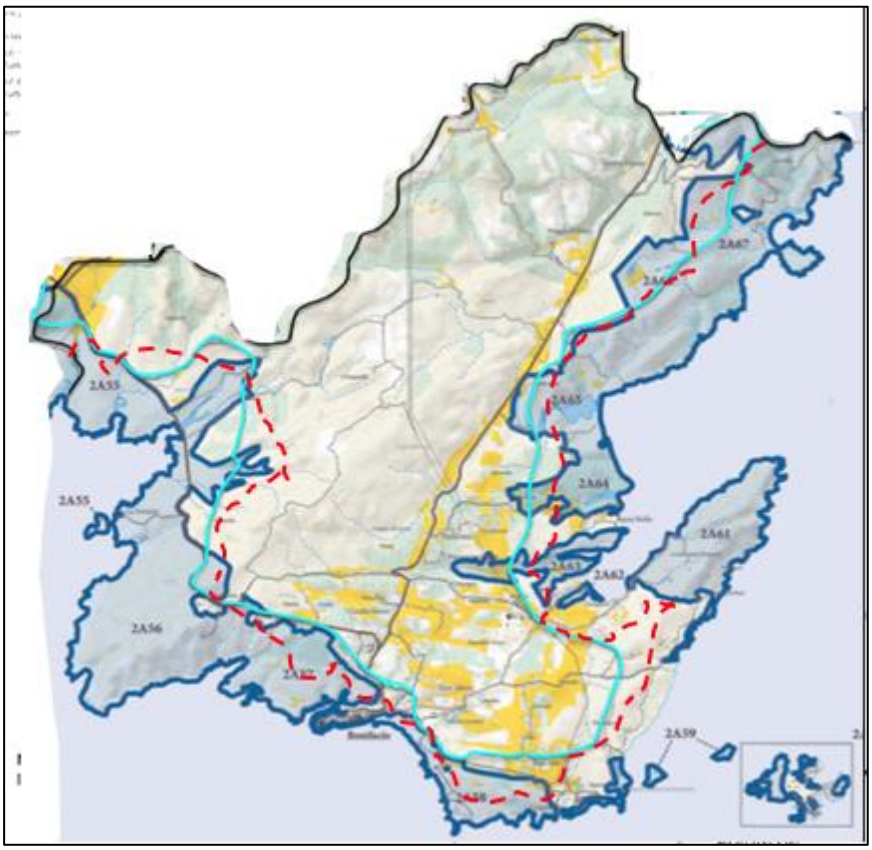
La cartographie du PLU arrêté n'a représenté aucune piscine. Elles sont des centaines - Exemple planche 11



Zonage N : règlement
« Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m². »

B - La limite des EPR

En rouge sur le PLU, elle est très différente de celle dessinée en turquoise sur la carte n°9 du PADDUC. Sauf dans les parties occidentale et nord orientale, elle est plus proche du bord de mer.

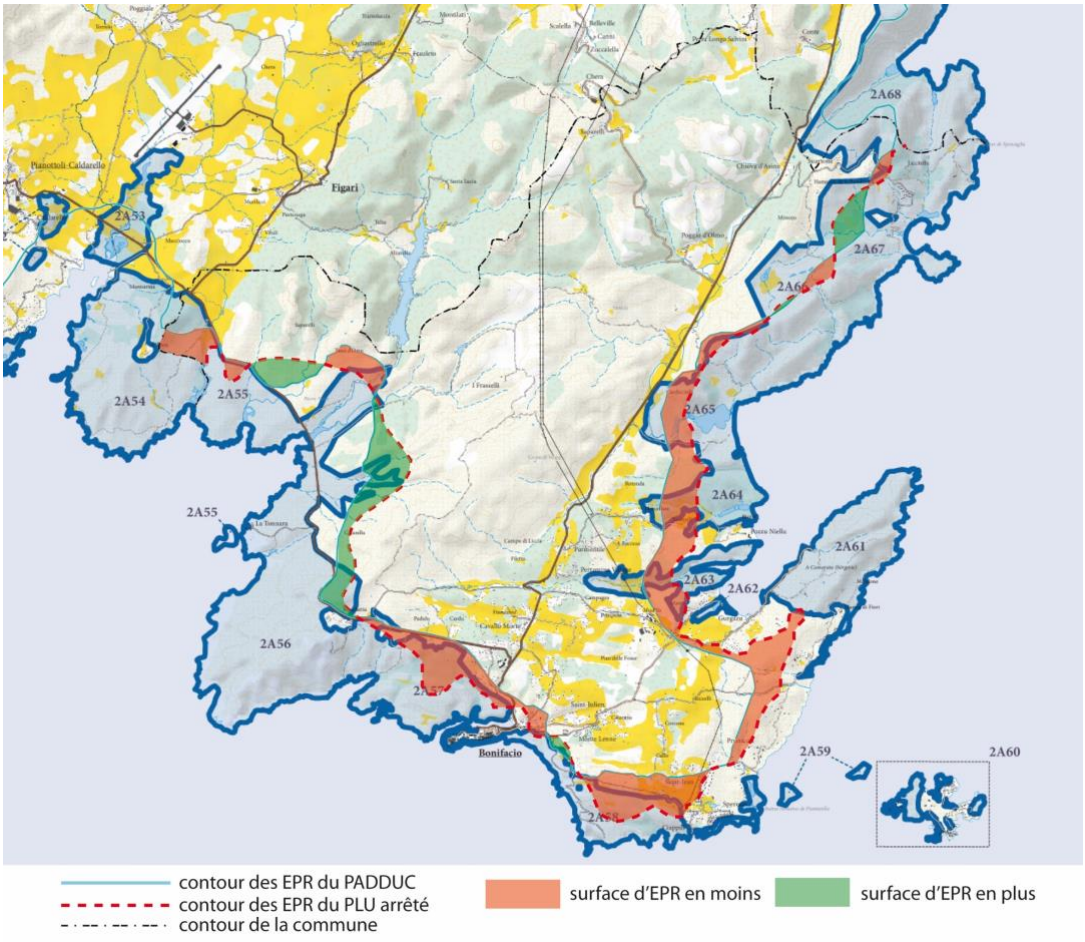


Dans le cadre de la préparation de son plan local d'urbanisme (PLU), la commune de Bunifaziu a profondément modifié la limite des espaces proches du rivage (EPR).

L'importance des déclassements opérés par la commune démontre *la négation des protections identifiées par le PADDUC*.

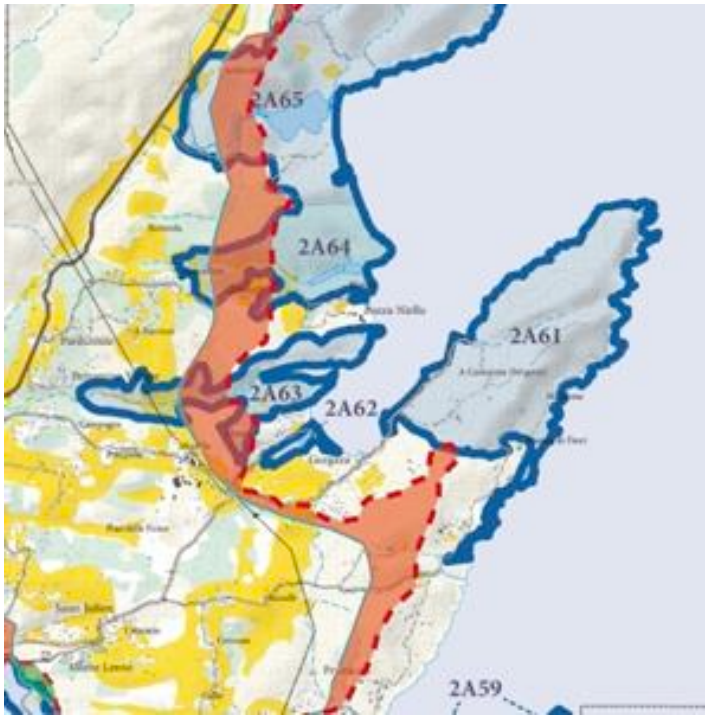
Le tracé rapprochant vers le bord de mer la limite des EPR du PADDUC ne peut pas être justifié par la présence de constructions puisque, par exemple, Sperone est entièrement laissé en EPR.

La surface des EPR du PADDUC est globalement (cumul des ajouts et des retraits) très diminuée d'**environ 630 hectares.** La totalité des retraits atteint environ 890 ha.

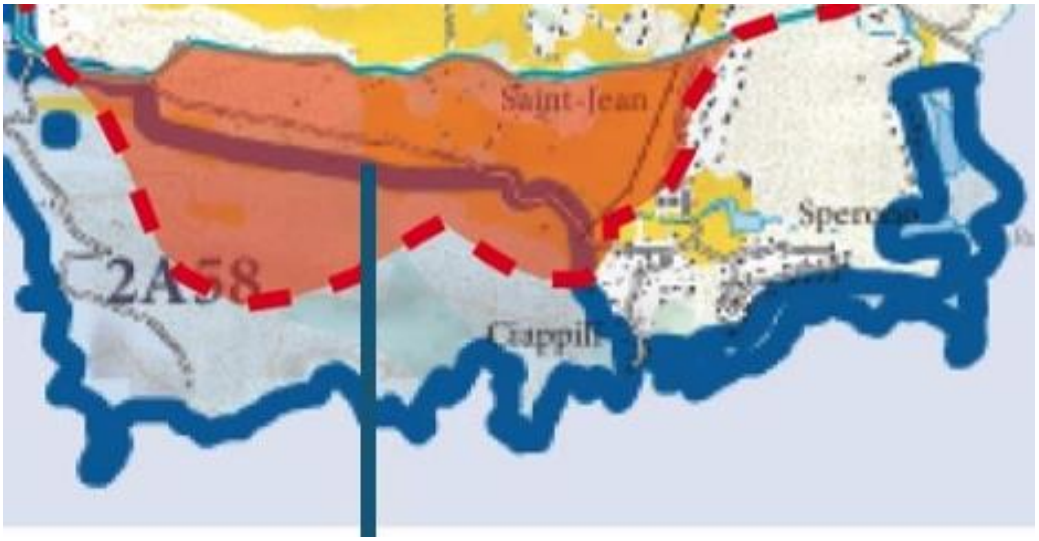


Les terres à l'est du zonage NL des « hameaux de Suartone » sont concernées par la modification de la limite des EPR rapprochée de la côte.

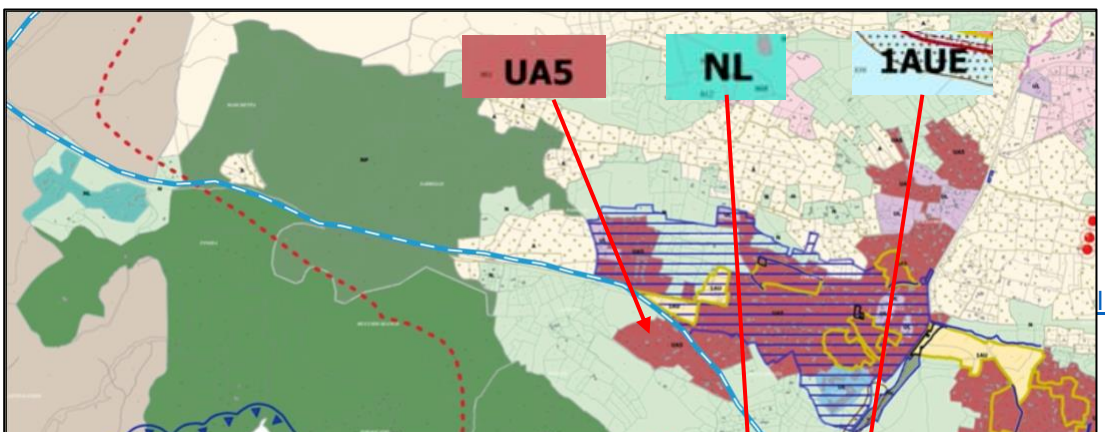
De Balistra à Pruniccia, la surface des EPR du PADDUC est diminuée d'environ 461 ha.

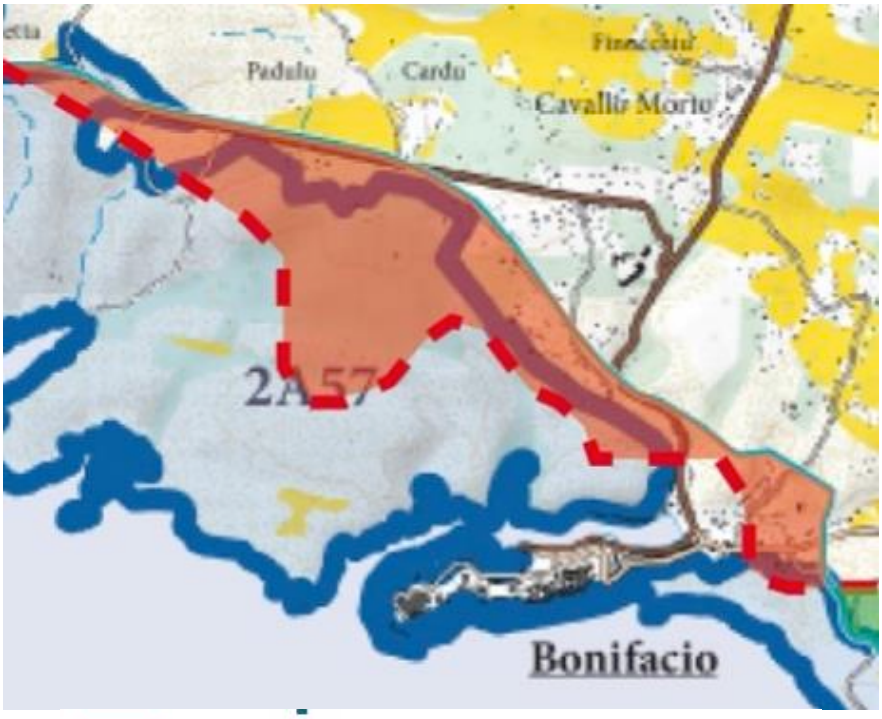


Bonifacio extrême sud : la surface des EPR du PADDUC est diminuée d'environ 132 ha. Le tracé sur le PLU de la limite des EPR met St Jean hors EPR.



Bonifacio ville : la surface des EPR du PADDUC est diminuée **d'environ 169 ha** :
Les surfaces supprimées sont en site classé et en ZNIEFF2.
Les zonages constructibles UA5, NL, 1AUE sont en site classé et en partie ou en totalité dans ces EPR supprimés.





Bilan :

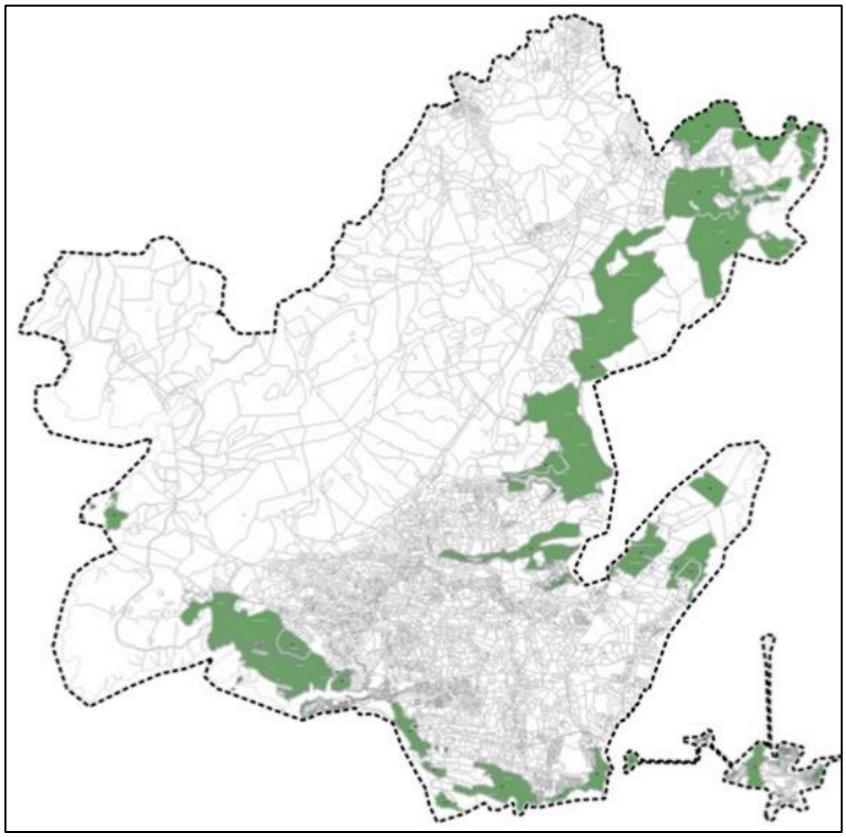
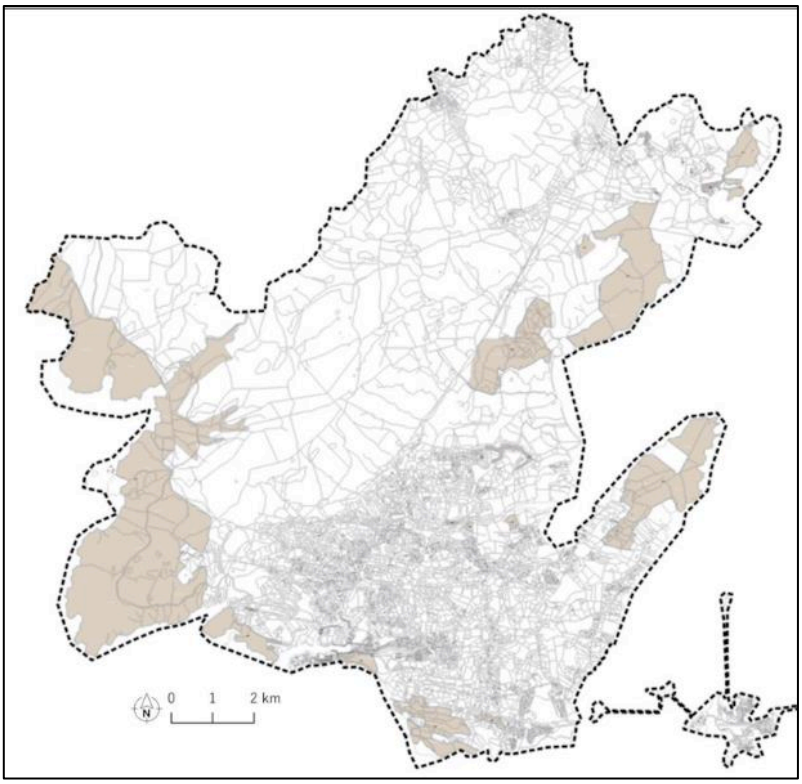
- La limite des espaces proches du rivage (EPR) du PLU est très différente de celle du PADDUC, la surface des EPR est globalement très diminuée.
  Perte globale en EPR : environ 630 hectares
- Par rapport aux surfaces placées en EPR sur la carte n°9 du PADDUC,
  - au nord et au sud de Sant'Amanza environ **461 hectares d'EPR en moins**
  - Entre Piantarella et le goulet, la surface des EPR est diminuée **d'environ 169 ha**
  - Au nord du goulet, la surface : la surface des EPR est diminuée **d'environ 132 ha**
  - Sur la côte occidentale, la commune a ajouté des surfaces en EPR

L'article L. 121-13 du code de l'urbanisme qui dispose que, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ne s'appliquera plus sur environ 762 hectares (461 + 169 + 132).

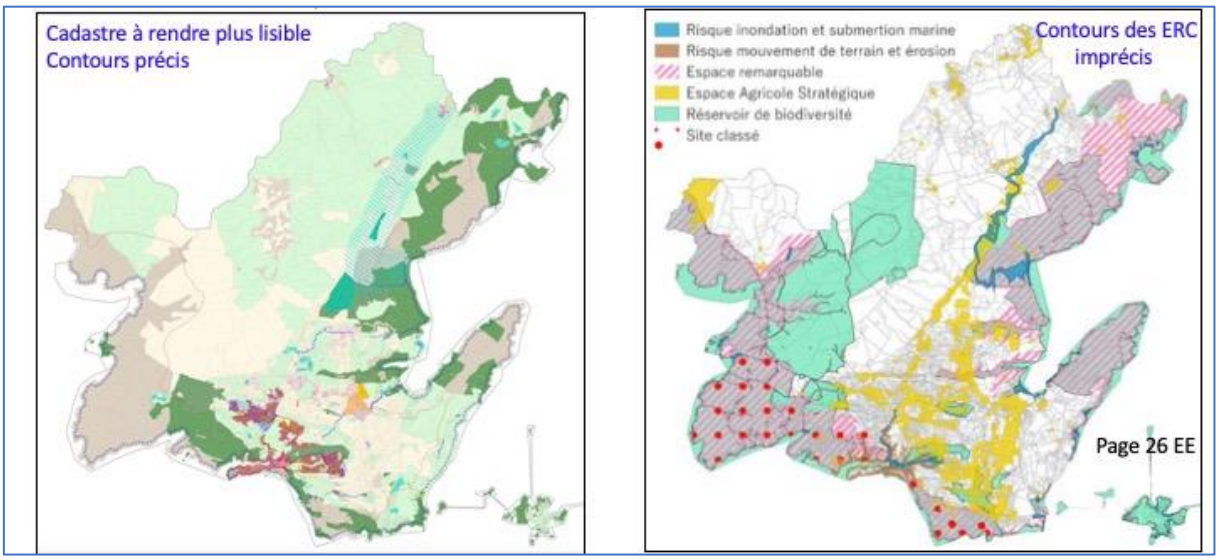
C - Les espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral : ERC

Pour la commune les ERC sont divisés en zones

- **NPR** : espaces naturels situés en espace remarquable : « à protéger de toute urbanisation (excepté des installations légères). »
-

- 
-
-
-
- **APR** : espaces agricoles remarquables : espaces agricoles situés en espace remarquable : « La consommation liée à ces espaces est seulement liée à la culture et aux activités agropastorales. »
-
- 

Sur la carte de la page 26 du rapport de présentation, évaluation environnementale, les deux types d'espaces sont regroupés en hachurés obliques roses aux contours très imprécis rendant cette carte quasi inutilisable. Sur la carte des zonages ils restent distincts mais le graphe du cadastre est peu lisible.
Ces deux cartes sont donc à comparer avec la carte n° 9 du Padduc.

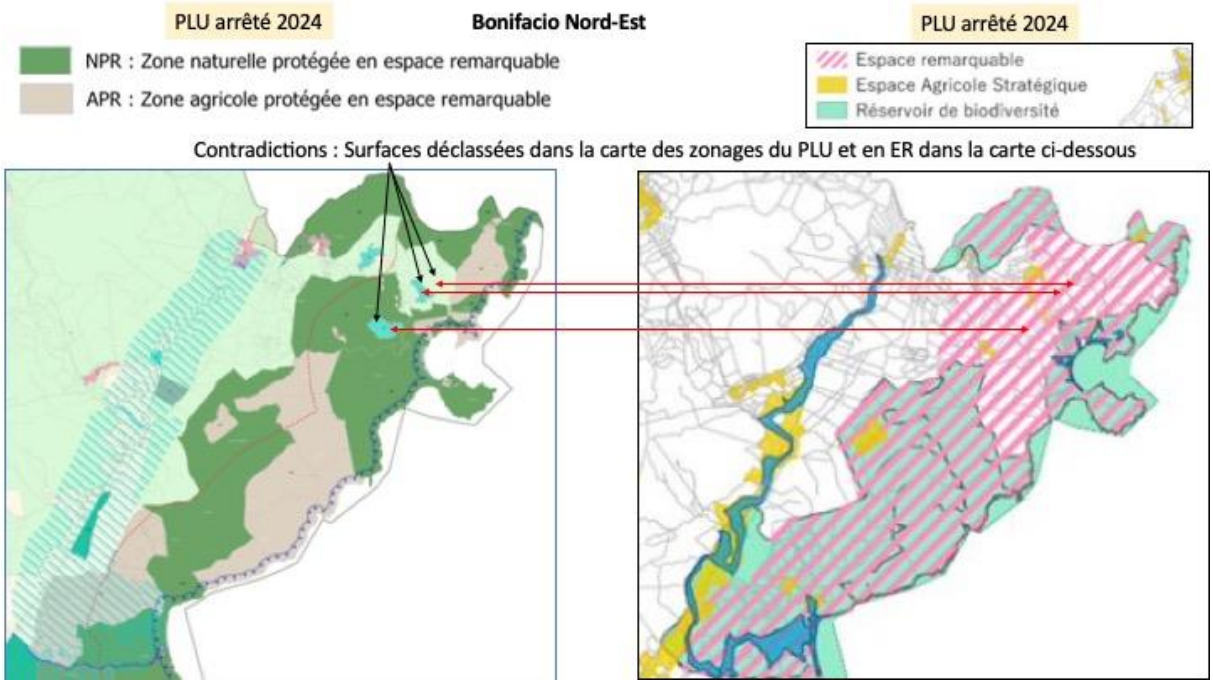


Pour la CDC : "La délimitation des ERC proposée ne semble pas cohérente avec le PADDUC3 et semble manquer de justifications".

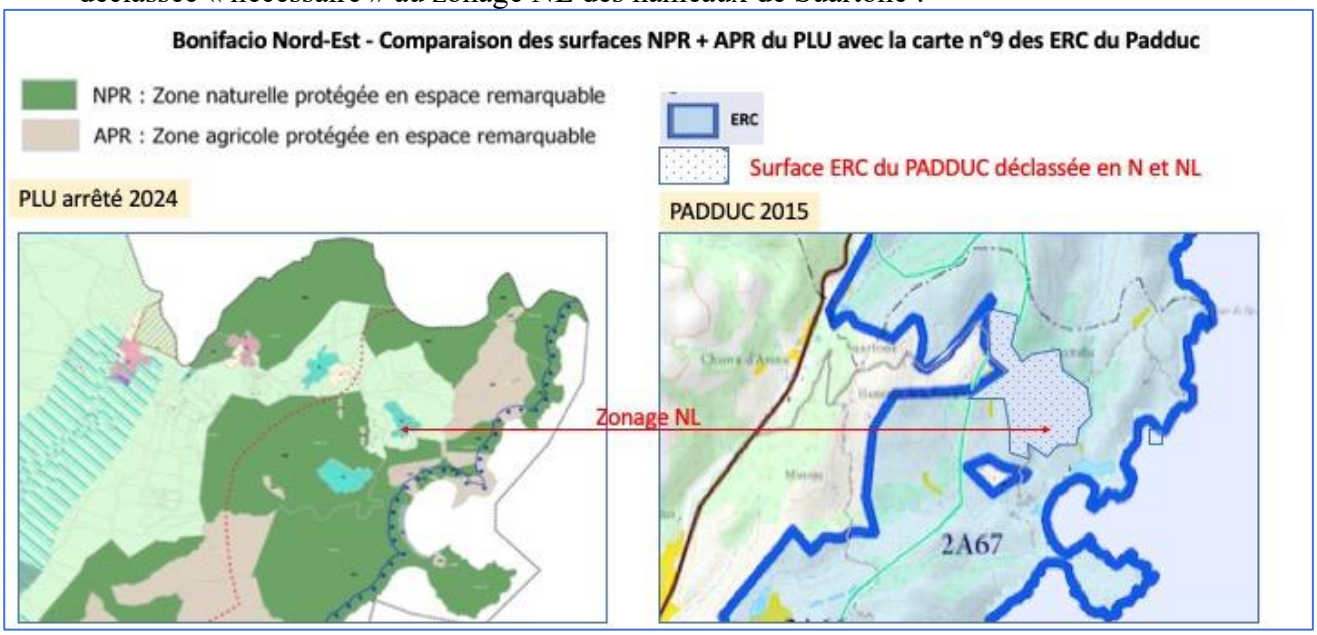
Et, page 9 :

Or, l'écart entre la cartographie du PADDUC et les zones APR « *zone agricole–espace remarquable* » et les zones NPR « *zone naturelle-espace remarquable* » du projet de PLU est plus problématique (plusieurs centaines d'ha), dans la mesure où cet écart intervient principalement sur des sites classés (périmètres à statuts) tels que Bancarello.
Cet écart non justifié entre les ERC du PADDUC et les zonages du PLU pourrait créer une fragilité juridique.

C-1 - Au nord-est, des surfaces déclassées dans la carte des zonages du PLU sont en ERC dans la carte ci-dessous :

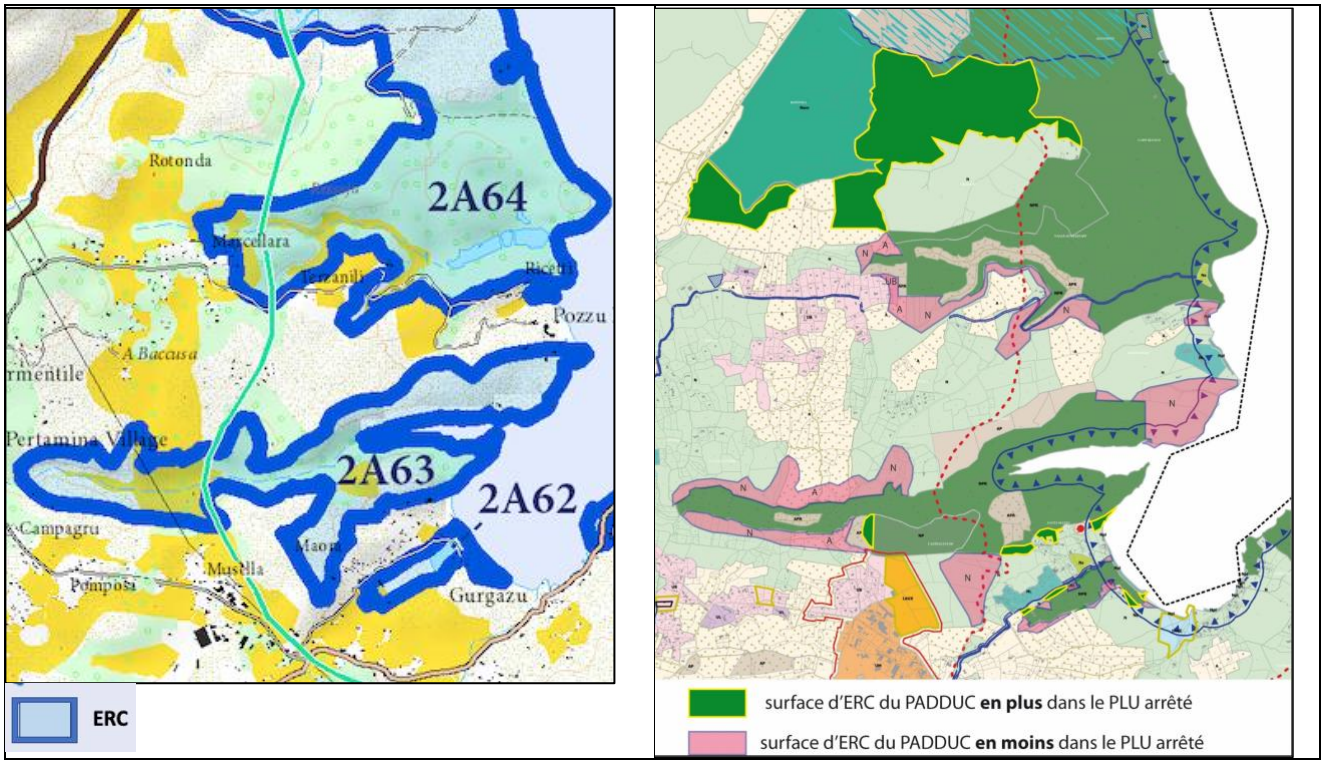


La comparaison de la carte du PLU avec celle du PADDUC met en évidence une grande surface déclassée « nécessaire » au zonage NL des hameaux de Suartone :

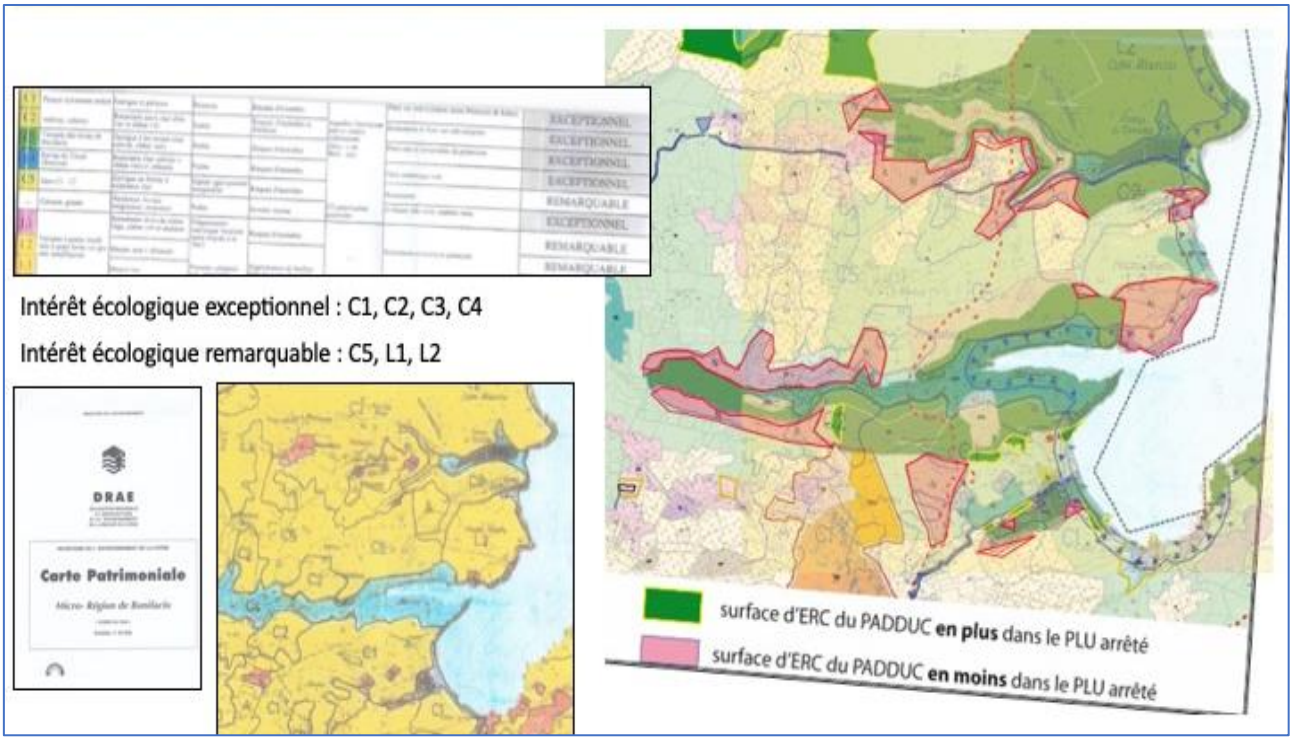


C-2 - Sant 'Amanza et Nord de Sant'Amanza : vallon de Stentinu, Canettu

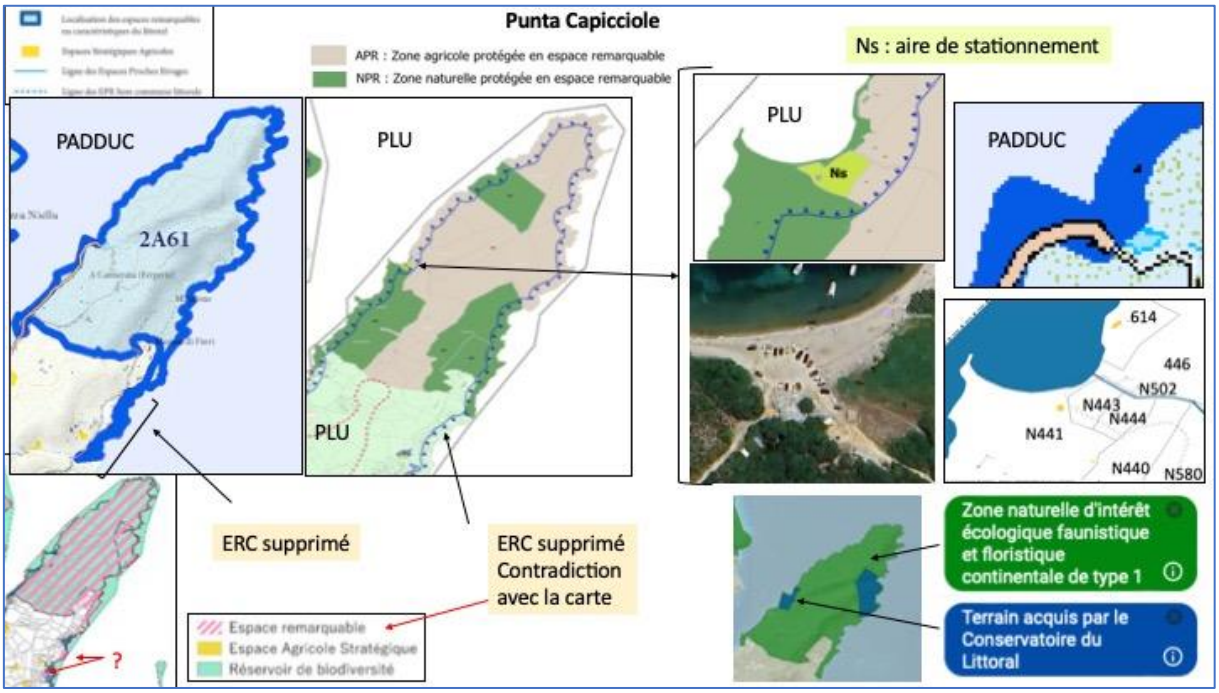
Préliminaire : des ERC du Padduc, seule la moitié intérieure du trait bleu a été compatibilisée dans le calcul des surfaces supprimées ou augmentées.
Environ 72 hectares d'ERC du PADDUC ont été supprimés sur le PLU



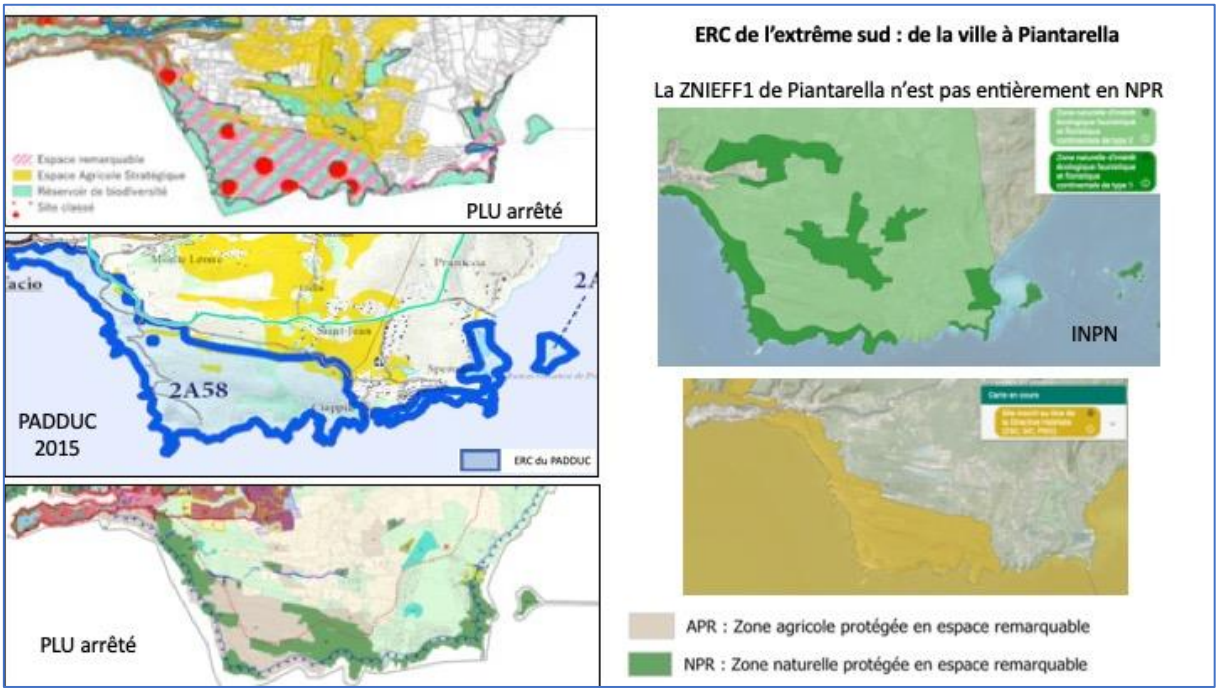
Les ERC du PADDUC, supprimés dans la carte du PLU, ont pourtant, selon la carte patrimoniale établie par la DRAE (ex DREAL) un intérêt écologique exceptionnel ou remarquable. Leur suppression n'est donc pas justifiée.



C-3 : Punta Capicciole : des ERC du PADDUC ont été supprimés au sud-est sur la carte du PLU

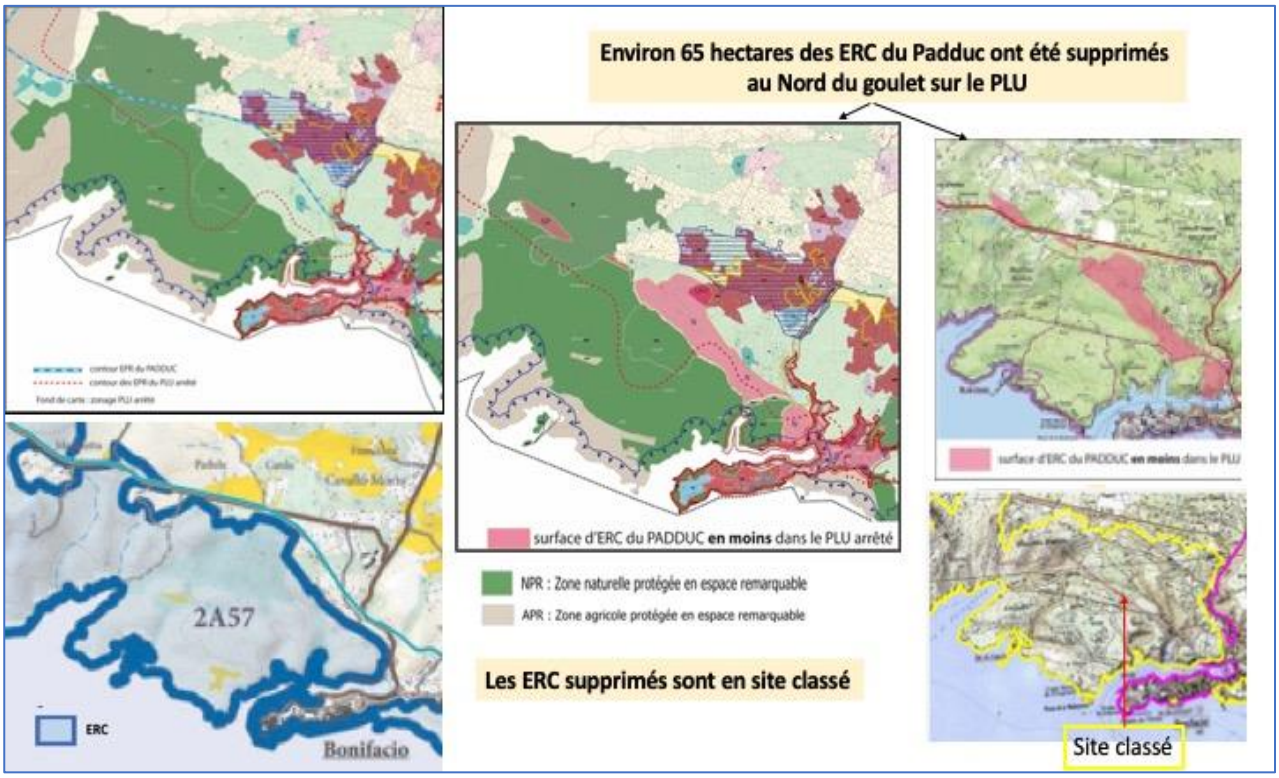


C-4 : de Piantarella à la ville : des ERC du Padduc ont été supprimés au niveau des villas de Piantarella sur la carte du PLU. *Un zonage NL et une partie du zonage UA5 sont concernés par cet « effacement » d'EPR du PADDUC.*

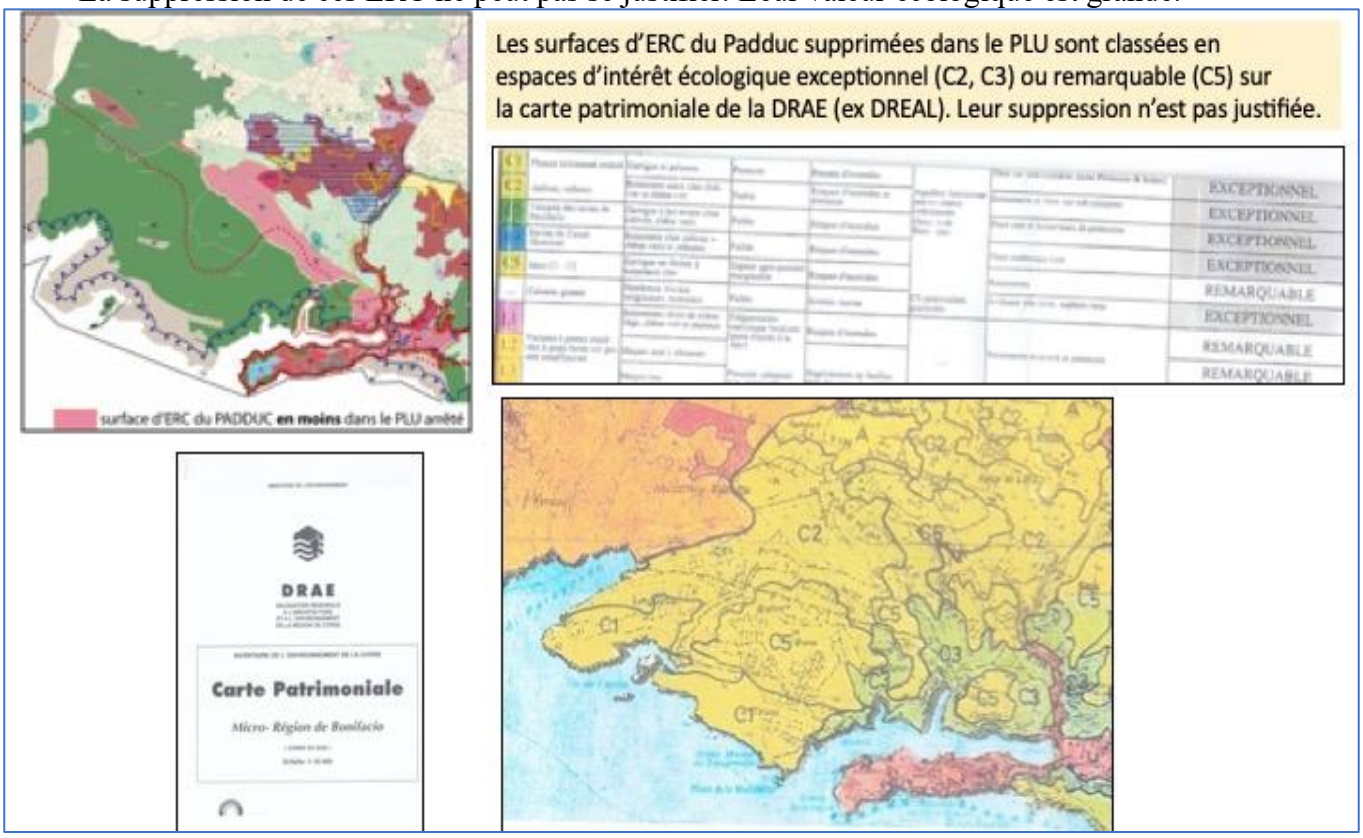


C-5 : au nord du goulet : environ 65 hectares des ERC du Padduc ont été supprimés au Nord du goulet sur le PLU

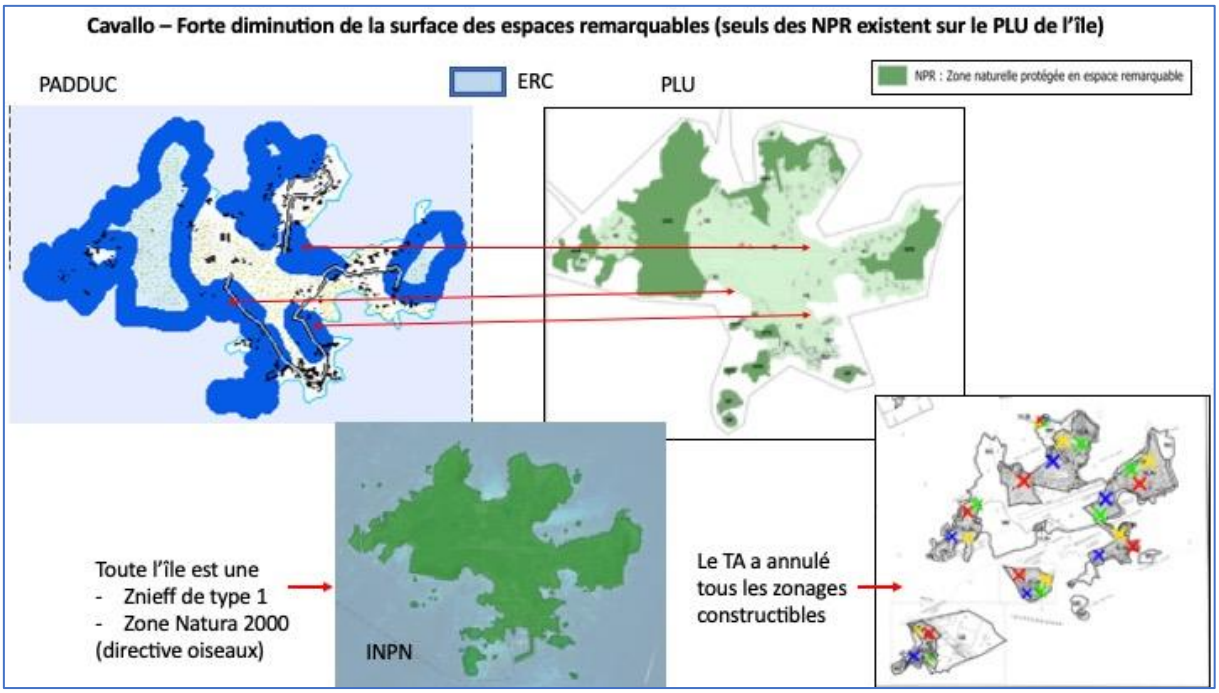
NB : dans les calculs de surface, seule la moitié du trait bleue a été prise en compte.



La suppression de ces ERC ne peut pas se justifier. Leur valeur écologique est grande.



C- 6 – Cavaddu : forte diminution de la surface des espaces remarquables du PADDUC (seuls des NPR existent sur le PLU de l'île)



Bilan communal : forte diminution de la surface des ERC du Padduc

- Environ 72 hectares, au nord de Sant'Amanza
- Environ 65 hectares au nord du goulet « pour » des zones constructibles,
- À Cavaddu
- Les ERC en tant que tels n'existent pas sur le PLU ; ils sont divisés en zonages NPR et APR.

D – Les formes urbaines

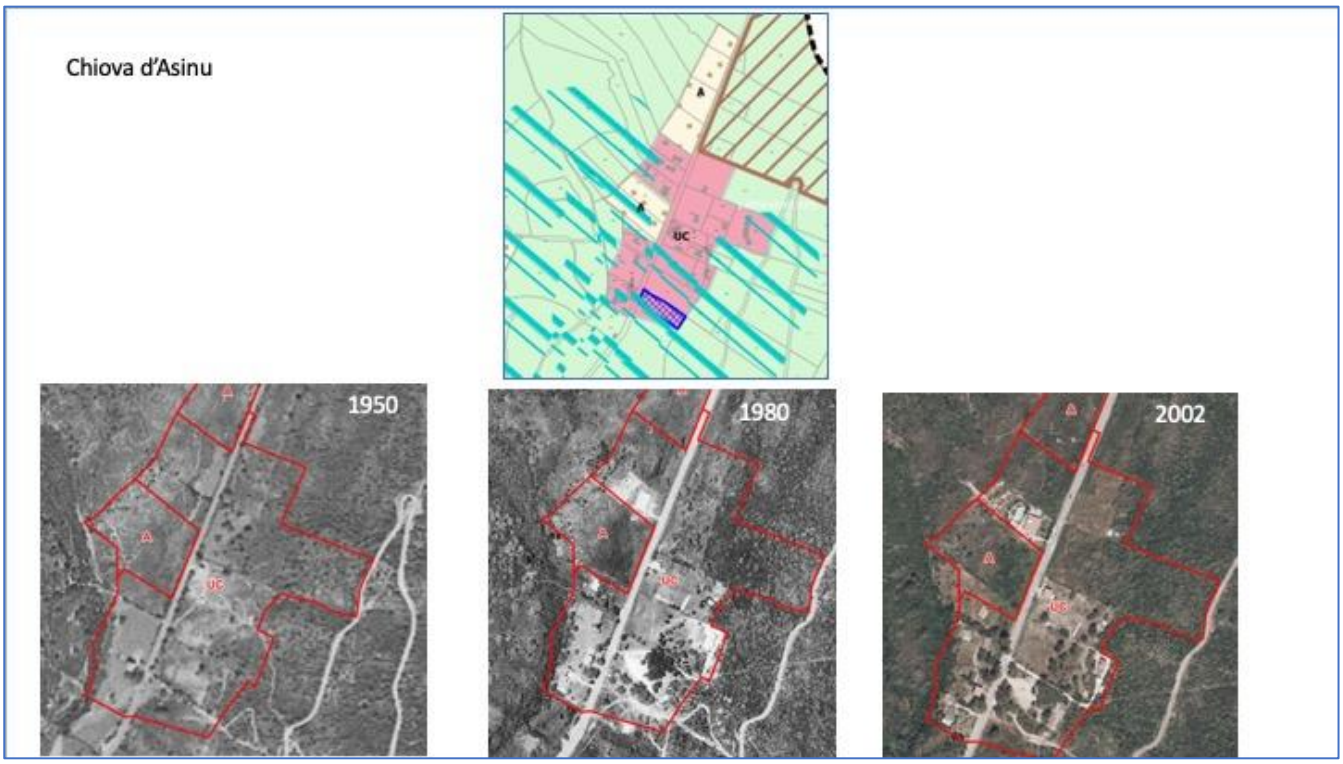
D1 - Saparelli, Poggio d'Olmo et Suartone sont des hameaux traditionnels qui se sont développés autour de l'habitat ancien.

Mais les hameaux ne sont pas considérés comme des villages au sens de la Loi Littoral.

Ces 3 hameaux sont à classer en SDU (zone UB) en attendant que le SCOT (en cours) et/ou la révision du PADDUC (en cours) fixe les critères d'identification d'un village à l'échelon local.



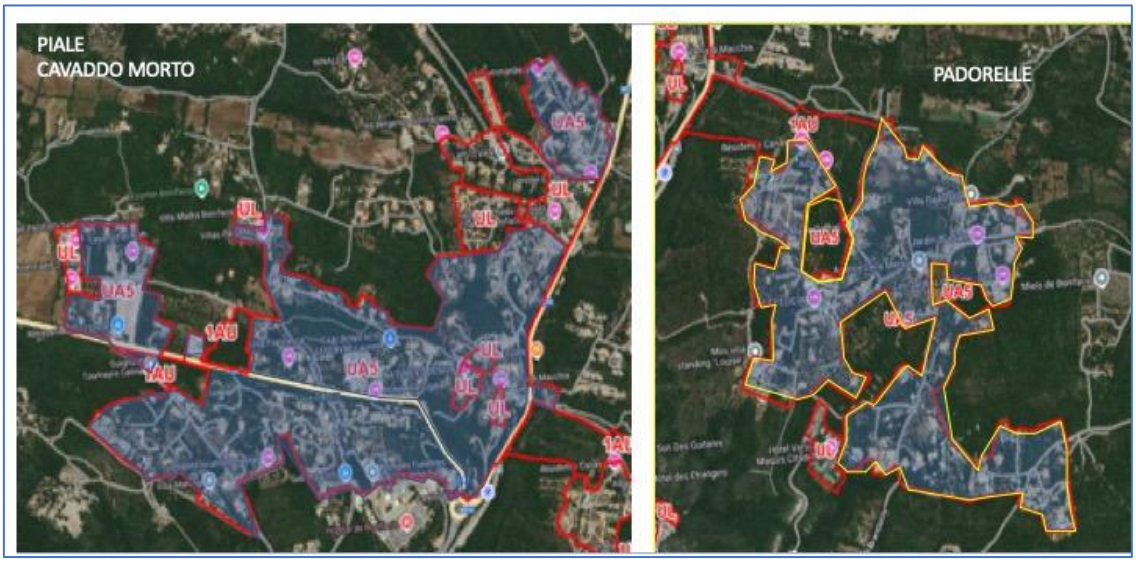
D2 - Chiova d'Asinu n'est pas un hameau traditionnel.
Il s'agit d'un groupement de constructions individuelles qui se sont construits de part et d'autre de la route à partir des années 1980.
Cette zone est à classer en zone Naturelle N



D3 - Zones AU5 : elles englobent de l'habitat diffus qui s'est développé à partir des années 2000 sans aucune structuration collective.
De plus, elles permettent des extensions futures (zones 1AU).

Toutes les zones AU5 sont à classer en SDU (zone UB) en attendant que le SCOT (en cours) et/ou la révision du PADDUC (en cours) fixe(nt) les critères d'identification d'une agglomération à l'échelon local.

Exemples : les deux zones AU5 de Cavvado Morto et de Padorelle



D4– Les zonages 1AUE, à reclasser – Premier exemple : celui au nord du goulet

Le zonage AUE Parcelles G834 à 837 - Superficie environ 3,5 ha

Permis de construire déposé par la SCI Marina (A Lantieri) pour

- une résidence pour personnes âgées,
- une résidence pour employés saisonniers.









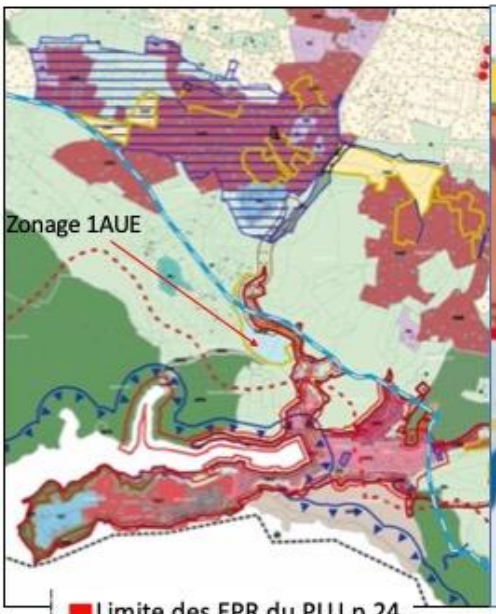
Plan de masse

En ZNIEFF de type 2 : Plateau calcaire de Bonifacio
En aire de répartition de la tortue d'Hermann
Dans le périmètre d'un monument historique
Dans une zone sensible archéologique

La limite des EPR du PLU (en pointillés rouges) a exclu le zonage 1AUE des Espaces Proches du Rivage du PADDUC

EPR supprimés dans le PLU

Extrait de la cartographie du PLU



Limite des EPR du PLU p.24

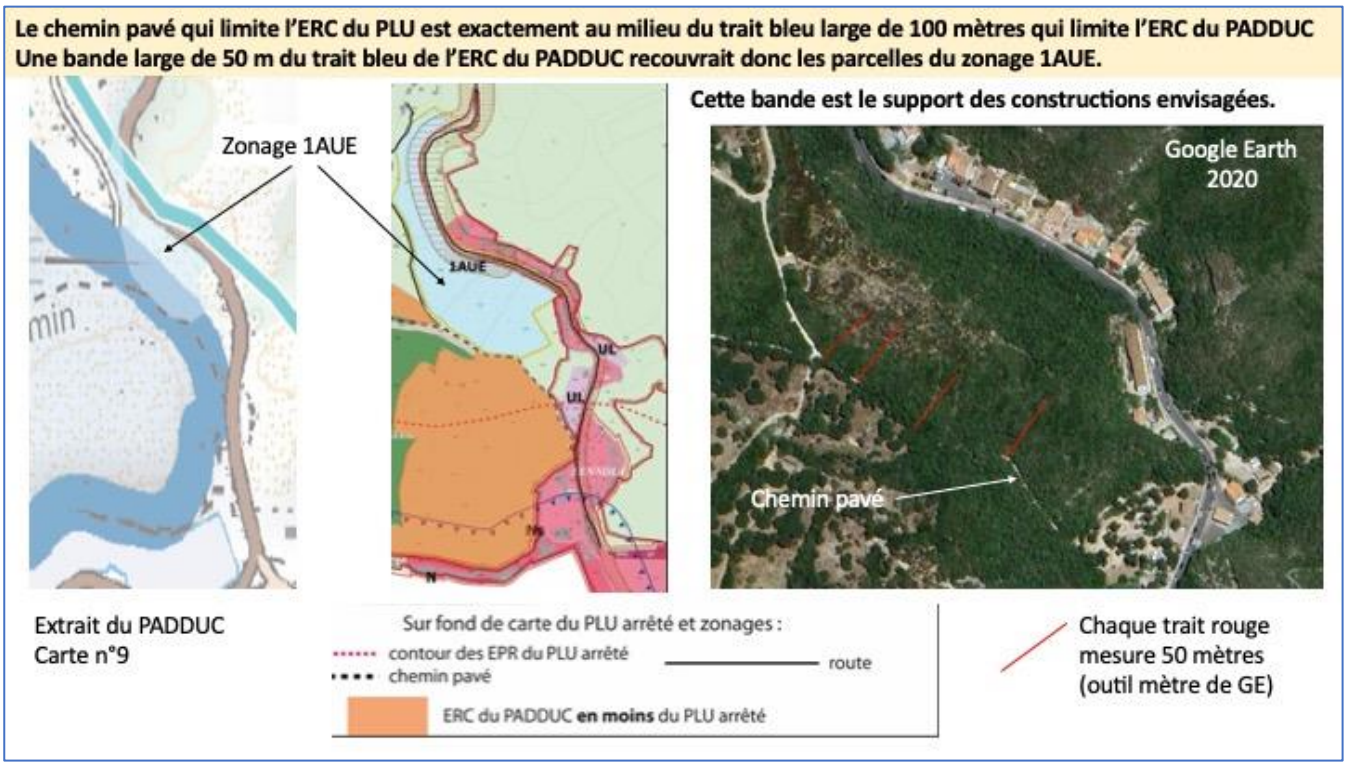
Limite des EPR du Padduc reportée sur le PLU

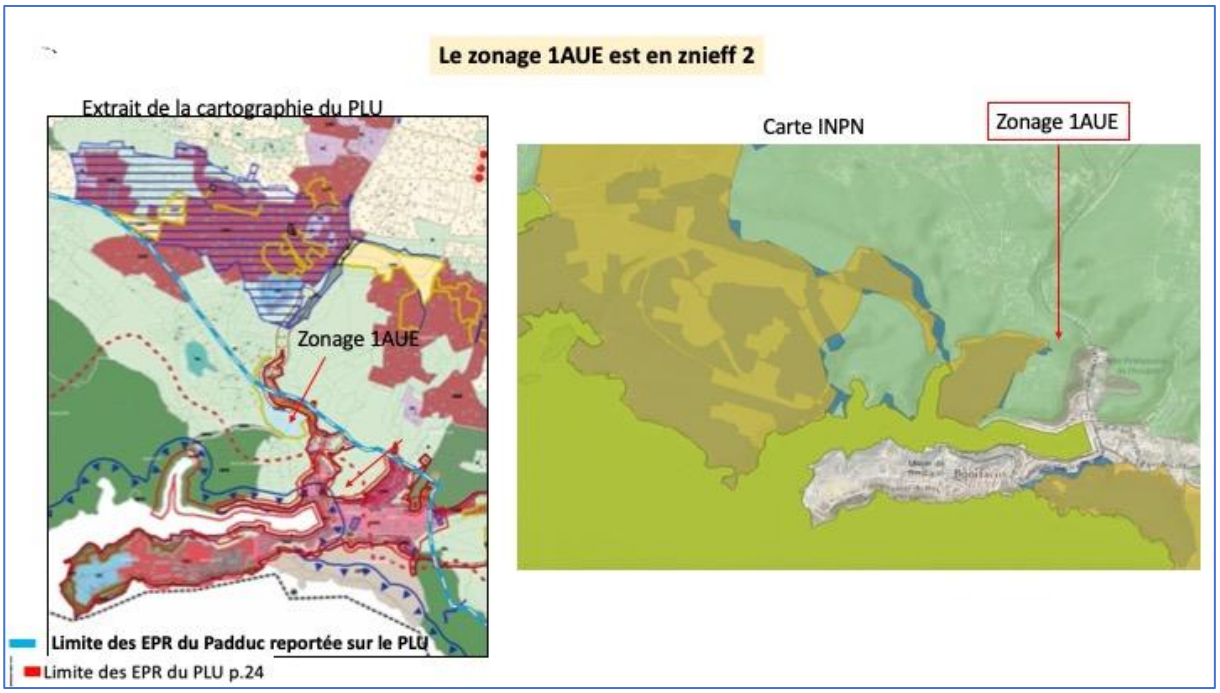
Extrait de la carte n°9 du PADDUC



Limite des EPR du PLU reportée sur la carte n°9 du PADDUC

Limite des EPR sur la carte n°9 du PADDUC





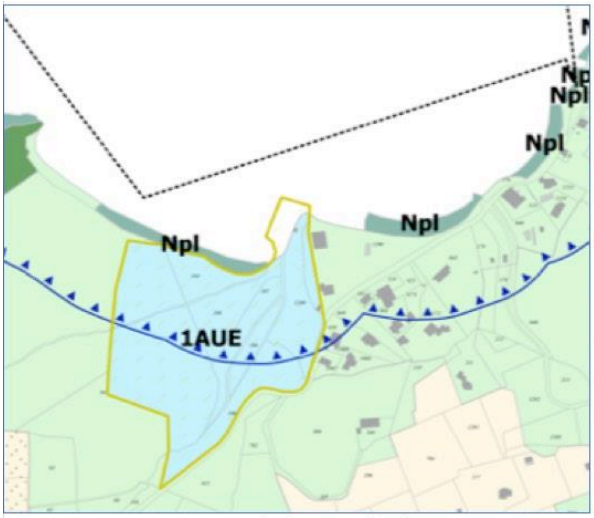
Deuxième exemple : le zonage 1AUE de Sant'Amanza

Zonage pour moitié dans la bande des 100 mètres, en ZNIEFF de type 1, les équipements lourds existants (port, aire de carénage, ateliers, pontons...) sont situés à l'est du zonage 1AUE, sur un zonage N selon la carte n°8 du PLU et sur le DPM selon l'État. Ces équipements ne sont pas représentés sur cette partie de la carte n°8 qui est donc insincère. Reste une question : le zonage 1AUE n'est donc pas destiné à supporter ces équipements portuaires. S'ils sont destinés à des constructions ... la zone n'est pas une zone urbaine et n'est donc pas constructible.

L'État rappelle " 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." Faut-il en conclure que les aménagements très importants déjà existants sur ce zonage sont tous illégaux ?"

En 2020, l'État avait mis en demeure la société responsable de régulariser ou remettre en état. À la connaissance de U Levante, elle n'a pas été suivie d'effets.

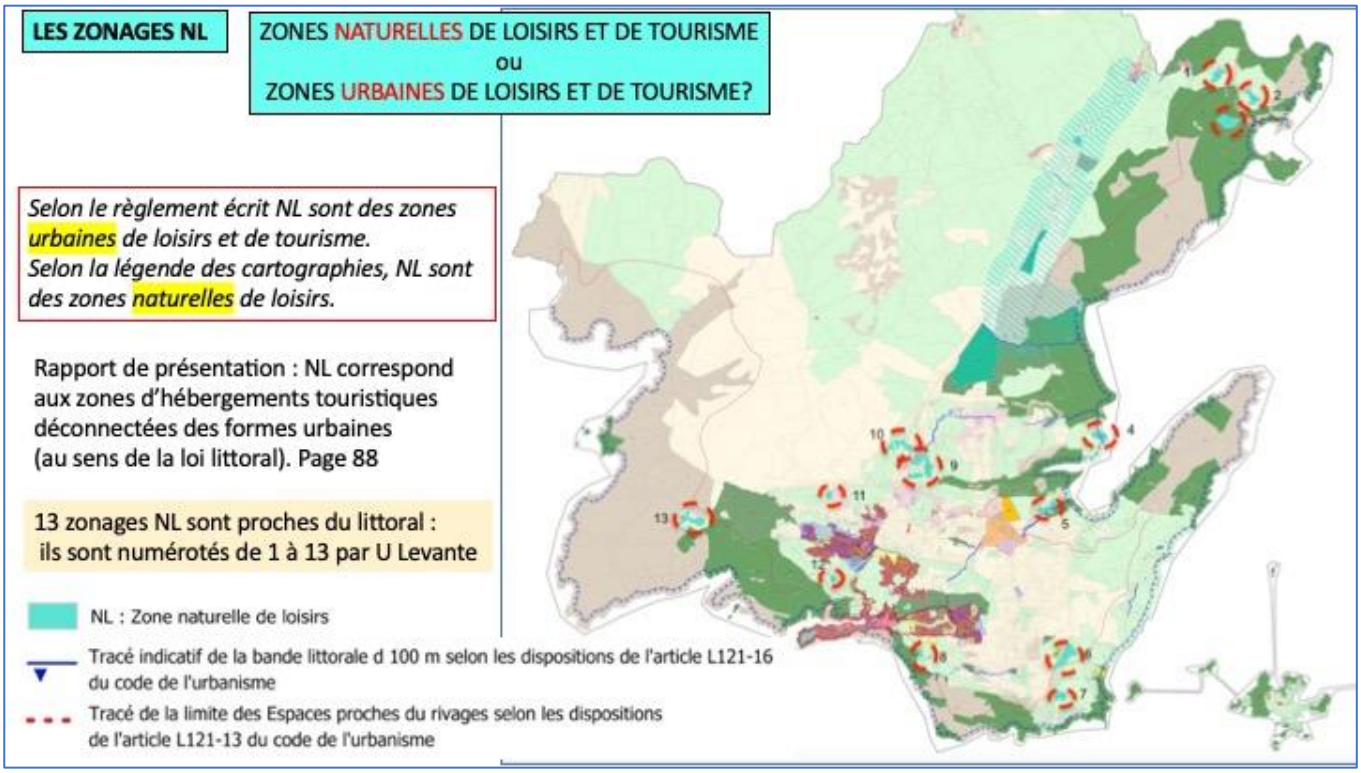


Extrait de la carte n°8 du PLU



Image Google Earth 18/07/2023

E – Les zonages NL : Loisirs et tourisme



LE RÈGLEMENT DES ZONAGES NL, p.45 à 49 | ZONES *URBAINES* DE LOISIRS ET DE TOURISME

RP : NL correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées des formes urbaines (au sens de la loi littoral). P.88

Constructions pour « artisanat et commerces de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » : autorisées

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :
  - Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
  - Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains
- À l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.
- Concernant la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier par logement dédié.

Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m². Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

La loi Littoral, notamment l'article L. 121-18 du Code de l'urbanisme, encadre les zones d'hébergement touristique déconnectées des formes urbaines en interdisant généralement l'aménagement de terrains de camping ou de caravanes dans les espaces à préserver comme la bande littorale, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

Le PLU a classé 13 zones NL Naturelles Loisirs et Toursime : Les constructions destinées "artisanat et commerce de détail", "restauration", "autres hébergements touristiques" y sont autorisées. On peut se demander en quoi ces zones sont « naturelles » ?

Une grande majorité de ces zonages NL correspondent à :

- des surfaces supprimées des Espaces Remarquables (ERC)
- des zonages du précédent PLU, zonages déclarés inconstructibles par le TA en 2022, en application du code de l'urbanisme (L121-8 (zones non urbaines) et L121-13 (constructibilité obligatoirement limitée en espaces proches du rivage).

On assiste donc à un "*bis repetita*" d'illégalités.

De plus, le règlement est extrêmement permissif pour un zonage « N » puisqu'y sont autorisées les **extensions (limitées) des constructions existantes.** De surcroît un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100m^2. Dans de nombreux cas, des parcelles non construites sont incluses dans ces zonages ... les rendant constructibles.

13 zonages NL (numérotés de 1 à 13) sont proches du littoral :

Planche 2 - SUARTONE | QUATRE ZONAGES NL

Y sont autorisées les constructions pour
« artisanat et commerces de détail », « restauration »,
« autres hébergements touristiques »

Les quatre zonages UM1, UC et UL4, devenus NL, avaient été annulés par le TA (L121-8 et L121-13) en 2022

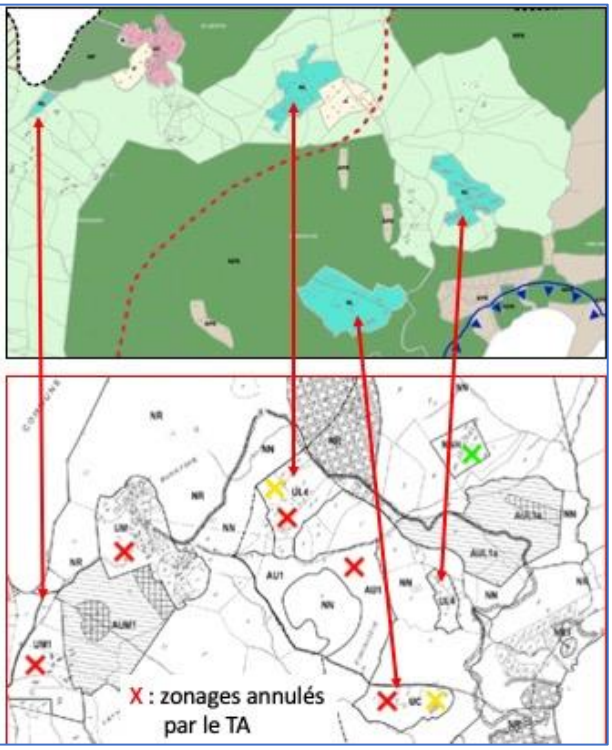


Planche 2 - SUARTONE | n°1 - LE ZONAGE NL nord

Y sont autorisées les constructions pour
« artisanat et commerces de détail »,
« restauration »,
« autres hébergements touristiques »

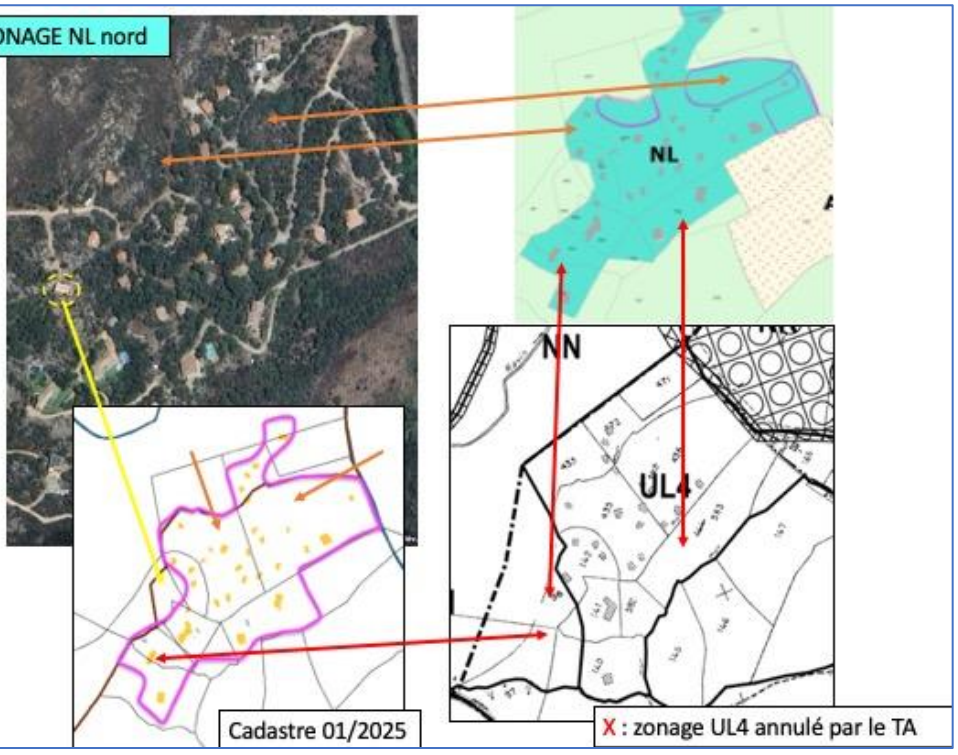
Le zonage UL4, devenu NL, avait été annulé par le TA (L121-8 et L121-13) en 2022

Une construction réalisée entre 2020 et 2023 en NN

Plusieurs constructions réalisées dans la zone UL4

Routes et piscines
Non représentées

Surfaces à annuler : ⟶



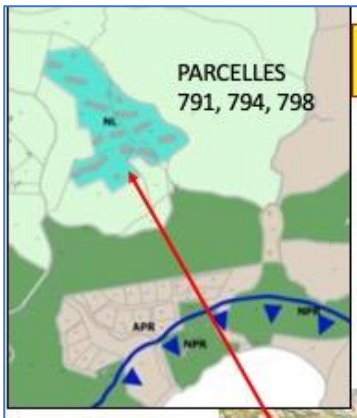


Planche 2 - SUARTONE NL
n°2 - Les Terrasses de Rondinara

Zonage AUL annulé par la CAA en 2010
Zonage UL4, devenu NL, annulé (L121-8) en 2022 par le TA
Société constructrice condamnée en 2022

En EPR

ensemble de quelques constructions. La zone UM1 au sud-ouest de Suartone comportent quelques constructions éparses. La zone UM de Suartone comprend un groupe d'une vingtaine de constructions, ainsi que la zone UL4 de Rondinara. La zone UC de Rondinara ne se composent que de quelques constructions éparses. La zone AU1 de Fiminiccio est vierge de toute construction. Ces zones ne se situent elles-mêmes en continuité d'aucun village ou agglomération au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme telles que précisées par le PADDUC. Dès lors, le classement de ces zones, telles que délimitées dans le plan de zonage n° 4.3.4 du plan local d'urbanisme litigieux ci-après, n'est pas compatible avec ces dispositions.

PC tacite en 2008
sur parcelles
inconstructibles
54 villas,
1 bar restaurant,
1 villa gardiens,
1 piscine.
Constructions
déclarées illégales
le 16 mai 2022





Planche 5 - SUARTONE RONDINARA
N°3 - ZONAGE NL DU CAMPING



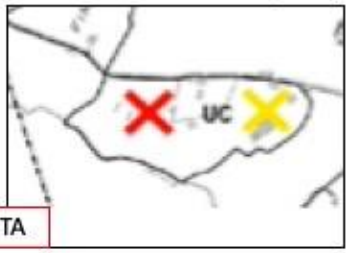
Images Google Earth juillet 2023





Piscine et bâtiments existants non représentés

En EPR

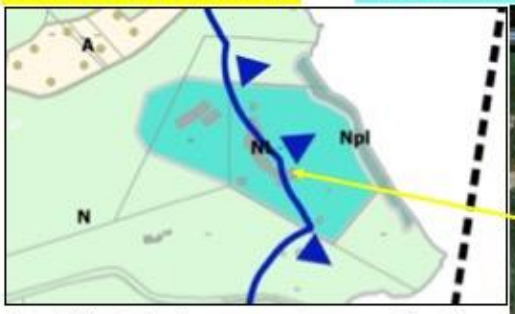


X : zonage annulé par le TA

Le zonage UC, devenu NL, avait été annulé par le TA (L121-8 et L121-13) en 2022

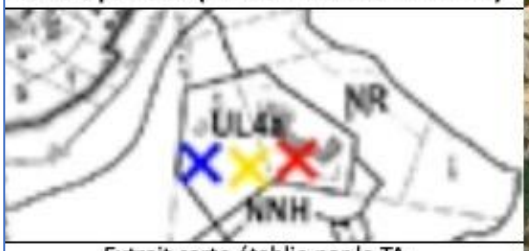
Y sont autorisées les constructions pour « artisanat et commerces de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » ...

Planche 8 - SANT'AMANZA | n°4a - ZONAGE NL CAPU BIANCU | En EPR



Des bâtis et piscines ne sont pas représentées
Tout est en EPR, une partie dans les 100 m

Le zonage UL4 devenu NL avait été annulé par le TA (L121-8 – L121-13 – L121-16)



Extrait carte établie par le TA

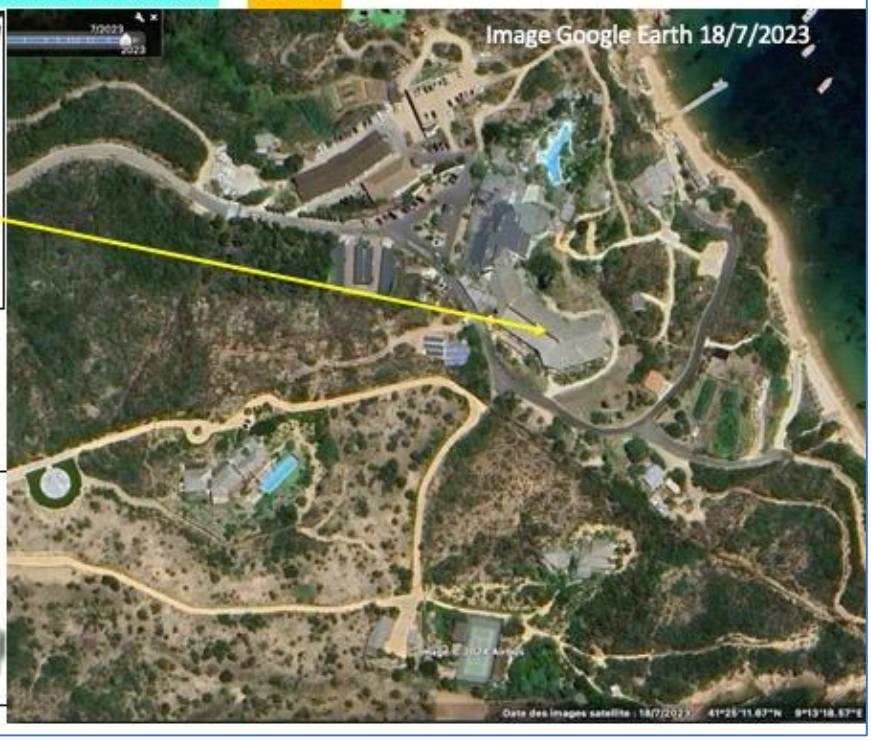
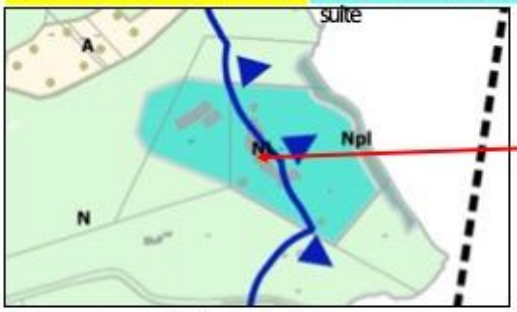
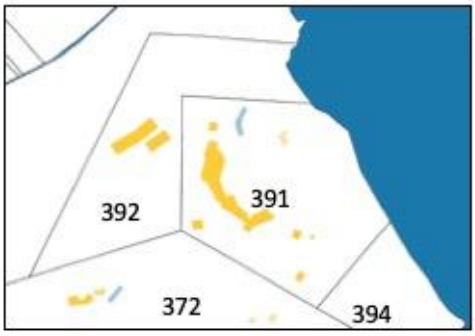


Planche 8 - SANT'AMANZA | N°4b - ZONAGE NL CAPU BIANCU



De nombreux bâtis et piscines ne sont pas représentés
Tout ce zonage NL est en EPR, une partie est dans les 100 m



Cadastre.gouv.fr





PLANCHE 11 –

n°6 - CAMPING DES ÎLES

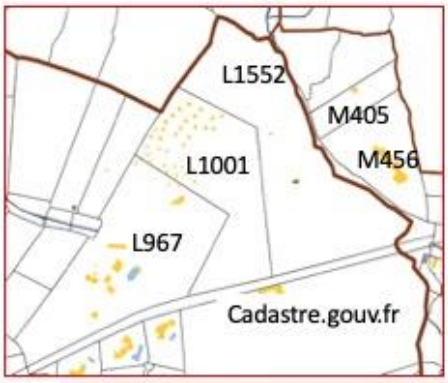
96 000 m²

Le zonage NL et les parcelles concernées par le changement de destination correspondent au zonage UC annulé par le TA le 17/02/2022 (L121-8 et L121-13)

Piscine non représentée

À supprimer : Parcelle L1552
Partie sud de la parcelle 1101







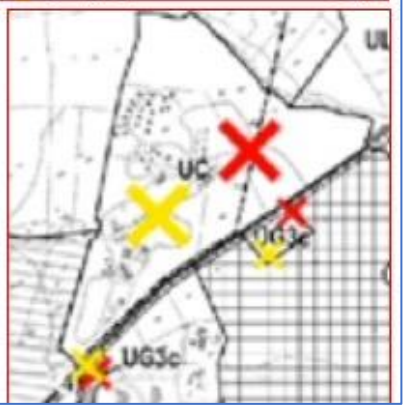
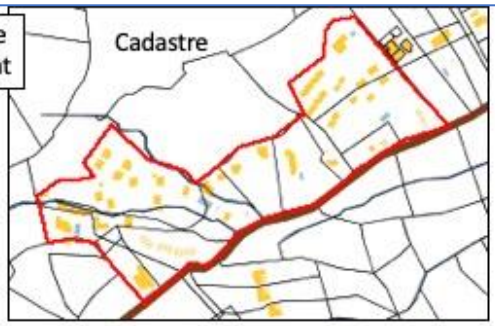


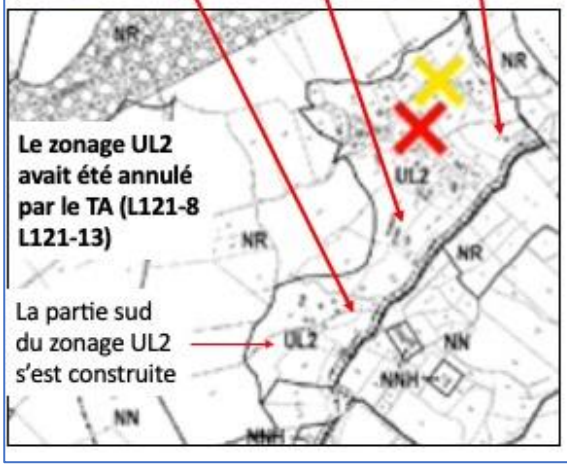
Planche 8 - SANT'AMANZA

n°5 - Maora



Ns Zone de stationnement





Le zonage UL2 avait été annulé par le TA (L121-8 L121-13)

La partie sud du zonage UL2 s'est construite

En EPR

Les nombreuses piscines, certaines non cadastrées, ne sont pas représentées sur le PLU.



PLANCHE 11-n°7 - SPERONE – CLUB HOUSE

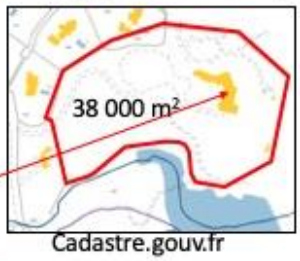




Le zonage NL de Sperone correspond au zonage UG3b annulé par le TA le 17/02/2022 : L121-8 et L121-13
Ce zonage doit devenir N
Surface à supprimer :

En EPR

Extrait jugement TA du 17/02/2022



Cadastre.gouv.fr

Image GE 2023





Plan de masse du PC

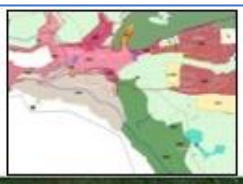
Le PC 18 B0042 - Bénéficiaire :
SA Pan Européenne à Sperone (P. Godeau) + P. Canarelli, P. Grizot,

Le 7 décembre 2018, le maire accorde un permis de construire pour la construction d'un hôtel de 8 chambres et 7 suites (c'est-à-dire 7 villas individuelles avec piscines) comprenant également un Club House du Golf, 2 restaurants, 1 spa, en restructuration de l'actuel club house. La surface démolie égalait 1 206 m², celle créée : 6 880 m².
Le permis en cause était notamment contraire aux articles L. 121-8 et L. 121-13 du code de l'urbanisme.
Le 3 mai, suite à un recours de U Levante, la SA Pan Européenne demandait le retrait du PC qui lui avait été accordé…
Le maire retirait le PC… le 9 mai 2019.

PLANCHE 10 – n°8 - NL La Piana

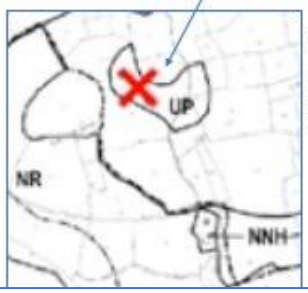
Suppression partielle sur parcelles 15 et 33,
Suppression totale parcelles 1449 et 34

La parcelle 15 est partiellement en EPR









Le zonage NL correspond en grande partie au Zonage UP annulé par le TA en 2022 (L121-8)

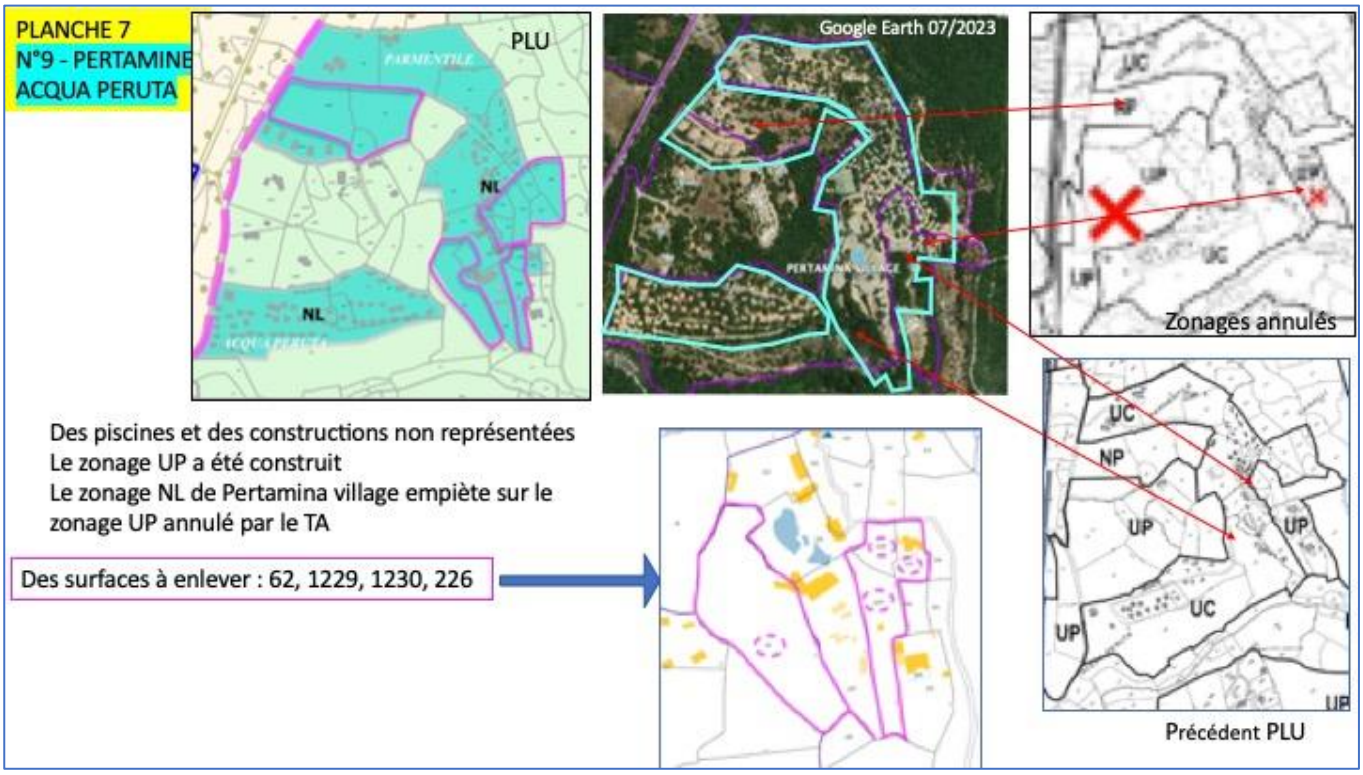


PLANCHE 7
N°9 - PERTAMINE
ACQUA PERUTA
PLU
NL
NL
Google Earth 07/2023
Zonages annulés
Des piscines et des constructions non représentées
Le zonage UP a été construit
Le zonage NL de Pertamina village empiète sur le zonage UP annulé par le TA
Des surfaces à enlever : 62, 1229, 1230, 226
UC
NP
UP
UP
UC
UP
Précédent PLU

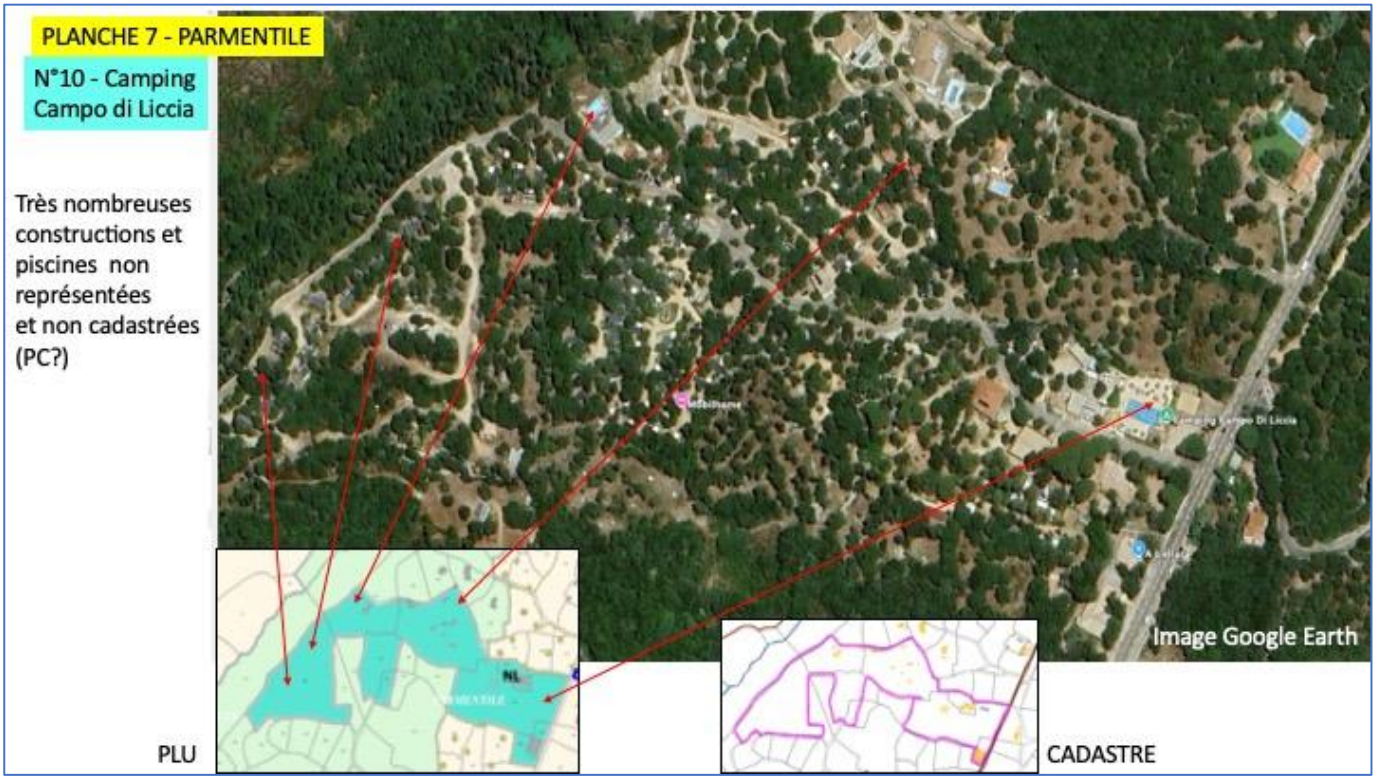


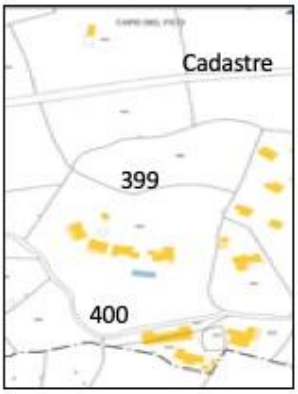
PLANCHE 7 - PARMENTILE
N°10 - Camping
Campo di Liccia
Très nombreuses constructions et piscines non représentées et non cadastrées (PC?)
Image Google Earth
PLU
CADASTRE

PLANCHE 7 – n°11 - L'ALBITRU (Sud de Capo del Fico)











Google Earth 07/2023

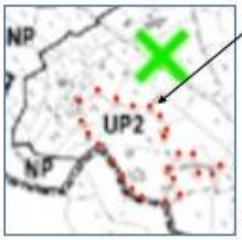
Piscines non représentées

Surfaces à diminuer :
supprimer la C 399 et le sud de la C 400

PLANCHE 10 - n° 12 - NL hôtel Greco è Marina





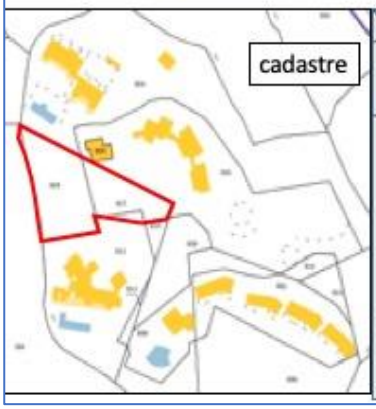


NL est sur un zonage UP2 annulé par le TA L 121-23

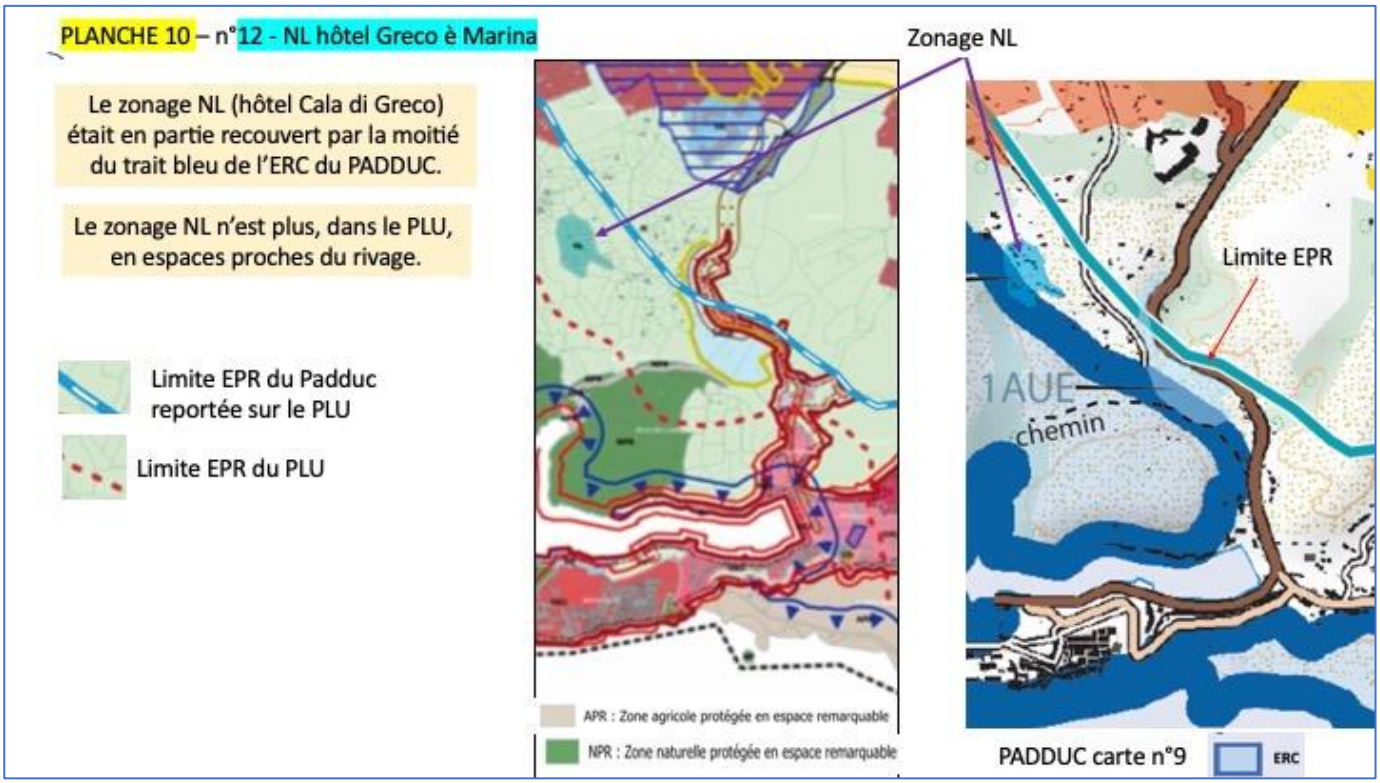
Parcelle 909 et 911 : constructions entre 2020 et 2023 mais non cadastrées sur cadastre.gouv.fr et non représentées sur le PLU.

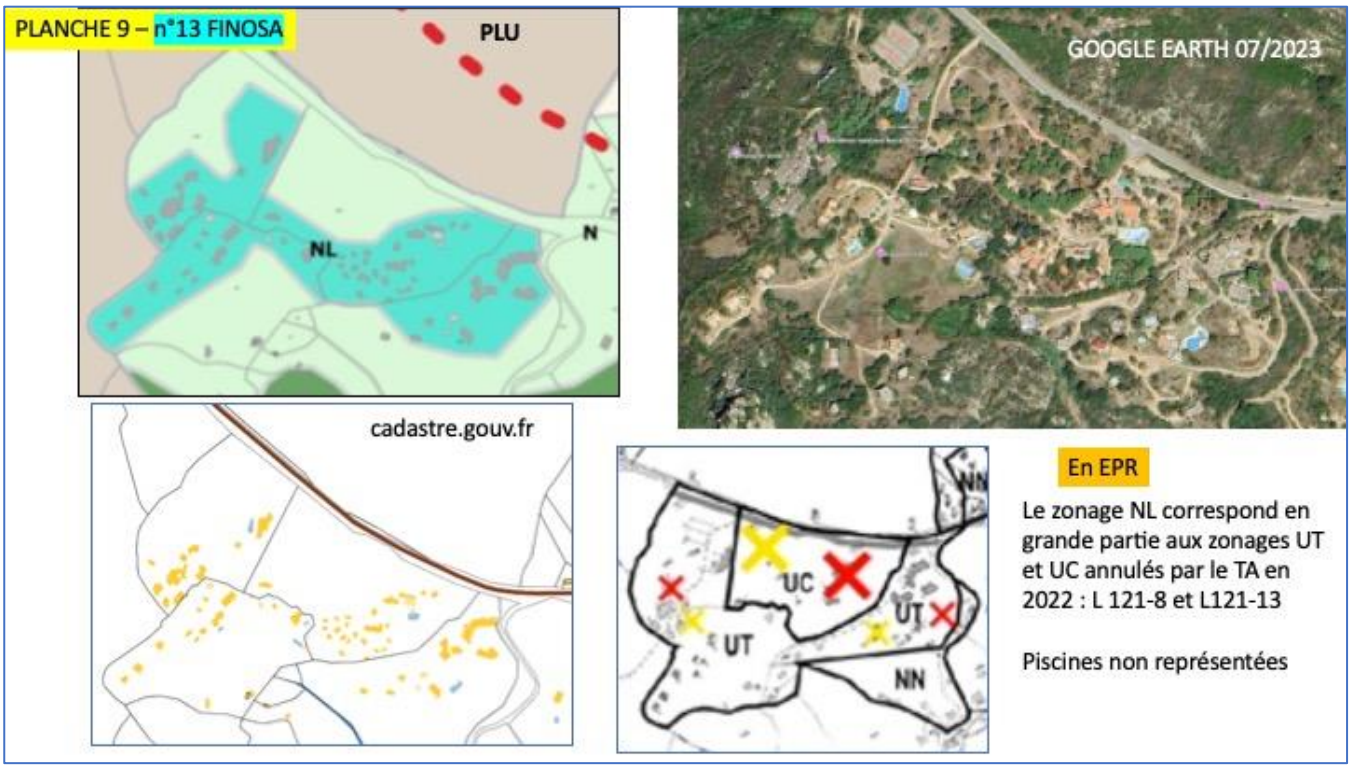
Piscines non représentées







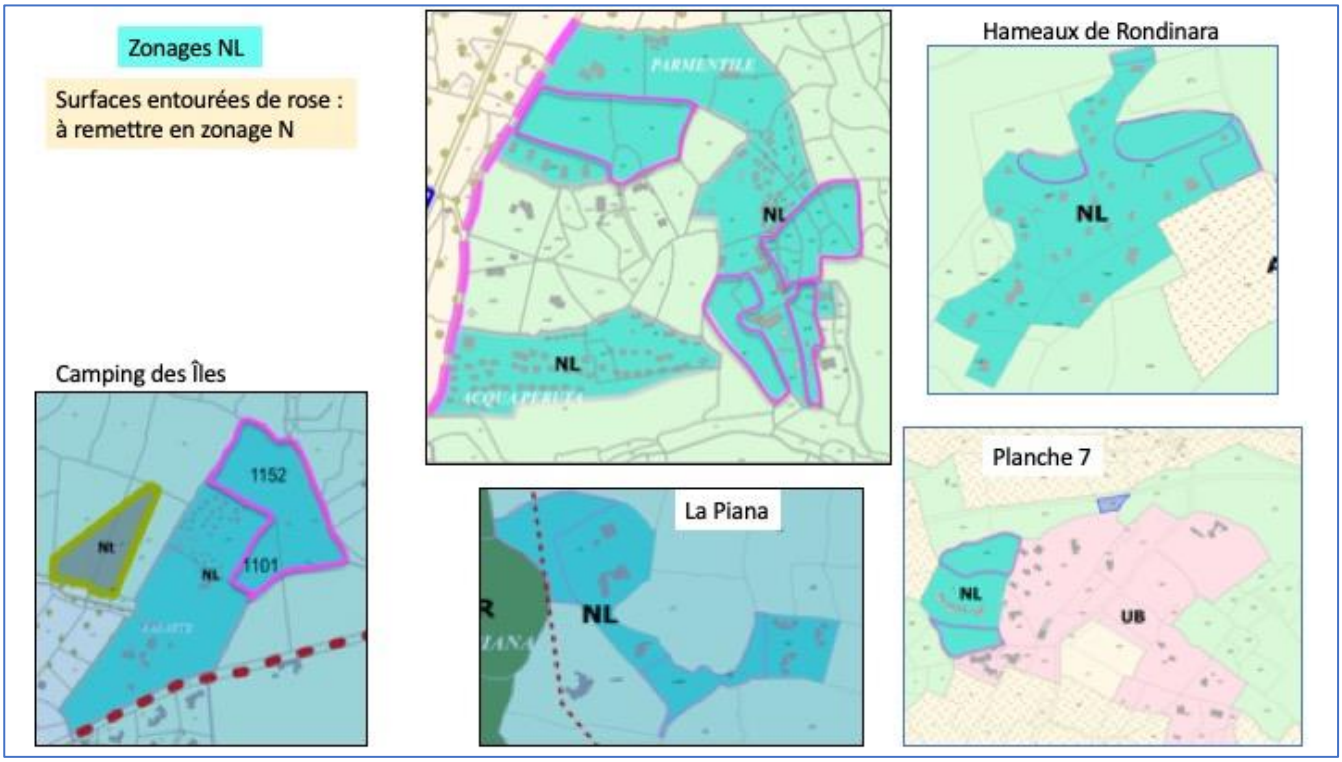




Bilan : une grande majorité de ces anciens zonages ont déjà été déclarés illégaux par le TA.

Des zonages NL devraient être réduits :

- À Pertamine parcelles 62, 1229, 1230, 226, 207, 211, 212, 213, 214, 215, et 92, 93 et 1459,
- Aux « Hameaux de Rondinara » parties des parcelles 432, 433 de la 435, 436,
- Au Camping des Îles : L 1152 et partie sud de L 1101
- Planche 10 – Parties des parcelles 15 et 33 + parcelles 34 et 1449
- Planche 7 : supprimer parcelle 399 et partie de la parcelle 400



F – Les terres agricoles

La Chambre d'agriculture et la CTPENAF ont très bien résumé la situation :

Avis de la Chambre d'Agriculture : "Le périmètre de la zone constructible et de la zone à urbaniser mériterait d'être reconsidéré dans son ensemble. En conclusion, nous délivrons un avis défavorable au projet présenté. "

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

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

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

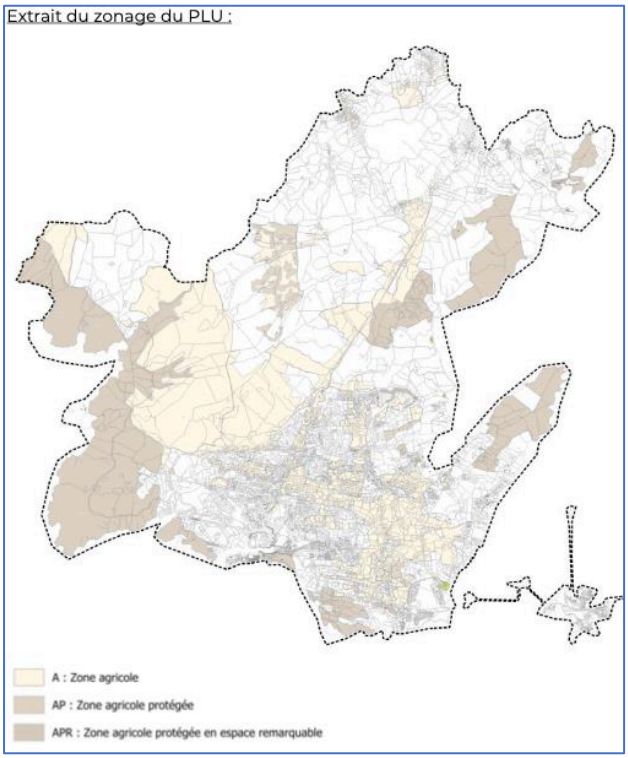
Avis de la Commission Territoriale de Préservation des Espaces naturels Agricoles et Forestiers

Réserve 3 : respecter son engagement pour l'approbation du PLU :
- à supprimer la dénomination « Zone agricole protégée » du PLU approuvé pour éviter toute confusion avec la servitude du même nom ;
- à définir et intégrer un zonage d'espaces stratégiques agricoles (ESA) au PLU approuvé de manière à atteindre à minima l'objectif du PADDUC de 1158 ha. La commune propose que ce zonage s'appuie majoritairement sur le zonage directement issu de la cartographie du PADDUC après réduction des zones de projets (environ 1040ha), complétés par des espaces identifiés par la chambre d'agriculture comme répondant potentiellement aux critères d'ESA du PADDUC (DOCOBAS), de l'ordre d'une centaine d'hectares. Le zonage sera ajusté à la parcelle afin de le mettre en cohérence avec les réalités du terrain ;
- à utiliser le symbole « As » dans le règlement écrit et graphiques du PLU arrêté pour identifier clairement ces ESA ;
- à réviser en profondeur la délimitation de la zone agricole, A simple, en intégrant les ERPAT sur la base de la carte du PADDUC et les déclarations de surface 2023, après suppression des zones de projets urbains et en ajoutant des ERPAT potentiels identifiés par la chambre d'agriculture (DOCOBAS).
En complément de ces engagements, il est attendu pour l'approbation du PLU un zonage Agricole et Naturel harmonisé, véritablement cohérent et pertinent à l'échelle communale et non issu d'une méthodologie presque exclusivement géomatique.

La zone agricole représente 42% du territoire bonifacien et se compose de trois sous-zones :
- A (agricole),
- APR (agricole protégée - espaces remarquables)
- AP (agricole protégée)

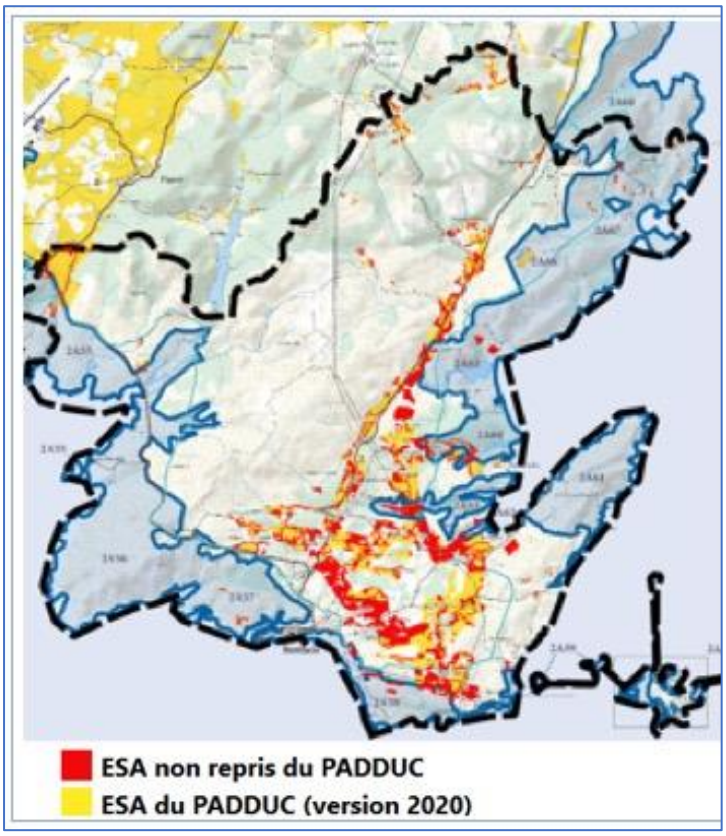
Remarque : sur la carte ci-dessous les zonages AP et APR ne sont pas distinguables :

Extrait du zonage du PLU :

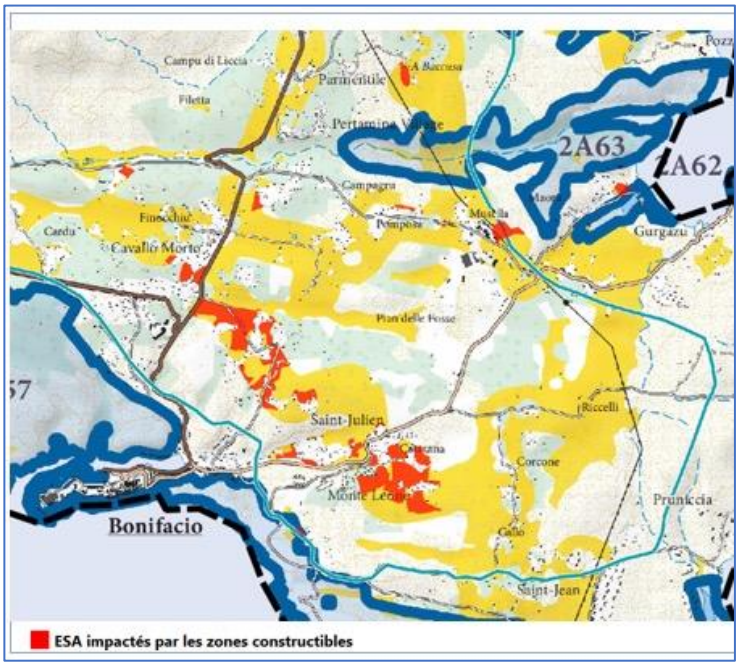


La Chambre d'Agriculture a fait un docobas mais ***il n'y a pas de transcription des ESA à l'échelle de la commune.***
La dénomination ESA ou As n'a pas, une seule fois, été trouvée dans le rapport de présentation de la commune.

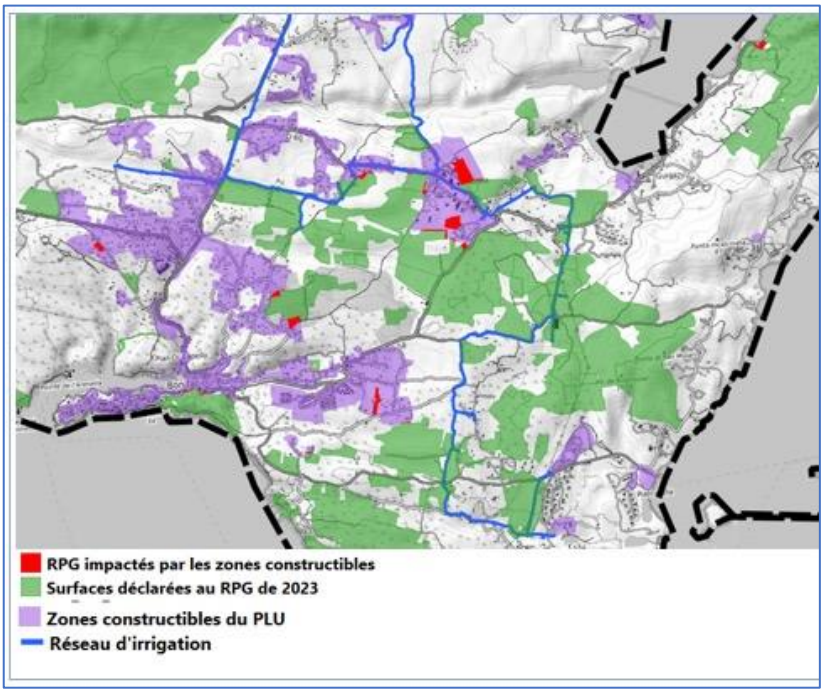
387 hectares d'ESA du PADDUC ne sont pas repris dans les équivalents ESA du PADDUC dans le cadre du projet de PLU de Bonifacio :



Environ **45 hectares d'ESA non construits** sont impactés par les zones constructibles du projet de PLU de Bonifacio :



Environ 7 hectares déclarés au RPG (registre parcellaire graphique sur lequel les agriculteurs déclarent les terres qu'ils exploitent) sont impactés par les zones constructibles du projet de PLU de Bonifacio :

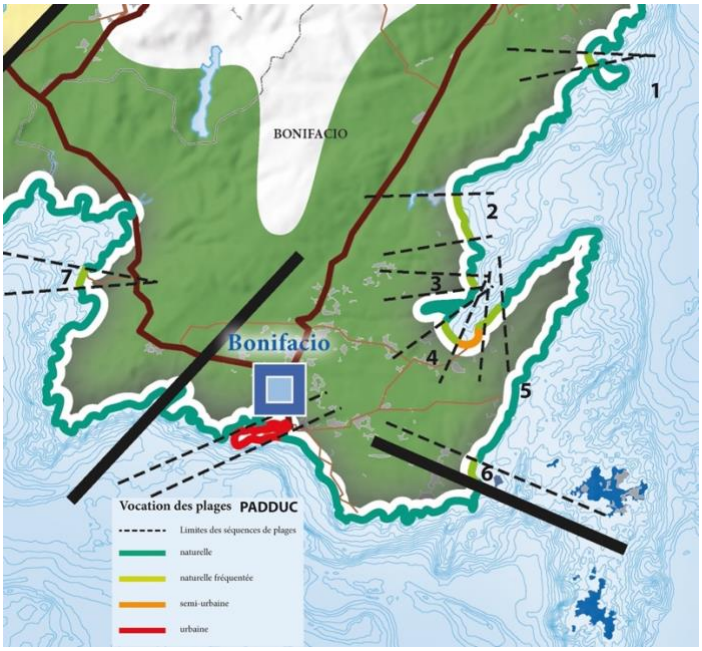


Du point de vue des terres agricoles, le projet de PLU doit donc être refondu en profondeur.

G – La vocation des plages

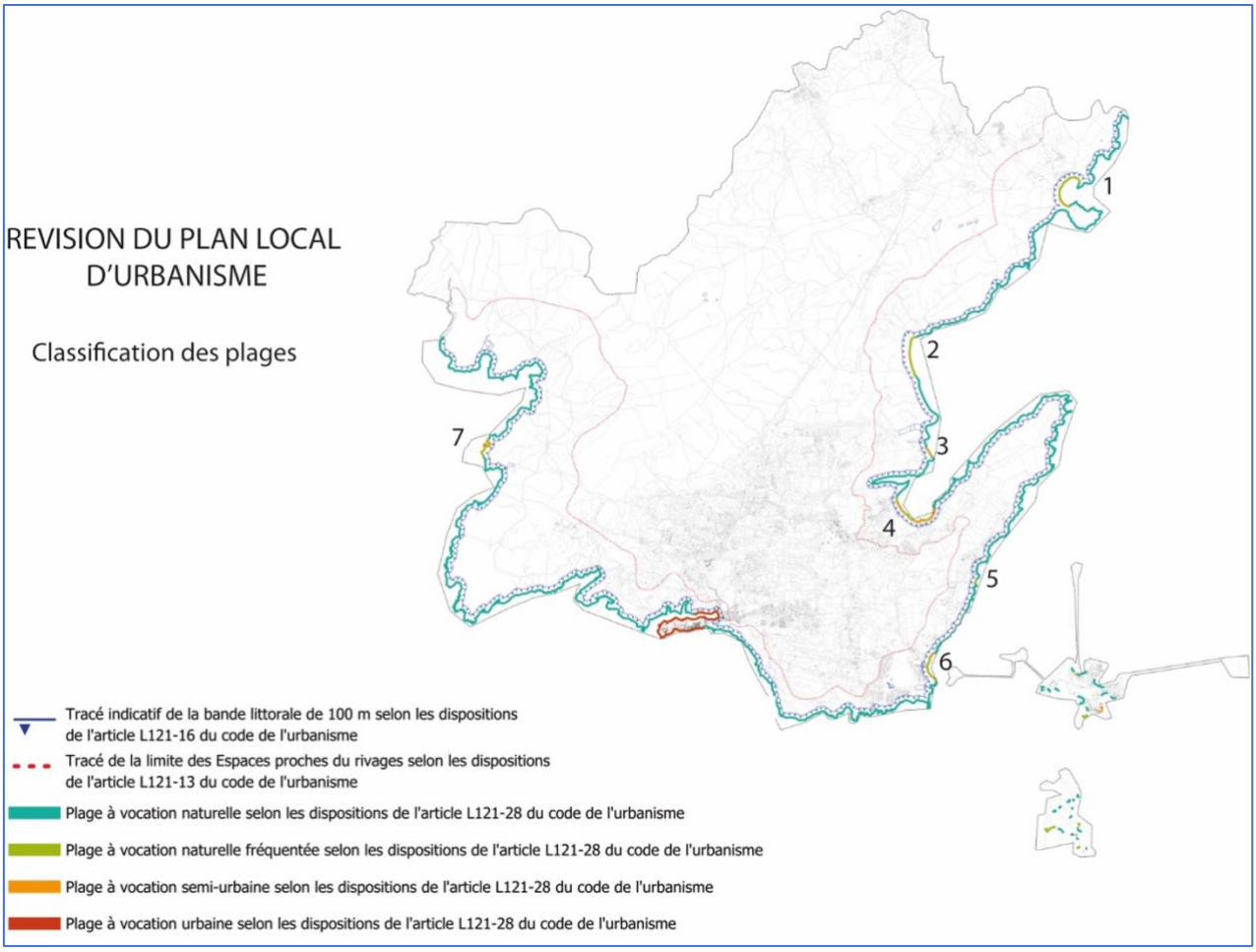
Au terme d'une habilitation particulière, le PADDUC a identifié quatre catégories de plages, en fonction desquelles des aménagements légers et démontables peuvent être autorisés sur le domaine domaine public maritime (DPM). Le classement selon la catégorie va ainsi conditionner les aménagements et la mise en valeur du site concerné.

La carte du PADDUC (avec ajout d'un numéro à chaque plage à vocation non naturelle) :



Quelques plages du littoral bonifacien, bordé par la Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio, sont classées par le PADDUC en "naturelles fréquentées" sauf une classée en « semi-urbaine », ainsi que le montre l'extrait de la carte de la vocation des plages du PADDUC reproduite ci-dessus.

Sur l'ensemble du littoral on observe d'importantes différences entre le PADDUC et le projet de PLU.



Détails de la vocation des plages du PLU : la CDC a détaillé ces modifications (page 8 de l'avis).

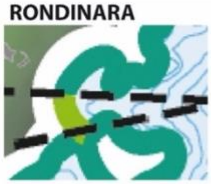
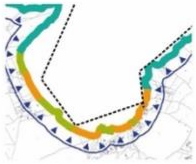
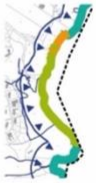
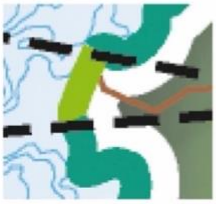
PADDUC	PLU enquête publique	
RONDINARA 	plage naturelle fréquentée	 plage naturelle fréquentée très agrandie, plage semie urbaine **créée** en face de la paillote 
BALISTRA 	plage naturelle fréquentée	 plage naturelle fréquentée agrandie au nord, diminuée au sud plage semie urbaine **créée** en face de la paillote 
POZZONIELLO 	plage naturelle fréquentée	 2 tronçons de plage semi-urbaine **créés** au droit de l'hôtel Capu Biancu 
MAORA 	plage naturelle fréquentée et plage semi-urbaine au niveau du port de Gargazu	 tronçon de plage semi-urbaine **créé** en face de la paillote de Maora 
CALA LONGA 	plage naturelle	 plage naturelle fréquentée **créée** en face de la paillote La crique 
PIANTARELLA 	plage naturelle fréquentée	 plage naturelle fréquentée agrandie et tronçon de plage semi-urbaine **créé** au nord au niveau de l'embarcadère 
LA TONNARA 	plage naturelle fréquentée	 2 tronçons de plage s emi-urbaine **créés** alternant avec plage naturelle fréquentée 

Tableau des différences constatées entre les vocations des plages sur le PLU et sur le SMVM du PADDUC

Désignation	Coordonnées WGS 84	PADDUC vocation plages	PLU vocation plages
Baie de Rondinara	9.267, 41.469	Naturelle et naturelle fréquentée	Naturelle fréquentée et semi urbaine sur une section de 100m face à la paillote
Plage de Balistra	41.434, 9.225	Naturelle fréquentée	Naturelle fréquentée et semi urbaine sur une section de 100m face à la paillote
Plage de Capu Biancu	9.226, 41.418	Naturelle fréquentée	Naturelle fréquentée avec deux sections semi urbaines au droit de l'hôtel
Baie de Sant'Amanza	41.408 9.221	Naturelle fréquentée et semi urbaine au sud	Naturelle fréquentée et semi urbaine sur quatre sections (paillote Maora et port de Gurgazu)
Baie de Piantarella et	9.222,41.375	Naturelle fréquentée	Naturelle fréquentée et semi urbaine au nord (embarcadère)
Calalonga	9.235,4 41.391	Naturelle	Semi-urbaine face à la paillote « La crique » ex « l'Effet Mer »*
Plage de la Tonarra	9.100 ,41.424	Naturelle fréquentée	Naturelle fréquentée avec une section de 250m en semi-urbaine au sud

Quels sont les buts que semble rechercher la commune ?

En plage naturelle aucune installation de quoi que ce soit n'est autorisée.

En plage naturelle fréquentée, sont autorisés : le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs NON motorisés, les pontons-débarcadères partagés réversibles, les ZML (zones de mouillages légers), *les paillotes et restaurants de plage*, les bases nautiques pour engins NON motorisés (voile, kayak).

La vocation semi-urbaine autoriserait, **de plus,** tout pour les loisirs motorisés, les aménagements légers pour organiser des activités ludiques, sportives, les installations terrestres pour exploiter et gérer des ZMEL …

Il est donc probable que les modifications de la vocation de ces plages de Bunifaziu par la commune ont pour but l'installation ou *la légalisation* de paillotes, etc.

* https://www.ulevante.fr/bunifaziu-cala-longa-reconstruction-dun-restaurant-de-plage-illegal/

Selon la CDC, « *il conviendrait ainsi de maintenir la vocation des plages telle qu'identifiée par le PADDUC afin de limiter l'impact du tourisme littoral aux activités actuelles.*

Il peut, par ailleurs être regretté que la stratégie de la commune n'ait pas fait l'objet d'une concertation avec la RNBB avant l'arrêt du projet de PLU. »

I - Bilan

Les compléments de la commune en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées ne portent que sur des justifications sur les tracés des Espaces Proches du Rivage, des Espaces remarquables et Caractéristiques et une nouvelle carte des Espaces Stratégiques Agricoles.

Même si le PLU approuvé tenait compte des réserves et des modifications à effectuer impérativement, il serait si différent du PLU arrêté mis en enquête publique que "l'économie générale" du PLU serait remise en cause. La loi a prévu ce cas : **il faut arrêter un nouveau PLU**. C'est ce qu'avait conseillé M. le Sous-Préfet au maire de Bunifaziu dans un courrier en date du 5 mai 2025 ... courrier dont il n'a pas tenu compte. Voir avis PPA : "direction-départementale-des-territoires-courrier.pdf"

Contribution n°35 (Web)

Proposée par BAROLO Pierre Paul
(pipo2aboni@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 09h00
Adresse postale : Lieu-dit Canalli - ZI MUSELLA 20169 BONIFACIO

NB/ LES OBSERVATIONS SONT JOINTES AU FORMAT PDF, AVEC ILLUSTRATIONS, [...]

5 documents associés
contribution_35_Web_1.png
contribution_35_Web_2.pdf
contribution_35_Web_3.pdf
contribution_35_Web_4.pdf
contribution_35_Web_5.pdf


CARTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
géoportail
Chercher un lieu, une adresse, une donnée
OUTILS
Outils principaux
Annoter la carte
Calculer un itinéraire
Afficher des coordonnées
Mesures
Importer des données
Signaler une anomalie dans les données
Échelle 1 : 3 198
0
100 m
2D
3D
Données cartographiques : © IGN, Collectivité Territoriale de Corse, DGFiP

Demande de régularisation de bâtis existants et de construction des logements de mes enfants sur les parcelles familiales section J – n°488, n°489, n°490 et n°491, lieu-dit Canalli, classées en zone N sur le PLU de la Commune de BONIFACIO.

Madame, le Commissaire Enquêteur,

Je soussigné Pierre Paul BAROLO, viens vers vous pour le groupement des parcelles familiales J 488, J 489, J 490 et J 491, sises sur le lieu-dit Canalli 20169 BONIFACIO.

J'ai acquis ces parcelles en 2000, celles-ci étaient inscrites en zone constructible sur le POS 86.

Ces parcelles sont aujourd'hui classées en zone A sur le futur PLU de la Commune.
Pour information, mon habitation principale est sise sur la parcelle J 491.

Je souhaite la régularisation des bâtis existants (maison familiale, garage, piscine, et logement pour ma belle-mère), réalisés sans demande d'autorisation d'urbanisme, toutefois, déclarés fiscalement depuis l'année de leur construction, en 2014.

A cet effet, je souhaite le déclassement des parcelles J 488, J 489, J 490 et J 491, sises sur le lieu-dit Canalli 20169 BONIFACIO, en zone N.

Je souhaite, par ailleurs, construire les maisons de mes deux enfants, sur ces parcelles, pour création de leurs résidences principales.
Ces constructions permettraient de maintenir ou accueillir plusieurs actifs, et des enfants dans les groupes scolaires de la Commune.

Le projet proposé sur les parcelles J 488, J 489, J 490 et J 491, consiste en l'ajout de logements et le partage de jardins, formant un processus de densification douce, pour retrouver une nouvelle forme d'abondance foncière à l'heure de la mise en pratique de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) – qui nous enjoint d'arrêter d'artificialiser de nouvelles terres et de privilégier la densification de l'existant.

Ce projet pourra être accompagné par les démarches proposées par la Start Up d'Urbanisme Villes Vivantes « BIMBY » et « BUNTI » : deux processus complémentaires pour créer des villages à partir d'un tissu pavillonnaire existant (cf. documentation en PJ).

Ce développement par des méthodes opérationnelles de densification douce, permettrait de transformer cette zone pavillonnaire en s'intégrant aux zones bâties environnantes et en reprenant les codes de celles-ci.

L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements dans une utilisation plus efficiente du foncier déjà urbanisé, ou ouvert à l'urbanisation.

La densification douce est un processus de production de logement qui s'appuie essentiellement sur des initiatives privées, encadrées par la collectivité dans le cadre de son projet urbain. Ce processus, qui s'opère hors procédures classiques (ZAC, lotissement), touche actuellement aussi bien les villes que les quartiers ruraux, les quartiers anciens que les lotissements.

En modifiant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, le PLU pourrait favoriser la densification douce sur ce secteur, en veillant à une bonne intégration de ces constructions.
Dans la continuité des différentes règlementations en matière d'urbanisme mises en œuvre depuis 2000, la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rappelle la nécessité de construire des logements tout en veillant à la limitation de la consommation d'espace. Le développement de l'urbanisation doit donc s'opérer dans le tissu urbain existant, dont une grande partie est couvert par des maisons individuelles. La densification douce de ces secteurs urbanisés, encadrée par les collectivités, constitue une des réponses à la production de logements sans consommation d'espace.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : J
Feuille : 000 J 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 27/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Corse du Sud
6,Parc Cunéo d'Ornano 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503514 -fax
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Parcelle J0491

Identifiant Parcelle : 2A0410000J0491
Code Insee : 2A041
Commune : BONIFACIO
Parcelle : J0491
Surface : 987 m²
Nombre de locaux : 1
Nombre de locaux d'habitation : 1
Adresse des propriétés bâties : Bat. A / Esc. 01 / Etage 00 / Loc. 01001 N° 6655 CANALLI BONIFACIO

Propriétés non bâties

Fiche parcelle : 2A0410000J0491
Propriétaire :
- BAROLO/PIERRE PAUL JACQUES ALAIN

Propriétés bâties

Local : 0410134589R
Propriétaire :
- BAROLO/PIERRE PAUL JACQUES ALAIN

Taxe d'habitation

Il n'y a pas d'occupant dans cette parcelle.

Taxe foncière et taxe sur les ordures ménagères

Désignation :
- BAROLO PIERRE PAUL

Taxe sur les impôts économiques

Aucune donnée dans les impôts économiques ne permet de faire le lien avec la parcelle J0491.

Contribution n°36 (Web)

Proposée par Belanger Philippe
(philippe.belanger@wanadoo.fr)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 09h34
Adresse postale : Rue Paul Nicolaï 20169 Bonifacio

Madame, Monsieur,
Suite à la réorganisation du PLU nous sollicitons un changement de destination pour la parcelle cadastrée actuellement n° OM161 (casella - route de Curcun) en zone Naturelle vers une nouvelle zone soit Agricole.
Pourquoi cette demande :
Nous sommes paysans et travaillons nos parcelles 164-160-159-158-150-149-148 en production d'huile d'olives.
La parcelle OM161 est également une oliveraie et en continuité de celles ci-dessus.
Nous sommes à votre écoute pour tout complément d'information.
Nous vous remercions par avance de la lecture de notre requête.
Agréable journée.
Philippe Belanger

Contribution n°37 (Web)

Proposée par Ferracci Christine
(kisso2a@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 11h09
Adresse postale : castagnola 20167 Alata

ce PLU est une hérésie! des centaines d'hectares d'ESA supprimés! des plages protégées rendues "fréquentées" donc avec possibilité de construction (existant déjà sans autorisation d'ailleurs....).
Ce PLU ne respecte pas la règlementation en vigueur, ne tient pas compte du jugement invalidant le précédent PLU...
La loi doit être respectée et ce PLU invalidé!

Contribution n°38 (Web)

Proposée par Agathe Fayard Thiebaut
(Agathe.thiebaut2@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 13h15
Adresse postale : Chemin du Gallo Bonifacio

Fayard Thiébaut Agathe
chemin du Gallo BONIFACIO
Madame la commissaire enquêtrice,
Comme vous l'a indiqué mon frère Marc lors de sa visite du 23 aout, je viens vous confirmer les observations qu'il vous a exposées.
Je suis propriétaire de la parcelle L1503 au lieu-dit Gallo. Je l'ai reçue de mes parents et elle fait partie d'une propriété familiale où il y a déjà deux maisons appartenant à deux de mes sœurs. La propriété est entourée de nombreuses constructions et tout le secteur est relié aux différents réseaux et desservi par plusieurs voies d'accès.
Ma parcelle a été aménagée au sein d'un lotissement fait à l'occasion des travaux correspondants à un permis d'aménager délivré en 2010 et certifié conforme le 10 mai 2012.
Je vis depuis de longues années en expatriation à l'étranger mais nous avons avec mon mari toujours eu l'intention de nous établir à Bonifacio auprès des autres membres de ma famille.
Dans ce but, j'ai déposé une demande de permis en juin 2022 qui a été refusée par suite de refus d'avis favorable de la préfecture. J'ai essayé sans succès d'obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour laquelle le maire de Bonifacio a bien voulu m'adresser une lettre d'appui comportant notamment la mention suivante : on peut considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée et qu'ainsi le fait de rajouter une maison individuelle au sein du lotissement ne constituait pas une extension de l'urbanisation
Aujourd'hui, le projet de PLU classe mon terrain en zone agricole, alors qu'il fait partie d'une zone où presque tous les terrains sont déjà construits et qu'aucune activité agricole n'y a été exercée depuis de nombreuses années . D'autre part, du fait de sa forte pente, il ne peut avoir aucune destination agricole sur ma parcelle. J'ai le désir d'avoir ma résidence principale à Bonifacio pour y passer ma retraite. Mon projet est de construire une maison de taille limitée alors que la zone est couverte de très grandes maisons qui sont pour la plupart des résidences secondaires. Ce serait une densification au sein de la propriété familiale et non une extension de l'urbanisation du secteur.
Je comprends bien les contraintes imposées à la municipalité mais je pense que mon projet va entièrement dans le sens ouvertement explicité par Monsieur le Maire qui souhaite réserver les nouvelles constructions aux résidences principales.
Nous souhaitons vivre à Bonifacio et pouvoir y accueillir enfants et petits-enfants, nous impliquer éventuellement dans des opérations pour lesquelles notre savoir-faire serait utile, mais nous ne voyons pas comment établir notre résidence principale dans les zones constructibles de l'actuel projet de PLU puisque notre propriété familiale est ailleurs, dans des zones clairement autorisées à l'époque. Ce serait très triste pour toute notre famille de devoir abandonner ce beau projet qui nous parait pourtant aller totalement dans le sens souhaité par la politique municipale.
En conséquence, Je vous serais très obligé de bien vouloir examiner favorablement notre situation familiale et recommander la constructibilité de mon lots cadastral pour y faire notre résidence principale.

2 documents associés
contribution_38_Web_1.jpeg
contribution_38_Web_2.pdf


AT
MF

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 25 juillet 2023

M. le Maire

A

Mme FAYARD Agathe ép
THIEBAUT
18 rue DESCARTES
75005 PARIS

Service Urbanisme
JCO.PT.MRS.MF/2023.07.013
Objet : Réponse à la lettre en date du 04.07.2023 – Contentieux PC2A04122B0037 du 08 aout 2022

Madame,

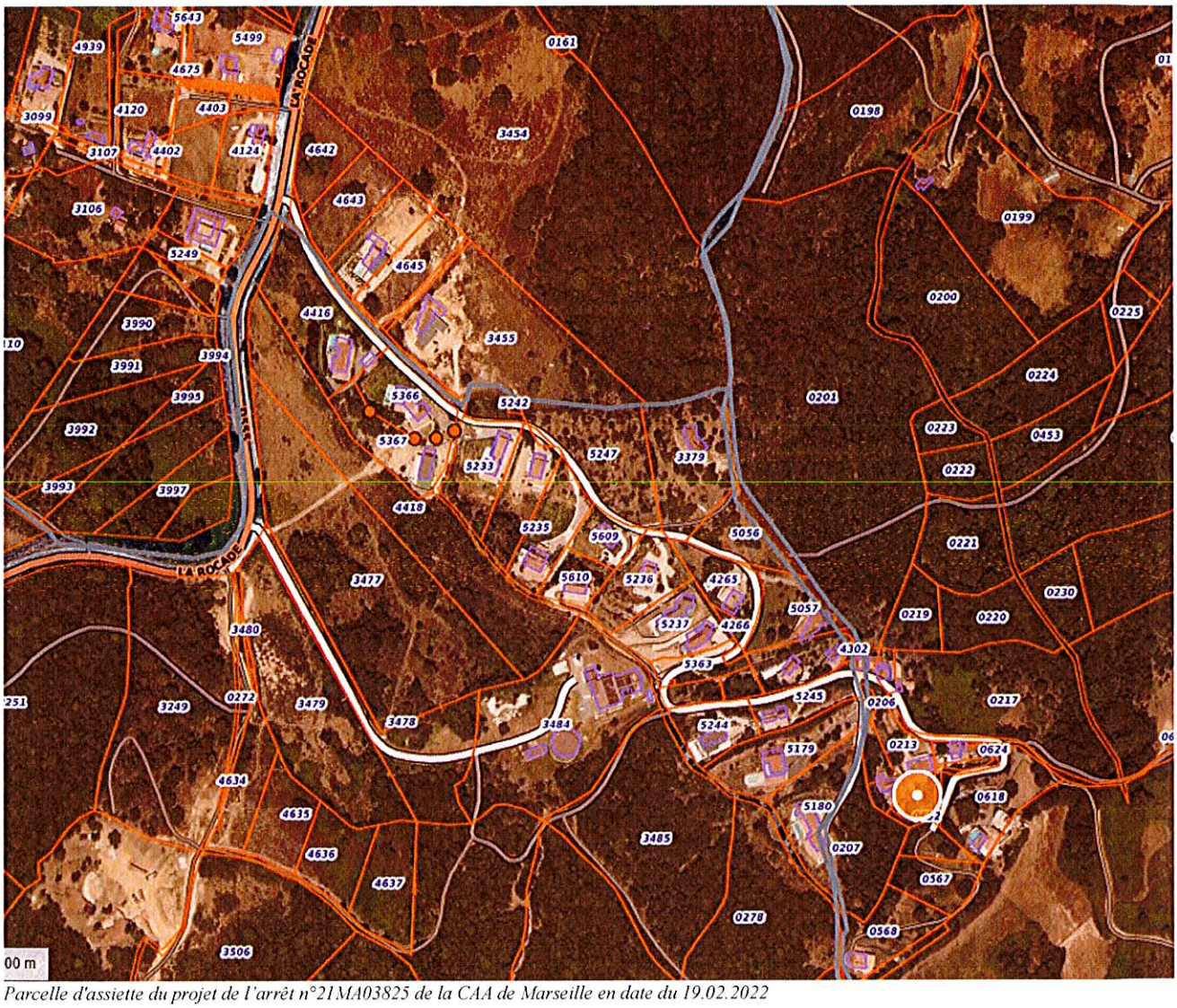
En réponse au courrier de votre frère, M. Marc Fayard, en date du 04 juillet dernier, nous tenions à vous signifier, notre volonté de vous soutenir dans votre demande de mise en œuvre d'une médiation, dans le cadre de la requête en excès de pouvoir déposée par vos soins, et relative à l'arrêté n°PC2A04122B0037, du 08 aout 2022, portant refus d'un permis de construire pour une maison individuelle.

En effet, pour rappel et appui, suite à l'obtention le 19.04.2010 du permis d'aménager n°PA2A04108B001, puis du PA2A04108B0001M1, le 3.04.2012 au lieudit Gallo, les parcelles familiales ont été découpées en 5 lots. Ainsi d'importants aménagements de voies et de réseaux ont été édifiés, artificialisant et urbanisant en conséquence ladite unité foncière.
De même, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été accordées dans le lotissement, en l'occurrence le PC2A04108B0045 du 21.08.2008 et PC2A04108B0045M1 du 27.06.2011 à la SCI FAYARD mais aussi le PC n°2A04112B0023 en date du 19.06.2012 et le PC2A04120B0084 du 03.02.2021 à Mme Nathalie FAYARD et enfin la DP2A04114B0071 au nom de M. Marc FAYARD.

S'il est vrai que vous n'avez pas déposé votre demande de permis de construire dans le délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux (15.02.2012) qui vous garantissait des droits à bâtir, néanmoins il n'était pas douteux de considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée, dans un secteur urbanisé et qu'ainsi le fait de rajouter une maison individuelle au sein du lotissement ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

Pour aller plus loin, le juge administratif, dans un arrêt n°21MA03825 de la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 19.02.2022, dans lequel la ville de Cauro avait refusé la délivrance d'un permis de construire, a estimé : *« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet est située à proximité immédiate* ***de quatre constructions à usage d'habitation****. Elles appartiennent à* ***un regroupement de taille modeste d'une trentaine de constructions****, desservies par les mêmes voies et réseaux. (...)* ***Ce site constitue un hameau*** *au sens de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, tel que précisé par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), avec lequel la construction projetée est en continuité ».*

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

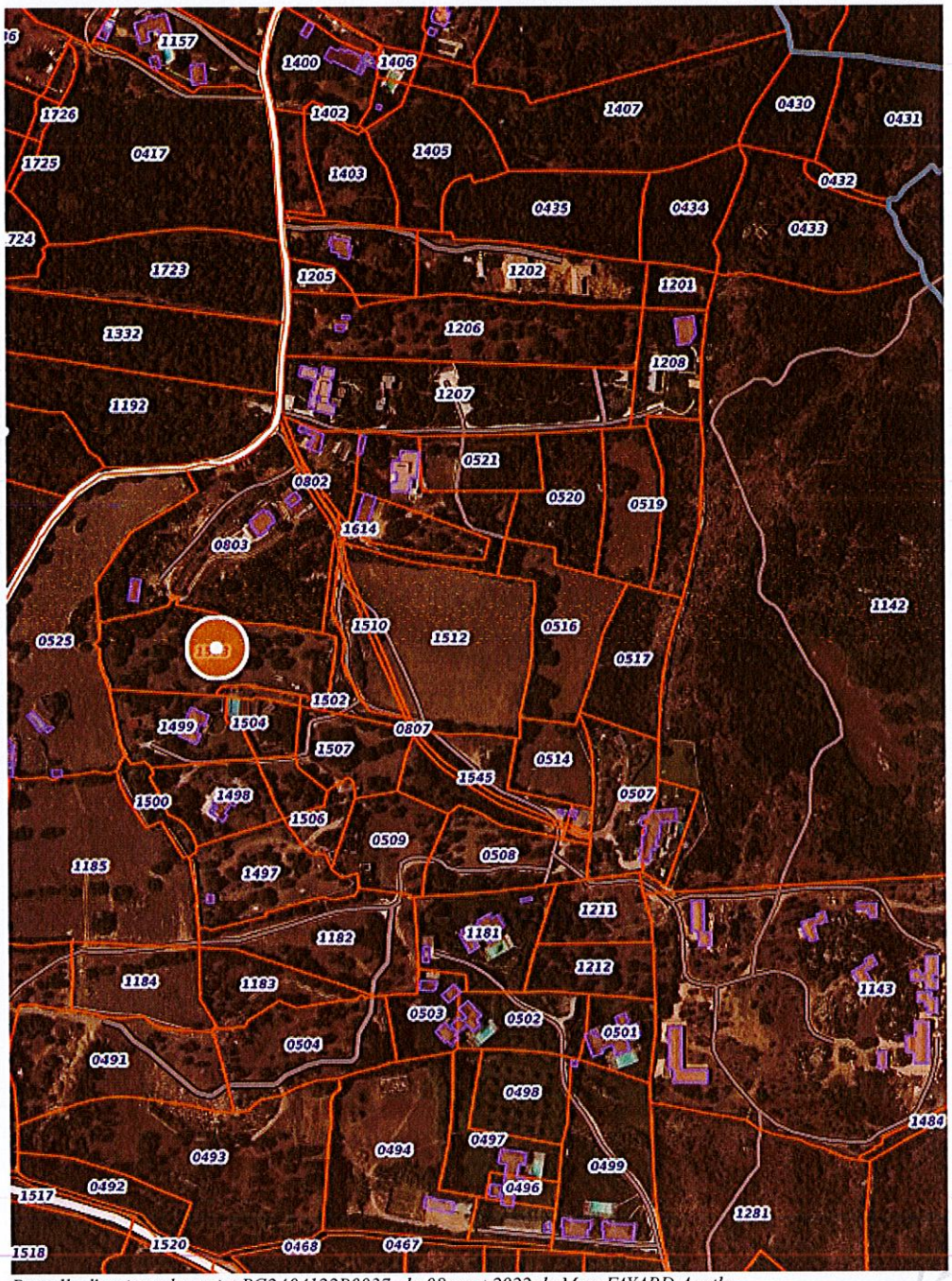


Parcelle d'assiette du projet de l'arrêt n°21MA03825 de la CAA de Marseille en date du 19.02.2022

Cette décision pourrait venir, par assimilation, appuyer votre projet de maison individuelle dans un secteur comprenant ici plus d'une trentaine de constructions.

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr



Parcelle d'assiette du projet PC2A04122B0037, du 08 aout 2022 de Mme FAYARD Agathe

Nous restons disponibles pour toute autre demande complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
ORSUCCI Jean-Charles

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

Contribution n°39 (Web)

Proposée par LUCCIANI jacques
(Jeanpaul.lucciani@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 13h25
Adresse postale : Route de bocca del oro 20137 Porto vecchio

Porteur d'un projet immobilier de logement collectif, je souhaiterais construire sur le terrain P775, situé au Lieu-dit Lattonu à Chiuva d'Asinu accessible directement depuis RT10, d'une
contenance cadastrale de 2118 m'.
Je me permets de vous solliciter dans le cadre du relevé des contributions relatives au plan local d'urbanisme
(PLU). Ainsi. l'occasion de la révision du statut de ma parcelle vous est offerte. Sachez que les terrains limitrophes et la parcelles (A0810) face à la mienne sont déjà urbanisées et la A811 a été récemment urbanisée, la constructibilité de mon terrain qui se trouve en bord de route territoriale s'inscrirait dans la continuité de votre politique
d'urbanisme de la commune de Bonifacio. Ce changement de statut permettrait à la commune d'accucillir plusieurs familles en limitant
l'impact environnemental.

Contribution n°40 (Web)

Proposée par Marc FAYARD
(mfayard2@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 13h53
Adresse postale : 20 rue theodore de Banville 75017 Paris

Fayard Marc
chemin du Gallo BONIFACIO

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je fais suite à ma visite du samedi 23 aout et viens vous confirmer ci-après les observations que je vous ai présentées.

Je suis propriétaire des parcelles L1497 et L1506 au lieu-dit Gallo. Je les ai reçues de mes parents et elles font partie d'une propriété familiale où il y a déjà deux maisons appartenant à deux de mes sœurs. La propriété est entourée de nombreuses constructions et tout le secteur est relié aux différents réseaux et desservi par plusieurs voies d'accès.
Mes parcelles en particulier ont été aménagées au sein d'un lotissement fait à partir d'un permis d'aménager délivré en 2010 et certifié conforme le 10 mai 2012.

Quand j'ai pu envisager une construction, j'ai déposé un permis de construire le 7/8/2017 qui n'a pas obtenu l'avis favorable de la préfecture. Cependant le refus a fait l'objet de la mention suivante des services préfectoraux « ce secteur pourra faire l'objet d'un examen précis dans le cadre de la révision du PLU » qui pouvait nous laisser espérer une évolution favorable de la situation.

Une nouvelle demande de permis déposée en juin 2022 a de nouveau été refusée par suite de refus d'avis favorable de la préfecture. J'ai essayé sans succès d'obtenir une médiation avec les services préfectoraux pour laquelle le maire de Bonifacio a bien voulu m'adresser une lettre d'appui comportant la mention suivante : on peut considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée et qu'ainsi le fait de rajouter une maison individuelle au sein du lotissement ne constituait pas une extension de l'urbanisation

Aujourd'hui, le projet de PLU classe nos terrains en zone agricole, alors qu'ils font partie d'une zone où presque tous les terrains sont déjà construits et qu'aucune activité agricole n'y a été exercée depuis de nombreuses années .

J'ai le désir d'avoir ma résidence principaleà Bonifacio pour y passer ma retraite. Mon projet est de construire une maison de taille limitée alors que la zone est couverte de très grandes maisons qui sont pour la plupart des résidences secondaires. Ce serait une densification au sein de la propriété familiale et non une extension de l'urbanisation du secteur.

Je comprends bien les contraintes imposées à la municipalité mais je pense que mon projet va entièrement dans le sens ouvertement explicité par Monsieur le Maire qui souhaite réserver les nouvelles constructions aux résidences principales.

Ma femme et moi souhaitons vivre à Bonifacio et pouvoir y accueillir enfants et petits-enfants, continuer à participer à sa vie sportive et culturelle, nous impliquer éventuellement dans des opérations pour lesquelles notre savoir-faire serait utile, mais nous ne voyons pas comment établir notre résidence principale dans les zones constructibles de l'actuel projet de PLU puisque notre propriété familiale est ailleurs, dans des zones clairement autorisées à l'époque. Ce serait très triste pour toute notre famille de devoir abandonner ce beau projet qui nous parait pourtant aller totalement dans le sens souhaité par la politique municipale.

En conséquence, Je vous serais très obligé de bien vouloir examiner favorablement notre situation familiale et recommander la constructibilité de mes lots cadastraux pour y faire ma résidence principale

Cordialement,
Marc FAYARD

3 documents associés
contribution_40_Web_1.pdf
contribution_40_Web_2.jpg
contribution_40_Web_3.pdf

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 25 juillet 2023

M. le Maire

A

M. FAYARD Marc
20 rue Theodore de Banville
75017 PARIS

Service Urbanisme
JCO.PT.MRS.MF/2023.07.013
Objet : Réponse à votre lettre en date du 04.07.2023 – Contentieux PC2A04122B0038 du 08 aout 2022

Monsieur,

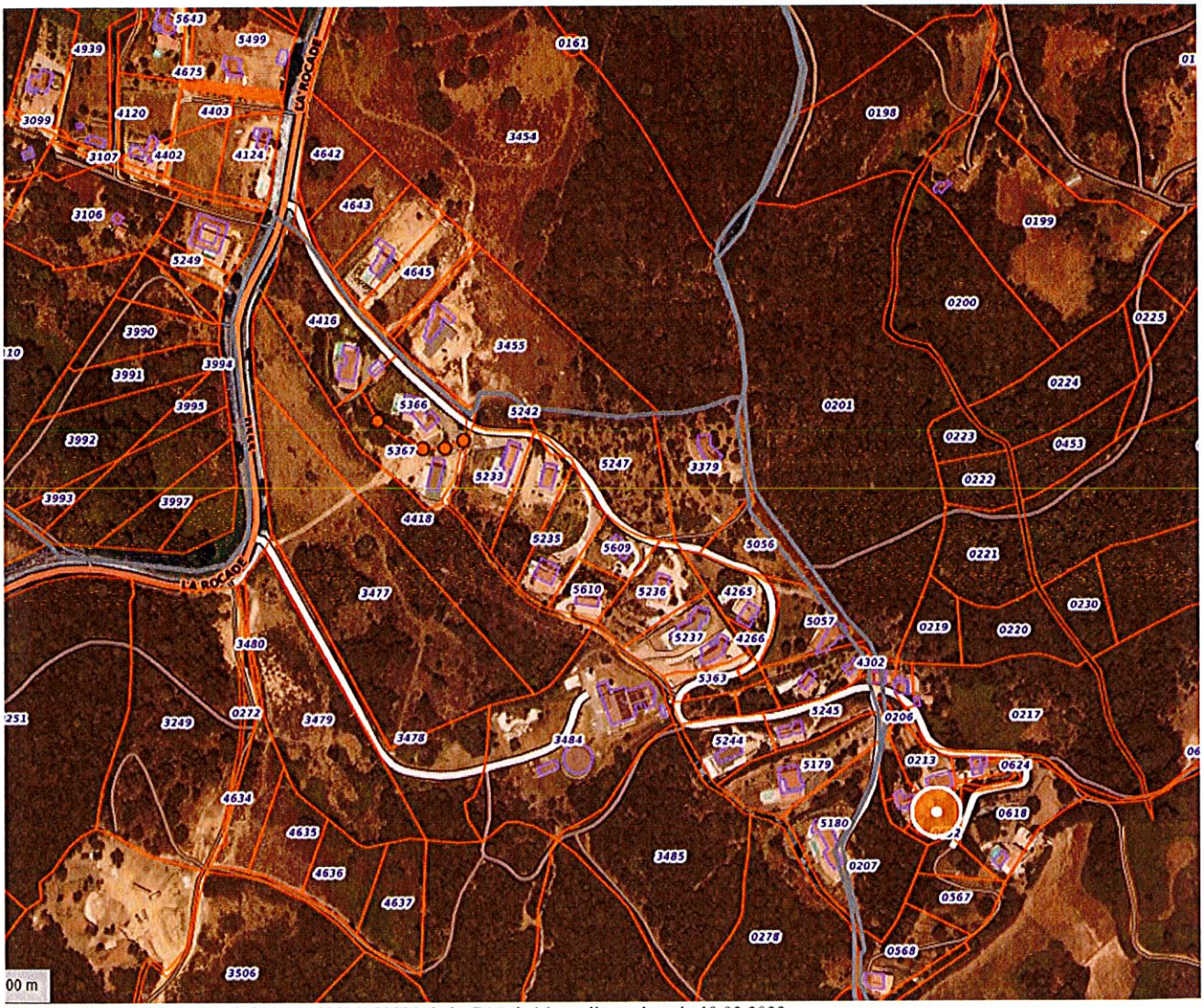
En réponse à votre courrier en date du 04 juillet dernier, nous tenions à vous signifier, notre volonté de vous soutenir dans votre demande de mise en œuvre d'une médiation, dans le cadre de la requête en excès de pouvoir déposée par vos soins, et relative à l'arrêté n°PC2A04122B0038, du 08 aout 2022, portant refus d'un permis de construire pour une maison individuelle.

En effet, pour rappel et appui, suite à l'obtention le 19.04.2010 du permis d'aménager n°PA2A04108B001, puis du PA2A04108B0001M1, le 3.04.2012 au lieudit Gallo, les parcelles familiales ont été découpées en 5 lots. Ainsi d'importants aménagements de voies et de réseaux ont été édifiés, artificialisant et urbanisant en conséquence ladite unité foncière.
De même, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été accordées dans le lotissement, en l'occurrence le PC2A04108B0045 du 21.08.2008 et PC2A04108B0045M1 du 27.06.2011 à la SCI FAYARD mais aussi le PC n°2A04112B0023 en date du 19.06.2012 et le PC2A04120B0084 du 03.02.2021 à Mme Nathalie FAYARD et enfin la DP2A04114B0071 au nom de M. Marc FAYARD.

S'il est vrai que vous n'avez pas déposé votre première demande de permis de construire dans le délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux (15.02.2012) qui vous garantissait des droits à bâtir, néanmoins il n'était pas douteux de considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée, dans un secteur urbanisé et qu'ainsi le fait de rajouter une maison individuelle au sein du lotissement ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

Pour aller plus loin, le juge administratif, dans un arrêt n°21MA03825 de la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 19.02.2022, dans lequel la ville de Cauro avait refusé la délivrance d'un permis de construire, a estimé : *« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet est située à proximité immédiate* ***de quatre constructions à usage d'habitation****. Elles appartiennent à* ***un regroupement de taille modeste d'une trentaine de constructions****, desservies par les mêmes voies et réseaux. (...)* ***Ce site constitue un hameau*** *au sens de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, tel que précisé par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), avec lequel la construction projetée est en continuité ».*

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

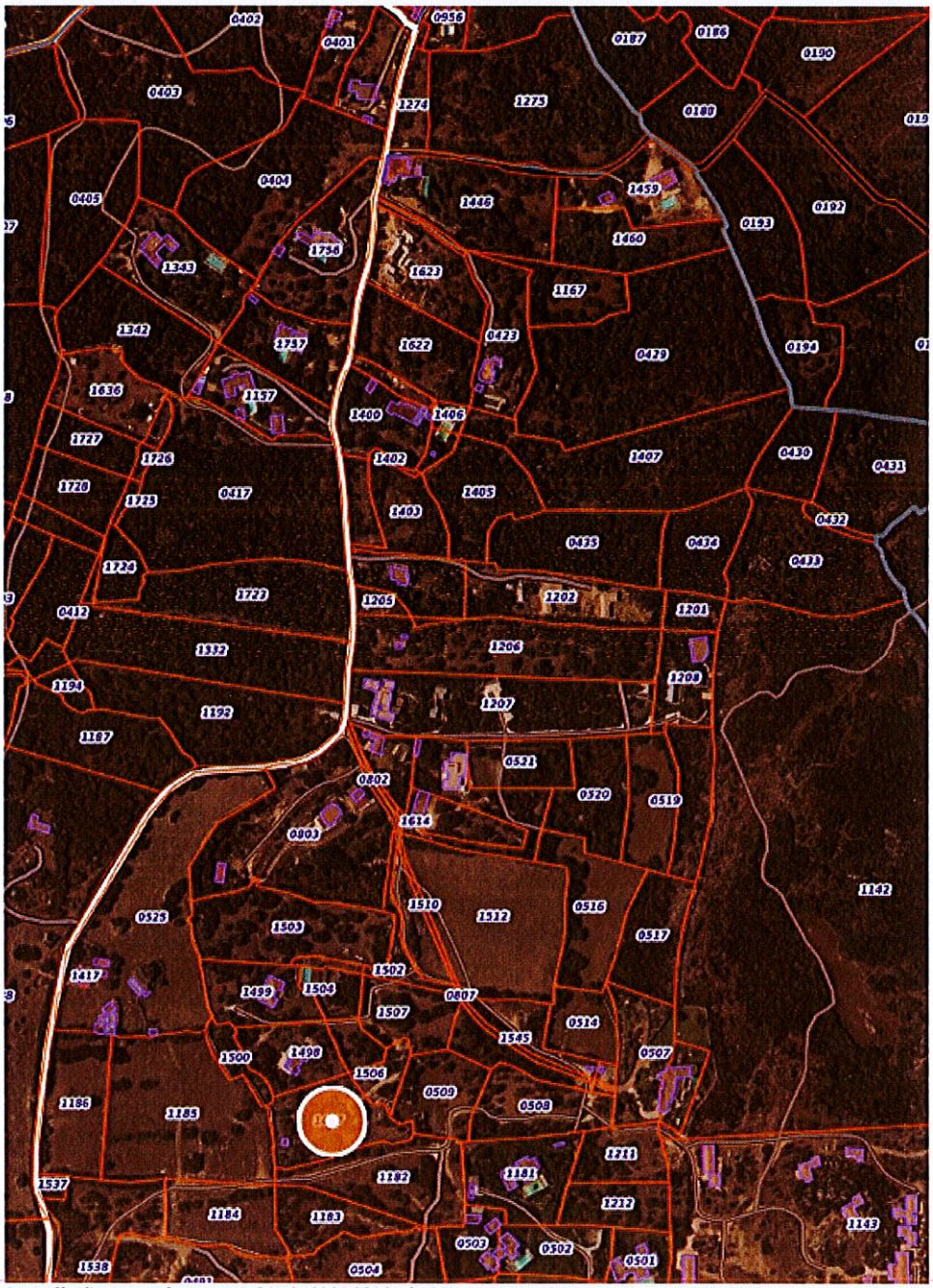


Parcelle d'assiette du projet de l'arrêt n°21MA03825 de la CAA de Marseille en date du 19.02.2022

Cette décision pourrait venir, par assimilation, appuyer votre projet de maison individuelle dans un secteur comprenant ici plus d'une trentaine de constructions.

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr



Parcelle d'assiette du projet PC2A04122B0038, du 08 aout 2022 de M. FAYARD Marc

Nous restons disponibles pour toute autre demande complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

Le Maire,
Pour le maire ORSUCCI Jean-Charles
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96


AT
MF

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio le 14 Juin 2018

Mr le Maire
A

FAYARD Marc
20 rue Théodore de Banville
75017 PARIS

Service Urbanisme
Nos réf : SU/JCO.PT.MQ.AP/14.06.18.66/Avis défavorable PC17.71
Objet :

Monsieur,

J'ai le regret de vous joindre copie de l'avis de la Sous-Préfète qui confirme sa position de non construction sur les parcelles cadastrées L1497 et L1506.

Néanmoins, le terrain pourra faire l'objet d'un examen lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui vient de débuter, sans qu'on puisse aujourd'hui, vous garantir une issue positive étant donné la complexité de la loi littoral sur notre territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01/04/2014
Le 2éme Adjoint
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
Réception du public les mardis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE BONIFACIO
COURRIER ARRIVEE
Accueil - Etat civil
LE 11 MAI 2018

PREFET DE LA CORSE DU SUD N°.....

SOUS-PREFECTURE DE SARTENE
Pôle de l'urbanisme

Tél. : 04 95 11 12 69
Fax : 04 95 73 42 41
Courriel : sp-sartene-urbanisme@corse-du-sud.gouv.fr

Réf : 18 - 247

Sartène, le 3 mai 2018

Le Préfet de Corse,
Préfet de la Corse du Sud

à

M. le Maire de la Commune de Bonifacio

OBJET : Demande de permis de construire de M. Marc FAYARD n° 2A 041 17B0071.

Par courrier en date du 14 décembre 2017, vous avez souhaité appeler mon attention sur le dossier de permis de construire de M. Marc FAYARD.

A l'appui de cette demande vous m'avez transmis les courriels et les pièces produites par MM Marc et Christian FAYARD, et fait part de vos arguments.

J'ai donc procédé à une relecture plus attentive concernant la parcelle du projet et la zone de Corcone.

Il appert que ce secteur ne constitue ni un village, ni un hameau, et qu'il se caractérise plutôt par un bâti disséminé. De plus, le terrain d'assiette de M. FAYARD se présente en périphérie et est identifié comme espace à forte potentialité agricole.

Aussi, je ne peux que confirmer l'analyse dont mes services vous ont déjà fait part et qui a justifié l'édition d'un avis conforme défavorable au titre de l'article L. 422-6 du code de l'urbanisme.

Ce secteur pourra faire l'objet d'un examen précis dans le cadre de la révision du PLU.

Pour le Préfet et par délégation,
la Sous-Préfète de Sartène

Audrey BACONNAIS-ROSEZ

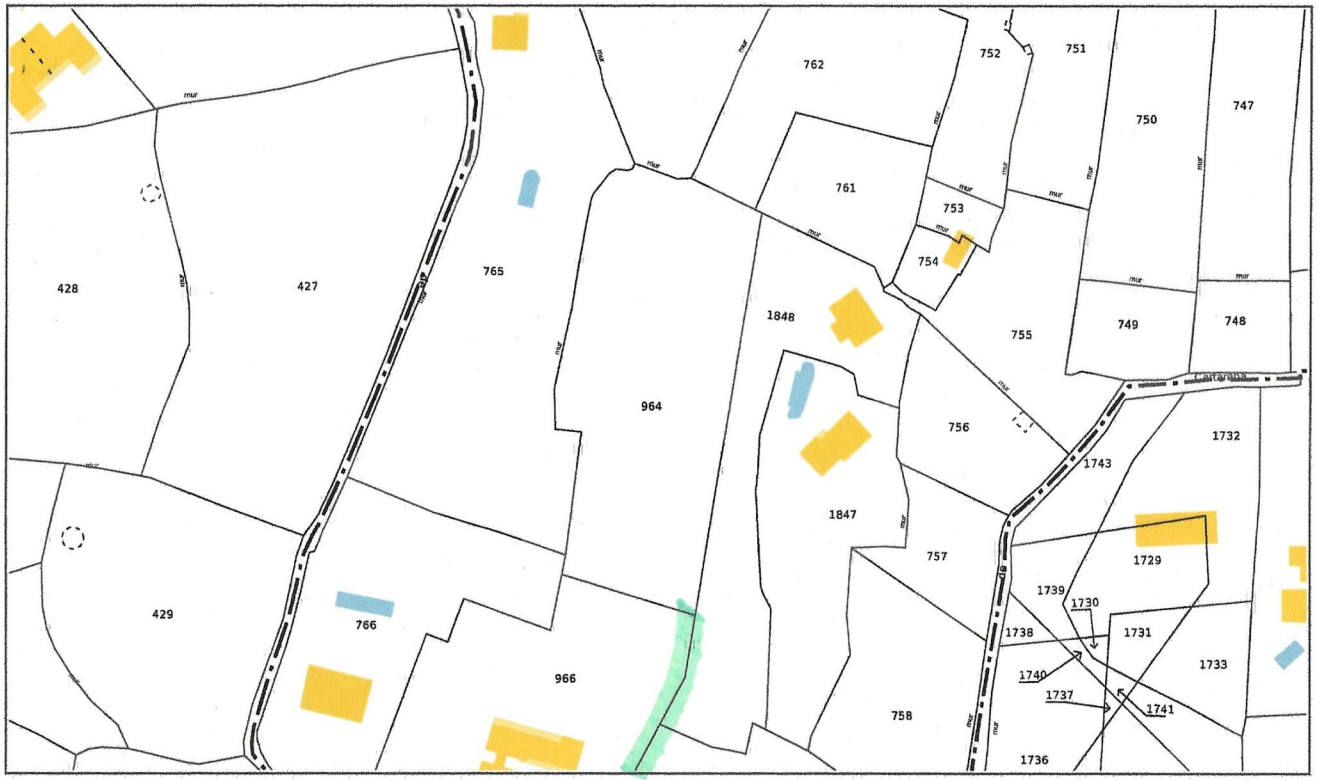
Copie à :
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Contribution n°41 (Web)

Proposée par SIMONI François
(amsimoni@hotmail.fr)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 15h56
Adresse postale : LOT 15 les collines de monte leone 20169 BONIFACIO

Propriétaire du terrain secteur Cartarana L964 je conteste son classement en zone OAP car je réserve la possibilité de construction pour mes enfants.

1 document associé
contribution_41_Web_1.jpg



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Contribution n°42 (Email)

Proposée par M. FERDANI
(jbferdani2a@gmail.com)
Déposée le mercredi 27 août 2025 à 21h53

OBSERVATION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLU DE BONIFACIO

Objet : OBSERVATION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLU DE BONIFACIO

À L'ATTENTION DE MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ,
VEUILLEZ TROUVER EN PIÈCE JOINTE MA LETTRE D'OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PLU
BIEN CORDIALEMENT
MR FERDANI JB

1 document associé
contribution_42_Email_1.pdf

À l'attention de Madame le Commissaire enquêteur

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio.

Madame la Commissaire enquêtrice,

Natif de Bonifacio, j'ai acquis en 1985 une parcelle constructible cadastrée L 928, située au lieu-dit Bella Cattarina – Vallée de Saint Jean – 20169 Bonifacio, dans le but de préparer ma retraite et d'y construire une maison pour ma famille. Ce projet représentait pour moi l'aboutissement de nombreuses années de travail et de sacrifices.

Depuis cette acquisition, nous avons consacré beaucoup de temps et d'énergie à entretenir ce terrain et à le maintenir en état. J'ai toujours veillé à ce qu'il reste propre et soigné afin de le préserver du risque incendie, alors que bon nombre de parcelles voisines sont laissées à l'abandon.

Mon terrain est depuis longtemps entièrement viabilisé : il dispose de l'eau potable, de l'électricité ainsi que d'une fosse septique installée conformément à toutes les normes en vigueur après réalisation d'une étude de sol préalable et avec une validation technique. J'ai donc investi afin de rendre possible un projet de construction.

Il abrite également une trentaine d'oliviers centenaires que je m'efforce de préserver, tailler et entretenir régulièrement. Ces arbres représentent un véritable patrimoine naturel et culturel, que je souhaite absolument conserver et mettre en valeur. La construction envisagée s'intégrerait dans ce cadre, en respectant l'environnement et ce patrimoine vivant.

Je tiens à préciser que mon projet de construction serait sobre et discret, parfaitement intégré dans le paysage et en harmonie parfaite avec l'identité architecturale et naturelle de Bonifacio.

Ce terrain a pour moi une valeur inestimable : il est hors de question de le vendre. Mon souhait est qu'il reste dans ma famille et que mes enfants puissent, à leur tour, prolonger cet attachement et le transmettre de génération en génération.

Je souhaite également rappeler que ma famille et moi avons été contraints, il y a quelques années, de céder notre maison familiale du port de Bonifacio, où je suis né. Cette décision douloureuse s'est imposée en raison des problèmes de santé de mes parents ne supportant plus cette vie devenue intenable en période estivale, à cause des incessantes nuisances sonores des infrastructures touristiques (restaurants et établissements de nuit).

Le terrain de Bella Cattarina demeure donc aujourd'hui, le seul lieu où je peux encore envisager de m'ancrer durablement à Bonifacio, en continuité avec mes racines et mon histoire familiale.

Mon enracinement à Bonifacio est ancien et profond. Mes ancêtres ont travaillé dur sur la commune, notamment en tenant des commerces sur le port. Mon oncle a exercé les fonctions de Maire, et mon père, longtemps secrétaire de mairie, m'a permis d'acquérir ce terrain grâce à son soutien. Ce bien est donc aujourd'hui le symbole de la continuité familiale et de l'attachement qui nous lie à Bonifacio.

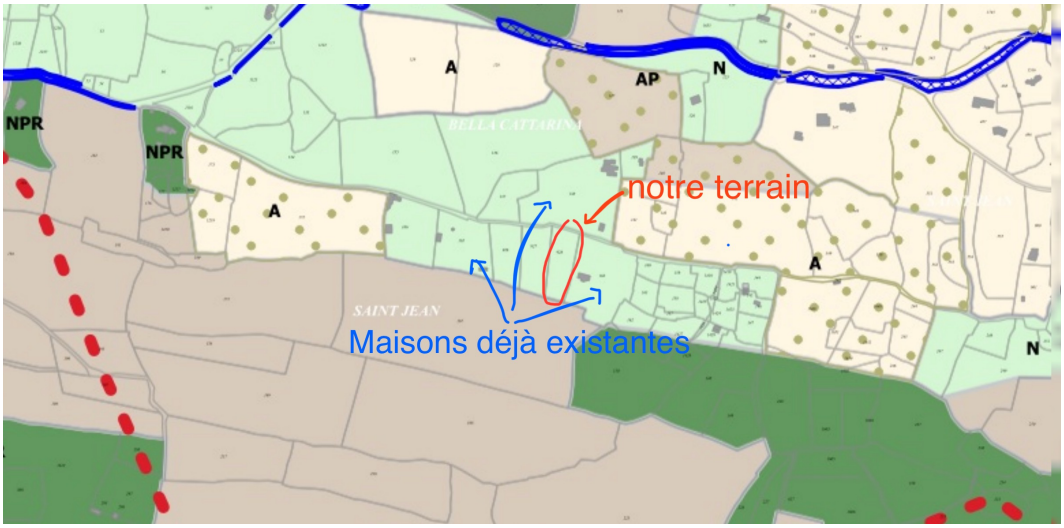
C'est pourquoi, j'ai accueilli avec incompréhension et une profonde déception la décision du Plan Local d'Urbanisme de rendre la vallée de St Jean inconstructible en la classant en zone verte. Cette situation me semble d'autant plus difficile à justifier que mon terrain est entièrement viabilisé et que plusieurs constructions ont été, et continuent d'être, autorisées à proximité.

Au fil du temps, la commune a investi dans des travaux d'adduction d'eau potable et d'électrification, ainsi que dans la réfection de la route en enrobé, des dépenses importantes qui ont rendu ce secteur accessible et constructible. Ces investissements destinés à faciliter l'urbanisation renforcent mon incompréhension face à ce classement.

Aussi, je sollicite de votre bienveillance un réexamen de ma situation. Je souhaite connaître les raisons précises de ce classement et espère qu'une révision ou une dérogation pourra être envisagée, afin que mes enfants ou moi puissions réaliser un projet futur dans le respect du territoire et fidèles à nos racines.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de ma considération respectueuse.

Monsieur FERDANI Jean-Baptiste



Vallée de Saint Jean - en rouge, notre terrain - en bleu, maisons existantes autour de notre parcelle

Contribution n°43 (Email)

Proposée par M. CULIOLI
(culiolijoscam40@gmail.com)
Déposée le jeudi 28 août 2025 à 22h21

Objet :

Bonjour je transmets comme prévu mon observations sur le PLU .
N'hésitez pas à me conseiller si je peux faire plus pour appuyer ma demande
merci d'avance, bonne soirée.

1 document associé
contribution_43_Email_1.jpg

Bonifacio, le 04/08/2024

Objet : Demande de permis de construire – rétablissement de la constructibilité sur l'intégralité de la parcelle et création anticipée d'un logement annexe pour mon père.

Bonifacien de naissance, je soussigné Joseph-Camille Culioli, domicilié à Padurella – 20169 Bonifacio et dirigeant d'une entreprise implantée sur la commune, sollicite l'instruction favorable du présent permis de construire portant sur ma parcelle section [J] n° [992], située lieu dit Padurella.

1. Contexte du projet

- Parcelle unique et « coupure » administrative : le permis initial (n° [02A041 12B0029] du [04/06/2012]) concernait une seule parcelle continue. Lors de l'instruction, il a été décidé de considérer arbitrairement 50 % de cette parcelle comme constructible et 50 % comme non constructible, créant ainsi une division fictive d'un même tènement foncier.

- Logement familial anticipé : afin de pouvoir accueillir mon père lorsque l'âge le rendra moins autonome, je prévois la réalisation d'un logement plain de 100 m2 sur cette parcelle, dans la partie aujourd'hui qualifiée de non constructible sans justification légale.

2. Fondements juridiques

- Aucune disposition légale n'autorise l'administration à scinder une même parcelle en zones constructible et non constructible sans l'accord du pétitionnaire, surtout lorsqu'il s'agit d'un seul et même titre de propriété.

3. Conformité au PLU

- Le projet répond strictement à toutes les prescriptions du PLU de Bonifacio (usage, gabarit, matériaux, emprise).

- Gabarit et hauteurs conformes à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Intérêt local et public

- Ancrage économique : la présence de mon entreprise à Bonifacio renforce la nécessité de solutions de logement adaptées pour ma famille et mes activités professionnelles.

- Solidarité familiale : anticiper le maintien à domicile d'un futur résident senior bonifacien.

- Accessibilité universelle : anticiper les besoins liés au vieillissement.

- Utilisation cohérente du foncier : éviter la création de parcelles résiduelles inexploitables et préserver le paysage par une implantation compacte et raisonnée.

5. Demandes

1. Constater l'absence de fondement juridique à la division 50/50 de la parcelle et rétablir sa constructibilité sur toute sa superficie.

2. Accorder le permis de construire portant sur l'ensemble de la parcelle et l'annexe plain pied de 100 m2.

Je demeure à votre disposition pour tout complément et vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

Contribution n°44 (Web)

Proposée par Gregory Navarro
(greg29625@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 09h20
Adresse postale : 145 allée Auguste Deyme 13730 Saint Victoret

Gregory et Fréderic Navarro
145, allée Auguste Deyme 13730 Saint-Victoret
greg29625@gmail.com 06.17.15.12.30
À l'attention de Monsieur le Maire
Service Urbanisme – Mairie de Bonifacio

Objet : Doléance concernant le reclassement de nos terrains en zone naturelle à Bonifacio

Monsieur le Maire,

Nous, soussignés Monsieur Navarro Gregory et Frederic, héritiers de notre famille Tassistro, sommes propriétaires d'un ensemble de terrains situés à Bonifacio, [Lieu dit Piana route de Canetto + n° de parcelles cadastrales SECTION 3 : D/345 D/344 et D/109], représentant une superficie totale d'environ 3 hectares.

Ces terres, qui appartiennent à notre famille depuis plus de 4 générations, constituent une part essentielle de notre patrimoine. La famille Tassistro est une ancienne famille corse bien connue, et nous avons toujours eu à cœur de préserver ces biens dans un esprit de transmission et de respect de nos racines. Nous n'avons jamais souhaité vendre ces terrains afin qu'ils restent dans le giron familial.

Or, après des décennies à conserver ce patrimoine, nous avons enfin souhaité construire sur ces terres afin de donner vie à un véritable projet familial, avec des maisons principales destinées aux membres de notre famille et nos descendants. Malheureusement, au moment où ce projet a commencé à voir le jour, la mise en œuvre de la loi dite « Padduc » et plus récemment son application dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme adoptés cet été, cela a conduit au reclassement de nos terrains en zone naturelle inconstructible.

Nos parcelles comprenaient une partie classée agricole et une partie constructible, ce qui nous permettait d'envisager sereinement notre projet familial avec la volonté de bâtir sur une petite portion de ce terrain afin d'y édifier notre patrimoine ancestral.
Cette décision nous prive brutalement de la possibilité de concrétiser ce projet, et dévalorise profondément un héritage auquel nous sommes très attachés. Elle nous apparaît d'autant plus injuste que ces terres, anciennement constructibles, n'ont jamais été l'objet de spéculation mais l'idée d'y bâtir enfin notre résidence principale sur la terre de nos ancêtres.

Nous insistons sur le fait que notre démarche n'est pas excessive : nous ne demandons pas une urbanisation massive, mais simplement la possibilité de préserver une petite partie constructible pour réaliser notre but qui est légitime et mesuré, respectueux de l'histoire de ces terres et de l'environnement.
Par la présente, nous sollicitons donc respectueusement :
• La communication des motifs précis ayant conduit à ce reclassement en zone naturelle.
• La possibilité d'un réexamen de cette décision au regard du caractère historique, patrimonial et familial de nos terres.
• L'ouverture d'un dialogue avec votre service afin d'envisager des solutions permettant de préserver, au moins partiellement, la constructibilité de nos parcelles, pour que ce projet familial puisse voir le jour.
Vous y trouverez ci-joint le document qui prouve que nous avions entamer les démarches pour viabiliser en eaux et électricités nos terrains.
Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande qui nous tient vraiment à cœur, et restons disponibles pour vous rencontrer et vous transmettre toute pièce utile (titres de propriété, références cadastrales, historique du classement, etc.).
Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Signatures
Mr Navarro Grégory
Mr Navarro Fréderic

1 document associé
contribution_44_Web_1.pdf

SDE2A
Energie de la Corse du sud

Syndicat Départemental d'énergie de la Corse du Sud

Syndicat Départemental d'Energie
de la Corse du Sud
Antenne d'Ajaccio
Immeuble Castellani
Avenue du Mont Thabor
CS n°13004
20700 AJACCIO
Tél. 04.95.21.02.85
Fax. 04.95.51.17.85
Email : service-planification@sde2a.fr
Affaire suivie par Lisandra Raffalli
BE SDE2A n° 170-2018-RAR1A1467330896 7

Ajaccio, le 02/03/2018

M/Mme. NAVARRO GREGORY
145 RUE ANDRE DEDOMINICI
LES ACHETS
13730 SAINT VICTORET

Objet : **CHIFFRAGE ESTIMATIF DU COUT DES TRAVAUX**
Commune de Bonifacio – **M/Mme. NAVARRO GREGORY** - DP02A04118B0019
Section / Parcelle : D/345 D/344 D/109

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'instruction de votre demande d'autorisation d'urbanisme, nous avons été sollicités pour y émettre un avis technique. La réalisation du projet dont il s'agit, enregistré sous le numéro DP02A04118B0019, sis sur la commune de Bonifacio, relève de la catégorie Opérations d'aménagement, et ce conformément à notre règlement technique et financier.

Les investigations techniques menées par nos services et ceux d'EDF nous font savoir qu'il conviendra de réaliser des travaux en électricité pour pouvoir alimenter votre projet.

Le coût estimatif de cette opération (travaux, étude, délégation de maîtrise d'ouvrage) de type extension BT s'élève à la somme de 17258 Euros, *sous réserve de la capacité du réseau qui sera étudié lors de dépôt de permis de construire*. Compte tenu de ce qui précède, le montant estimatif de cette opération a été calculé au regard de la pré-étude que nos propres services ont réalisée en se déplaçant sur les lieux et en considérant le tracé le plus fiable et le moins onéreux possible.

Afin que vous puissiez apprécier notre proposition, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint copie de la pré-étude réalisée ainsi que les devis estimatifs qui s'y rattachent. Il est opportun de souligner que le bordereau de prix appliqué pour cette affaire se rattache aux marchés publics attribués par notre collectivité sous le contrôle et la collaboration des services de l'Etat.

Cependant, la réalisation de l'ouvrage dont il s'agit est subordonnée à l'accord des services techniques compétents (EDF, directions d'Etat, etc.), des conventions de passage éventuelles des propriétaires concernés et des éventuelles autorisations de permission de voirie des collectivités dont dépendent les réseaux routiers.

Le montant qui vous est indiqué ce jour est un montant estimatif pouvant être modifié en fonction des directives et visas cités ci-dessus.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour Le Directeur Général des Services
Pierre Paul CESARI.

Le Service Urbanisme et Planification.

DEPARTEMENT DE CORSE DU SUD

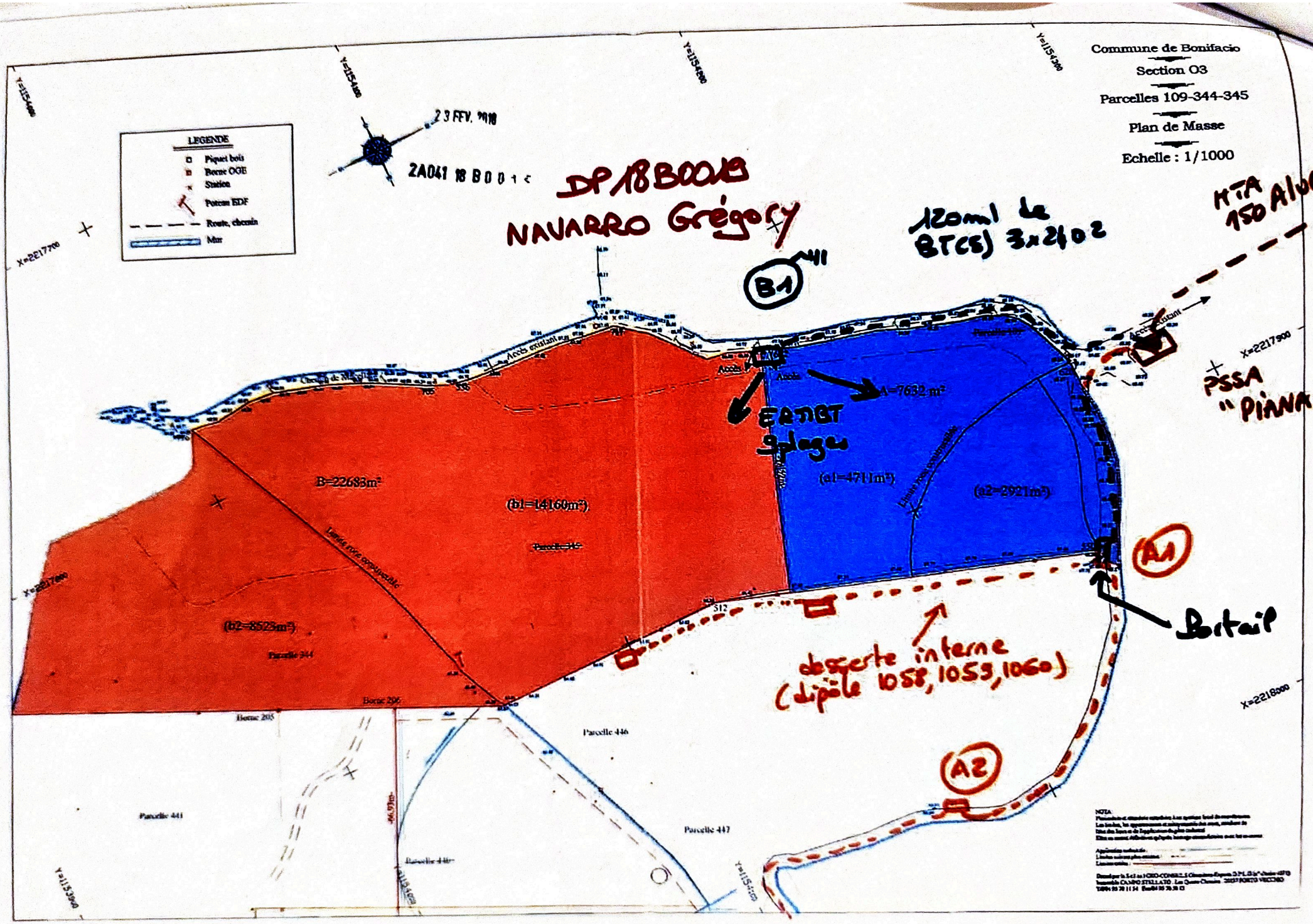
SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE de la CORSE du SUD
Immeuble CASTELLANI - Avenue du Mont Thabor - CS n° 13004
20700 AJACCIO - cedex 9

Commune : BONIFACIO — Numero SDE : 1800475

Affaire : NAVARRO GREGORY

DEVIS ESTIMATIF

PREPARATION DU CHANTIER ET MISE EN SERVICE			
Preparation			1 997,37 €
MISE EN SERVICE DE L'OUVRAGE			
Dossier de conformité			140,15 €
Frais de MES			257,86 €
TRAVAUX AERIEN			
Cable HTA	0,00		- €
Cable BTA	0,00		- €
0	Support		- €
Accessoires (Connectique HT/BT , levage , ...)			- €
Heliportage , ...			- €
TRAVAUX SOUTERRAIN			
Cable HTS	0		- €
Cable BTS	125	metres	4 062,51 €
Accessoires (boite , extremité , coffret ...)			1 121,64 €
PRISES DE TERRE			
Terre (mise a la terre des reseaux et equipements)			311,65 €
POSTES DE TRANSFORMATION			
Mise en Place			- €
Habillage (cloture , demaquisage , maçonnerie)			- €
Transformateurs			- €
Poste Transformateur			455,12 €
DEPOSE			
Depose			- €
DIVERS			
Elagage , démaquissage			- €
ECLAIRAGE PUBLIC			
Eclairage Public			- €
GENIE CIVIL			
Ouverture et Refection			7 739,38 €
RESEAU DE TELECOMMUNICATION			
Reseau Télécom			- €
COUT GLOBAL DES TRAVAUX			16 085,68 €
ETUDE TECHNIQUE			
Etude comprenant , visite sur site , implantation , autorisation de passage , permis de construire			1 200,00 €
Délégation de maitrise d'ouvrage , Suivi dossier , Suivi administratif , Controle			- €
MONTANT GLOBAL HT DE L'OPERATION			**17 285,68 €**


Commune de Bonifacio
Section O3
Parcelles 109-344-345
Plan de Masse
Echelle : 1/1000
LEGENDE
Piquet bois
Borne OGE
Station
Poteau EDF
Route, chemin
Mur
23 FEV. 2018
2A041 18 B0019
DP18B0019
NAVARRO Grégory
120ml de BT(S) 3x2402
MTA 150 Alu(S)
PSSA "PIANA"
B1
A1
A2
Portail
ERTIBT Splages
A=7632 m²
B=22683m²
(b1=14160m²)
(a1=4711m²)
(a2=2921m²)
(b2=8523m²)
Parcelle 344
Parcelle 446
Parcelle 441
Parcelle 447
Borne 205
Borne 206
Accès existant
Limite zone constructible
descente interne (dipôle 1058, 1059, 1060)
X=2217700
X=2217900
X=2218000
Y=1154400
Y=1154300
Y=1154200
Y=1154100
Y=1153900


Vers BT
BT(S) 3x 240²
P-B1 = 120ml
3x 240²
PSSA
"PIANA"
1 Suite
BT(S) 240²
Vers A1


LOT B
LOT A
B1
RETRAT 9 plagio
pose 120 ml de BT(S)
3 x 240²
Vers P

Contribution n°45 (Web)

Proposée par Maître Julie Desorgues
(julie.d@desorgues-avocats.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 12h15

Madame la commissaire enquêtrice, je vous prie de trouver ci-joint ma contribution.

4 documents associés
contribution_45_Web_1.pdf
contribution_45_Web_2.pdf
contribution_45_Web_3.pdf
contribution_45_Web_4.jpg

DESORGUES SOCIÉTÉ D'AVOCATS
conseil - contentieux & négociation

Votre cabinet :

Cabinet Principal :
51 Avenue Franklin D.Roosevelt
75008 Paris, France

Votre interlocuteur :
Julie Desorgues
Avocat au Barreau de Paris
julie.d@desorgues-avocats.com
Port. : 06 20 77 05 26

Julie DESORGUES
Avocate Associée
Avocat au Barreau de Paris
Droit public - Droit de l'urbanisme

MIREILLE DANY
Avocate collaboratrice
Avocat au Barreau de Paris
Droit de la concurrence, de la distribution et de la consommation

Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie de Bonifacio – Service de l'urbanisme
Place de l'Europe
20169 BONIFACIO

A Paris, le 26/8/2025

Vos Réf. : Elaboration du PLU de la Commune de Bonifacio – 20169
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la Commune de Bonifacio

Madame le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je me permets de venir vers vous afin de vous soumettre les observations de ma cliente, la famille FAYARD, dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la Commune de Bonifacio.

Ma Cliente est propriétaire de plusieurs parcelles sur la Commune de Bonifacio en Corse sis lieu-dit Gallo, à savoir les parcelles actuellement cadastrées L 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507 et 1543, 1545, 1547, constituant une propriété familiale entièrement close.

Les terrains constituant ce domaine ont effectivement été acquis en 1992 par les parents, Monsieur et Madame Christian FAYARD, résidents de Bonifacio depuis 1972 pour y avoir eu leur résidence principale de 1996 à 2003.

Ce domaine est aujourd'hui une propriété familiale composée de 5 lots destinés aux parents et à la fratrie ; l'ensemble des lots étant, par ailleurs, constitué en association de copropriété, enregistrée officiellement par la préfecture de Corse .

Sur ces cinq lots, deux sont déjà construits.

Actuellement et aux termes du plan de zonage du projet de PLU, ces parcelles sont classées en zone agricole, malgré le caractère urbanisé, « construit » et viabilisé de la zone.

Pour autant, ce nouveau classement apparaît entrer en contradiction tant avec les autorisations d'urbanisme préalablement obtenues et témoignant d'une volonté de la Collectivité territoriale d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur (I.)., qu'avec la réalité du secteur et de ses caractéristiques (II.).

I. <u>Sur les autorisations précédemment obtenues</u>

I.1. En premier lieu, préalablement à l'adoption de l'ancien PLU de la Commune de Bonifacio, la Commune a affiché son souhait d'ouvrir le secteur dit du Gallo à l'urbanisation.

Dans ce cadre, plusieurs aménagements ont été réalisés visant à desservir les parcelles concernées par les différents réseaux (cf. II.).

Eu égard à la vocation souhaitée et affichée de cette zone, la famille FAYARD a bénéficié de plusieurs autorisations d'urbanisme, à savoir :

- Un certificat d'urbanisme positif n°2A 041 91 0017 délivré le 15 mai 1991 , sur la base duquel deux permis de construire en date du 24 novembre 1992 ont été délivrés.

Un premier permis de construire n°PC 2A 041 92 0086 a ainsi été délivré à la SCI Famille Fayard (pour une construction sur les parcelles anciennement cadastrées L 510, 511, 808, 809 et 811) ; ainsi qu'un second permis de construire n°PC 2A 041 92 0098 à la SCI Christian Fayard (pour une construction sur la parcelle anciennement cadastrée L 524).

Les travaux n'ayant pu être réalisés dans le délai, ces autorisations sont ensuite devenues caduques.

- Deux nouveaux permis de construire ont ensuite été obtenus le 13 janvier 2004 ;

Un premier permis de construire n°PC 2A041 03B0083 a été délivré à la SCI Famille Fayard, sur les lots anciennement cadastrée L510, 511, 808, 809 et 811, pour la réalisation d'une construction neuve créant une SHON de 253 m².

Un second permis de construire n°PC 2A041 03B0084 a aussi été délivré à la SCI Christian Fayard sur le lot anciennement cadastré L 524, pour la réalisation d'une construction neuve créant une SHON de 231m².

En raison d'une contestation des services préfectoraux de ces deux autorisations, les travaux n'ont pu être réalisées.

II.2. En second lieu, suite à l'adoption du PLU de la Commune de Bonifacio le 13 juillet 2006, les parcelles de la famille FAYARD ont été classées en zone urbaine UP.

Sur la base du nouveau PLU, la famille FAYARD a bénéficié de plusieurs autorisations d'urbanisme :

- Un premier permis de construire n°PC 02A041 08B0045 en date du 21 août 2008 octroyé à la SCI Famille Fayard, sur les lots anciennement cadastré n° 510, 511, 808 et 809, pour la réalisation d'une habitation individuelle d'une surface de 131 m2, qui a pu être construite ;

- Un permis d'aménager n°PA 02A041 08B0001 a ensuite été obtenu le 19 avril 2010 par la SCI Famille Fayard, sur les lots anciennement cadastrés L 510, 511, 808, 809, 810 et 811, pour l'aménagement de 5 lots construits correspondant à la réalisation d'un lotissement de 4 maisons individuelles avec la réalisation de routes d'accès, pour une SHON totale créée de 1166 m² ;

Une autorisation modificative en date du 3 avril 2012 n°PA 02A041 08B0001-M1 (**PJ8**) a ensuite été octroyée, ainsi qu'un certificat de conformité en date du 10 mai 2012 .

En application de ces autorisations, d'importants travaux d'aménagement ont été réalisés, à savoir la construction et la remise en état du mur d'enceinte entourant tout le lotissement, la réalisation des réseaux (eau, électricité, conduite télécom), ainsi que la réalisation des voies de circulation et de la borne incendie (cf. point II.).

- Sur la base de ce permis d'aménager, un permis de construire n°PC 02A041 12B0023 en date 19 juin 2012 a été obtenu par Mme Nathalie FAYARD, pour la réalisation d'une habitation d'une surface de 98 m2 sur les parcelles nouvellement cadastrées 1498, 1500 et 1505.

Cette habitation a été construite et une extension a été autorisée par arrêté en date du 3 août 2022 n° PC2A041 22B0039 .

Pour des raisons financières, les demandes de permis de construire des différents lots prévus aux permis d'aménager n'ont pu être déposées dans le délai de validité de cette autorisation.

Plusieurs demandes ont ensuite été déposées pour aménager les lots restants, mais ces demandes ont fait l'objet d'une opposition systématique des services préfectoraux du fait de l'annulation contentieuse du PLU de la Commune de Bonifacio. Toutefois, il était tout de même explicitement mentionné par les services préfectoraux que « *ce secteur pourra faire l'objet d'un examen précis dans le cadre de la révision du PLU* » , ouvrant ainsi la voie son possible classement en zone urbaine. (document joint)

Au regard des caractéristiques de la propriété de la famille FAYARD, ainsi que plus généralement du lieu-dit du Gallo, ce secteur apparaît effectivement d'ores et déjà urbanisé, justifiant son ouverture à l'urbanisation dans le nouveau PLU de la Commune en cours d'élaboration et excluant tout caractère ou potentiel agricole de ladite zone.

Les caractéristiques de ce secteur sont effectivement les suivantes (II.).

II. <u>Sur les caractéristiques du secteur dit du Gallo et de la propriété familiale</u>

La propriété de la famille FAYARD, ainsi que le secteur dit du GALLO, présentent les caractéristiques suivantes :

1. **Le domaine familial est une propriété entièrement close, composée de plusieurs parcelles non affectées à l'activité agricole depuis plus de quarante ans ;**

2. **Deux des cinq lots du domaine familial, autorisés dans les permis d'aménager, sont aujourd'hui construits avec la réalisation de deux maisons individuelles ;**

La Famille FAYARD souhaite construire les lots restants pour établir les résidences principales de leurs enfants.

3. **Une autorisation de défrichement en date du 22 décembre 2008 (PJ13), avec l'obtention d'un certificat de conformité des permis d'aménager en date du 10 mai 2012, ont aussi profondément transformé les terrains concernés pour les rendre constructible ;**

Ces terrains ont effectivement été, avec l'accord explicite des services étatiques, transformés *de facto* en terrain à bâtir au sein de cette propriété familiale comportant déjà d'autres maisons.

La vocation agricole desdits terrains a dès lors disparu depuis plusieurs décennies.

4. **Plus généralement et à l'échelle du lieu-dit du Gallo, une servitude de passage a été créée à l'effet de desservir les différentes parcelles situées dans ce secteur géographique ;**

A la demande de la Commune de Bonifacio , la famille FAYARD a conféré une servitude de passage sur sa propriété, suivant acte notarié en date du 27 décembre 2012 , en vue de desservir les terrains du secteur du Gallo.

Ces terrains ainsi que la plupart de ceux desservis par cette servitude ont été depuis aménagés et ont bénéficié d'autorisations de construire.

Autrement dit, de nombreuses constructions y sont implantées.

Vous trouverez ci-dessous une photographie aérienne annotée démontrant le nombre de constructions existantes dans le secteur du Gallo (document joint)

5. **L'aménagement de ce secteur a aussi nécessité la mise en place d'un nouveau réseau électrique et la mise en place des réseaux publics financés par les bénéficiaires et qui sont aujourd'hui existants (incendie, eau, électricité, télécom, déchets) ;**

L'aménagement du secteur a effectivement nécessité la mise en place d'un nouveau réseau électrique moyenne tension exigé le 11 juillet 2010 par le Syndicat d'électrification de la Corse pour l'alimentation de quatorze maisons (11 ont été construites, les 3 manquantes sont celles de la famille FAYARD).

Ce réseau a été financé par les futurs bénéficiaires en fonction du nombre de maisons d'habitation prévues, et notamment par la famille FAYARD à proportion de cinq maisons au sein du domaine familial alors qu'une seule était en voie de construction à ce moment, à hauteur d'un investissement 71.895,00 euros.

Actuellement, sur les quatorze maisons d'habitation prévues par le nouveau réseau électrique, onze ont été construites, dont deux au sein du domaine appartenant à la SCI familiale FAYARD.

Plusieurs autres propriétés sont d'ailleurs depuis alimentées par ce même réseau électrique ; étant par ailleurs rappelé que le poste de transformation dit « PU Plateau Gallo » a précisément été placé sur les terrains de la famille FAYARD (**PJ16**).

De plus, la SCI familiale FAYARD a financé à elle seule, à hauteur de la somme de 20.504,00 euros, la mise en place d'une borne à incendie qui protège en pratique l'ensemble de la zone.

De surcroît, conformément aux permis d'aménager, la famille FAYARD a aménagé les voies d'accès aux différents lots.

Au total, l'ensemble des frais engagés, en suite desdits permis d'aménager, a représenté un investissement global de 200.000,00 euros, soit 40.000,00 euros par maison individuelle, à la charge de la famille FAYARD ; alors que seules deux maisons sur les cinq autorisées ont pu être réalisées.

Enfin, ces terrains font partie d'un domaine entièrement viabilisé et bénéficiant du réseau public de distribution d'eau, de télécommunications (dont la fibre optique) et de collecte des déchets.

Il est donc avéré que cette zone géographique s'est fortement urbanisée depuis l'obtention dudit permis d'aménager ; les seules parcelles non-bâties sont les trois restantes du domaine appartenant à la SCI familiale FAYARD.

Les différentes actions menées par les services municipaux (établissement d'une servitude de passage) et les opérateurs de réseaux (mise en place d'un nouveau réseau électrique, convention de réseau, mise en place d'une borne incendie, mise en place d'un nouveau poste de transformation, mise en place du réseau d'eau, etc.) témoignent inéluctablement de la vocation construite et constructible du lieudit du Gallo.

A ce titre, il apparaît important de préciser que la Commune de Bonifacio a toujours, et encore récemment, réaffirmé son soutien à la famille FAYARD à la réalisation des maisons sur les 3 lots restants, dans ces termes : « *Ainsi d'importants aménagements de voies et de réseaux ont été édifiés, artificialisant et urbanisant en conséquence ladite unité foncière.* (…) *il n'était pas douteux de considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée, dans un secteur urbanisé* » (**document joint**).

Ce dernier courrier de la Commune témoigne aussi et encore de sa volonté d'urbaniser cette zone.

6. **Le domaine familial, et plus généralement le secteur du Gallo, sont desservis par un réseau routier adapté, à savoir par la route de Corcone ;**

7. **La zone est caractérisée par la présence d'une vingtaine de constructions individuelles dans un rayon de 600 mètres autour du domaine familial de la famille FAYARD et d'une douzaine d'habitations dans un rayon de 300 mètres, représentant une surface construite *a minima* de 6.000 m2 ;**

Le domaine familial est effectivement situé au sein au centre de cette zone construite, entourée de part et d'autre par des maisons individuelles de grande superficie.

Et le secteur du Gallo se caractérise donc par un nombre de constructions et une densité significative.

8. **Il existe une centrale solaire dans le secteur du Gallo à proximité immédiate du domaine familiale (moins de 300 mètres), témoignant une nouvelle fois, de l'absence du caractère agricole de la zone ;**

9. **La configuration actuelle, des parcelles, et notamment la pente du secteur (pente moyenne supérieure à 10% dont certaines parties à 20%) ne permettent pas une exploitation agricole desdits terrains.**

Preuve en est, et à ce titre, les parcelles de la famille FAYARD ne sont pas considérées comme des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver, dans le plan de zonage du PLU en cours d'élaboration.

En conclusion, il apparaît que les terrains de la famille FAYARD font donc partie d'un domaine entièrement viabilisé et :

- → Complétement clos de murs de pierres bonifaciennes entre 2 et 4 mètres de hauteur comprenant déjà deux maisons d'habitation sur les 5 prévues ;

- → Desservi par des voies d'accès aux normes requises pour la sécurité et par une borne à incendie ;

- → Aménagé d'un réseau de distribution d'eau, d'électricité, de télécommunications et de collecte des déchets ;

- → Qui fait partie d'un ensemble plus vaste du secteur du Gallo qui est déjà urbanisé.

En l'état de l'ensemble de ces éléments, au regard des caractéristiques de la propriété de la famille FAYARD ainsi que celles du lieu-dit du Gallo, ce secteur apparaît d'ores et déjà urbanisé, justifiant son ouverture à l'urbanisation dans le nouveau PLU de la Commune en cours d'élaboration et excluant tout caractère ou potentiel agricole de ladite zone.

A cet effet, les parcelles concernées pourraient faire l'objet d'un classement en zone U ou AU (articles R. 151-18 du Code de l'urbanisme, R. 151-20 du Code de l'urbanisme), ou même faire l'objet d'un traitement spécifique dans une zone plus vaste agricole, avec la création d'un STECAL.

Telles sont les informations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Restant à votre entière écoute pour en échanger avec vous,

Veuillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Julie DESORGUES

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio le 14 Juin 2018

Mr le Maire
A

FAYARD Marc
20 rue Théodore de Banville
75017 PARIS

Service Urbanisme
Nos réf : SU/JCO.PT.MQ.AP/14.06.18.66/Avis défavorable PC17.71
Objet :

Monsieur,

J'ai le regret de vous joindre copie de l'avis de la Sous-Préfète qui confirme sa position de non construction sur les parcelles cadastrées L1497 et L1506.

Néanmoins, le terrain pourra faire l'objet d'un examen lors de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui vient de débuter, sans qu'on puisse aujourd'hui, vous garantir une issue positive étant donné la complexité de la loi littoral sur notre territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

P/ Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01/04/2014
Le 2éme Adjoint
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
Réception du public les mardis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE DE BONIFACIO
COURRIER ARRIVEE
Accueil - Etat civil
LE 11 MAI 2018

PREFET DE LA CORSE DU SUD N°.....

SOUS-PREFECTURE DE SARTENE
Pôle de l'urbanisme

Tél. : 04 95 11 12 69
Fax : 04 95 73 42 41
Courriel : sp-sartene-urbanisme@corse-du-sud.gouv.fr

Réf : 18 - 247

Sartène, le 3 mai 2018

Le Préfet de Corse,
Préfet de la Corse du Sud

à

M. le Maire de la Commune de Bonifacio

OBJET : Demande de permis de construire de M. Marc FAYARD n° 2A 041 17B0071.

Par courrier en date du 14 décembre 2017, vous avez souhaité appeler mon attention sur le dossier de permis de construire de M. Marc FAYARD.

A l'appui de cette demande vous m'avez transmis les courriels et les pièces produites par MM Marc et Christian FAYARD, et fait part de vos arguments.

J'ai donc procédé à une relecture plus attentive concernant la parcelle du projet et la zone de Corcone.

Il appert que ce secteur ne constitue ni un village, ni un hameau, et qu'il se caractérise plutôt par un bâti disséminé. De plus, le terrain d'assiette de M. FAYARD se présente en périphérie et est identifié comme espace à forte potentialité agricole.

Aussi, je ne peux que confirmer l'analyse dont mes services vous ont déjà fait part et qui a justifié l'édition d'un avis conforme défavorable au titre de l'article L. 422-6 du code de l'urbanisme.

Ce secteur pourra faire l'objet d'un examen précis dans le cadre de la révision du PLU.

Pour le Préfet et par délégation,
la Sous-Préfète de Sartène

Audrey BACONNAIS-ROSEZ

Copie à :
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 25 juillet 2023

M. le Maire

A

Mme FAYARD Agathe ép
THIEBAUT
18 rue DESCARTES
75005 PARIS

Service Urbanisme
JCO.PT.MRS.MF/2023.07.013
Objet : Réponse à la lettre en date du 04.07.2023 – Contentieux PC2A04122B0037 du 08 aout 2022

Madame,

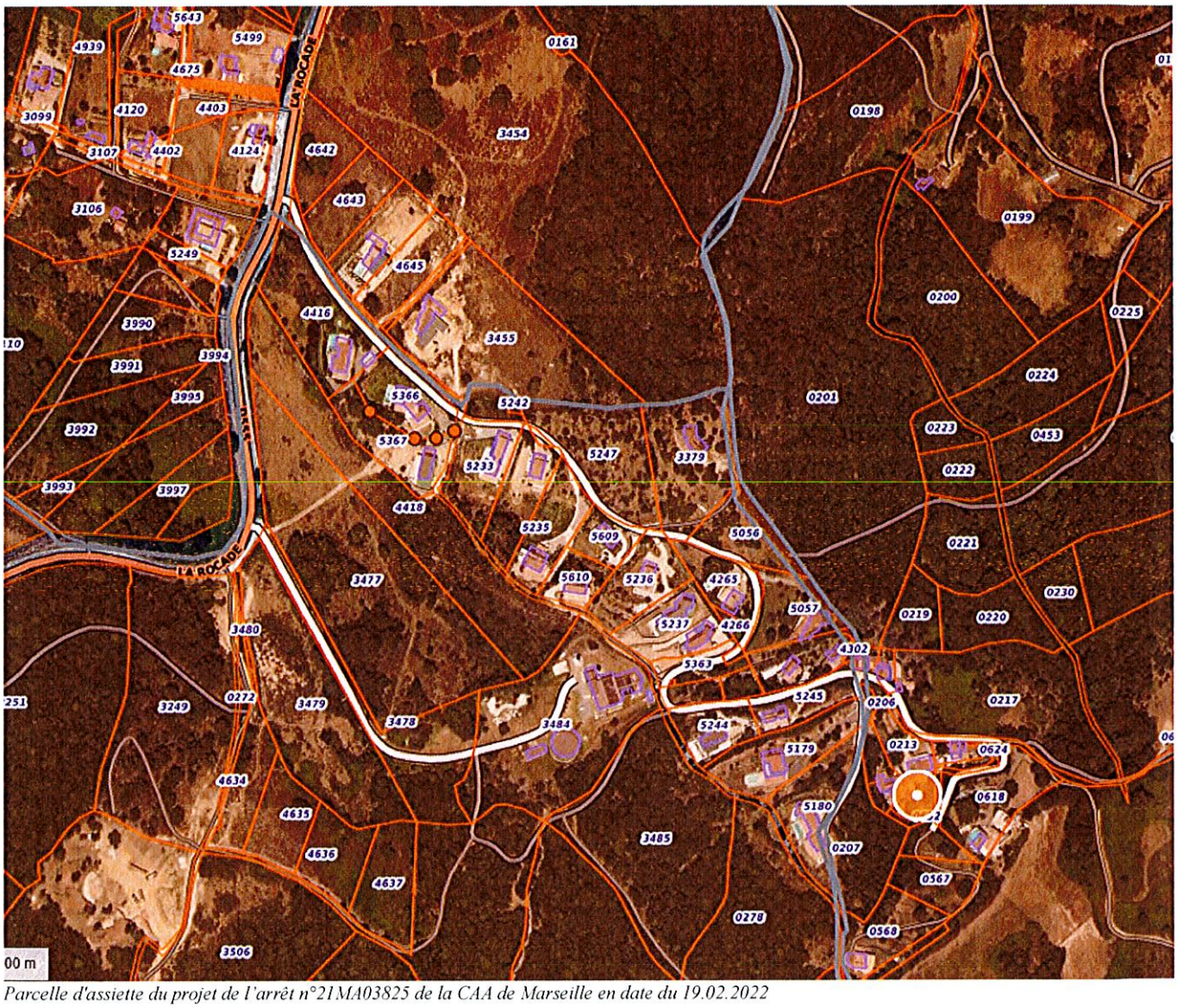
En réponse au courrier de votre frère, M. Marc Fayard, en date du 04 juillet dernier, nous tenions à vous signifier, notre volonté de vous soutenir dans votre demande de mise en œuvre d'une médiation, dans le cadre de la requête en excès de pouvoir déposée par vos soins, et relative à l'arrêté n°PC2A04122B0037, du 08 aout 2022, portant refus d'un permis de construire pour une maison individuelle.

En effet, pour rappel et appui, suite à l'obtention le 19.04.2010 du permis d'aménager n°PA2A04108B001, puis du PA2A04108B0001M1, le 3.04.2012 au lieudit Gallo, les parcelles familiales ont été découpées en 5 lots. Ainsi d'importants aménagements de voies et de réseaux ont été édifiés, artificialisant et urbanisant en conséquence ladite unité foncière.
De même, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été accordées dans le lotissement, en l'occurrence le PC2A04108B0045 du 21.08.2008 et PC2A04108B0045M1 du 27.06.2011 à la SCI FAYARD mais aussi le PC n°2A04112B0023 en date du 19.06.2012 et le PC2A04120B0084 du 03.02.2021 à Mme Nathalie FAYARD et enfin la DP2A04114B0071 au nom de M. Marc FAYARD.

S'il est vrai que vous n'avez pas déposé votre demande de permis de construire dans le délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux (15.02.2012) qui vous garantissait des droits à bâtir, néanmoins il n'était pas douteux de considérer l'assise familiale comme étant déjà artificialisée, dans un secteur urbanisé et qu'ainsi le fait de rajouter une maison individuelle au sein du lotissement ne constituait pas une extension de l'urbanisation.

Pour aller plus loin, le juge administratif, dans un arrêt n°21MA03825 de la cour administrative d'appel de Marseille, en date du 19.02.2022, dans lequel la ville de Cauro avait refusé la délivrance d'un permis de construire, a estimé : *« Il ressort des pièces du dossier que la parcelle d'assiette du projet est située à proximité immédiate* ***de quatre constructions à usage d'habitation****. Elles appartiennent à* ***un regroupement de taille modeste d'une trentaine de constructions****, desservies par les mêmes voies et réseaux. (...)* ***Ce site constitue un hameau*** *au sens de l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme, tel que précisé par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC), avec lequel la construction projetée est en continuité ».*

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

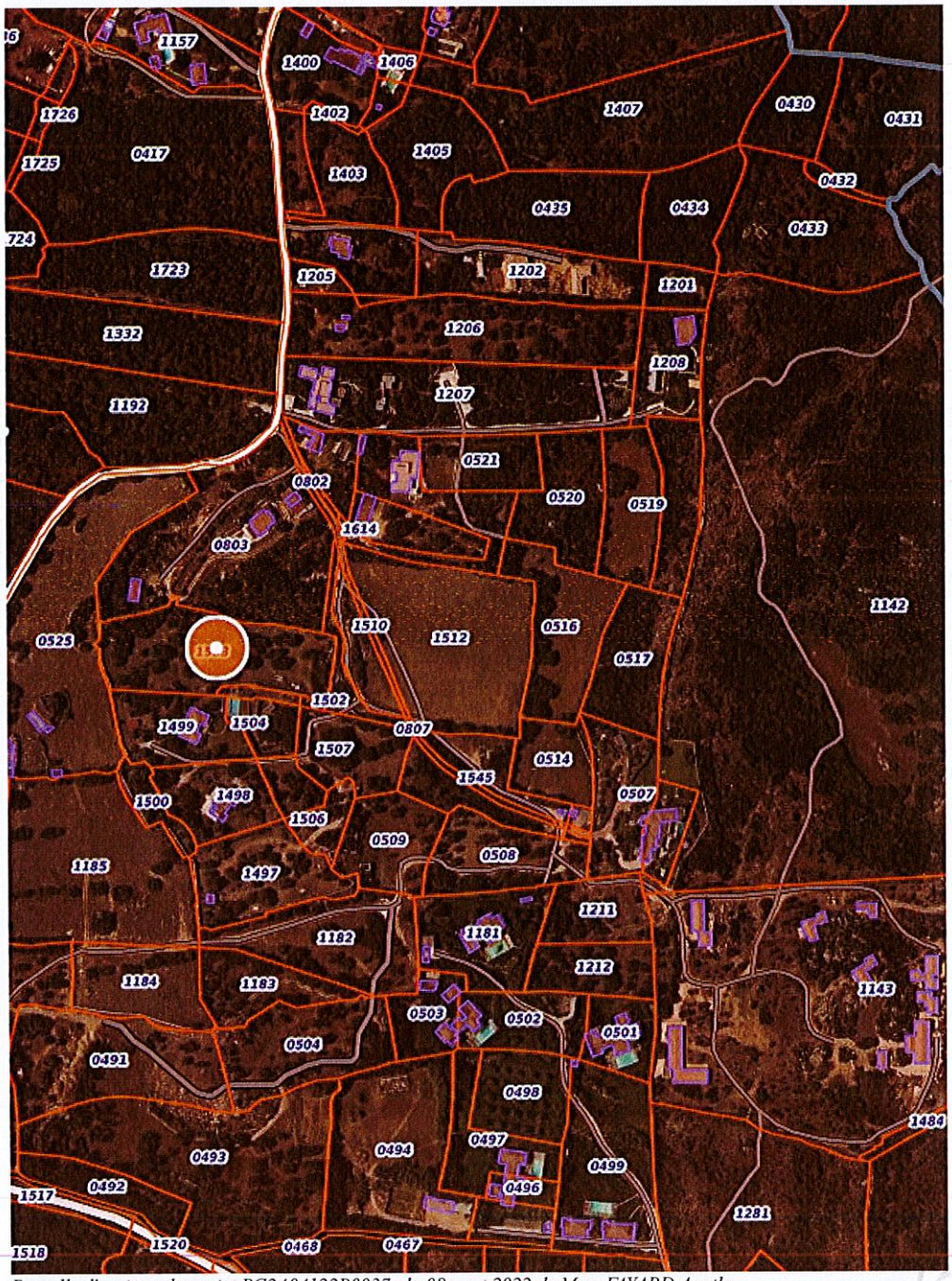


Parcelle d'assiette du projet de l'arrêt n°21MA03825 de la CAA de Marseille en date du 19.02.2022

Cette décision pourrait venir, par assimilation, appuyer votre projet de maison individuelle dans un secteur comprenant ici plus d'une trentaine de constructions.

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr



Parcelle d'assiette du projet PC2A04122B0037, du 08 aout 2022 de Mme FAYARD Agathe

Nous restons disponibles pour toute autre demande complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
ORSUCCI Jean-Charles

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020


AT
MF

Contribution n°46 (Web)

Proposée par Pinna Jean-Pierre
(testarella@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 14h49
Adresse postale : Lieu dit Lamatoggio 20169 Bonifacio

Madame,
Je vous prie de bien vouloir faire droit à ma requête.
Propriétaire de la parcelle O420 lieu dit Marcellara route de Canetto ,il apparaît (à tord) qu une partie de ma parcelle déjà bâtie ai été classée en zone agricole.
Une parcelle déjà construite avec une pente supérieure à 40 % ne pourra pas devenir agricole.
De plus (photo jointe) la cartographie du PLU n est pas à jour et mon terrain est entouré de part et d autre de constructions (sans parler de permis purgés de tout recours et en début d exécution sur une parcelle adjacente.
En espérant une issue favorable veuillez, madame la commissaire, recevoir mes considérations distinguées.

2 documents associés
contribution_46_Web_1.jpg
contribution_46_Web_2.jpg


14:36 ven. 29 août
PLU arrêté de B
Kiosque | Corse
Déposer une co
Visualisation car
geoportail.gouv.fr/carte
0524
0430
0431
0526
0525
0433
0432
0435
0436
0521
0420
0603
0604
0558
0538
0353
0355
0567
0356
0541
0566
0425
0564
0514
0602
0557
0569
0527
0563
0590
0599
0542
0539
0562
0512
0516
0528
0568
0598
0543
0559
0540
0529
0565
0511

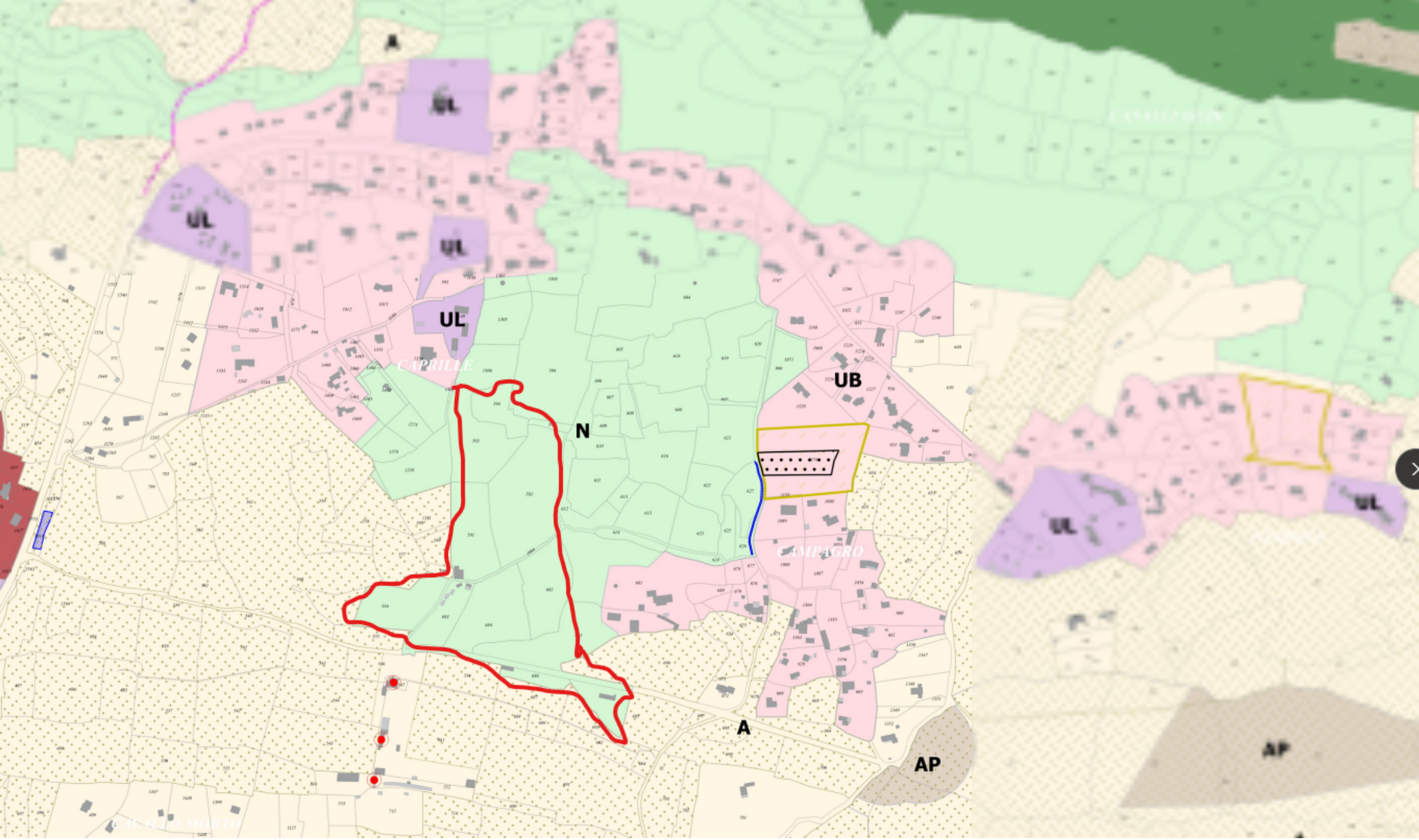

0525
0433
0432
0538
0541
0436
0600
0603
0420
0521
0425
0602
0514
0557
0590
0599
0536
0542
0512
0589
0539
0516
0598
0543
0537
0559

Contribution n°47 (Web)

Proposée par FILIPPEDDU JULIEN
(julesfilmk@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 16h04
Adresse postale : lieu dit campagro 20169 bonifacio

Demande de reclassement

2 documents associés
contribution_47_Web_1.docx
contribution_47_Web_2.png


A
UL
UL
UL
UL
CAPRILLE
N
UB
CAMPAGRO
A
AP
UL
UL
AP

Contribution n°48 (Web)

Proposée par FILIPPEDDU JULIEN
(julesfilmk@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 16h13
Adresse postale : lieu dit campagro 20169 bonifacio

Madame la Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l’enquête publique concernant le Plan Local d’Urbanisme de Bonifacio, je souhaite formuler une observation relative à ma parcelle cadastrée 0685 Section I

En effet, au vu de la configuration de ce terrain, déjà bâti, il apparaît que la partie classée en zone SDU est trop étroite et ne permet pas une cohérence d’aménagement. Cette limitation réduit artificiellement la constructibilité effective de la parcelle et ne reflète pas son état réel ni son usage actuel.

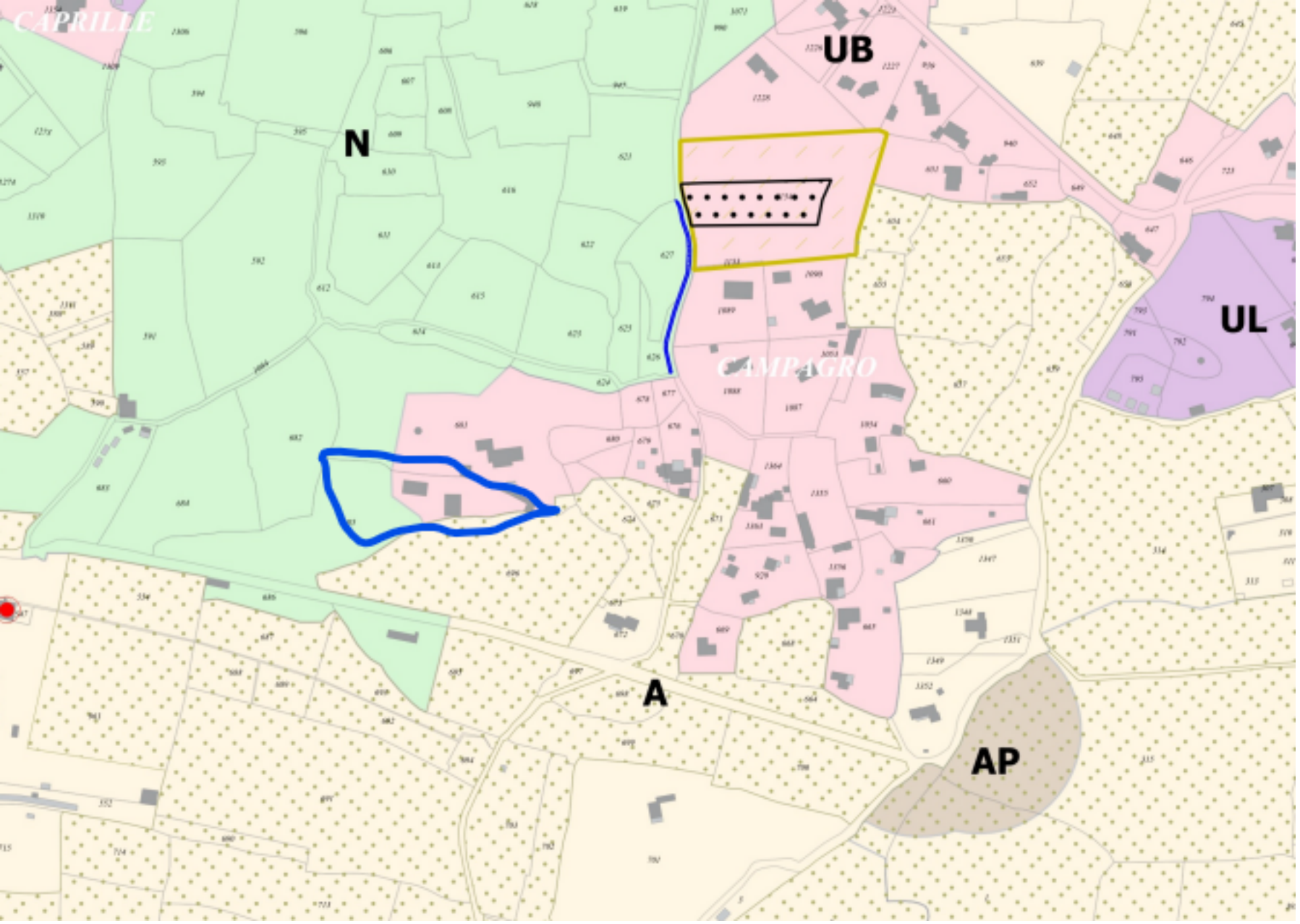
Aussi, je sollicite que l’ensemble de la parcelle bénéficie du classement en zone SDU, ce qui assurerait une meilleure cohérence avec la morphologie du terrain et avec les constructions existantes.

Je vous remercie par avance de l’attention portée à ma demande et reste à disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l’expression de ma considération distinguée.

Mr Filippeddu Julien

1 document associé
contribution_48_Web_1.png


CAPRILLE
UB
N
UL
CAMPAGRO
A
AP

Contribution n°49 (Web)

Proposée par Me Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 17h02

Madame le commissaire enquêteur,

une coquille s'est glissée dans la contribution déposée par mes soins sous le numéro 32, aux intérêts de la SCI LIVANTI.
Les parcelles concernées par mes observations et annexes sont en fait les parcelles section K 794, 795, 796 et 953 outre les parcelles section AD 110 et 121 et non section K pour ces deux dernières, comme indiqué par erreur antérieurement.

Vous voudrez bien me donner acte de cette rectification d'une erreur de plume.

Avec l'expression de ma considération distinguée.

Me JP Poletti

Contribution n°50 (Web)

Proposée par Claire gastini
(Cgastini@live.fr)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 18h43
Adresse postale : Route de canetto 20169 Bonifacio

Bonjour , je suis propriétaire des terrains O557 et O 558 pertuso avec un permis Pc 2A 04120B0055. La partie constructible étant de 3000 m2 et le reste en agricole. La construction est finie en partie et je souhaiterai conserver les 300 m2 de constructibilité de départ .
En deuxième point , pourriez-vous m'expliquer pourquoi il manque 58 m2 dans la division de cette parcelle 0424 (8215 ca) en O 557 (4995 ca) , O 558 en 3000 ca et O559 en 162 ca.
Bien cordialement
Claire gastini

4 documents associés
contribution_50_Web_1.jpeg
contribution_50_Web_2.jpeg
contribution_50_Web_3.jpeg
contribution_50_Web_4.jpeg

Page d'une copie authentique

La présente opération constitue un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme. Elle a pour effet la division d'une propriété foncière ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le Notaire soussigné rappelle aux parties que l'article L.442-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que:

« Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Le VENDEUR déclare qu'il a résulté d'un document d'arpentage établi par Monsieur Serge NOUGARET, Géomètre-expert à PORTO-VECCHIO (20137), Immeuble Campo Stellato- en date du 3 Juin 2013, sous le numéro 1427 A, la division des parcelles suivantes :

I°)

Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
O	424	PERTUSO	00ha 82a 15ca

Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
O	557	PERTUSO	00ha 49a 95ca
O	558	PERTUSO	00ha 30a 00ca
O	559	PERTUSO	00ha 01a 62ca

marque 58 m2

L'**ACQUEREUR** ayant déclaré avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation, une déclaration préalable a été déposée auprès du service de l'urbanisme de la Mairie de BONIFACIO, le 21 Juin 2013 sous le numéro DP 02A041 13B0043.

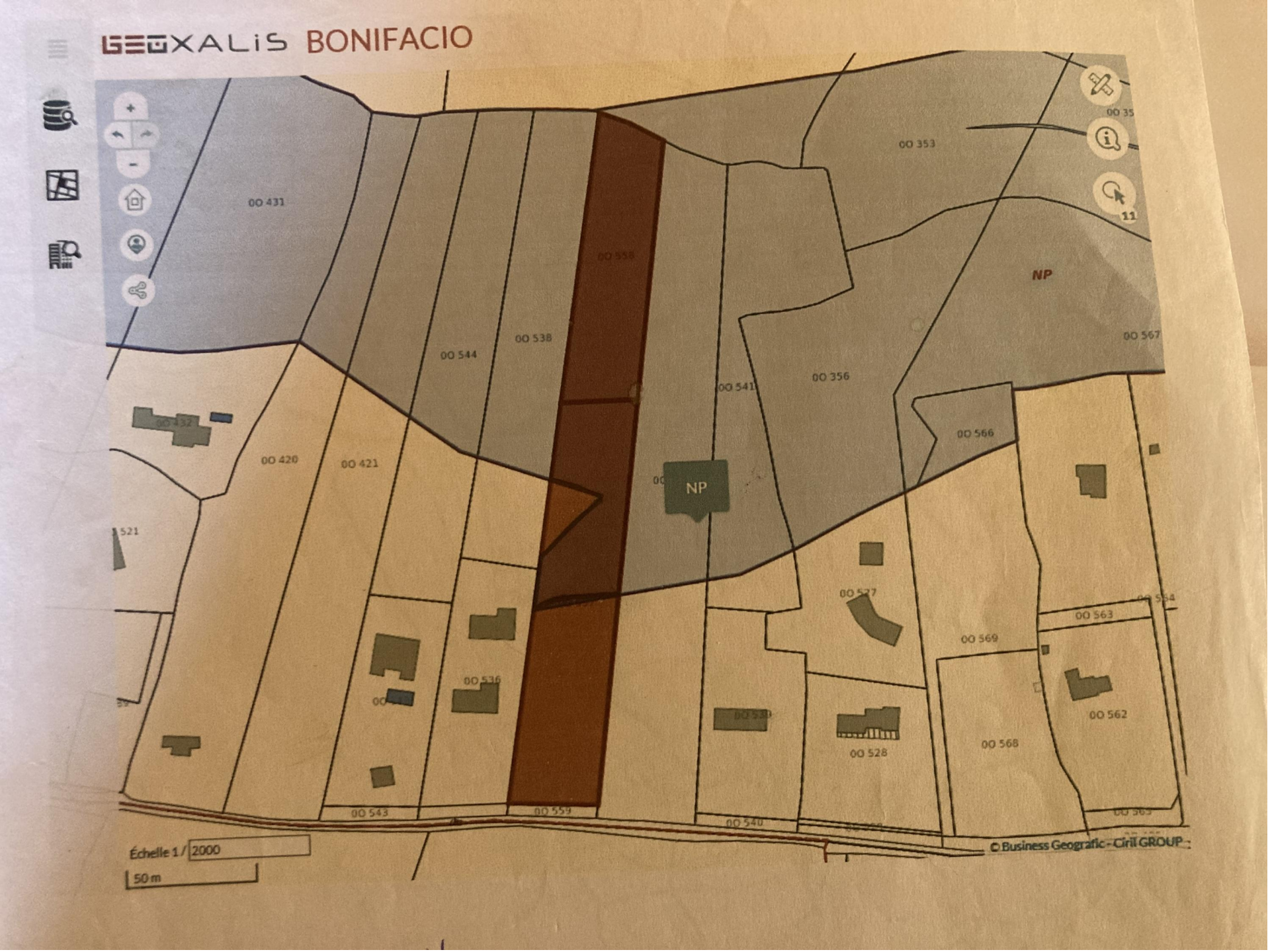
Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Maire de BONIFACIO en date du 24 Juin 2013 portant le même numéro, il a été indiqué qu'il n'était pas fait opposition à la déclaration préalable.

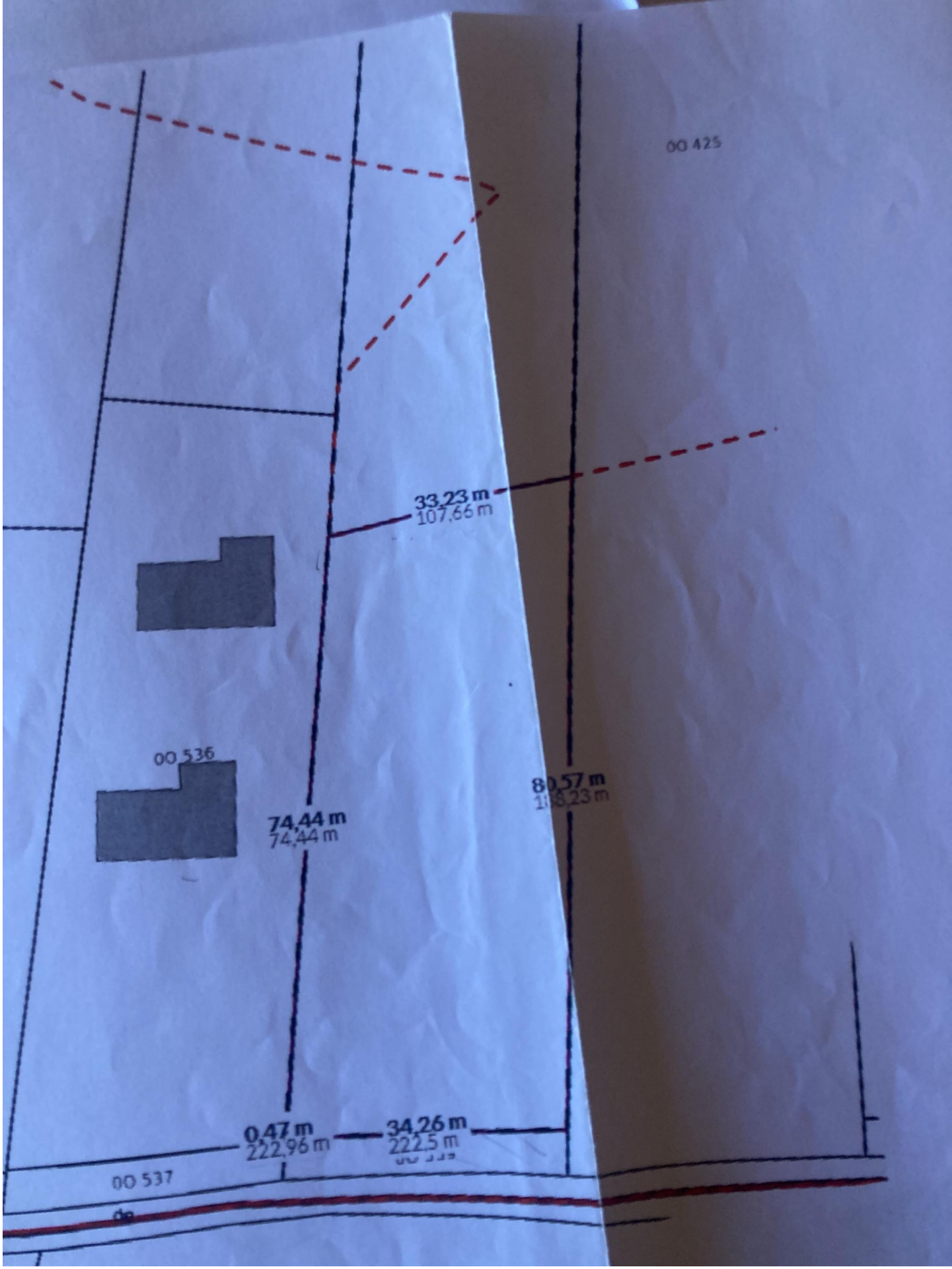
- *La copie de l'arrêté de non-opposition est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.*

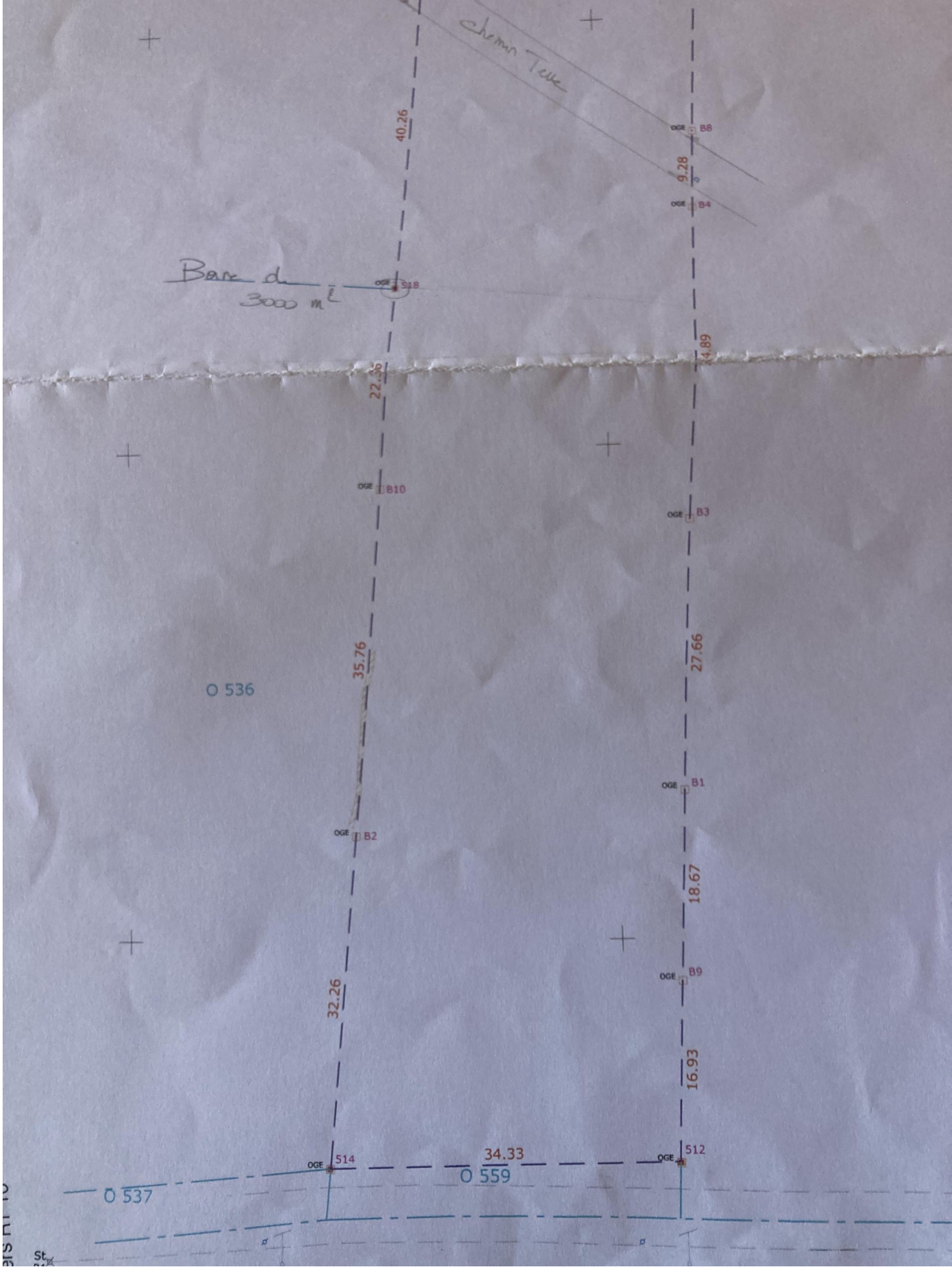
RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme, car elle n'entrait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L. 211-4 et L. 213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R. 213-5 du même code a été notifiée au maire de la commune de


GEOXALIS BONIFACIO
00 431
00 353
00 558
NP
00 538
00 544
00 567
00 356
00 541
00 566
00 420
00 421
NP
00 527
00 563
00 569
00 536
00 562
00 528
00 568
00 543
00 559
00 540
Échelle 1 / 2000
50 m
© Business Geografic - Ciril GROUP


00 425
33,23 m
107,66 m
00 536
74,44 m
74,44 m
80,57 m
0,47 m
222,96 m
34,26 m
222,5 m
00 537


Chemin Terre
40.26
9.28
4.89
22.36
35.76
27.66
18.67
32.26
16.93
34.33
OGE B6
OGE B4
OGE S18
OGE B10
OGE B3
OGE B1
OGE B2
OGE B9
OGE 514
OGE 512
O 536
O 537
O 559

Contribution n°51 (Web)

Proposée par Claire gastini
(Cgastini@live.fr)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 18h56
Adresse postale : Route de canetto 20169 Bonifacio

Bonjour , je souhaiterai émettre la possibilité de classer la route en terre fréquentée par l'EDF , les associations de chasse et riverains en passage communal ; elle dessert la zone de macellara avec la purge de la Somivac et rejoint la balistre. chemin sur la parcelle 0530 et 0528 pertuso.
Bien cordialement.

3 documents associés
contribution_51_Web_1.jpeg
contribution_51_Web_2.jpeg
contribution_51_Web_3.jpeg






Bas terrain
chemin gauche

Contribution n°52 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 29 août 2025 à 23h29

Remarques concernant l'OAP sectorielle N19 qui prévoit la construction de pas moins de 15 villas.

Sur la justification démographique des constructions projetées :

Il apparaît nécessaire d'assurer que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectent les principes de proportionnalité et de réalisme démographique. En application de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement doit être justifiée par des besoins réels, notamment en prenant en compte les données démographiques actuelles et prévisionnelles. Il conviendrait donc de s'assurer que la croissance envisagée dans le cadre du PLU ne repose pas sur des hypothèses excessives ou irréalistes, ce qui pourrait constituer une erreur d'appréciation ou une atteinte à la cohérence du projet d'aménagement.

Concernant l'accès au logement et la situation socio-économique locale :
Les données disponibles (notamment celles de l'INSEE) indiquent que le revenu moyen des Bonifaciens et/ou Corses est relativement faible, ce qui pourrait rendre difficile pour cette population locale d'accéder aux logements proposés à des prix potentiellement élevés. Conformément à l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme et aux principes de solidarité et d'équilibre social de l'urbanisme, il est impératif que le projet d'aménagement prenne en compte la nécessité d'assurer un accès au logement pour tous, en particulier pour les populations locales dont le pouvoir d'achat est limité. Il serait utile d'intégrer des mesures ciblées pour garantir la mixité sociale et éviter toute forme de ghettoïsation ou de délégitimation sociale du territoire.

Sur la préservation de l'environnement et la conformité écologique :
Les projets d'urbanisme doivent respecter les lois relatives à la protection de la biodiversité, notamment la préservation des trames vertes et bleues, conformément à l'article L110-1 du Code de l'urbanisme, et à la directive européenne Natura 2000. La présence de tortues d'Hermann sur le terrain doit faire l'objet d'une étude d'impact spécifique, visant à éviter toute destruction ou perturbation de leurs habitats. La violation de ces principes pourrait entraîner la contestation du projet devant les autorités compétentes, voire des recours juridiques.
Concernant les infrastructures et la gestion des déchets :

Recommandations :
Il serait prudent d'inscrire dans le PLU des garanties précises sur la compatibilité des densités de construction avec la capacité d'accueil du territoire, de renforcer la prise en compte des enjeux socio-économiques locaux, et d'assurer la protection stricte des espaces naturels, en cohérence avec les obligations réglementaires. La cohérence entre un développement maîtrisé et la sauvegarde des valeurs environnementales doit être la pierre angulaire de toute orientation à venir.

Contribution n°53 (Web)

Proposée par Copropriété Colline de Monte Leone
(vialefrederic07@sfr.fr)
Déposée le samedi 30 août 2025 à 11h27
Adresse postale : Collines de Monte Leone 20169 BONIFACIO

Bonjour, suite à notre rencontre avec l'enquêtrice le samedi 23 aout 2025, le Bureau de la Copropriété de la Colline de Monte Leone, présente nos commentaires sur l'impact des OAP n°5 et OAP n°6 sur nos parcelles et notre voirie privée dans le document joint.
Prenez bien en compte que sur une parcelle (810) nous appartenant et sur laquelle nous avons notre propre bassin d'orage, il est prévu une voirie et des logements. Par ailleurs, nous confirmons notre volonté de conserver notre voirie privée.

1 document associé
contribution_53_Web_1.pdf

Contribution n°54 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 31 août 2025 à 20h19

Bonjour Madame,suite à ma visite du 28 Août dernier,je suis votre conseil et dépose cette demande afin qu'une partie de mon terrain (parcelles 0172 et 0173 section J à Padorelle) passe en zone constructible. Ma demande concerne la partie haute de la parcelle 0172 située à proximité de la zone UA5.En effet ,je voudrais que vous m'accordiez une surface de 5000 mètres carrés constructible.Je vous mets en pièces jointes les deux exemplairesde l'extrait cadastral correspondant aux parcelles 0172 et 0173 ainsi qu'une photo prise sur Geoportail sur lesquels j'ai hachuré approximativement la zone concernée par ma demande.
Je vous remercie pour votre écoute et attends votre décision.
Cordialement
JN PACCINI

3 documents associés
contribution_54_Web_1.pdf
contribution_54_Web_2.pdf
contribution_54_Web_3.pdf

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance technique du SPDC
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 08/11/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : NOTAIRES SAINTE VICTOIRE

SF2415736891

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 02A *Commune :* 041 BONIFACIO

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
J	0172			PADORELLE	2ha21a29ca					
J	0173			PADORELLE	0ha10a02ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

SPDC

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : J
Feuille : 000 J 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 08/11/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

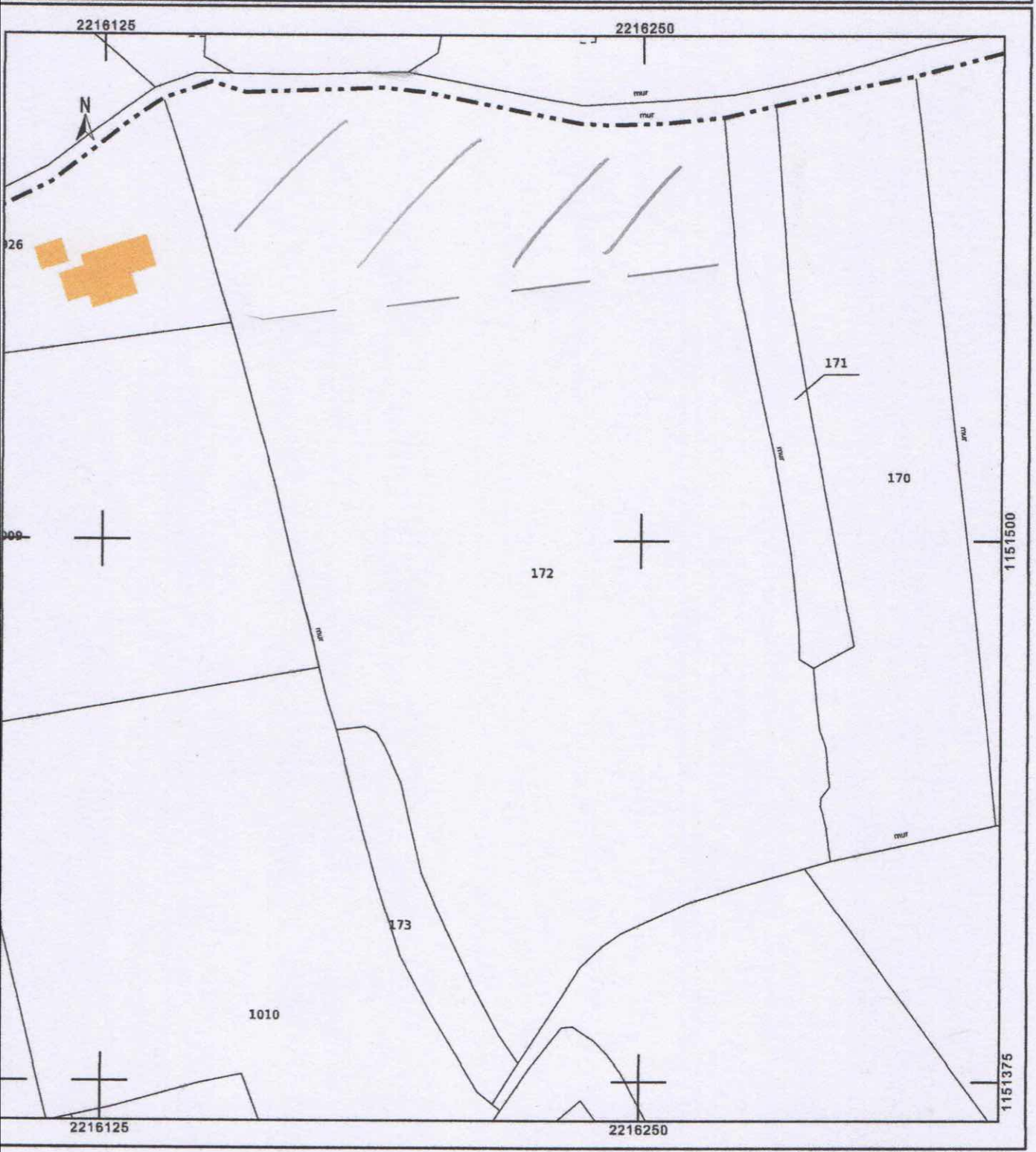
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Corse du Sud
6,Parc Cunéo d'Ornano 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503514 -fax
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 10′ 31″ E
Latitude : 41° 23′ 46″ N

Contribution n°55 (Web)

Proposée par VAN OOST Serge et Béatrice
(svanoost92@gmail.com)
Déposée le dimanche 31 août 2025 à 20h34
Adresse postale : 25 rue de la République 92170 Vanves

Bonjour,
Nous possédons depuis 20 ans une parcelle de terrain à Padorelle : K 58, 3050 m² sur laquelle nous avons l'intention de construire notre résidence principale.
Nous avons déposé plusieurs permis de construire dont le dernier déposé en août 2024 a été rejeté avec comme raison que la parcelle était en zone agricole.
Notre projet est de construire une maison de 110 m² intégrée à l'environnement rural afin de préserver la biodiversité, avec conservation de l'oliveraie centenaire et d'autres essences endémiques comme l'arbousier mais également un bâti de la maison respectant des murs de pierre sèche datant de l'époque des bergers locaux.
Notre intention est de refaire vivre cette oliveraie dans la mesure où nous souhaitons nous installer en résidence principale à Bonifacio. Nous appartenons à une vieille famille bonifacienne toujours implantée, les Minighetti.
Nous constatons aujourd'hui dans le document du PLU que notre terrain fait partie de l'OAP 13. La projection montre notre terrain morcelé en 3 parties avec une desserte "en fourche".
Cette solution sur notre terrain ne permettrait pas de préserver cette oliveraie centenaire, ni les murs de pierre sèche et bouleverserait l'équilibre naturel du lieu, ce qui vient à l'encontre du respect attendu de l'environnement local.
Cela anéantirait également notre projet.

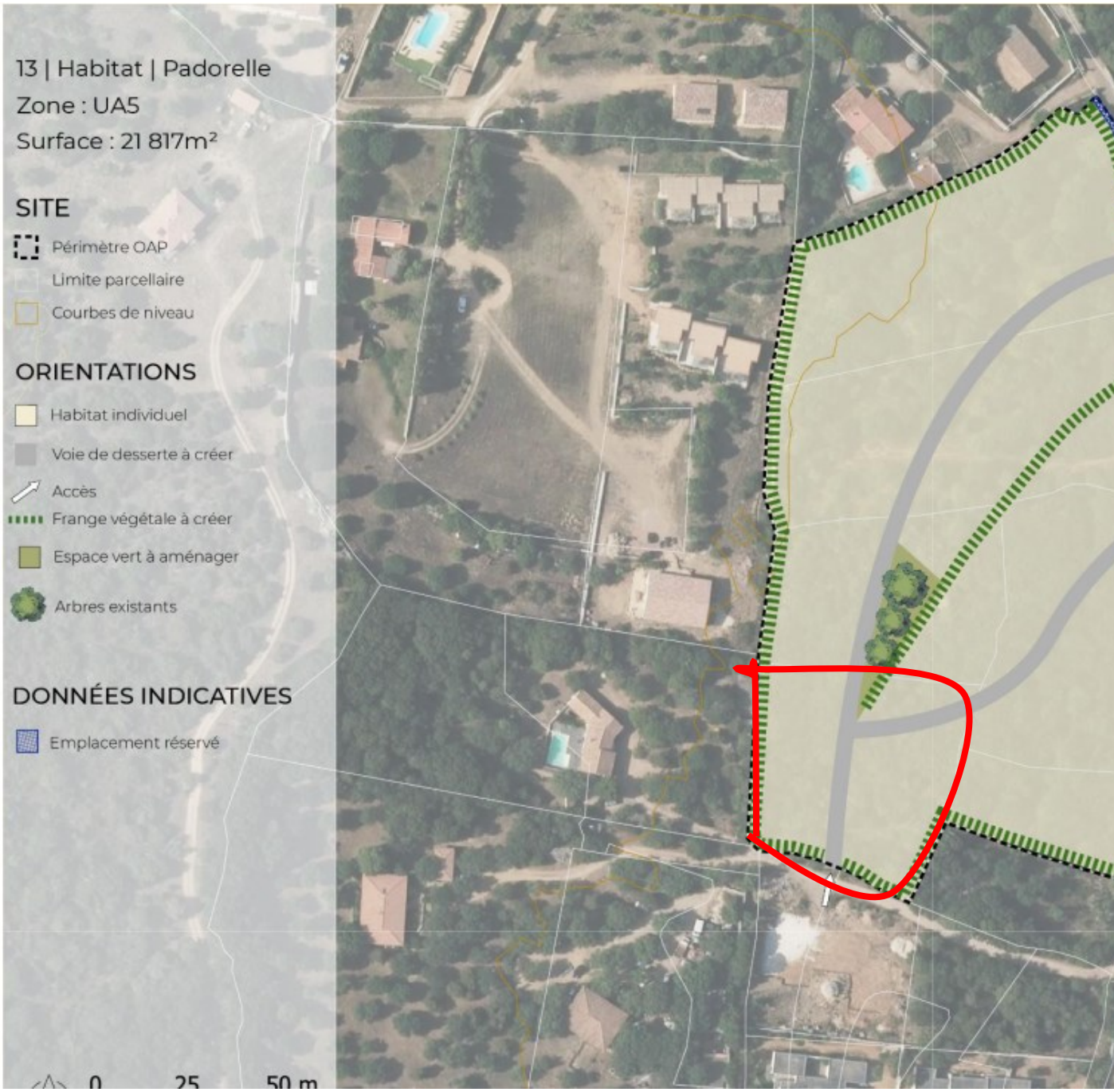
Nous sollicitons de revoir les limites de l'OAP en tenant compte des espèces naturelles, en particulier les oliviers centenaires, ainsi que les bâtis existants en pierre sèche, murets et baracuns.
Au vu de la projection avec desserte, ce terrain deviendrait un lieu de passage qui gâcherait cet environnement naturel.
Il est inacceptable et inconcevable d'adopter un tel tracé qui va à l'encontre du bon sens et de l'environnement.

Nous proposons donc de sortir notre terrain de l'OAP 13 afin de préserver ce lieu et de nous permettre de réaliser notre projet respectueux de l'environnement bonifacien.

Cordialement

Serge et Béatrice VAN OOST

1 document associé
contribution_55_Web_1.pdf


13 | Habitat | Padorelle
Zone : UA5
Surface : 21 817m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
ORIENTATIONS
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres existants
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
0
25
50 m

Contribution n°56 (Web)

Proposée par Fabienne Combe Nedjar
(fabned13@gmail.com)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 09h16
Adresse postale : 202 Chemin du Figeret 26130 ST RESTITUT

Intégration de la parcelle 14 G au nouveau PLU

1 document associé
contribution_56_Web_1.jpg

701

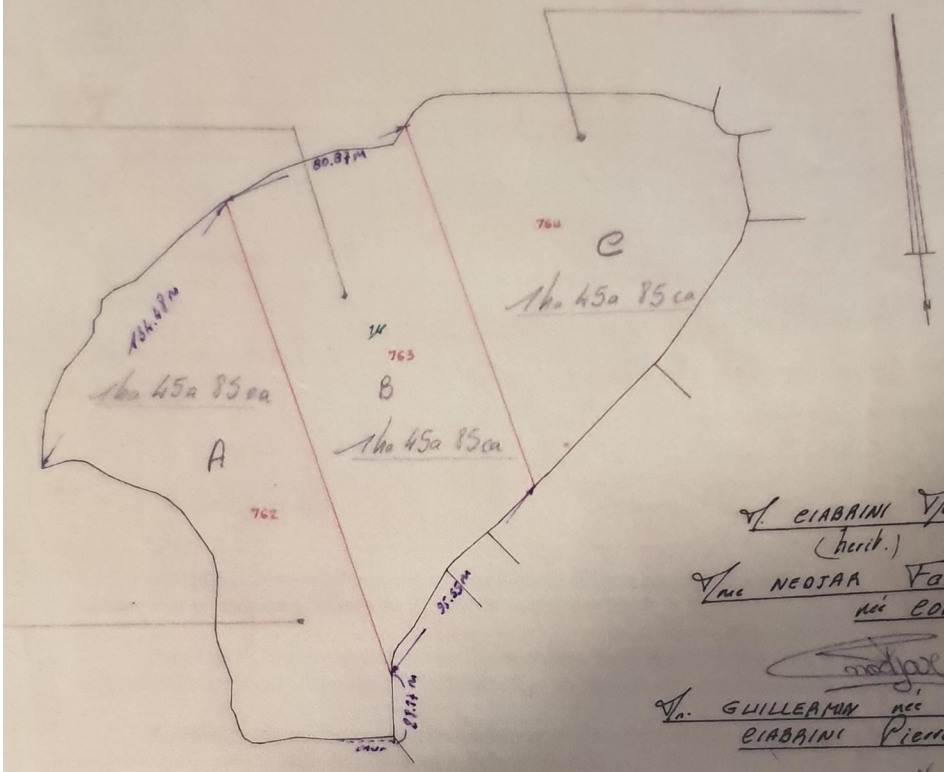
COMMUNE
d BONIFACIO
Section G
1 ° Feuille
Echelle : 1/2.000

6462 T
anc. Mod. 30 Cad.
(Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	816 F
Tableau d'assemblage	à modifier (1) sans changr (1)

MUCCHIO BIANCO

(Attrib. ultérieures par tirage au sort)



V. CIABRINI Marie.
(hérit.)

Mme NEDJAR Fabienne
née COMBE.

Mr. GUILLERMIN née
CIABRINI Pierrette.

V. CIABRINI Michel.

Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés(3), a été établi
~~*A — d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau(1).*~~
~~*B — en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain(1).*~~
C — d'après un plan d'arpentage ~~ou de bornage~~, dont copie ci-jointe, dressé le 06/93
par Mr NOUGARET, *géomètre à* PORTO-VECCHIO

A ....., le .....

trait du plan minute établi ~~par le Bureau du Cadastre(1).~~
par la personne agréée ~~dans les bureaux du Cadastre(1).~~
d'ordre au registre de cons-
ation des droits: .....
chet du Service d'origine:

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
DOCUMENTATION CADASTRALE
6, pers. ... Ceccano
... 20100 ... CEDEX
Téléphone : 95.21.51.43

Document d'arpentage dressé
par Mr. NOUGARET
Serge
G.E.F.
à PORTO-VECCHIO
Date : 24/06/93

NOUGARET Géomètre Expert D.P.L.G.
Inscription à ordre 4071
TEL. 95.70.11.54
SCP. 52 774 A
rue Stazzale 20137 PORTO VECCHIO

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Contribution n°57 (Web)

Proposée par Propriétés CULIOLI
(mjoculioli@hotmail.com)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 10h51
Adresse postale : Villa Bella Vista - Quartier Brancucciu 20169 BONIFACIO

Bonjour,
Veuillez trouver, ci-joint, notre courrier de contribution à l'enquête publique.
Bien cordialement.

1 document associé
contribution_57_Web_1.pdf

Indivision Jean Baptiste CULIOLI
Indivision Dominique CULIOLI
M. René CULIOLI

Villa Bella Vista – Quartier Brancucciu
20169 BONIFACIO

Madame la Commissaire Enquêteur
Elaboration du PLU
de la commune de Bonifacio
20169 Bonifacio

Bonifacio, le 26/08/2025

Madame,

Propriétaires des parcelles cadastrales, feuille n°4, section ON suivantes :

Section ON	Numéros parcelles	Surface m²
Ind. Dominique	N 0888	6.034
	N 0886	34.817
	N 0881	1.663
Ind. Jean Baptiste	N 0885	11.779
	N 0883	20.305
	N 0882	3.423
	N 0889	6.793
	N 0887	188
	N 0486	25
René	N 0884	40.922
	N 0890	1.591

Soit

- 42.514 m² pour l'indivision Jean Baptiste CULIOLI
- 42.513 m² pour l'indivision Dominique CULIOLI
- 42.513 m² pour René CULIOLI

Formant un total de surface de 127.540 m²,

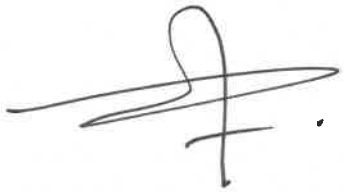
Nous sollicitions un changement de classement de l'intégralité de nos parcelles classées en zonage NPR sur le projet de PLU 2025 en faveur d'un **zonage APR,** et ce dans la continuité du zonage APR jouxtant notre propriété.

En effet, ces terrains détenus par notre famille depuis 1857 (cadastre lieu-dit Linconotoggio, au nom Jean Baptiste CULIOLI en pièce jointe) ont eu une vocation agricole car exploités par nos aïeux comme tels jusqu'à la seconde guerre mondiale (vigne, blé et petit maraichage).

Nous sollicitons ce classement ayant pour intention la remise en production de ces parcelles où l'exposition, abritée du vent dominant d'Ouest, le support géologique, arène granitique et la dimension globale en termes de surface, sont particulièrement propices à des cultures de type viticole, d'huiles essentielles ou de plantations de pistachiers.

Nous restons à votre entière disposition pour apporter tout renseignement complémentaire si nécessaire,

Dans l'attente,
Veuillez agréer, Madame, nos plus cordiales salutations.



Marie Josée CULIOLI VICHERA
Représentant la famille CULIOLI
06.20.79.80.05 – mjoculioli@hotmail.com

(folio 262)

M. Culioli Jean Baptiste demeurant à Bonifacio

M.

Lignes	de la section	du numéro du plan	Des triages ou lieux dits et des noms particuliers des parcelles	de la nature de la propriété	Contenance imposable par parcelle (hect. / ares / cent)	Contenance imposable totale (hect. / ares / cent)	Classes	Revenu par parcelle (fr. / c.)	Revenu total (fr. / c.)	Folios de la matrice d'où sont tirés et où sont portés les articles vendus ou acquis, tiré de	porté à	Annexe de la nature Entrée	Indication des triages ou lieux dits et des noms particuliers des parcelles
1	C	~~192~~	~~Parmentile~~	~~Terre~~	~~31 92~~	~~13 90 77~~	~~3~~	~~1 91~~	~~75 62~~		1544		
2		~~196~~	~~Parmentile~~	~~Vigne~~	~~30 11~~	~~30 11 25~~	~~1.2~~	~~18 06~~	~~91 90~~		1544		
3		~~197~~	~~Parmentile~~	~~Terre~~	~~06 58~~	~~26 98 26~~	~~3~~	~~" 40~~	~~87 20~~		1544		
4		~~198~~	~~Parmentile~~	~~Batiment~~	~~" 15~~	~~25 97 90~~	~~1~~	~~" 04~~	~~114 10~~		1544		
5		~~199~~	~~Parmentile~~	~~Batiment~~	~~" 06~~	~~26 98 26~~	~~1~~	~~" 01~~	~~87 33~~		1544		
6		~~200~~	~~Parmentile~~	~~Vigne~~	~~" 94~~	~~26 98 59~~	~~1~~	~~" 66~~	~~45 53~~		1544		
7		~~202~~	~~Parmentile~~	~~Terre~~	~~24 41~~	26 98 19	~~3~~	~~1 46~~	~~75 20~~		1544		
8		~~203~~	~~Parmentile~~	~~Vigne~~	~~06 19~~		~~1~~	~~4 33~~	~~75 28~~		1544		
9	D	9	Finocchio	Terre	99 40		4	1 99	75 28				
10	H	598	Rastello	Sol de maison	" 30		1	" 08					
11		~~598~~	~~Rastello~~	~~Cave~~	~~"~~			~~12 "~~					
12	I	154	Parmentile	Terre	09 34		3	" 56		B 124			
13		187	Parmentile	Batiment rural	" 18		1	" 04					
14		188	Parmentile	Olivet	49 73		4.5	18 66					
15	N	~~299~~	~~Pascale vecchio~~	~~Terre~~	~~3 12 99~~		~~4.5~~	~~4 70~~					
16		313	Marchese	Terre	4 71 24		4.5	7 07		1192			
17		314	Marchese	Terre	04 56		4	" 09					
18		435	Lincanatoggio	Terre	89 16		5	" 89					
19		436	Lincanatoggio	Batiment rural	" 28		1	" 07					
20		437	Lincanatoggio	Batiment rural	" 27		1	" 07					
21		438	Lincanatoggio	Terre	2 52 96		5	2 53					
22		428	Lincanatoggio	Batiment rural	" 34		1	" 08					
23		~~429~~	~~Lincanatoggio~~	~~Terre~~	~~16 20 14~~		~~5~~	~~16 20~~	82		1857		
24	~~B~~	~~584~~	~~Rastello~~	~~[illegible]~~	~~"~~			~~27~~		D 262.1653	D		
25	C	192	Parmentile	Terre	31 92		3	1 91	328	B 124	1874		
26		196	"	Vigne	30 11		1.2	18 06	1544		1885		
27		197	"	Terre	06 58		3	40	1544				
28		198	"	Batiment	15		1	04	1544				
29		199	"	Batiment	06		1	01	1544				
30		200	"	Vigne	94		1	66	1544				
31		202	"	Terre	24 41		3	1 46	1544				
32		203	"	Vigne	06 19		1	4 33	1544				
33	H	581	Rastello	Sol de maison	33	26 93 59	1	08	666		1892		
34	N	429p	Lincanatoggio	Terre	16 19 74		5	16 20	262		1897		

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : N
Feuille : 000 N 04

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 21/08/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

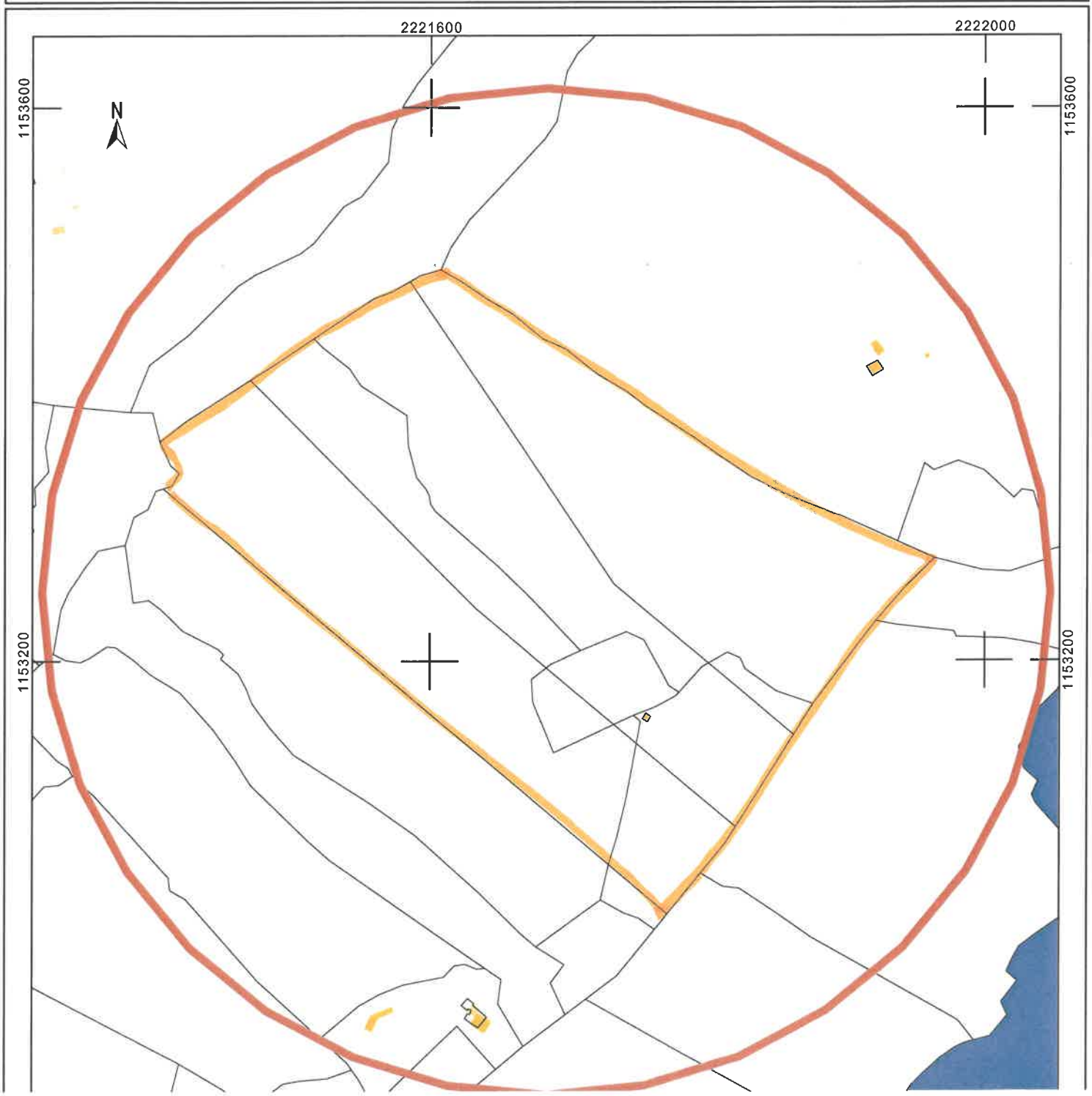
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

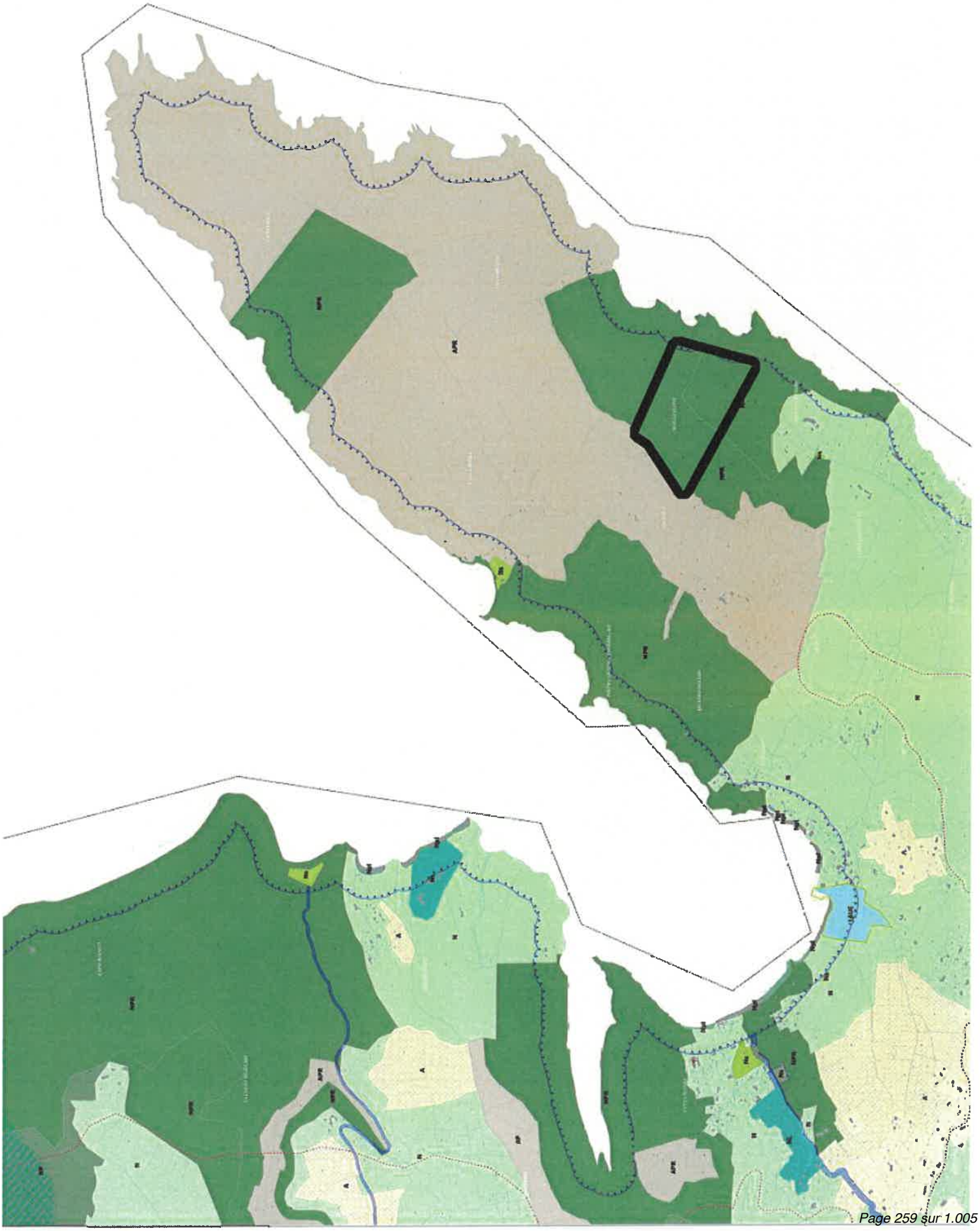
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr




0458
0459
0457
0490
0461
0489
0463
0460
0885
0883
0884
0493
0886
0464
0494
0882
0862
0887
0889
0477
0482
0478
0888
0495
0476
0484
0480
0479
0579



Contribution n°58 (Web)

Proposée par Ange LUPPI
(angeluppi@gmail.com)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 10h52
Adresse postale : Route de Suartone 20169 Bonifacio

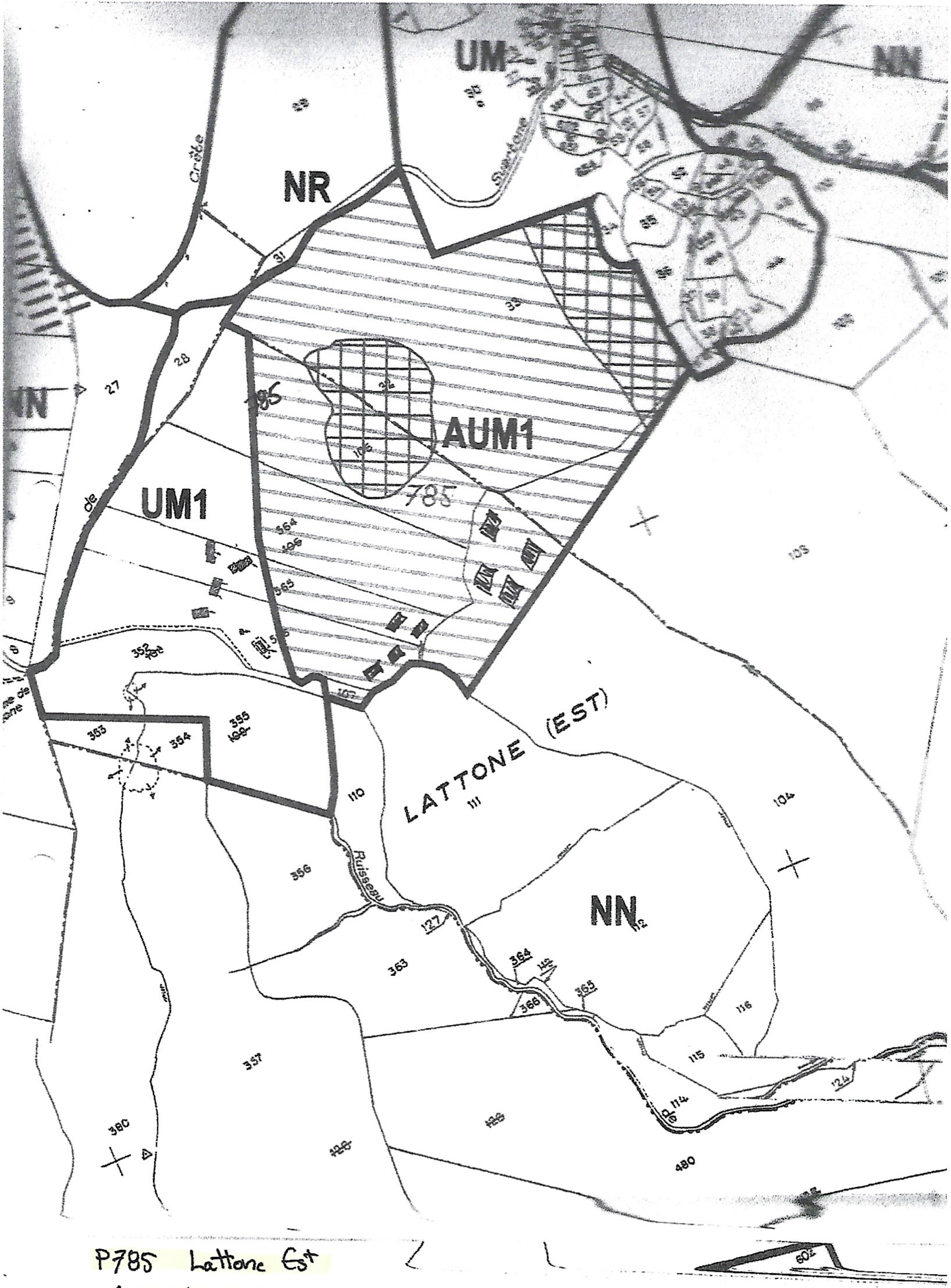
Bonjour, je souhaite la réintégration de la parcelle P785 (ex. AUM1, Lattone Est, à 400m du hameau de Suartone) en terrain constructible afin d'y construire ma nouvelle résidence principale.
Dans un rayon de 300m ils existent déjà de nombreuses maisons ou mini-villas, une trentaine au moins, dont 14 maisons dans cette zone ex. AUM1.

Je joins des documents afin d'étayer ma demande:
1. Plan cadastrale; 2. Vue google map; 3. Vue geoportail de la parcelle P785 et son voisinage.

Il faut noter que cette demande pourrait s'afficher dans le cadre de la politique de densifier et d'organiser le développement urbain de lieux de vie autour du hameau de Suartone.

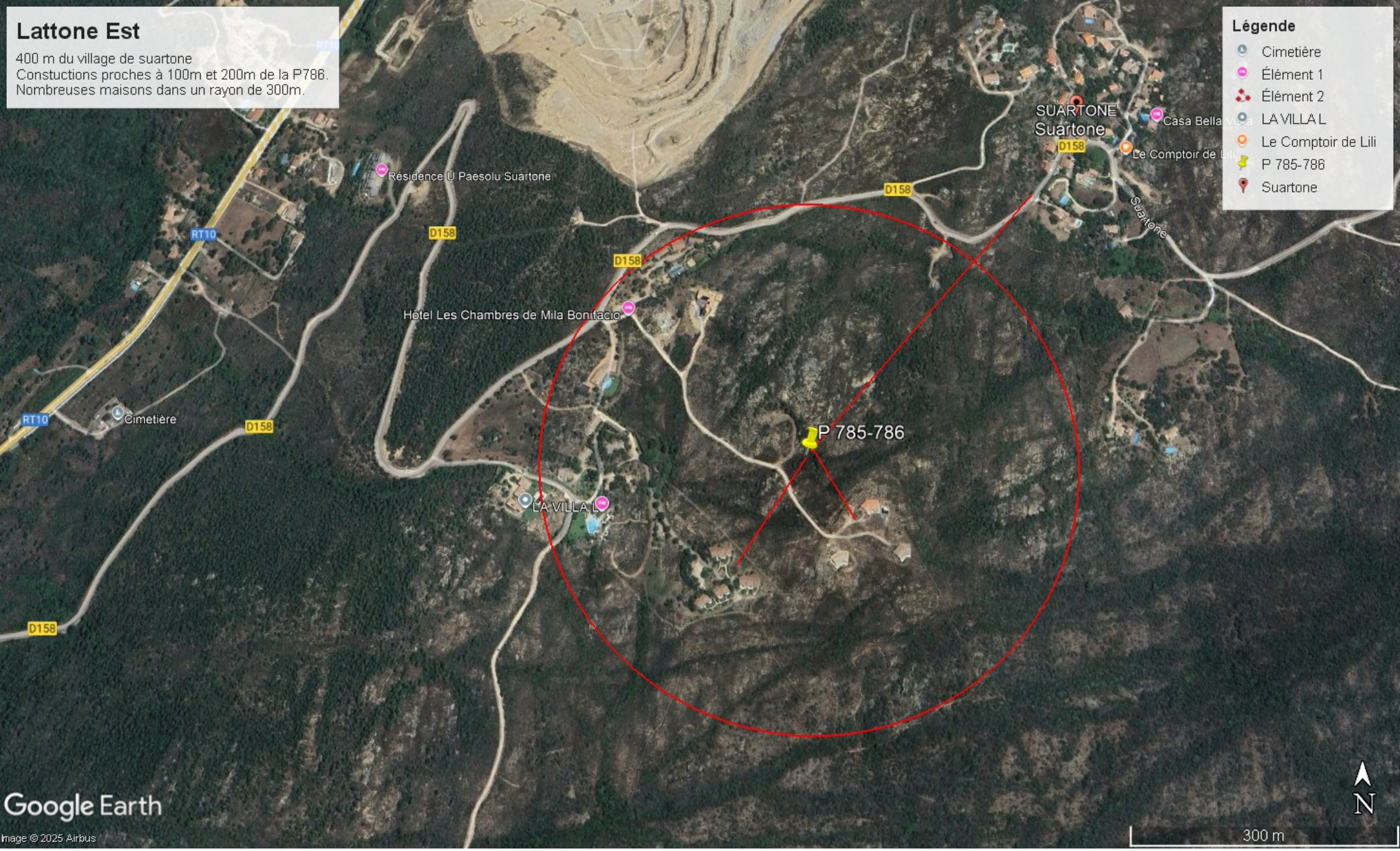
Bien Cordialement

3 documents associés
contribution_58_Web_1.pdf
contribution_58_Web_2.jpg
contribution_58_Web_3.pdf



P785 Lattone Est

Ange Luppi


Lattone Est
400 m du village de suartone
Constuctions proches à 100m et 200m de la P786.
Nombreuses maisons dans un rayon de 300m.
Légende
Cimetière
Élément 1
Élément 2
LA VILLA L
Le Comptoir de Lili
P 785-786
Suartone
SUARTONE
Suartone
Casa Bella Vista
Le Comptoir de Lili
Résidence U Paesolu Suartone
Hôtel Les Chambres de Mila Bonifacio
Cimetière
LA VILLA L
P 785-786
RT10
D158
Google Earth
Image © 2025 Airbus
N
300 m

géoportail

Lattone Est



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 14′ 54″ E
Latitude : 41° 28′ 50″ N

Ange LUPPI

Contribution n°59 (Email)

Proposée par ANGELI françois
(angelisamantha@gmail.com)
Déposée le vendredi 29 août 2025 à 19h58

François ANGELI- A l'attention de Mme la commissaire enquêteur

Objet : François ANGELI- A l'attention de Mme la commissaire enquêteur

Mme La Commissaire enquêteur ,

Je soussigné M François ANGELI , suite à notre entretient , comme convenu
vous trouverez en pièce jointe ma requête .

Cordialement .

Francois ANGELI
10 rue Doria
20169 Bonifacio
angelisamantha@gmail.com

1 document associé
contribution_59_Email_1.pdf

François ANGELI

10 rue Doria

20169 Bonifacio

06.21.90.21.07

Fait à Bonifacio le 29.08.2025

Mme la commissaire enquêteur,

Je soussigné François ANGELI, pour donner suite à notre entretient du samedi 23 août 2025, je vous adresse mes observations sur le projet de reclassement de mes parcelles actuellement concerné par le nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Propriétaire d'un terrain situé sur la commune de Bonifacio, au lieu-dit Cataro Del Cavo n° des parcelles :

Secteur N , 89 , 340 , 341 , 342 , 343 , 344 , un total de 32975 m2 de surface.

Ces parcelles classées en zone agricole depuis une vingtaine d'années, sont à mon grand étonnement désormais affectées en zone naturelle. Je tiens à exprimer mon opposition à cette modification et à solliciter le maintien de ces parcelles en zone agricole pour les raisons suivantes :

-En 2005 j'ai moi-même crée une oliverai.

-Inscrit à la MSA en tant que cotisant solidaire

-redevance à l'eau agricole, ce qui atteste du caractère affectif de ce terrain.

-Ma fille, afin de poursuivre cette activité a obtenu son BPREA en juillet 2024.

-Enfin la proximité immédiate avec un domaine viticole renforce la logique de conserver mes terres en zone agricole.

Dans ces conditions, le passage en zone naturelle parait incohérent et inadapté à la réalité du terrain. En conséquence je demande, le maintien de ces parcelles en zone agricole

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande dans votre rapport.

Je vous prie d'agréer Madame, mes salutations distinguées.

Contribution n°60 (Email)

Proposée par M. et Mme MICELI CAMPOPIANO
(roger-miceli@wanadoo.fr)
Déposée le dimanche 31 août 2025 à 12h12

Lettre contestation PLU commissaire enquêteur

Objet : Lettre contestation PLU commissaire enquêteur

Madame Ferrari, Commissaire Enquêteur
Je vous prie de trouver en pièces jointes les 6 fichiers concernant le nouveau PLU. BONIFACIO lieu dit le Finocchio
En vous remerciant par avance de votre bienveillante attention,
Bien cordialement
Mr et Mme MICELI CAMPOPIANO

6 documents associés
contribution_60_Email_1.pdf
contribution_60_Email_2.pdf
contribution_60_Email_3.pdf
contribution_60_Email_4.pdf
contribution_60_Email_5.pdf
contribution_60_Email_6.pdf

MICELI CAMPOPIANO Jeanne

PARC TRIGANCE

6, ALLEE DE LA LUZULE

13800 ISTRES

roger-miceli@wanadoo.fr

Tél. 06-27-48-02-39

Istres, le 30 août 2025

A l'attention du Commissaire Enquêteur – Madame Catherine FERRARI

enquete-publique-6457@registre-dematérialise.fr

Objet : Contestation des nouvelles limites de zonage du PLU concernant nos parcelles Le Finocchio de zone UP en zone A non constructible.

Madame la Commissaire Enquêteur,

Nous attirons votre attention sur les modifications apportées par le nouveau Plan Local d'Urbanisme concernant les limites de zonage applicables à nos parcelles situées – **cadastre Section 1 Feuille n° 3 parcelle 315 / D854 (ex demi parcelle 121). Cadastre ci-joint**

En effet, les nouvelles délimitations réduisent de manière significative la surface de nos terrains classés en zone constructible, sans justification urbanistique objective ni cohérence apparente avec les orientations d'aménagement. Cette modification entraîne une perte substantielle de droits à construire, portant directement atteinte à la valeur patrimoniale de notre bien familial.

Une telle réduction, opérée sans motif d'intérêt général clairement établi et sans explication sur la méthodologie retenue pour tracer ces nouvelles limites, pénalise directement les membres de notre famille, notamment dans la perspective de la succession à venir.

Nous demandons donc que cette décision soit réexaminée et que le zonage initialement applicable soit rétabli, ou à défaut que des explications précises soient fournies sur les critères ayant conduit à cette restriction.

Dans l'attente de votre retour,

nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le 30.08.2025

DÉPARTEMENT
DE LA CORSE DU SUD

MAIRIE
DE
BONIFACIO

Place de l'Europe
20169 BONIFACIO
Téléphone : 04 95 73 00 15
Télécopie : 04 95 73 01 96

Bonifacio, le 15 février 2011

Mr Le Maire

A

Mme Jeanne CAMPOPIANO-MICELI
6 Allée de la Luzule
Parc de Trigance
13800 ISTRES

Service Urbanisme
JCO/EB/ME/MPM
15.02.11.16
Objet : accès terrains

Madame,

Pour faire suite à votre courrier reçu en mairie le 19.01.2011, je ne vois pas d'inconvénients à accéder à votre demande puisque vous ne créez aucun nouvel accès sur la RN 198, ce qui est préférable en matière de sécurité.

La CTC a rendu son avis sur votre dossier de déclaration préalable sans avoir connaissance de l'accès existant desservant le lot A, c'est pourquoi deux solutions vous ont été proposées.

Cependant, il n'est absolument pas nécessaire de modifier vos accès.

En espérant avoir répondu à vos attentes,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sincères salutations.

P/ Le Maire

MAIRIE DE BONIFACIO Corse-du-Sud

POUR LE MAIRE
ET PAR DÉLÉGATION
LE 5ème ADJOINT

CBS 0810 000 126

MAIRIE
Bonifacio

ACCORD DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE A UNE DECLARATION PREALABLE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 15/11/2010	
Par :	Monsieur Madame MICELLI Roger
Demeurant à :	6 Allée de la Luzule lot le Prairial Parc de Trigance 13800 ISTRES
Représenté par :	
Pour :	Division foncière en 2 lots
Sur un terrain sis à :	FINOCCHIO D121 C306-307-315

référence dossier
N° DP 02A041 10B0090

Le Maire :

Vu la déclaration préalable susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R421-23 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, mis en révision le 24/07/2007,
Vu la délibération N°166-2008 instituant la PVR,
Vu l'implantation de la parcelle D121 dans la bande paysagère situé au plan graphique,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du ministère de la défense rendu le 24/11/2010
Vu les parcelles D121 et C315 en totalité situées en zone UP et les parcelles C306 et C 307 situées en partie en zone UP et NP
Vu le règlement de la zone UP ayant un COS fixé à 0.06
Vu l'article 14.2 du règlement de la zone UP qui fait application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, il en résulte que sur une partie détachée d'un terrain de moins de 10 ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été déjà utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition n'est applicable que pour les terrains issus d'une division postérieurement à l'approbation du PLU,
CONSIDERANT que l'opération consiste à diviser l'unité foncière en 2 lots :

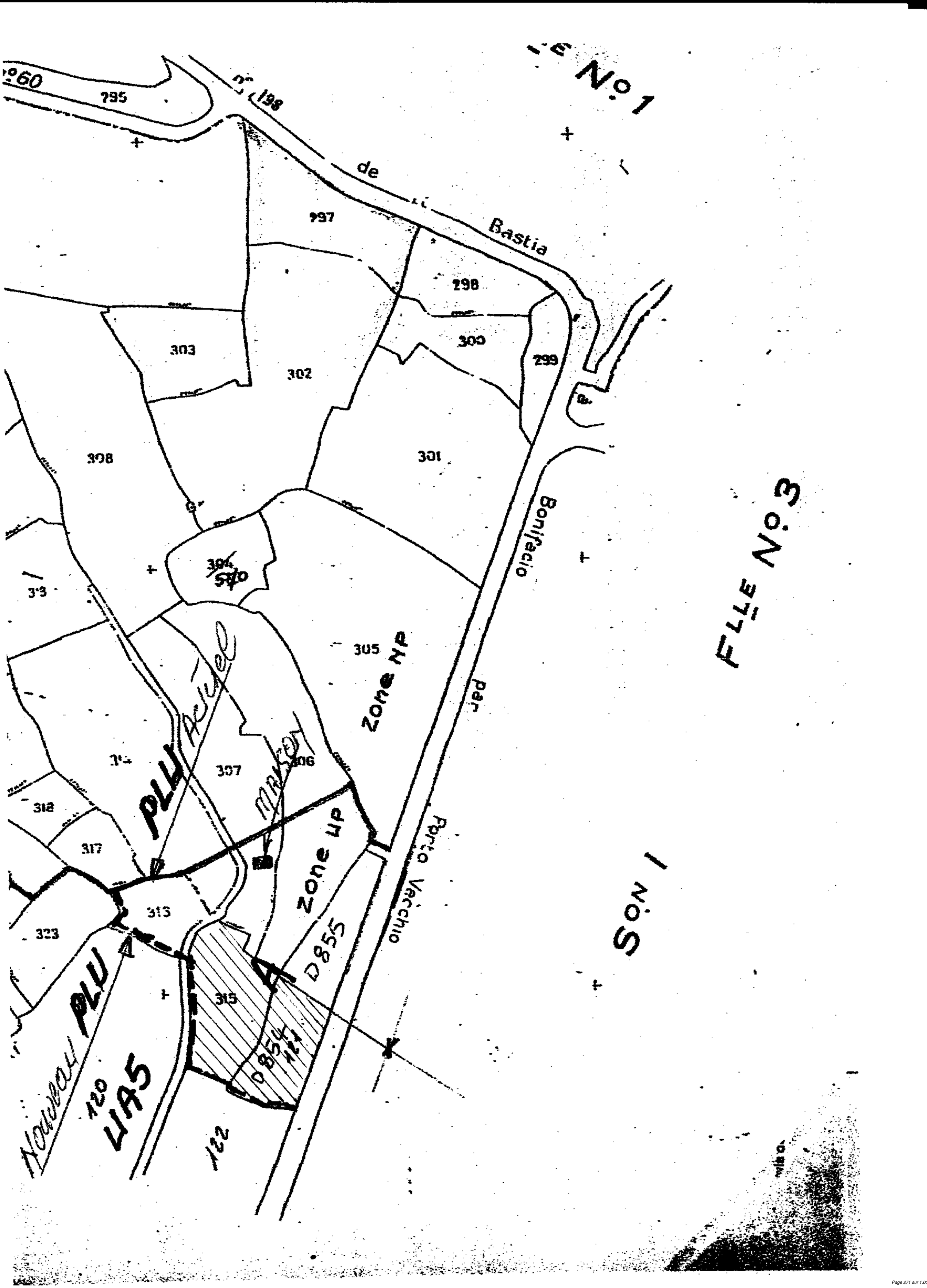
- Le lot A composé de la parcelle C315 et d'une partie de la parcelle D121 pour une superficie totale de 3883 m²
- Le lot B composé des parcelles C306, C 307 et une partie de la parcelle D121 pour une superficie de 11243 m²

Considérant que le lot A présente la superficie minimale requise par le règlement de la zone UP (3000m² minimum),

. . . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : L'opération déclarée est accordée. Le pétitionnaire est informé qu'aucune construction ne pourra être implantée dans la bande paysagère et que par mesure de sécurité, il faut utiliser les accès existants et ne pas créer d'autres accès sur la route nationale.

Bonifacio Le : 04 JAN. 2011
P/Le Maire et par délégation
Arrêté 81-2008 du 19 mars 2008
Le Cinquième Adjoint
Emile BIDALI


N°60
795
D 198
de
Bastia
797
298
303
302
300
299
308
301
Bonifacio
304
Stlo
33
305
Zone NP
Jed
Ariel
PLU
307
306
Zone UP
Porto Vecchio
318
317
313
323
315
D855
D854
Nouveau PLU
120
UA5
122
ZONE No 1
ZONE No 3
SOUS-ZONE 1

1B62

DÉPARTEMENT
CORSE DU SUD

COMMUNE
BONIFACIO

6505
(Juin 1984)
1re page

CONSERVATION CADASTRALE ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

(1) ~~RÉUNION DE PARCELLES~~ / DIVISION DE PARCELLES (2) / ~~APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL~~ ~~d'Arpentage~~ / ~~de Bornage~~ (1)

(Changements intervenant en dehors d'un acte ou d'une décision judiciaire soumise à publicité foncière)

Je soussigné MICELI Roger né(e) le 16 Mars 1946

époux(se) CAMPOPIANO Jeanne domicilié(e) à 6 allée de la Luzule 13800 ISTRES

(1) demande / ~~accepte~~ ~~la réunion des parcelles~~ / la division de la (des) parcelle(s) / ~~l'application du PV~~ ~~d'arpentage~~ / ~~de bornage~~ (1) de la (des) parcelle(s) ci-après :

I - SITUATION AVANT CHANGEMENT

Section 1	Numéro du plan 2	Lieu-dit ou rue et numéro 3	Contenance 4 ha	a	ca	Observations 5
D	121	Finocho		31	83	Pour permis de construire allician

II - SITUATION APRÈS CHANGEMENT

(à remplir par le Service du Cadastre)

Section 1	Numéro du plan 2	Lieu-dit ou rue et numéro 3	Contenance 4 ha	a	ca	Document (3) Nature 5	Document (3) N° 6	Observations 7
D	854			15	75			
D	855			16	08			

A Istres, le 03 Novembre 2010 Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant (1) :

Signature du propriétaire (4)

Cachet du Service A ..., le 15/11/2010 19...

L... Baptiste PERTHUISON
Inspecteur

(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Joindre obligatoirement un document de modification du parcellaire cadastral (document d'arpentage).
(3) D.A. (document de modification du parcellaire cadastral) ; C (croquis de conservation).
(4) Voir explications en dernière page.

N° 6505 – Série CAD — IMPRIMERIE NATIONALE 4 472260 L 87 - Février 1994

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Taxes foncières pour 2024 votées et perçues par la commune de BONIFACIO les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP CORSE-DU-SUD
6 PARC CUNEO D'ORNANO BP409
20195 AJACCIO CEDEX 1

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

9651-014128-0064-2

MICELI JEANNE
LE PRAIRIAL PARC TRIGANCE
6 ALL DE LA LUZULE
13800 ISTRES

Vos références

Numéro fiscal (C) :	08 89 457 501 170
Référence de l'avis :	24 20 4047502 09
Numéro de propriétaire :	041 C00806 M
Département d'imposition :	2A CORSE-DU-SUD
Commune d'imposition :	041 BONIFACIO
Numéro de rôle :	221
Date d'établissement :	08/08/2024
Date de mise en recouvrement :	31/08/2024
Identifiant service :	2A001

Somme à payer

277,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2024

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques horaires sur **impots.gouv.fr**, rubrique Contact et RDV

• pour le paiement de votre impôt :
SIP CORSE-DU-SUD
6 PARC CUNEO D'ORNANO BP409
20195 AJACCIO CEDEX 1
Tél : 04 95 50 35 00

• pour le montant de votre impôt :
SDIF AJACCIO
CELL. FONC. DEP
6 PARC CUNEO D'ORNANO
BP 409
20195 AJACCIO CEDEX 1
Tél : 04 95 50 35 00

* (service gratuit + coût de l'appel)

Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.
Scannez ce code pour payer en espèces ou par carte bancaire auprès d'un buraliste ou partenaire agréé.

Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières étant affectées aux collectivités territoriales, leurs taux ainsi que leurs évolutions sont déterminés par leurs organes délibérants.

Reçu le 10/10/2024
Vous pouvez payer cette somme en utilisant le talon de paiement joint à la fin de l'avis.

Contribution n°61 (Email)

Proposée par Mme COMBE NEDJAR
(fabned13@gmail.com)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 09h04

PLU Bonifacio

Objet : PLU Bonifacio

Bonjour,
Je vous demande aux noms des trois propriétaires en indivi dont je fais partie d'intégrer la parcelle n°14 G au nouveau PLU.
En vous remerciant, veuillez agréer mes sincères salutations.

Madame Combe Nedjar Fabienne
fabned13@gmail.com
06 21 20 03 31
202 chemin du figeret
26130 Saint Restitut

1 document associé
contribution_61_Email_1.9732ae5a4daeb6d796f2b275009f21terrain

Contribution n°62 (Web)

Proposée par DAGREGORIO Laurent
(lot13.greg@wanadoo.fr)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 12h30
Adresse postale : 397 Impasse de la Garenne 89170 Saint Fargeau

Bonjour
En complément de ma demande N°10, veuillez trouver les éléments complémentaires dans le courrier joint
Cordialement

3 documents associés
contribution_62_Web_1.pdf
contribution_62_Web_2.pdf
contribution_62_Web_3.pdf

Contribution n°63 (Web)

Proposée par DAGREGORIO Jean Dominique
(jdo.dag@orange.fr)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 12h59
Adresse postale : 4 LD Les Trois Rois 89130 Fontaines

Bonjour
En complément de ma demande N°9, veuillez trouver les éléments complémentaires dans le courrier joint
Cordialement

5 documents associés
contribution_63_Web_1.jpg
contribution_63_Web_2.jpg
contribution_63_Web_3.pdf
contribution_63_Web_4.pdf
contribution_63_Web_5.pdf

DAGREGORIO Jean Dominique
4 LD Les Trois Rois
89130 Fontaines
Tel : 06 80 21 63 45mail : jdo.dag@orange.fr

Mes Parents
DAGREGORIO jean
1 Rampe saint jacques
20169 Bonifacio

. Madame Le Commissaire Enquêteur

Je me permets de vous écrire concernant le classement de ma parcelle N1003 située à GURGAZZO dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, ce terrain a été intégré en zone agricole, le rendant inconstructible, alors même qu'il constitue **une dent creuse** au sein d'un tissu bâti existant.

Cette parcelle est entourée de constructions :

A gauche :
-parcelle N204 avec 3 constructions aux noms de GIBOIN
A droite :
-parcelle N739 avec 2 constructions aux noms de ANZANI
-parcelles N740 /N 221 avec 2 constructions aux noms de ROUX
En arrière
-parcelle N220 avec 1 construction au nom de DAGREGORIO
En avant
Le chemin

Conformément aux principes d'un urbanisme durable, il paraît plus cohérent de permettre la construction dans **les dents creuses**, afin de compléter harmonieusement le tissu urbain sans étendre l'urbanisation vers des espaces agricoles ou naturels préservés.

Aussi, je sollicite une reconsidération du classement de ma parcelle et son intégration en zone constructible dans le PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire et Mme le commissaire enquêteur l'expression de ma considération distinguée.

DAGREGORIO Jean Dominique

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : N
Feuille : 000 N 02

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 01/12/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

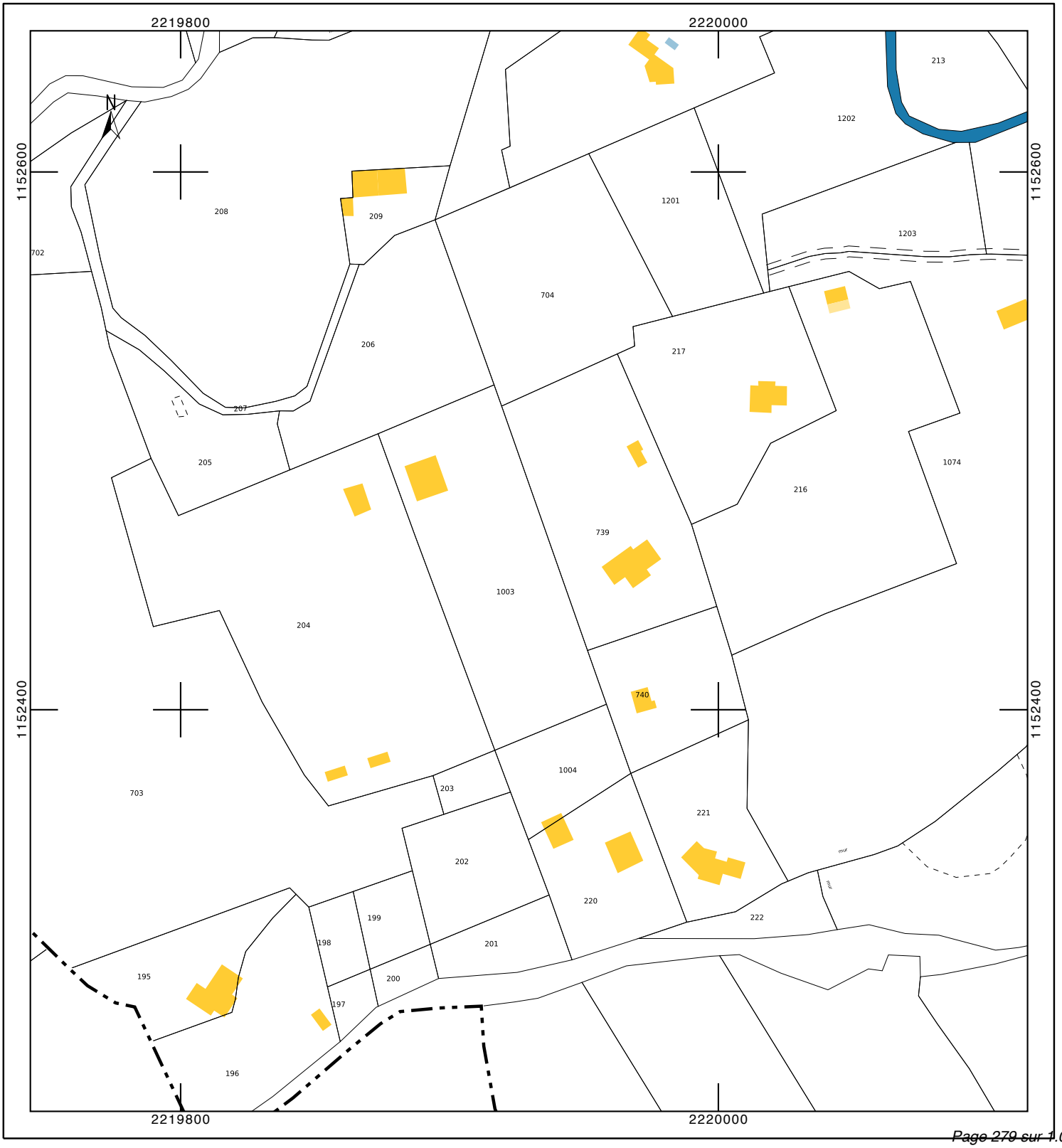
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Contribution n°64 (Web)

Proposée par DENISSE GUILLAUME
(info@maora-beach.com)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 19h04
Adresse postale : Route de Santa Manza Maora 20169 BONIFACIO

Demande de modification de zonage de la propriété Denisse Guillaume, Section N, n°998.

19 documents associés
contribution_64_Web_1.pdf
contribution_64_Web_2.pdf
contribution_64_Web_3.pdf
contribution_64_Web_4.pdf
contribution_64_Web_5.pdf
contribution_64_Web_6.pdf
contribution_64_Web_7.pdf
contribution_64_Web_8.pdf
contribution_64_Web_9.pdf
contribution_64_Web_10.pdf
contribution_64_Web_11.pdf
contribution_64_Web_12.pdf
contribution_64_Web_13.pdf
contribution_64_Web_14.pdf
contribution_64_Web_15.pdf
contribution_64_Web_16.pdf
contribution_64_Web_17.pdf
contribution_64_Web_18.pdf
contribution_64_Web_19.pdf

Courrier officiel – Demande de modification de classement au PLU

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur
Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Bonifacio
Mairie de Bonifacio 20169
BONIFACIO

Objet : Demande de modification de classement au PLU – Parcelle section N n° 998 – Secteur Maora

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné **Guillaume DENISSE**, né le 04/07/1975 à Bonifacio, domicilié route de Santa Manza – Lieudit Maora – 20169 Bonifacio, propriétaire de la parcelle **section N n° 998**, souhaite contester le classement envisagé de ce terrain dans le projet de Plan Local d'Urbanisme et sollicite sa modification.

1. Une occupation continue depuis plus de 60 ans
Le terrain a été acquis par mon grand-père en 1959. Depuis cette date, il est occupé, bâti et exploité sans interruption par ma famille. Plusieurs constructions y ont été réalisées et réparties entre les descendants. Il ne s'agit donc en aucun cas d'un espace « naturel » ou « remarquable » au sens de la réglementation, mais bien d'un terrain anthropisé et aménagé de longue date.

2. Une activité économique autorisée et structurée depuis 2011
Depuis 2011, j'y exploite une activité touristique et commerciale sous l'enseigne **MAORA B'CH SAILING CLUB – BONIFACIO CATAMARAN**, comprenant :
- Loisirs nautiques (ski nautique, bouées tractées, kayak, paddle, pédalo) ;
- Excursions et croisières (catamaran et bateau moteur) ;
- Restauration et débit de boissons, avec licence restaurant et permis d'exploitation ;- Boutique de plage.

Ces activités ne sont pas seulement tolérées : elles sont pleinement reconnues et encadrées par l'administration, comme en attestent les autorisations d'occupation temporaire (AOT) délivrées sans discontinuer de 2017 à 2025, et mon immatriculation au RCS (Kbis à jour au 14/05/2025, n° 531 117 026).

3. Des preuves irréfutables d'exploitation
L'exploitation effective est confirmée par des documents officiels que je joins en annexe :
- AOT successives (2017, 2023, 2024, 2025) ;
- CFE ;
- Cotisation annuelle des salariés ;
- Factures EDF (21 146 kWh consommés en 2024, niveau incompatible avec un terrain dit « naturel ») ;
- Factures de travaux et d'aménagements ;
- Permis d'exploitation (valable jusqu'en 2033) et licence restaurant ;
- Extrait Kbis ;
- Plan cadastral et plan géoportail.

Ces éléments démontrent, sans équivoque, la réalité commerciale et touristique du site.

4. Une erreur manifeste d'appréciation
Classer la parcelle section N n° 998 en « terrain remarquable » constituerait une erreur manifeste d'appréciation, pour les raisons suivantes :
- Le terrain n'a jamais présenté les caractéristiques d'un espace naturel préservé, mais au contraire celles d'un site aménagé, exploité et construit.
- L'administration elle-même reconnaît et encadre cette activité par des AOT récentes et par des autorisations de commerce et de restauration en vigueur.

- La continuité familiale et commerciale depuis plus de 60 ans est parfaitement établie.

5. Demande de reclassement
Je demande donc que la parcelle cadastrée section N n° 998 soit reclassée dans une catégorie adaptée à son usage économique et touristique, en cohérence avec :
- Les autorisations délivrées par l'État et la commune ;
- Les réalités d'exploitation ;
- L'intérêt économique et touristique de la commune de Bonifacio.

6. Conclusion
Il ne fait aucun doute que ce terrain relève d'un usage commercial et touristique effectif. Maintenir un classement en « terrain remarquable » serait contraire à la réalité, au droit et à l'intérêt général local.

Je reste à votre disposition pour toute précision et joins à ce courrier l'ensemble des pièces justificatives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Guillaume DENISSE
Route de Santa Manza
Lieu-dit Maora
20169 BONIFACIO

Pièces jointes :
- AOT 2017, 2023, 2024, 2025
- CFE
- Cotisation annuelle des salariés
- Facture EDF plage (2024)
- Facture travaux (2024)
- Extrait KBIS (2025)
- Licence restaurant & permis exploitation
- Plan cadastral & géoportail
- Tout document complémentaire (photos, attestations, preuves fiscales)

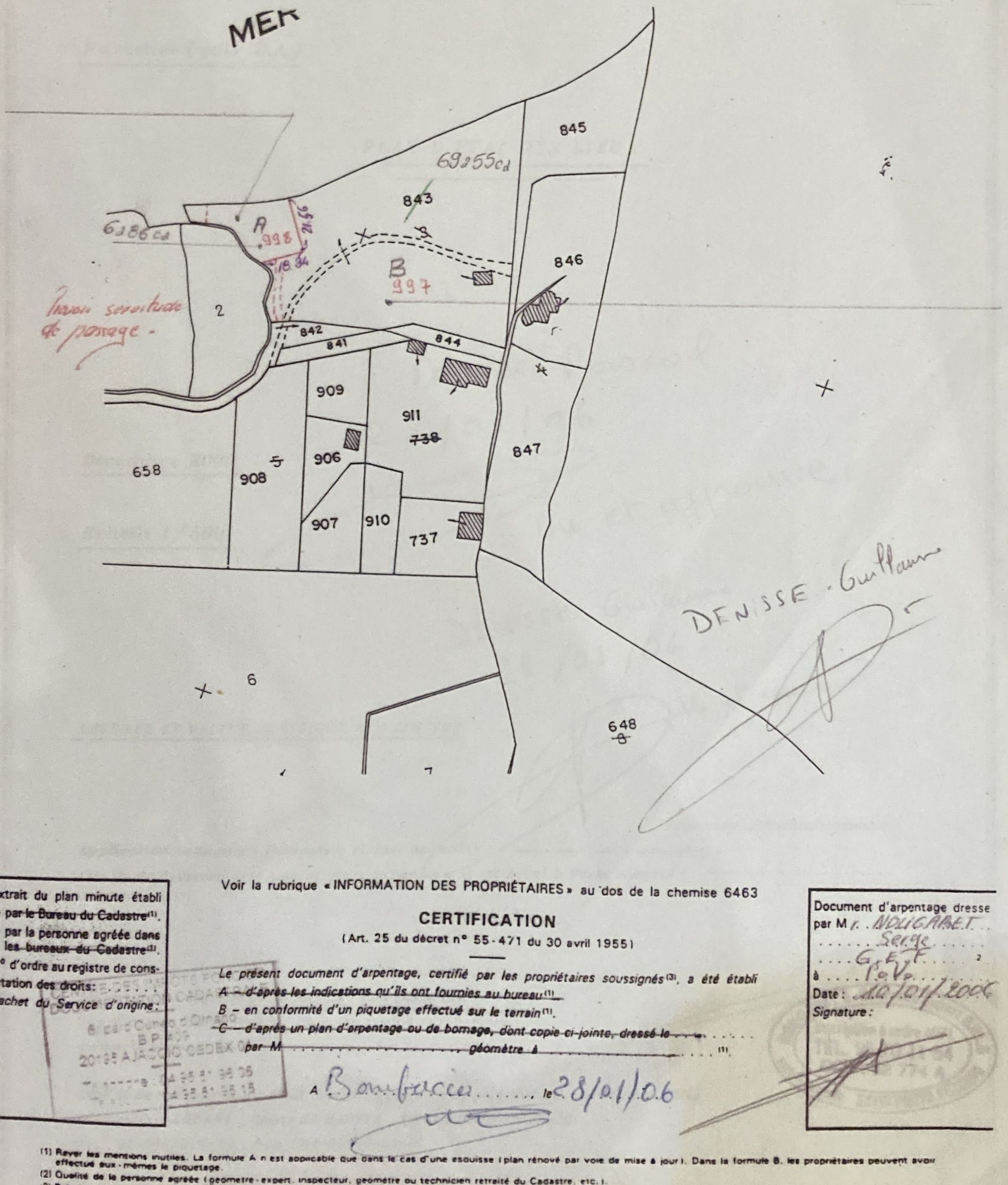
COMMUNE
de ...BONIFACIO..

Section. N..... 41
..1.... Feuille

Echelle : 1/..2000..

6462 T
anc. Mod. 30 Cad.
(Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	1162 D.
Tableau d'assemblage	à modifier (1) / sans changt (1)



Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

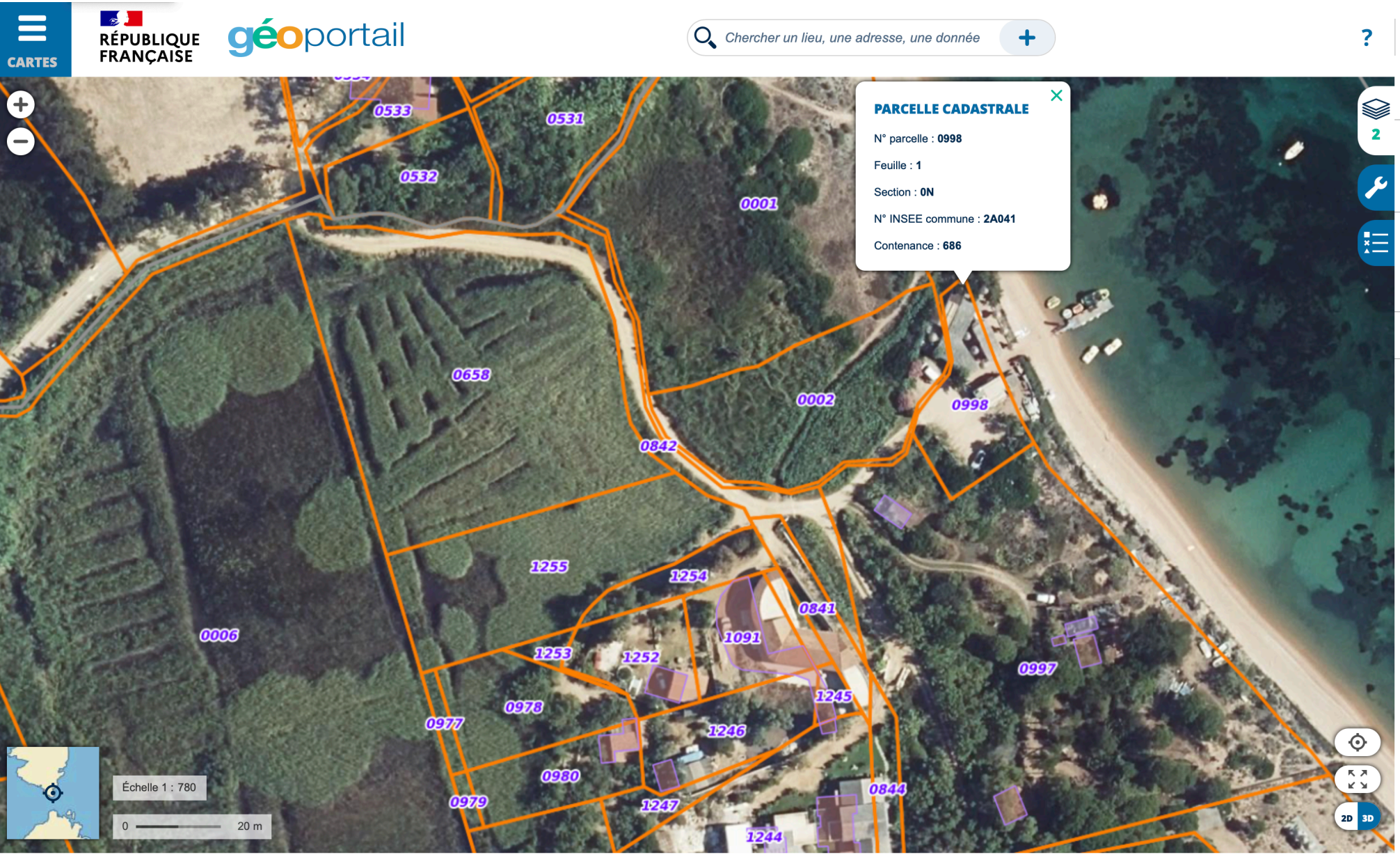
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3), a été établi
A – ~~d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau~~ (1)
B – en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain (1).
~~C – d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le .....~~
~~par M ....., géomètre à ..... (1).~~

A Bonifacio ..... le 28/01/06

Extrait du plan minute établi
~~par le Bureau du Cadastre~~ (1).
par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre (1).
n° d'ordre au registre de cons-
tatation des droits: .....
achat du Service d'origine:

Document d'arpentage dressé
par M r. NOUGARET Serge
G.E.V.F. 2
à ....Pve.....
Date : 10/01/2006
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).


CARTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
géoportail
Chercher un lieu, une adresse, une donnée
PARCELLE CADASTRALE
N° parcelle : 0998
Feuille : 1
Section : 0N
N° INSEE commune : 2A041
Contenance : 686
CARTE EN COURS
Parcelles cadastrales
Photographies aériennes
+ DE DONNÉES
ENREGISTRER LA CARTE
0533
0531
0532
0001
0658
0002
0998
0842
1255
1254
0841
0006
1091
1253
1252
0997
1245
0978
0977
1246
0980
0844
0979
1247
1244
Échelle 1 : 780
0
20 m
2D
3D
Données cartographiques : © IGN, Collectivité Territoriale de Corse, DGFiP

Marion BRUSSIEUX

De: direction générale des finances publiques [ne-pas-repondre@dgfip.finances.gouv.fr]
Envoyé: vendredi 11 avril 2014 15:51
À: marion.brussieux@wanadoo.fr
Objet: ADHÉSION PRÉLÈVEMENT À L'ÉCHÉANCE : COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

impots.gouv.fr
Service en ligne de paiement des impôts

Madame, Monsieur,

Vous avez choisi d'adhérer par Internet au prélèvement à l'échéance pour la cotisation foncière des entrepris remercions.

Votre demande a bien été enregistrée. Vous en trouverez ci-dessous le détail :

NOUVELLE ADHÉSION

Date d'enregistrement	**11/04/2014**
Numéro d'enregistrement	**100032581699**
Mode de paiement	**Prélèvement à l'échéance**
Type d'impôt	**Cotisation foncière des entreprises**
Référence de l'avis	**1320006723561**
Titulaire du compte	**EIRL DENISSE GUILLAUME**
Coordonnées bancaires (IBAN)	**FRXX XXXX XXXX XX00 0270 0071 4XX**

LA DIRECTION GÉNÉRALE

Pour nous joindre, vous trouverez les coordonnées de votre centre prélèvement service :
- par internet : sur impots.gouv.fr, onglet "Contacts" ;
- sur votre avis d'impôt, dans le cadre "vos démarches".

11/04/2014

Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse

Logo du formateur (le cas échéant)

PERMIS D'EXPLOITATION

Personnes déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de 3ème ou 4ème catégorie ou personnes déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » (1) ayant suivi la formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons à consommer sur place ou d'un restaurant

cerfa N° 14407*03

Permis n° : 2021-00022/38CCI2A/2A *délivré en application de l'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique.*

Le présent permis d'exploitation est délivré à :

NOM de naissance : DENISSE

NOM d'usage :

Prénom(s) : GUILLAUME

Né(e) le : 04 | 07 | 1975 (Jour | Mois | Année) à : BONIFACIO (Commune de naissance) 02A (Département) FRANCE (Pays)

Adresse : (Numéro de la voie | Extension (bis, ter,..) | Type de voie (avenue, etc.) | Nom de la voie)

ROUTE DE SANTA MANZA - MAORA PLAGE

20169 (Code postal) BONIFACIO (Localité / Commune) Téléphone : 06.34.23.97.81

Email : info@maora-beach.com

Adresse professionnelle : (Numéro de la voie | Extension (bis, ter,..) | Type de voie (avenue, etc.) | Nom de la voie)

ROUTE DE SANTA MANZA - MAORA PLAGE

20169 (Code postal) BONIFACIO (Localité / Commune) Téléphone :

Email :

Il est délivré après le suivi de la formation qui s'est déroulée du 28/03/2023 au 28/03/2023 à AJACCIO, portant sur la connaissance de la législation et de la réglementation applicables aux débits de boissons à consommer sur place et aux restaurants ainsi que sur les obligations en matière de santé publique et d'ordre public, visée au I de l'article R. 3332-7 du code de la santé publique et organisée par l'organisme de formation ci-dessous, agréé par le ministère de l'intérieur pour dispenser cette formation.

Cocher le cas échéant (2) :

☐ Loueur de chambres d'hôtes.

Le présent permis d'exploitation, délivré à l'issue d'une formation adaptée de 7 heures sur 1 journée (articles R. 3332-4-1 et R. 3332-7 al. 3 du code de la santé publique), ne vaut que pour la délivrance de boissons alcooliques dans le cadre de la location de chambres d'hôtes effectuée à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Organisme de formation :

Dénomination sociale : CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORSE - FORMATION CORSICA

N° SIRET : 13001457400078

Adresse : (Numéro de la voie | Extension (bis, ter,..) | Type de voie (avenue, etc.) | Nom de la voie)

ROUTE DU RICANTO

20090 (Code postal) AJACCIO (Localité / Commune)

Agréé le : 04/01/2021 par arrêté référencé : n° 2A-2021-01-04-001

Le présent permis d'exploitation, valable dix ans à compter de sa date d'émission, expire le 28/03/2033

Fait à AJACCIO, le 28 (Jour) 03 (Mois) 2023 (Année)

Signature du représentant légal et cachet de l'organisme de formation :

CCI FORMATION CORSICA
Campus d'Ajaccio
Route du Ricanto - 20090 AJACCIO
Tél: 04 95 20 10 46
Siret 130 014 574 000 78

(1) A compter du 1er juin 2011 les restaurants doivent effectuer une déclaration non seulement en cas d'ouverture, mais également en cas de mutation ou de translation (article L. 3332-4-1 du code de la santé publique).

2) Cas des personnes mentionnées à l'article L. 324-4 du code du tourisme, conformément aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 3332-1 du code de la santé publique

Objet : **ATTESTATION DE SUIVI ET DE FIN DE FORMATION**

Je soussigné, Lucien BARBOLOSI, Directeur CCI FORMATION CORSICA – Campus Ajaccio, atteste que **Monsieur Guillaume-Quentin DENISSE** a suivi la formation suivante :

PERMIS D'EXPLOITATION - PLUS DE 10 ANS

NATURE DE L'ACTION *(article L 6313-1 du Code du travail) :*

Prévention

Dates : **28/03/2023 au 28/03/2023**

Durée : **7 heures** de présence sur une durée totale de **7 heures**

Lieu : **CCI FORMATION CORSICA - CAMPUS AJACCIO**

Modalités de formation : **EN PRESENTIEL**

Intervenants : **ORSINI Alain**

Objectifs : **Connaître les droits et les obligations pour exploiter un débit de boissons Permettre aux exploitants de débits de boissons et de commerce de vente de boissons alcooliques d'obtenir un « PERMIS » leur permettant d'exercer leur activité**

Résultats de l'évaluation des acquis :

- ☒ Connaissances acquises
- ☐ Connaissances en cours d'acquisition
- ☐ Connaissances non acquises
- ☐ Non évalué*

* L'indicateur des résultats de l'évaluation des acquis n'est requis que si cette évaluation est prévue dans le programme de formation (Circulaire DGEFP n°2011-01 du 06 Janvier 2011)

Fait en double exemplaire, à Ajaccio le **28/03/2023**

Cachet et signature
du responsable du dispensateur de formation
M. Lucien BARBOLOSI, Directeur CCI FORMATION CORSICA – CAMPUS AJACCIO
CCI FORMATION CORSICA
Campus d'Ajaccio
Route du Ricanto - 20090 AJACCIO
Tél. 04 95 20 10 46
Siret: 130 014 574 00078

MINISTÈRE
DU TRAVAIL
Liberté
Égalité
Fraternité

Chambre de Commerce
et d'Industrie
de Corse

CERTIFICAT DE REALISATION

Je soussigné, **Lucien BARBOLOSI**,

Représentant légal du dispensateur de l'action concourant au développement des compétences CCI FORMATION CORSICA - Campus d'Ajaccio,

enregistré sous le numéro d'activité 94 20 21 111 20,

atteste que :

Mme/M. *DENISSE Guillaume-Quentin*

salarié(e) de l'entreprise .....

a suivi l'action de formation *PERMIS D'EXPLOITATION 1 JOUR - +10 ANS*

Nature de l'action de formation :

- ☒ action de formation
- ☐ bilan de compétences
- ☐ action de VAE
- ☐ action de formation par apprentissage

qui s'est déroulée du 28/03/2023 au 28/03/2023

pour une durée totale de 7 heures [1]

Sans préjudice des délais imposés par les règles fiscales, comptables ou commerciales, je m'engage à conserver l'ensemble des pièces justificatives qui ont permis d'établir le présent certificat pendant une durée de 3 ans à compter de la fin de l'année du dernier paiement. En cas de cofinancement des fonds européens la durée de conservation est étendue conformément aux obligations conventionnelles spécifiques.

Fait à : AJACCIO

Le : 28/03/2023

Cachet et signature
du responsable du dispensateur de formation
M. Lucien BARBOLOSI, Directeur CCI FORMATION CORSICA – CAMPUS AJACCIO
CCI FORMATION CORSICA
Campus d'Ajaccio
Route du Ricanto - 20090 AJACCIO
Tél: 04 95 20 10 46
Siret: 130 014 574 00078

[1] Dans le cadre des formations à distance prendre en compte la réalisation des activités pédagogiques et le temps estimé pour les réaliser.

CONTRAT DE FORMATION PROFESSIONNELLE
(Article L.6353-3du Code du travail)

Il est conclu le contrat de formation suivant :

Entre

Monsieur DENISSE Guillaume-Quentin
MAORA-BEACH // BONIFACIO-CATAMARAN ROUTE DE SANTA MANZA
20169 BONIFACIO
Et

Le prestataire CCI Formation Corsica
Route du Ricanto
20090 AJACCIO
Déclaration d'activité enregistré sous le numéro **94202111120** auprès du Préfet de la Région Corse
N° de Siret : **13001457400078**
Représenté par son Président, **Mr Jean DOMINICI**

Article 1 : Objet du contrat
En exécution du présent contrat, le prestataire de la formation s'engage à organiser les actions de formation détaillées ci-après, dans les conditions fixées par les articles suivants.

Article 2 : Nature et caractéristique de l'action de formation :
PERMIS D'EXPLOITATION 1 JOUR - +10 ANS
L'action de formation entre dans la catégorie **Prévention** prévue par l'article L6313-1 du Code du travail.
Elle a pour objectif : Connaître les droits et les obligations pour exploiter un débit de boissons Permettre aux exploitants de débits de boissons et de commerce de vente de boissons alcooliques d'obtenir un « PERMIS » leur permettant d'exercer leur activité
À l'issue de la formation, une attestation de suivie et de fin de formation sera délivrée au stagiaire.
Sa durée est fixée à 1 jour(s) 7 heures
Le programme de l'action de formation figure en annexe de la proposition de formation

Article 3 : Niveau de connaissances préalables nécessaires
Le niveau nécessaire pour suivre au mieux l'action de formation susvisée et obtenir la ou les qualification(s) auxquelles elle prépare est évalué en amont de la formation.

Article 4 : Organisation de l'action de formation
L'action de formation aura lieu du 28/03/2023 au 28/03/2023, à CCI FORMATION CORSICA - CAMPUS AJACCIO. ROUTE DU RICANTO- 20090 AJACCIO
Elle est organisée pour un effectif MAXIMUM de 15. de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h

Les conditions générales dans lesquelles la formation est dispensée, notamment les moyens pédagogiques et techniques, les modalités de contrôle des connaissances figurent sur la proposition remise au participant,
Les diplômes, titre ou références des formateurs détaillés sont communiqués sur simple demande

Article 5 : Délai de rétractation

A compter de la date de signature du présent contrat, le stagiaire a un délai de dix jours pour se rétracter (quatorze jours si contrat conclu « à distance »). Il en informe l'organisme de formation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans ce cas, aucune somme ne peut être exigée du stagiaire.

Article 6 : Dispositions financières

Le prix de l'action de formation est fixé à 185 €UROS Net de taxes (organisme non assujetti à la TVA).

Le stagiaire s'engage à verser la totalité du prix susmentionné selon les modalités de paiement suivantes :

règlement par chèque(s) ou par virement versé(s) au plus tard le dernier jour de la formation / un échéancier peut être établi à la demande du stagiaire

Article 7 : Interruption du stage

En cas de cessation anticipée de la formation du fait de l'organisme de formation ou l'abandon du stage par le stagiaire pour un autre motif que la force majeure dûment reconnue, le présent contrat est résilié selon les modalités financières suivantes : Remboursement de la totalité de la formation due

Si le stagiaire est empêché de suivre la formation par suite de force majeure dûment reconnue, le contrat de formation professionnelle est résilié. Dans ce cas, seules les prestations effectivement dispensées sont dues au prorata temporis de leur valeur prévue au présent contrat.

Article 8 : Moyens permettant d'apprécier les résultats de l'action

L'appréciation des résultats se fait à travers la mise en œuvre d'une procédure d'évaluation qui permet de déterminer si le stagiaire a acquis les connaissances ou les gestes professionnels dont la maîtrise constitue l'objectif initial de l'action.

Les procédures d'évaluation peuvent se concrétiser par des QCM, grille d'évaluation, travaux pratiques, tests réguliers de contrôle de connaissances, des examens professionnels, des fiches d'évaluation ou des entretiens avec un jury professionnel.

Il ne s'agit pas d'auto-évalution ou d'appréciation du stage par le stagiaire.

Article 9 Sanction de la formation

En application de l'article L6313-7 du Code du travail, sont dénommées certifiantes, les formations sanctionnées :

1° Par une certification professionnelle enregistrée au répertoire national des certifications professionnelles mentionné à l'article L6113-1 ;

2° Par l'acquisition d'un bloc de compétences au sens du même article L6113-1 ;

3° Par une certification enregistrée au répertoire spécifique mentionné à l'article L6113-6

Les autres formations peuvent faire l'objet d'une attestation dont le titulaire peut se prévaloir

Article 10 : Litiges

Si une contestation ou un différend n'ont pu être réglés à l'amiable par la médiation, le tribunal administratif de Bastia sera seul compétent pour régler le litige

Fait en deux exemplaires* à Ajaccio, le 28 mars 2023

Pour l'organisme
(signature + cachet)

CCI DE CORSE

Pour le stagiaire
(nom et prénom du signataire
Guillaume-Quentin DENISSE

Signature



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère des affaires sociales et de la santé

cerfa N°11543*05

RECEPISSE DE DECLARATION

☐ D'OUVERTURE ☐ DE MUTATION ☐ DE TRANSLATION (1)

Département CORSE DU SUD Arrondissement _____
Commune BONIFACIO

D'UN DEBIT DE BOISSONS A CONSOMMER SUR PLACE
D'UN RESTAURANT
D'UN DEBIT DE BOISSONS A EMPORTER
(Art. L. 3332-3, L. 3332-4, L. 3332-4-1 du code de la santé publique)

Le présent récépissé justifie de la possession dea llicence. Toutefois, il ne comporte garantie ni du droit d'exploiter un débit ni de la validité du titre de propriétaire ou de gérant invoqué par le déclarant ni de l'exactitude des déclarations susmentionnées

Concernant (1) :

Le débit de boissons à consommer sur place de ☐ 3ème ☐ 4ème catégorie (2)

Le restaurant titulaire de la ☐ petite licence restaurant ☒ licence restaurant

Le débit de boissons à emporter titulaire de la ☐ petite licence à emporter ☒ licence à emporter

Sis à : ROUTE DE SANTA MANZA - MADRA 20169 BONIFACIO

Enseigne : MADRA B'CH SAILING CLUB EIRL DENISSE Guillaume

Propriétaire du fonds de commerce : DENISSE Guillaume

■ **Pour une (ou des) personne(s) physique(s)** (3) **:**

Nom de naissance : DENISSE Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom : Guillaume	Prénom :	Prénom :
Profession : Chef d'entreprise	Profession :	Profession :
Adresse du domicile : Rte de Santa Manza Madra 20169 BONIFACIO Tél. : 06 34 23 97 81 Email : info@madra-beach.com	Adresse du domicile : Tél. : Email :	Adresse du domicile : Tél. : Email :

■ **Pour une personne morale (s'il y a lieu) :**

Dénomination sociale de la société :
Adresse du siège :

Date de la précédente déclaration (si mutation ou translation) : _____

Déclarant(s) (3) :

Nom de naissance: Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :	Nom de naissance : Nom d'usage :
Prénom :	Prénom :	Prénom :
Né(e) le :	Né(e) le :	Né(e) le :
A :	A :	A :
Département :	Département :	Département :

Nationalité :	Nationalité :	Nationalité :
Domicile : Tél. : Email :	Domicile :	Domicile :

(1)(4) **Date d'obtention du**

☒ **permis d'exploitation :** 27/03/2013

☐ **permis de vente de boissons alcooliques la nuit :**
…/……../……..

Agissant en qualité de (1) :

☒ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)	☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5)

Déclare(nt) vouloir effectuer (1) :

☒ **L'OUVERTURE**	Ouvrir le débit de boissons susvisé à partir du : 01/04/2021
☐ **LA MUTATION**	Exploiter à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons susmentionné. Ce débit était précédemment tenu par (1)(3) ☐ Mme ☐ M. : _____ _____ en qualité de : ☐ Propriétaire exploitant à titre individuel ☐ Locataire gérant (ou gérant mandataire) ☐ Représentant légal de la société (5) (6) : _____
☐ **LA TRANSLATION**	Transférer à partir du (----------/----------/----------) le débit de boissons précédemment installé à : _____ _____

Le ou les déclarants certifient :

1° ne pas être justiciable(s) des articles L. 3336- 1, L.3336-2, L. 3336-3 du code de la santé publique ;
2° que le débit de boissons susmentionné répond aux dispositions législatives et réglementaires relatives aux zones protégées.

De laquelle déclaration, le présent récépissé est délivré conformément à la loi.

Fait à : BONIFACIO 03.2021

Timbre de la commune : MAIRIE DE BONIFACIO (Corse-du-Sud)

Pour le Maire
Et Par délégation
Le Directeur Général des Services - Marc ROCCA-SERRA
Arrêté n° 92.2014

(1) cocher la case utile.
(2) Cette case ne peut pas être cochée en cas d'ouverture d'un nouvel établissement. En effet, l'article L. 3332-2 du code de la santé publique interdit l'ouverture d'un nouvel établissement de 4e catégorie.
(3) Nom de naissance, nom d'usage le cas échéant et prénom en capitales.
(4) Pour les débits de boissons à consommer sur place, les restaurants et les débits de boissons à emporter qui vendent des boissons alcooliques entre 22h et 8h.
(5) Notamment (non limitatif) : Gérant(s) de la SARL, de l'EURL, de la SNC ; Président ou directeur général ou directeur général délégué de la SAS ; Directeur général ou directeur général délégué de la SA
(6) Préciser le cas échéant la dénomination de la société exploitant le débit de boissons antérieurement à la présente déclaration.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA CORSE-DU-SUD

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service de la Mer et du Littoral

Affaire suivie par : Marie-Stéphanie MASOT
Tél. : 04 95 29 09 75
Courriel : ddtm-sml-dpm@corse-du-sud.gouv.fr

Ajaccio, le - 9 JUIN 2017

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint votre autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime pour la saison 2017.

Je vous informe que cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime vous est attribuée **à titre transitoire** pour la saison 2017.

En effet, un projet de transfert de gestion du domaine public maritime de la baie de Sant'Amanza au profit de la commune de Bonifacio, est en cours d'élaboration et n'est pas de nature à remettre en cause votre activité.

L'objectif, à terme, est d'aménager le fond de baie et de mettre à disposition des plaisanciers et des professionnels, des installations portuaires sécurisées. Et dans ce cas, la compétence pour délivrer les titres domaniaux reviendra à la commune, en tant qu'autorité portuaire sur le domaine public transféré.

Aussi, je vous invite à prendre sans délai l'attache de la commune afin de vous enquérir des possibilités du maintien de votre activité sur le site sous sa forme actuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Chef du Service de la Mer et du Littoral

Emmanuel ROSSI

Monsieur Guillaume DENISSE
Route de Santa Manza – Maora
20169 BONIFACIO

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA CORSE-DU-SUD

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
SERVICE MER ET LITTORAL

ARRETE n°2017-071S

portant autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime

Le préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud

VU le code de l'environnement, notamment son article L.321-9 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la loi 2011-1749 du 05 décembre 2011 relative au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ;

VU le décret n° 70-229 du 17 mars 1970 portant déconcentration administrative en ce qui concerne le domaine public administratif ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret du Président de la République du 21 avril 2016 nommant M. Bernard SCHMELTZ, en qualité de préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud (hors classe) ;

VU l'arrêté n° 16-2295 du 28 novembre 2016 portant délégation de signature à M. Patrick ALIMI, directeur départemental des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud relativement aux autorisations d'occupation du domaine public maritime ;

VU l'arrêté n° 16-2397 du 08 décembre 2016 portant subdélégation de signature aux chefs de services de la direction départementale des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud ;

VU la délibération n°15/235 AC de l'assemblée de Corse du 02 octobre 2015 portant approbation du PADDUC ;

VU la délibération n°15/236 AC de l'assemblée de Corse du 02 octobre 2015 , approuvant la liste des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques ;

VU la délibération n°15/237 AC de l'assemblée de Corse du 02 octobre 2015 approuvant la carte des vocations des plages et séquences littorales dans lesquels peuvent être autorisés des aménagements légers ;

VU la demande d'occupation temporaire du domaine public maritime formulée le 23/03/2017 par M. Guillaume DENISSE , sur la commune de BONIFACIO, plage de MAORA ;

VU L'avis favorable du maire en date du 13/04/2017,

CONSIDERANT que la plage de Maora, commune de Bonifacio, est identifiée par le chapitre individualisé du PADDUC valant schéma de mise en valeur de la mer, comme incluse dans un ensemble littoral dont la vocation est « NATURELLE FREQUENTEE » ;

CONSIDERANT que l'activité projetée, à savoir une base nautique légère pour engins non motorisés (location de kayaks) ainsi que l'installation d'un ponton flottant, n'est que partiellement compatible avec la vocation de la plage ainsi définie ;

CONSIDERANT de plus que la plage de Maora est incluse dans un ensemble qui présente des caractéristiques paysagères et écologiques permettant de le qualifier d'espace remarquable et caractéristique du littoral au sens de l'article R121-4 du code de l'urbanisme, espace identifié n°2A62 dans l'annexe 7 du PADDUC ;

CONSIDERANT toutefois que le fond de baie de Santa Manza, lieu-dit Maora, fait l'objet d'un projet de transfert de gestion du domaine public maritime au profit de la commune de Bonifacio, pour son aménagement ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer

ARRETE

Article 1er - Bénéficiaire de l'autorisation

Monsieur Guillaume DENISSE immatriculé au registre de commerce et des sociétés sous le n° 531 117 026, demeurant à Route de Santa Manza – Maora – 20169 Bonifacio, ci-après désigné par le terme « bénéficiaire », est autorisé à occuper le domaine public maritime suivant les conditions du présent arrêté.

Article 2 - Objet de l'autorisation

Le bénéficiaire est autorisé à implanter et maintenir les ouvrages et équipements décrits ci-après, sur la commune de BONIFACIO lieu-dit MAORA pour une activité de loisirs nautiques.

L'occupation est circonscrite à la zone figurant au plan annexé, pour une surface de **25 m²** servant d'assiette à :

- la location de kayaks de mer
- une emprise de stockage sur sable de 10 m²
- 4 kayaks
- un ponton flottant à usage de débarcadère 15 m²

La présente autorisation a pour seul objet de mettre des immeubles du domaine public maritime à disposition du bénéficiaire, lequel est tenu d'obtenir les autres autorisations administratives nécessaires, le cas échéant, à raison de la nature des ouvrages réalisés, des équipements utilisés, et des activités pratiquées.

Sur le lieu de l'occupation, le bénéficiaire affiche le présent arrêté et le plan d'implantation à l'attention des usagers. Lorsque le bénéficiaire promeut ses activités via un site internet, il rend librement consultables ces documents par des liens accessibles directement sur la page d'accueil du site.

Article 3 - Durée de l'autorisation

L'autorisation est délivrée à titre transitoire et exceptionnel du 01/06/2017 au 30/09/2017 dans les conditions fixées par le présent arrêté, dans l'attente du transfert de gestion du domaine public maritime au profit de la commune de Bonifacio.

Cette durée inclut le montage des ouvrages et équipements prévus, leur utilisation, puis leur démontage et leur enlèvement.

Article 4 - Nature de l'autorisation

La présente autorisation est précaire et révocable, conformément aux articles L.2122 et L.2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

Elle exclut la tacite reconduction.

Elle est strictement personnelle, et ne peut donc faire l'objet d'une cession au bénéfice d'une tierce personne. Les ouvrages et équipements autorisés ne peuvent être ni loués, ni vendus, et ne peuvent être utilisés comme support publicitaire.

Le titulaire peut assortir l'usage de certains équipements d'une rémunération. Dans ce cas, les tarifs sont affichés et visibles par les usagers du domaine public maritime.

Si le site de l'occupation devait faire l'objet d'une concession au profit de la commune dont elle dépend avant la fin de la présente autorisation, cette dernière, cesserait de plein droit à la date de l'entrée en vigueur de ladite concession, conformément aux dispositions prévues à l'article L.2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 5 - Clauses financières - redevance domaniale

Conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, la présente autorisation est accordée sous réserve du paiement d'une redevance domaniale dont le montant sera notifié au bénéficiaire par l'autorité compétente.

La redevance tient compte des avantages de toute nature procurés au pétitionnaire.

Elle peut être révisée annuellement à l'expiration de chacune des périodes stipulées à l'article 3 [*pour les pluriannuelles*].

Elle est versée par le bénéficiaire à la direction régionale des finances publiques. Le bénéficiaire ne devra pas laisser écouler un terme sans l'acquitter. Les intérêts moratoires au taux prévu en matière domaniale courront de plein droit au profit de la direction régionale des finances publiques, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure et quelle que soit la cause du retard, le décompte se faisant de date à date et les fractions de mois étant négligées.

Sans préjudice des pénalités prévues à l'alinéa précédent, le non-paiement de cette redevance entraînera des poursuites, conformément aux dispositions du code général des impôts, et aux articles L.258 A et L.260 du livre des procédures fiscales relatifs à l'exercice des poursuites.

Article 6 - Entretien et travaux durant l'autorisation

Le bénéficiaire entretient à ses frais et risques les ouvrages et équipements sur le lieu de l'occupation.

Conformément à l'article L. 321-9 du code de l'environnement, il est rappelé que la circulation de véhicules à moteur pour le compte du bénéficiaire n'est pas autorisée sur le domaine public maritime.

Par conséquent pour l'implantation des ouvrages, l'installation des équipements, leur maintenance, leur protection ou encore leur exploitation courante, aucune intervention de véhicule de chantier n'est autorisée. Toutefois, le bénéficiaire peut formuler une demande au Préfet afin que soient autorisées les interventions et travaux nécessaires à la sécurité du site et de ses usagers.

Le Préfet peut prendre ou imposer toutes mesures indispensables à la conservation du domaine public maritime, y compris sur le lieu de l'occupation, sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'une indemnité.

Article 7 - Accès et usage des ouvrages et équipements sur le lieu de l'occupation

Le bénéficiaire est tenu de conserver le libre accès du public au domaine public maritime, quelles que soient les conditions de son occupation.

Il ne peut en aucun cas entraver la libre circulation du public, hormis à l'intérieur du périmètre de l'occupation qui lui est consentie par le présent arrêté, à raison de la nature des activités dont il a la responsabilité. Il peut soumettre l'usage de certains de ses équipements à un règlement intérieur, au versement d'une caution, ou encore à une rémunération. Dans ce cas, le règlement intérieur, le montant des cautions, et les tarifs en vigueur sont affichés à l'attention du public. Lorsque le bénéficiaire promeut ses activités via un site internet, il y rend librement consultables ces informations.

En cas de montée des eaux, provoquée par des phénomènes de toutes natures, ou bien de modification de la configuration du terrain, aucun ouvrage ni équipement ne sera positionné à moins de 3 mètres du rivage de la mer afin de préserver la circulation en toute sécurité du public sur la plage.

Tout affichage de conditions limitant l'accès à la plage par le public, ou la restriction d'usages hors du périmètre de l'occupation est interdit. En aucun cas les ouvrages, équipements, documents de promotion y compris électroniques, ou encore affichages publicitaires, se rapportant à l'occupation qui fait l'objet du présent arrêté, ne doivent porter la mention d'un accès ou d'un usage privatifs du domaine public maritime.

Le bénéficiaire matérialise les limites de l'emplacement attribué sur une hauteur minimale de 50 cm, de telle manière que les espaces dont l'usage est soumis aux conditions d'exploitation fixées par le bénéficiaire soient clairement identifiées. Les installations sont ainsi circonscrites par un moyen tel que brise-vue, ruban, ou canisse. Dans tous les cas, ce moyen doit être assujetti au sol de telle manière qu'il ne puisse pas être déplacé involontairement par les usagers du site.

Aucun local de l'occupation ne doit servir de lieu d'habitation du personnel exploitant ou des usagers.

Article 8 - Prescriptions Natura 2000

Le bénéficiaire dont l'occupation est située dans le périmètre d'influence d'un site Natura 2000 applique les prescriptions particulières établies par l'autorité environnementale, et jointes, le cas échéant, en annexe du présent arrêté.

Article 9 - Accès des agents de contrôle

Les agents chargés de la police de la conservation du domaine public maritime doivent pouvoir librement accéder en tout temps à toute partie de l'occupation, sur simple information verbale.

Article 10 - Fin de l'autorisation

La présente autorisation pourra être abrogée sans préjudice, s'il y a lieu, des poursuites pour contravention de grande voirie.

L'abrogation pourra notamment être prononcée :

- en cas d'occupation ou d'usage du domaine public maritime non-conforme à tout ou partie du présent arrêté ;
- à la demande du directeur régional des finances publiques, en cas d'inexécution d'une des clauses ou conditions financières du présent arrêté ;
- en cas de faillite du bénéficiaire ;
- à tout moment à la demande du bénéficiaire, en adressant au préfet une demande motivée avec un courrier en accusé réception.

Article 11 - Fin de l'occupation

A l'échéance de la période d'occupation autorisée ou en cas d'abrogation, et sauf demande expresse contraire de l'administration, les ouvrages et équipements existants sur la dépendance domaniale sont retirés.

Dans le cas où le bénéficiaire a été autorisé à occuper des ouvrages déjà réalisés, la démolition s'applique aux ouvrages précédemment réalisés, comme à celles éventuellement édifiées par le bénéficiaire.

Article 12 - Remise en état du site

Le bénéficiaire informe par courrier postal avec accusé de réception l'autorité gestionnaire du domaine public maritime, à la fin de chaque période effective d'occupation, de la remise des lieux en leur état primitif.

L'autorité gestionnaire du domaine public maritime peut exiger la réalisation d'un constat contradictoire dans un délai d'un mois après réception du courrier. A défaut d'avoir informé l'administration de la remise des lieux en leur état primitif, les réparations et sanctions motivées par la dégradation du domaine public maritime sur le site de l'occupation incomberont au bénéficiaire.

Le présent article est applicable également en cas de retrait ou de cessation de l'autorisation avant terme.

Article 13 - Renouvellement ou modification de l'autorisation

Le bénéficiaire adresse toute demande de renouvellement ou de modification de la présente autorisation au minimum cinq mois avant le début de la période d'occupation du domaine public maritime.

A défaut, le renouvellement ou la modification ne pourra être autorisé.

On entend par modification :

- tout changement de superficie ou de période d'occupation ;
- l'usage d'équipement, la réalisation ou la modification d'ouvrages qui ne sont pas pris en compte à l'article 2 du présent arrêté ;
- un changement d'adresse du bénéficiaire ;
- un changement de la raison sociale ou encore du siège social de la structure qu'il représente.

Article 14 - Responsabilités et assurances

Le bénéficiaire est tenu seul responsable des accidents ou dommages résultant, sur le lieu de l'occupation, de la réalisation et de l'exploitation des ouvrages et équipements.

Il contracte les assurances couvrant les dommages correspondants, et, en cas de modification des contrats, transmet au gestionnaire du domaine public maritime les documents attestant de la couverture effective.

Le bénéficiaire rend compte à l'autorité gestionnaire de tout dommage qu'il a causé au domaine public maritime. Il n'effectue aucune réparation en l'absence de prescription de l'autorité compétente.

Le bénéficiaire ne peut réclamer d'indemnité à l'encontre de l'Etat en cas de modification de la configuration des lieux par rapport à celle existante le jour de la signature du présent arrêté.

En aucun cas le bénéficiaire ne pourra tenir l'Etat responsable des dommages et dégradations causés du fait de l'occupation consentie sur le domaine public maritime.

Article 15 - Recours

Au vu des dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bastia dans les deux mois suivant la date de sa notification au bénéficiaire.

Article 16 - Notification du présent arrêté

Le secrétaire général de la préfecture de Corse-du-Sud, le directeur régional des finances publiques et le directeur départemental des territoires et de la mer de la Corse-du-sud sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au pétitionnaire par les soins du directeur départemental des territoires et de la mer de la Corse-du-Sud.

Fait à Ajaccio, le - 9 JUIN 2017

Pour le Préfet, par délégation,

Le Chef du Service de la Mer et du Littoral

Emmanuel ROSSI

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la mer
et du littoral de Corse

Dossier n°2025-042S

Arrêté n° 2A-2025-03-17-00041 du 17/03/2025
portant autorisation d'occupation du domaine public maritime

Le préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment ses articles L2111-1, L2122-1 à L2122-3 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L321-9 ;

Vu l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes pour le titre d'occupation du domaine public maritime naturel ;

Vu la loi n°2011-1749 du 05 décembre 2011 relative au plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets,à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du Président de la République du 10 octobre 2024 portant nomination de M.FILIPPINI Jérôme en qualité de préfet de Corse, préfet de la Corse-du-Sud ;

Vu le décret du Président de la République du 22 novembre 2024 nommant M. Anthony BARRACO sous-préfet de l'arrondissement de Sartène ;

Vu le décret n°2021-1140 du 1er septembre 2021 relatif à la direction de la mer et du littoral de Corse ;

Vu l'arrêté ministériel du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ;

Vu l'arrêté du 23 septembre 2021 portant nomination de M. Riyad DJAFFAR, directeur de la mer et du littoral ;

Vu l'arrêté n° 2A-2024-12-16-00004 portant délégation de signature à M. Anthony BARRACO, sous-préfet de l'arrondissement de Sartène ;

Vu la délibération 15/235 AC de l'assemblée de Corse du 02 octobre 2015 portant approbation du PADDUC ;

Vu la demande d'occupation temporaire du domaine public maritime formulée le 09/12/2024 par Monsieur DENISSE Guillaume, sur la commune de BONIFACIO, plage de Maora ;

Vu l'avis favorable du service Action de l'État en Mer de la direction de la mer et du littoral de Corse sans prescription en date du 19/12/2024 ;

Vu l'avis favorable de la commune en date du 24/02/2025 ;

CONSIDÉRANT que les formalités de publicité relatives aux demandes d'occupation à vocation économique ont été dûment accomplies ;

Sur proposition du directeur de la mer et du littoral de Corse

ARRÊTE

Article 1er – Bénéficiaire de l'autorisation
L'Enseigne MAORA B'CH SAILING CLUB : BONIFACIO CATAMARAN, représentée par Monsieur DENISSE Guillaume, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le SIRET n° 531117026, demeurant Route de Santa Manza, Maora, 20169 BONIFACIO, ci-après désignée par le terme « bénéficiaire », est autorisée à occuper le domaine public maritime suivant les conditions du présent arrêté.

Article 2 – Objet de l'autorisation
Le bénéficiaire est autorisé à implanter et maintenir les ouvrages et équipements décrits ci-après, sur la commune de BONIFACIO, lieu-dit Maora pour une activité de loisirs nautiques.
L'occupation est circonscrite à la zone figurant au plan annexé, pour une surface de 60 m² servant d'assiette à :

- 1 stockage sur sable pour 8 engins non motorisés pour une superficie de 30m² ;
- 1 ponton flottant pour une superficie de 30m² ;
- 4 corps-morts pour 1 engin non motorisé, 1 engin motorisé type navire de sécurité entre 0 et 5 mètres et 2 engins motorisés type navires entre 5 et 10 mètres.

Immatriculations des engins motorisés : AJ A 34772 - AJ A 39568 - AJC 46477

Coordonnées GPS des installations en mer : 41°24’28’’N / 09°13’03’’E
41°24’27’’N / 09°13’04’’E
41°24’26’’N / 09°13’02’’E
41°24’26’’N / 09°13’05’’E

Le numéro d’immatriculation des engins motorisés devra impérativement être indiqué sur les bouées.

La présente autorisation a pour seul objet de mettre des immeubles du domaine public maritime à disposition du bénéficiaire, lequel est tenu d’obtenir les autres autorisations administratives nécessaires, le cas échéant, à raison de la nature des ouvrages réalisés, des équipements utilisés et des activités pratiquées.
Sur le lieu de l’occupation, le bénéficiaire affiche le présent arrêté et le plan d’implantation à l’attention des usagers.
L’accès à la plage doit rester public.
Toute organisation d’évènement festif « beach-party, mariage, concert…» est interdite.
La constatation du non-respect de cette interdiction entraînera la résiliation du présent arrêté.

Article 3 – Durée de l’autorisation
L’autorisation est valable du 01/06/2025 au 30/09/2025 dans les conditions fixées par le présent arrêté.
Cette durée inclut le montage des ouvrages et équipements prévus, leur utilisation puis leur démontage et enlèvement.

Article 4 - Nature de l’autorisation
La présente autorisation est précaire et révocable, conformément aux articles L.2122 et L.2122-3 du code général de la propriété des personnes publiques.
Elle n’est pas constitutive de droits réels.
Elle exclut la tacite reconduction .
Elle est strictement personnelle, et ne peut donc faire l’objet d’une cession au bénéfice d’une tierce personne. Les ouvrages et équipements autorisés ne peuvent être ni loués, ni vendus et ne peuvent être utilisés comme support publicitaire.
Le titulaire peut assortir l’usage de certains équipements d’une rémunération. Dans ce cas, les tarifs sont affichés et visibles par les usagers du domaine public maritime.
Si le site de l’occupation devait faire l’objet d’une concession au profit de la commune dont elle dépend avant la fin de la présente autorisation, cette dernière cesserait de plein droit à la date de l’entrée en vigueur de ladite concession, conformément aux dispositions prévues à l’article L.2124-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Article 5 – Clause financières – redevance domaniale
En contrepartie de l’occupation privative du domaine public maritime ainsi que des avantages de toute nature procurés par l’installation du bien, l’occupant s’acquittera d’une redevance d’occupation du domaine public dont le montant a été déterminé conformément aux principes énoncés aux articles L.2125-1 et L.2125-3 du CG3P.
La présente autorisation d’occuper le domaine public est conclue moyennant le paiement d’une redevance d’un montant annuel de 2 330,00 euros.
La redevance est payable à la caisse du comptable spécialisé du Domaine (CSDOM) à réception du titre de perception.

Article 6 – Entretien et travaux durant l'autorisation
Le bénéficiaire entretient à ses frais et risques les ouvrages et équipements sur le lieu de l'occupation.

Conformément à l'article L.321-9 du code de l'environnement, il est rappelé que la circulation de véhicules à moteur pour le compte du bénéficiaire n'est pas autorisée sur le domaine public maritime.
Le Préfet peut prendre ou imposer toutes mesures indispensables à la conservation du domaine public maritime, y compris sur le lieu de l'occupation, sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir d'une indemnité.

Le bénéficiaire doit garantir la propreté de la plage dans le périmètre de son autorisation (déchets, mégots de cigarette..).

Article 7 – Accès et usage des ouvrages et équipements sur le lieu de l'occupation
Le bénéficiaire est tenu de conserver le libre accès du public au domaine public maritime, quelles que soient les conditions de son occupation.
Il ne peut en aucun cas entraver la libre circulation du public, hormis à l'intérieur du périmètre de l'occupation qui lui est consentie par le présent arrêté, à raison de la nature des activités dont il a la responsabilité. Il peut soumettre l'usage de certains de ses équipements à un règlement intérieur, au versement d'une caution, ou encore à une rémunération. Dans ce cas, le règlement intérieur, le montant des cautions et les tarifs en vigueur sont affichés à l'attention du public. Lorsque le bénéficiaire promeut ses activités via un site internet, il rend librement consultables ces informations par des liens directement sur la page d'accueil du site.

Aucun ouvrage ni équipement ne sera positionné à moins de 3 mètres du rivage de la mer afin de préserver la circulation en toute sécurité du public sur la plage.
La constatation du non-respect de cette bande de libre passage entraînera la résiliation du présent arrêté.
Les installations devront être installées de manière à être le plus proche possible de l'établissement détenteur de l'AOT.
Tout affichage de conditions limitant l'accès à la plage par le public, ou la restriction d'usage hors du périmètre de l'occupation est interdit. En aucun cas les ouvrages, équipements, documents de promotion y compris électroniques, ou encore affichages publicitaires se rapportant à l'occupation qui fait l'objet du présent arrêté ne doivent porter la mention d'un accès ou d'un usage privatif du domaine public maritime.

Article 8 – Dispositions diverses
Les divers matériels utilisés ou exploités devront être conformes aux normes exigées dans chaque branche professionnelle d'activité et satisfaire notamment aux conditions d'hygiène et de sécurité en vigueur.
En cas d'alerte Météo France de vigilance submersion (VVS) le titulaire est tenu de se référer et de suivre les préconisations présentes dans le « plan communal de sauvegarde ».

Article 9 – Prescriptions environnementales
Le bénéficiaire doit respecter les prescriptions suivantes :
- ne pas circuler ou stationner sur la plage avec les engins motorisés (VNM, quads, etc..) ;
- interdiction de stocker du carburant sur le domaine public maritime ;
- interdiction de déverser du carburant en mer, sur les plans inclinés et en tous lieux susceptibles de ruisseler en mer ;

- aucun corps-mort ne doit être implanté au sein d'un herbier de posidonie (y compris sur la biocénose de matte morte) ou de cymodocée (toutes deux espèces protégées) ;
- tous les dispositifs (corps-morts et ancrages dit « écologiques » de type ancres à vis) doivent obligatoirement être équipés d'une bouée de sub-surface.
En application des dispositions prévues à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses, le pétitionnaire devra se conformer impérativement aux prescriptions énoncées afin de ne pas porter atteinte à la faune, à la flore ou aux autres écosystèmes (orientation, horaires, puissances, zonages, etc.)
En conséquence :
- les installations d'éclairage ne doivent éclairer que la zone pour laquelle cette installation a été mise en place;
- le flux lumineux de cette installation doit être limité au strict nécessaire pour permettre la visibilité souhaitée ;
- tout éclairage vers la mer est interdit.
La constatation du non-respect de cette interdiction entraînera la résiliation du présent arrêté.

Article 10 – Accès des agents de contrôle
Les agents chargés de la police de la conservation du domaine public maritime doivent pouvoir librement accéder en tout temps à toute partie de l'occupation, sur simple information verbale.

Article 11 – Fin de l'autorisation
La présente autorisation pourra être abrogée sans préjudice, s'il y a lieu, des poursuites pour contravention de grande voirie .

L'abrogation pourra notamment être prononcée :
- en cas d'occupation ou d'usage du domaine public maritime non-conforme à tout ou partie du présent arrêté ;
- à la demande du directeur régional des finances publiques, en cas d'inexécution d'une des clauses ou conditions financières du présent arrêté ;
- en cas de faillite du bénéficiaire ;
- à tout moment à la demande du bénéficiaire, en adressant au Préfet une demande motivée avec un courrier en accusé réception.

Article 12 – Fin de l'occupation
A l'échéance de la période d'occupation autorisée ou en cas d'abrogation, et sauf demande express contraire de l'administration, les ouvrages et équipements existants sur la dépendance domaniale sont retirés.
Dans le cas où le bénéficiaire a été autorisé à occuper des ouvrages déjà réalisés, la démolition s'applique aux ouvrages précédemment réalisés, comme à celles éventuellement édifiées par le bénéficiaire.

Article 13 – Remise en état du site
Le bénéficiaire informe par courrier postal avec accusé de réception l'autorité gestionnaire du domaine public maritime, à la fin de chaque période effective d'occupation, de la remise des lieux en leur état primitif.
L'autorité gestionnaire du domaine public maritime peut exiger la résiliation d'un constat contradictoire dans un délai d'un mois après réception du courrier. A défaut d'avoir informé l'administration de la remise des lieux en leur état primitif, les réparations et

sanctions motivées par la dégradation du domaine public maritime sur le site de l'occupation incomberont au bénéficiaire.
Le présent article est applicable également en cas de retrait ou de cessation de l'autorisation avant terme.

Article 14 – Responsabilités et assurances
Le bénéficiaire est tenu seul responsable des accidents ou dommages résultant sur le lieu de l'occupation, de la résiliation et de l'exploitation des ouvrages et équipements .
Il contracte les assurances couvrant les dommages correspondants, et, en cas de modification des contrats, transmet au gestionnaire du domaine public maritime les documents attestant de la couverture effective.
Le bénéficiaire rend compte à l'autorité gestionnaire de tout dommage qu'il a causé au domaine public maritime. Il n'effectue aucune réparation en l'absence de prescription de l'autorité compétente.
Le bénéficiaire ne peut réclamer d'indemnité à l'encontre de l'État en cas de modification de la configuration des lieux par rapport à celle existante le jour de la signature du présent arrêté.
En aucun cas le bénéficiaire ne pourra tenir l'État responsable des dommages et dégradations causés du fait de l'occupation consentie sur le domaine public maritime.

Article 15 – Notifications & publicité du présent arrêté
Le sous-préfet de Sartène, le directeur régional des finances publiques et le directeur de la mer et du littoral de Corse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, d'assurer l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié au pétitionnaire par les soins du directeur de la mer et du littoral de Corse. Les documents seront publiés au recueil des actes administratifs de le préfecture de la Corse-du-Sud.

Fait à Sartène, le 17/03/2025

Pour le préfet et par délégation

Le sous-préfet de Sartène



Anthony BARRACO

Voies et délais de recours
Conformément aux dispositions des articles R, 421-1 à R, 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site www.telerecours.fr.

Dossier 2025-042S
DENISSE Guillaume
MAORA B'CH SAILING CLUB : BONIFACIO CATAMARAN
Maora, BONIFACIO



Greffe du Tribunal de Commerce d'Ajaccio
Cs 20983-Palais du Finosello, Avenue Maréchal Lyautey
20700 Ajaccio Cedex 9

N° de gestion 2011A00063

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 14 mai 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

Immatriculation au RCS, numéro	531 117 026 R.C.S. Ajaccio
Date d'immatriculation	29/03/2011
Nom, prénoms	**DENISSE Guillaume Quentin**
Date et lieu de naissance	Le 04/07/1975 à Bonifacio (2A)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Route de Santa Manza 20169 Bonifacio

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	Route de Santa Manza 20169 Bonifacio
Enseigne	MAORA B'CH SAILING CLUB ; BONIFACIO CATAMARAN ; MAORA BEACH
Activité(s) exercée(s)	Restaurant vente A emporter de produits alimentaires et boissons alcoolisées et non alcoolisées activités de services vente, loisirs nautiques location de bateau de plaisance location et vente de matériel de loisirs nautiques - Vente de souvenirs, cadeaux, articles de plage.
Date de commencement d'activité	17/04/2011
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation personnelle

MESURE(S) DE PROTECTION DE L'ENTREPRENEUR INDIVIDUEL

Entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL)	
Dénomination utilisée pour l'activité	EIRL DENISSE GUILLAUME MAORA B'CH SAILING CLUB
Objet de l'activité professionnelle	Restaurant vente A emporter de produits alimentaires et boissons alcoolisées et non alcoolisées activités de services vente, loisirs nautiques location de bateau de plaisance location et vente de matériel de loisirs nautiques - Vente de souvenirs, cadeaux, articles de plage.
Adresse de l'établissement principal où est exercé l'activité ou du local d'habitation où l'entreprise est fixée	Route de Santa Manza 20169 Bonifacio
Date de clôture de l'exercice comptable	31 décembre

Le Greffier

TRIBUNAL DE COMMERCE AJACCIO

FIN DE L'EXTRAIT

SPSTI2A
PREVENTION SANTE AU TRAVAIL

FACTURE

ADHERENT N° : 10965

Facture du : 14/01/2025
N° pièce : FA2500601
Période : Du 01/01/25 au 31/12/25

DENISSE GUILLAUME

MAORA B'CH SAILING CLUB
ROUTE DE SANTA MANZA
MAORA
20169 BONIFACIO

DENISSE GUILLAUME - MAORA B'CH SAILING CLUB, 20169 BONIFACIO

Désignation	Base de calcul	Prix unitaire	Montant HT
Déclaration d'effectif	7	99,00 €	693,00 €
-- Liste des salariés facturés --			
Catherine DENISSE			
- (01/07/2022 - en cours)			
Olivier GILET			
- (15/07/2024 - 30/09/2024)			
Charles MALATRAY			
- (08/04/2024 - 30/09/2024)			
Jose Maria MURGA BRESCIA			
- (01/06/2024 - 30/09/2024)			
Laura ROBIN			
- (01/05/2024 - 30/09/2024)			
Mirian Belen ROJAS RAMOS			
- (01/07/2024 - 15/09/2024)			
Kévin TARREAU			
- (20/04/2024 - 30/09/2024)			
DU	1	100,00 €	100,00 €

PAYÉ PAR VIREMENT SG PRO

Exigible le : 13/02/2025

Montant HT	Taux TVA	Montant TVA	Montant TTC
793,00 €	20%	158,60 €	951,60 €

SERVICE DE PREVENTION ET DE SANTE AU TRAVAIL INTERENTREPRISES DE CORSE-DU-SUD
Rue Paul Colonna D'Istria - Immeuble Rocade Padules A2 - BP 914 - 20700 Ajaccio Cedex 9
SIRET: 782991830000 20 - APE: 8621 Z - N° Intracommunautaire FR 28782991830

EDF au capital de 2 084 365 041 euros
Siège Social : 22-30 Avenue de Wagram - Paris 8ème
RCS : Paris B552 081 317 - SIRET : 55208131753868
N° de TVA intracomm. : FR 03 552 081 317

FACTURE d'électricité

Régularisation de mensualisation

tarif bleu

Urgence dépannage électricité : 09 72 67 50 20

Nous contacter, accéder et gérer son contrat (24h/24, 7j/7)
Par internet : corse.edf.fr rubrique « Mon Espace Client »
Depuis votre mobile : Application EDF DOM & Corse
Autres contacts
Par téléphone : 0 969 322 520 (coût d'un appel local)
du lundi au vendredi de 8h à 12h et 13h à 17h
Par courrier : EDF Agence Clientèle
2 av. impératrice Eugénie - BP 406 - 20174 Ajaccio Cedex

M GUILLAUME DENISSE
ROUTE DE MOARA PLAGE
20169 BONIFACIO

Vos références :
- pour tout contact : 25700000**281897**
- pour tout paiement : 257 0 0000436749 0013928414

TRE030257000004367499001044754N

contrat n° 423671

client titulaire	**M GUILLAUME DENISSE**
espace de livraison	**route DE MOARA PLAGE BONIFACIO**
offre	**tarif bleu**
service	**base**
puissance souscrite	**12 kVA**
réglage de la protection	**60 A**
type de compteur	**AMM**
service optionnel	**e-facture**

historique de consommation

Les valeurs estimées sont présentées en italique.

kWh	juil 19	juin 20	juin 21	juil 22	juin 23	juin 24
base	**6 444**	**5 869**	**8 585**	**19 891**	**15 215**	**21 146**

facture n° 13928414E du 19/06/2024

électricité du 19/06/2023 au 19/06/2024 : 21 146 kWh
calculés sur la base d'index relevés (détails au verso)

total HT	**4 130,71 €**
TVA	417,44 €
autres taxes	216,60 €
total TTC	**4 764,75 €**
mensualités	-3 720,00 €

net à payer **1 044,75 €**

Ce montant sera prélevé en deux fois :
Cette facture annule et régularise les prélèvements en cours

- **523,00 € à partir du 04/07/2024**
- **521,75 € à partir du 05/08/2024**

rappel de vos coordonnées bancaires

Conformément à votre demande, l'opération sera réalisée sur le compte dont vous nous avez communiqué les coordonnées.

Nom du titulaire : **DENISSE GUILLAUME**

IBAN (RIB International) : **FR69 2004 1010 00XX XXXX XXXX X34** BIC : **PSSTFRPPAJA**

rappel des mensualités

mensualités	montant	statut	mensualités	montant	statut
15 août 2023	372,00 €	payée	15 janvier 2024	372,00 €	payée
15 septembre 2023	372,00 €	payée	15 février 2024	372,00 €	payée
15 octobre 2023	372,00 €	payée	15 mars 2024	372,00 €	payée
15 novembre 2023	372,00 €	payée	15 avril 2024	372,00 €	payée
15 décembre 2023	372,00 €	payée	15 mai 2024	372,00 €	payée

part fixe	€ / an	montant en €
abonnement du 19 août 2023 au 31 janvier 2024 (puissance souscrite de 12 kVA - 5,44 mois)	183,36	83,12
abonnement du 1 février 2024 au 18 juin 2024 (puissance souscrite de 12 kVA - 4,56 mois)	185,16	70,36
abonnement du 19 juin 2024 au 18 août 2024 (puissance souscrite de 12 kVA - 2 mois)	185,16	30,86
rappel de prime fixe		0,48

part variable					c€ / kWh	montant en €
postes tarifaires	anciens index *en italique si estimés*	nouveaux index *en italique si estimés*	coefficients de lecture	consommations (kWh)		
du 19/06/2023 au 19/06/2024				compteur n° **042164284940**		
consommations	23 615	44 761	1	21 146		
consommations - barème du 19/06/2023 au 31/07/2023				2 478	17,08	423,24
consommations - barème du 01/08/2023 au 31/01/2024				10 602	18,87	2 000,60
consommations - barème du 01/02/2024 au 19/06/2024				8 066	18,87	1 522,05

total HT	4 130,71

Taxes et contributions	assiette	taux	montant en €
Contribution au Service Public de l'Electricité (CSPE) du 19/06/2023 au 31/01/2024	13 079	0,001 € / kWh	13,08
Contribution au Service Public de l'Electricité (CSPE) du 01/02/2024 au 19/06/2024	8 067	0,021 € / kWh	169,41
Contribution Tarifaire d'Acheminement électricité (CTA)	155,54	21,93 %	34,11
Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) réduite	218,93	2,10 %	4,60
Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) intermédiaire	4 128,38	10,00 %	412,84

total TTC	4 764,75

votre prochain échéancier

Le montant des **10** prochaines mensualités, prélevées le **15** du mois, est de **508,00 € TTC** dont **40,11 € de TVA.**
Le premier prélèvement sera effectué le **15 août 2024**.

communication

Pour l'envoi de vos chèques énergie : EDF TSA 81401 - 87014 LIMOGES Cedex 1

- part acheminement HT: 1 068,97 €
- cta (contribution tarifaire d'acheminement) : 21,93 % de la part acheminement de l'abonnement
- tva : payée sur les débits, s'applique sur l'ensemble du total HT, sur les taxes locales, la ticfe, la cspe et la cta.

Tout sur vos démarches, vos droits et les économies d'énergie sur www.energie-info.fr, le site d'information des pouvoirs publics ou par téléphone au 0 800 112 212 (appel gratuit depuis un poste fixe).
Tarifs et prix en vigueur disponibles sur corse.edf.fr. Votre facture fait l'objet d'un tarif réglementé (document à conserver 5 ans). Une facture estimative est établie à partir des historiques de consommation selon 2 types de situation: prise en compte de l'historique réel si 2 relevés de compteur sur une période d'une année ont été enregistrés ou historique moyen de l'offre-service en cas d'absence de relevé.
En cas de litige lié à l'exécution de votre contrat, vous pouvez contacter le Service Consommateurs d'EDF Corse par courriel à edf-corse-serviceconsommateurs@edf.fr, ou par courrier à EDF Corse Service Consommateurs rue Marcel Paul 20407 Bastia CEDEX. Si votre réclamation auprès du Service Consommateurs n'a pas permis de régler le différend dans un délai de 2 mois, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur EDF, par courrier à Médiateur EDF - TSA 50026 - 75804 Paris CEDEX 08 ou en ligne sur mediateur.edf.fr. Vous pouvez également saisir le Médiateur National de l'Energie sur www.energie-mediateur.fr ou par courrier à Médiateur National de l'Energie - Libre réponse n°59252 - 75443 Paris CEDEX 09.
Les tarifs ont évolué au 1*er* février 2024. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site internet corse.edf.fr

références internes : 436 749 / PV1932

SOCIETE DES EAUX DE CORSE
Filiale de KYRNOLIA

FACTURE du 22 avril 2025

Référence de votre abonnement

Adresse desservie :
M DENISSE GUILLAUME
RTE DE MAORA
20169 BONIFACIO

Flasher pour accéder à votre agence en ligne

Votre n° de contrat : 6859938 J
Facture n° 1055788212

Votre numéro de client : 2753604
Votre adresse Email :
info@maora-beach.com

/25042239288L1/10974/47/0/1000EGC

FR

PAYÉ CHQ SG PRO
N°2 1165.

M DENISSE GUILLAUME
MAORA PLAGE
20169 BONIFACIO

Nous contacter / Entra in cuntattu

Par internet / *Par internet*
www.kyrnolia.fr

Par téléphone / *Par telefunu*
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

- **Pour vos demandes :** 0495 709 333

(appel non surtaxé)
(service urgence 7j/7 - 24h/24)

Pour assurer un service de qualité, vos appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés.

Par courrier / *Per lettara*
SERVICE CLIENT GRAND SUD
TSA 40004
[illegible]700 AJACCIO CEDEX 9

Accueil Agence :
DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 À 11H30

Téléchargez l'application mobile Kyrnolia

24h/24, 7j/7 retrouvez sur votre smartphone nos conseils et toutes les informations sur:
- votre abonnement
- la gestion de votre compte
- le règlement de votre facture
- la qualité de votre eau

Flashez moi !

Votre facture simplifiée / *Sintesi di a voscia fattura*

Montant à régler : 174,87 € TTC
comprenant :

A payer au plus tard le 06/05/2025

Potabilisation et distribution de l'eau	96,49 €
Collecte et dépollution des eaux usées	36,84 €
Organismes publics	11,54 €
Autres prestations et services+	30,00 €

(Voir détail au verso)



Votre consommation / *A voscia cunsumazioni*

Consommation facturée : 20 m³
soit 20 000 litres d'eau

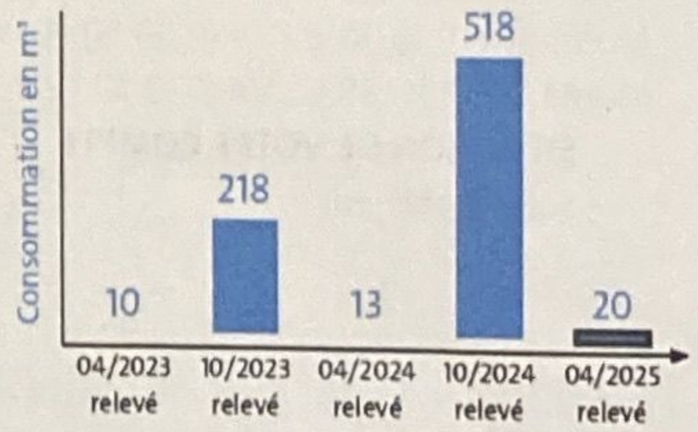
Période **d'abonnement**
PREMIER SEMESTRE 2025

Période **de consommation**
PREMIER SEMESTRE 2025

Prix TTC au litre : 0,0019 €/litre
(hors abonnement)

Prochain relevé : **octobre 2025**
Prochaine facture : **octobre 2025**

Historique des volumes facturés :



Information / *Infurmazione*

Depuis le 01/01/25, les redevances perçues pour l'Agence de l'Eau sur votre facture ont été modifiées, en application de l'arrêté du 02/10/24.
Dans la partie "Organismes publics" de votre facture, sont désormais facturées les redevances "Prélèvement sur la ressource en eau", "Consommation eau potable" et "Performance des réseaux d'eau potable".
En savoir plus :
www.lesagencesdeleau.fr/actualites/tout-comprendre-de-la-reforme-des-redevances

Flasher pour payer par e-tip ou carte bancaire

Mr/seq : TIP

Lot : 025274

Votre n° de contrat : **6859938 J** Facture n° 1055788212

Informations techniques / *Infurmazioni tennichi*

N° compteur	Diamètre compteur	Ancien relevé	Nouveau relevé	Déterminé par	Date du relevé	Consommation par compteur	Volume consommé	Volume facturé
D07UA131172	015 mm	2191	2211	Relevé	18/04/2025	20 m³	20 m³	20 m³

Votre facture détaillée / *A voscia fattura in ditagliu*

	Quantité ou Volume (m³)	Prix unitaire (€ HT)	Montant Abonnement (€ HT)	Montant Consommation (€ HT)	Taux de TVA (%)	Total général (€ TTC)
Potabilisation et distribution de l'eau						
Abonnement part KYRNOLIA	1	44,1768	44,18		2,10	
Abonnement collectivité	1	22,8500	22,85		2,10	
Consommation cie Tr 1	20	1,0874		21,75	2,10	
Consommation collectivité Tr 1	20	0,2860		5,72	2,10	
Sous-total H.T : potabilisation et distribution de l'eau			**67,03**	**27,47**		**96,49**
Collecte et dépollution des eaux usées						
Contrôle Assainissement Non collectif (SPANC)	1	36,0821	36,08		2,10	
Sous-total H.T : collecte et dépollution des eaux usées			**36,08**			**36,84**
Organismes publics						
Consommation eau potable (Agence de l'eau : AE)	20	0,4300		8,60	2,10	
Prélèvement sur la ressource en eau (AE)	20	0,1224		2,45	2,10	
Performance réseaux eau potable (AE)	20	0,0126		0,25	2,10	
Sous-total H.T : organismes publics				**11,30**		**11,54**
Autres prestations et services+						
Pénalité de retard de paiement	2	15,0000	30,00		0,00	
Sous-total H.T : autres prestations et services+			**30,00**			**30,00**
			133,11	**38,77**		**174,87**

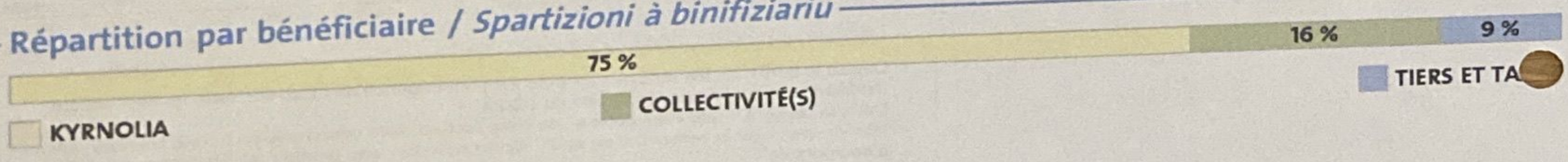
Sous-total général : 171,88 € HT

Total TVA : 2,99 €
Montant HT 30,00 € TVA (0,00 %) : 0,00 €
Montant HT 141,88 € TVA (2,10 %) : 2,99 €

SITUATION DE VOTRE COMPTE
Solde antérieur **0,00**

Montant à régler : 174,87 €

Répartition par bénéficiaire / *Spartizioni à binifiziariu*



Information à l'usage de nos services : CT 6859938 032 032 LET 20251056788212 FIC FicEdi-20250422-23 - Pour vous assurer un service de qualité, vos appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés. Le règlement du service est disponible à votre agence. Il ne sera pas appliqué d'escompte. TVA acquittée sur les débits, non déductible si la facture demeure impayée (CGI, art. 272). Tout retard de paiement expose aux pénalités prévues au Règlement de Service avec un minimum de 16,39 €, disponible sur notre site internet, et toute entreprise ou établissement débiteur devra également s'acquitter d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€ (L.441-10 et D.441-5 du code du commerce ou A9 A19 du décret 2013-269. Justification d'exemption de frais de rejet de paiement en cas de tarif social, dossier FSL ou aide du CCAS dans les 12 derniers mois, à fournir sous 15 jours. Nous traitons vos données conformément à la règlementation en vigueur sur les données à caractère personnel. Notre politique de confidentialité est disponible sur simple demande aux coordonnées au recto.

Votre paiement / *U vosciu pagamentu*

, rubrique «
ler.
s l'émission
n envoi pour
ntionnée sur
signé, dans
ecto de cette

EPE67466599380557882120001748700

SOCIETE DES EAUX DE CORSE CENTRE COMMERCIAL CASTELLANI BP923 20700 AJACCIO CEDEX 9 S.C.A.U CAPITAL DE 3 465 000 EURO RCS AJACCIO 94B 069 211 NAF 3600Z N TVA FR 85 094 069 211

E.U.R.L **DP TRAVAUX**
Z.I Musella
20169 BONIFACIO.

TEL : 06 08 75 16 14
dptravaux.bonifacio@gmail.com
RCS AJACCIO 483 289 302

Mode de paiement : chèque ou virement bancaire.
Date d'échéance : 12/04/2024

FACTURE	
N° Facture	2122
Date	12/04/2024

Mr Guillaume Denisse
Maora
20169 Bonifacio

Description : Devis N°1375 du 19/03/2024

FACTURE ACOMPTE

TOTAL H.T :	5378,30
T.V.A 10% :	537,83
TOTAL T.T.C :	5916,13

MONTANT ACOMPTE : 5 916,13 €.

Informations Bancaires :
Société Générale de Bonifacio
30003 00259 00020807479 14
IBAN FR76 3000 3002 5900 0208 0747 914
SOGEFRPP

Facture n° F2310 du 21/03/2025
Devis n° 1474 du 24/10/2024
Date de prestation : 21/03/2025

DP TRAVAUX
Silvano
20169 Bonifacio
dptravaux.bonifacio@gmail.com
06 08 75 16 14

Mr DENISSE Guimaume
MAORA

20169 Bonifacio

Réseau EU

N°	Désignation	U	Qté	Prix unit.	Montant H.T
1	**Participation réseau EU / De la route au 1er embranchement**				
1.1	Fouille en tranchée à l'engin mécanique, de 149ML pour réseau EU. 1 Tuyau Polyéthylène diamètre 75, EU Grillage avertisseur Sablage et rebouchage de la tranchée. Y compris fourniture et pose Accessoires pour raccordement. Branchement au tout à l'égout.	F	1	1 620,60	1 620,60
	Sous-total Participation réseau EU / De la route au 1er embranchement				**1 620,60**
2	**Participation réseau EU / Du 1er au 2ème embranchement**				
2.1	Fouille en tranchée à l'engin mécanique, de 13ML pour réseau EU. 1 Tuyau Polyéthylène diamètre 75, EU Grillage avertisseur Sablage et rebouchage de la tranchée. Y compris fourniture et pose	F	1	203,66	203,66
	Sous-total Participation réseau EU / Du 1er au 2ème embranchement				**203,66**
3	**Réseau EU privé**				
3.1	Fouille en tranchée à l'engin mécanique pour alimentation du poste de relevage et réseau EU jusqu'au poste de relevage ; 1 Tuyau PVC diamètre 100 EU 1 Gaine diamètre 40 EDF Grillage avertisseur Sablage et rebouchage de la tranchée Y compris fourniture et pose (Hors cable électrique à faire poser par un électricien, à la charge du client)	F	1	500,00	500,00
3.2	Fourniture et pose d'un poste de relevage Micro 10HT1300 2 Electro pompes submersibles NX3069 SH274 1PH 230V 2 Chaînes Galva 3m 500 Kg max 4 Manilles lyre charge maxi 500 Kg galvanisées 4 Régulateurs de niveau FLYGT NF5 10M 1 Coffret CPEM pompe mono avec condensateur 2 Kit glissière DN50 - Barre3/4" pour 3069 Y compris travaux de terrassement et lestage béton. (Hors branchement électrique à faire exécuter par un électricien, à la charge du client)	F	1	13 715,40	13 715,40
3.3	Fouille en tranchée à l'engin mécanique pour réseau EU 1 Tuyau polyéthylène diamètre 63 EU Grillage avertisseur Sablage et rebouchage de la tranchée Y compris fourniture et pose	ML	50	44,00	2 200,00

N°	Désignation	U	Qté	Prix unit.	Montant H.T
3.4	Accessoire pour raccordement	U	1	87,00	87,00
	Sous-total Réseau EU privé				**16 502,40**

Facture (EUR)

Total HT	18 326,66
Acompte F2122	-5 378,30
Total Net HT	12 948,36
TVA	1 294,84
Total TTC	**14 243,20**
Net à payer	**14 243,20**

% TVA	Base	Total TVA
10,00	12 948,36	1 294,84

Mode de règlement : *par virement bancaire*
IBAN : *FR76 3000 3002 5900 0208 0747 914 - BIC : SOGEFRPP*
Echéance : *21/03/2025*

SMABTP Marseille / CS30037 / Boulevard Michelet / 13295 Marseille cédex 08
CT : 5807657

PAYÉ CHQ SG PRO N°= 1180.

Facture n° F2311 du 21/03/2025
Date de prestation : 21/03/2025

DP TRAVAUX
Silvano
20169 Bonifacio
dptravaux.bonifacio@gmail.com
06 08 75 16 14

Mr DENISSE Guimaume
MAORA

20169 Bonifacio

Réseau AEP du compteur au restaurant

N°	Désignation	U	Qté	Prix unit.	Montant H.T
1	Fourniture et pose d'un tuyau PE diamètre 32, AEP, y compris grillage avertisseur.	ML	200	7,00	1 400,00

Facture (EUR)

Total HT	1 400,00
TVA	140,00
Total TTC	**1 540,00**
Net à payer	**1 540,00**

% TVA	Base	Total TVA
10,00	1 400,00	140,00

Mode de règlement : *par virement bancaire*
IBAN : *FR76 3000 3002 5900 0208 0747 914 - BIC : SOGEFRPP*
Echéance : *21/03/2025*

SMABTP Marseille / CS30037 / Boulevard Michelet / 13295 Marseille cédex 08
CT : 5807657

PAYÉ CHQ SG PRO N° 1179




JOBE
JOBESPORTS
MARINA
FUNPOINT
JOBE
SUZUKI

Contribution n°65 (Web)

Proposée par Denisse Guillaume
(guillaume.denisse@laposte.net)
Déposée le lundi 1 septembre 2025 à 19h10
Adresse postale : Rte de Santa Manza - Maora 20169 Bonifacio

Demande de modification de zonage des propriétés Denisse Guillaume Section N, n°33, 36, 916.

5 documents associés
contribution_65_Web_1.pdf
contribution_65_Web_2.pdf
contribution_65_Web_3.pdf
contribution_65_Web_4.pdf
contribution_65_Web_5.pdf

Demande de modification

Enquête publique – Modification du PLU de Bonifacio

Demande de modification de zonage
Parcelles section N n°33, 36 et 916
Lieu-dit Santa Manza - Maora - 20169 Bonifacio

Présenté par :

M. Denisse Guillaume
Propriétaire des parcelles concernées
Lieu-dit Santa Manza – Maora - 20169 Bonifacio

À l'attention de la Commission d'Enquête publique
Modification du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio
Mairie de Bonifacio
20169 Bonifacio

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Demande de modification de zonage concernant les parcelles section N n°33, 36 et 916 – Lieu-dit Santa Manza, Maora

Madame, Monsieur,

Je soussigné M. Denisse Guillaume, propriétaire des parcelles cadastrées section N n°33, 36 et 916, situées au lieu-dit Santa Manza – Maora sur le territoire de la commune de Bonifacio, ai l'honneur de déposer la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

1. Contexte foncier et historique

Ces terrains appartiennent à ma famille depuis 1959, date de leur acquisition par mon grand-père. Depuis plus de soixante ans, ils sont utilisés de façon continue à usage résidentiel, et n'ont jamais eu de vocation agricole.

2. Existence de bâtis anciens non pris en compte

Sur la parcelle n°33, il existe un bâtiment ancien qui n'apparaît pas sur les documents de référence actuels, notamment sur le plan Géoportail, créant une inexactitude matérielle dans l'analyse du zonage. Ce bâtiment est pourtant présent depuis longtemps, antérieurement à 2006 (révision du PLU).

Sur la parcelle n°36, l'existence d'un bâtiment est clairement attestée par les photographies aériennes anciennes de l'IGN (1950-1965), confirmant sa présence depuis plusieurs décennies.

3. Cohérence avec les propriétés voisines

Les parcelles voisines sont pour la plupart classées en zone UL2 et accueillent déjà de nombreuses constructions à usage résidentiel. Les documents visuels récents (photographies par drone et extraits Géoportail) démontrent que mes parcelles s'inscrivent dans une continuité du tissu bâti existant, sans rupture avec l'urbanisation environnante.

Le seul terrain voisin appartenant à un agriculteur est aujourd'hui laissé en friche, sans exploitation ni vocation agricole. Cela confirme que le secteur ne répond pas à une logique agricole, mais relève bien d'une vocation résidentielle.

4. Observations et demande

Le projet de reclassement en zone agricole :

- ne reflète pas la réalité historique ni actuelle de l'occupation des sols,
- méconnaît l'existence d'un bâti ancien sur la parcelle n°33,
- occulte les preuves de l'implantation ancienne de la maison sur la parcelle n°36, - introduit une rupture injustifiée avec les propriétés voisines déjà classées en UL2, - ne correspond pas aux besoins réels du territoire.

En outre, il convient de rappeler le contexte du logement en Corse, et particulièrement à Bonifacio, où l'accès à l'habitat pour les familles locales est devenu extrêmement difficile. Le reclassement demandé n'a aucune visée spéculative : il vise simplement à mettre le zonage en adéquation avec la réalité du terrain, et à permettre aux enfants et descendants de familles locales comme la mienne de vivre et construire leur avenir, de manière pérenne.

5. Pièces justificatives jointes

Pour étayer la présente observation, sont annexés :
- un extrait notarié (1970) retraçant la délimitation cadastrale,
- des photographies aériennes anciennes (IGN, 1950-1965) attestant du bâti existant,
- des captures d'écran Géoportail et extraits cadastraux actuels,
- des photographies récentes par drone, montrant la situation des parcelles et leur environnement.

Conclusion

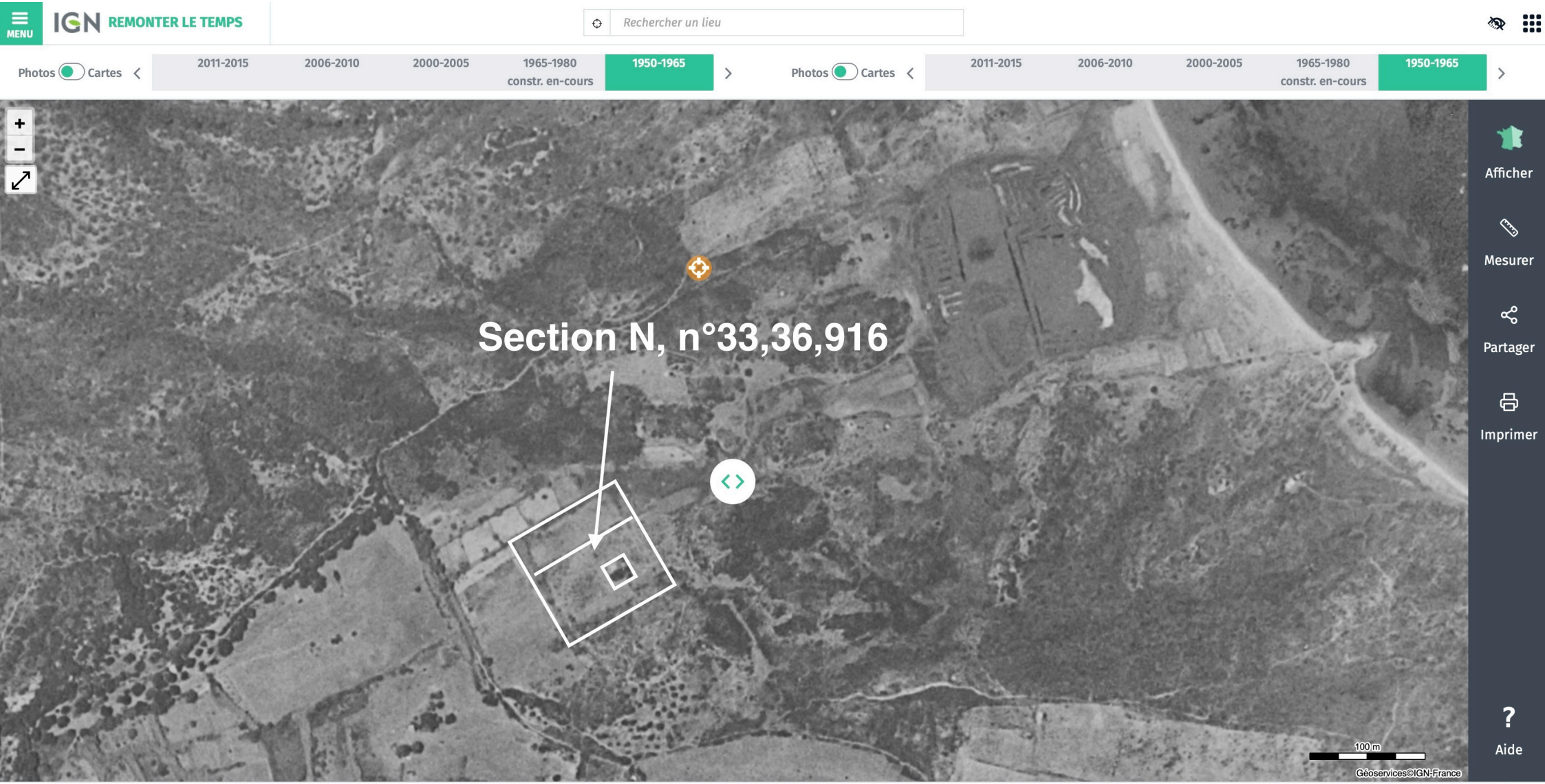
La prise en compte de ces éléments vise à rétablir la correspondance entre la réalité historique et actuelle des terrains, leur usage résidentiel et la cohérence du zonage. Elle répond également à un enjeu sociétal local majeur : la possibilité, pour les familles bonifaciennes, de construire et de disposer d'un logement.

Je sollicite en conséquence la modification du projet de zonage afin que les parcelles section N n°33, 36 et 916 soient reclassées en zone résidentielle adaptée, dans l'intérêt de la cohérence urbanistique et de l'équilibre social du territoire.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Denisse Guillaume
Propriétaire des parcelles section N, n°33, 36 et 916
Lieu-dit Santa Manza – Maora
20169 Bonifacio


CARTES
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
géoportail
Chercher un lieu, une adresse, une donnée
0574
1157
1158
1159
1150
1152
1163
1166
1151
0021
0019
0015
0022
0018
0016
1160
1161
1165
1153
1308
1311
1309
0023
0017
1162
0704
1313
1310
0024
0700
0626
1314
0702
0026
0025
0705
0629
0032
0703
0031
0033
0030
0036
0698
0628
0029
0610
0916
0695
0697
0155
0154
0034
0038
0917
0153
0706
0039
Échelle 1 : 1 541
0
50 m
2D
3D
Données cartographiques : © IGN, Collectivité Territoriale de Corse, DGFiP



© IGN - 2025 Mentions légales CGU Données à caractère personnel Gestion des cookies


Section N, n°33
Section N, n°36
Section N, n°916

COMMUNE
de BONIFACIO
Section N
1 e Feuille
Echelle : 1/2000

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné.
le 29/04/1995

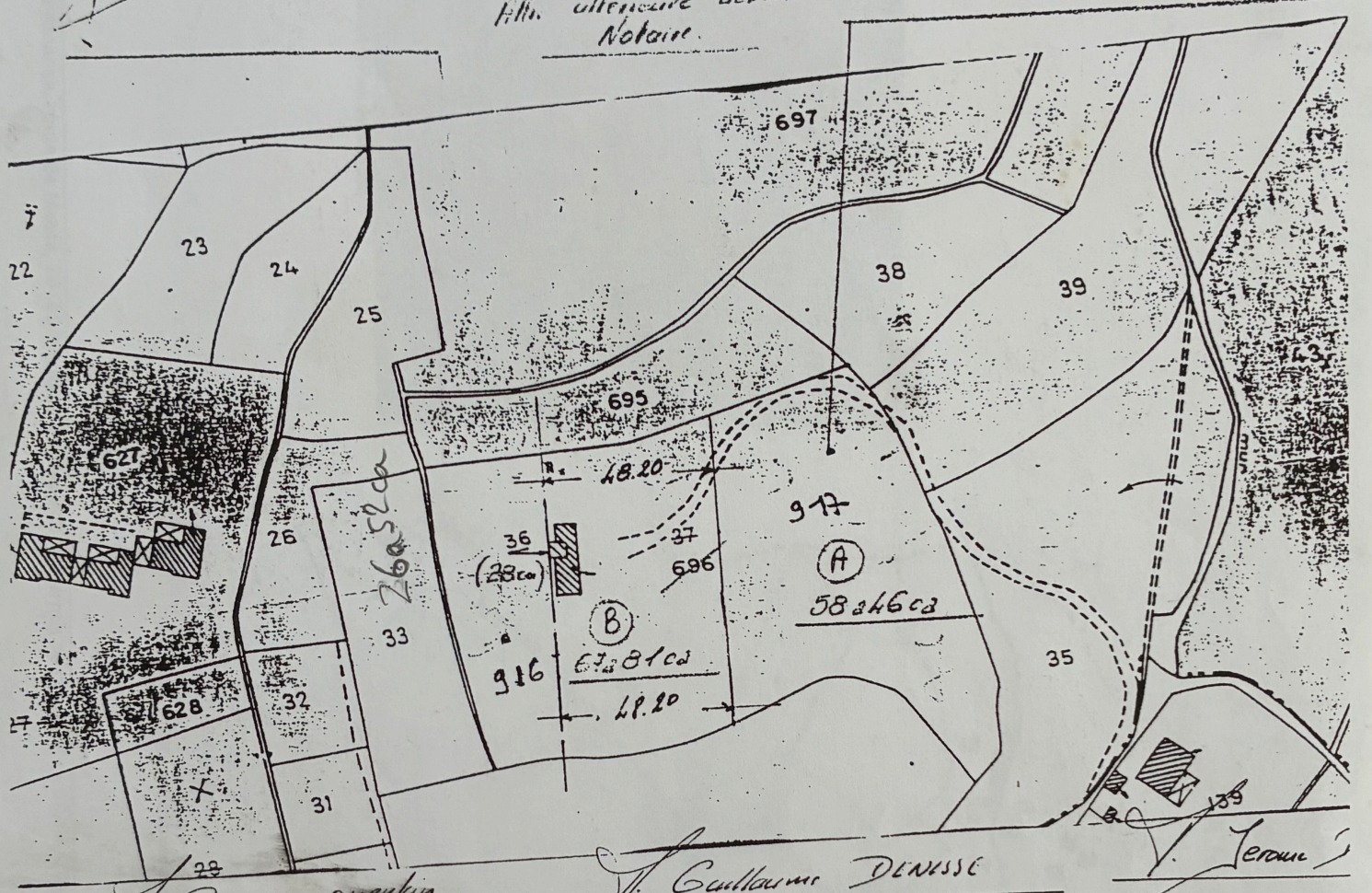
anc. Mod. 30 Cad. (Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	978X
Tableau d'assemblage	à modifier sans chang

67 a 81. ca

Santa Manza.

Attr. ultérieure devant Notaire.



M. DENISSE Quentin.
M. Guillaume DENISSE
M. Jerome Denisse

Extrait du plan minute établi
~~par le Bureau du Cadastre(1).~~
– par la personne agréée ~~dans les bureaux du Cadastre(1).~~
N° d'ordre au registre de constatation des droits;
Cachet du Service d'origine;

Voir la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés(3), a été établi
A – d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau(1). uniquement.
~~*B – en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain(1).*~~
~~*C – d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le . . . . . .*~~
~~*par M . . . . . , géomètre à . . . . . .*~~ (1).

A . . . . . , le . . . . . .

Document d'arp
par M. Nouc
. . . . . Ser
. . . . . G.E.
à . . . . Pau
Date : . . 30/0
Signature :

NOUGARET S. Géomet
Inscription à or
TÉL. 95 70
CCP : 52
rue Sincrale 20137

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuve effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Contribution n°66 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 10h55

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire-résident d'un appartement situé dans la résidence des Hameaux de Piantarella (parcelle cadastrale OM 0747).

Cette résidence a été construite il y a plus de 30 ans, dans un contexte juridique particulier : un permis de construire avait été délivré puis annulé à l'issue de longues procédures contentieuses, jusqu'au Conseil d'État en 2003.

Aujourd'hui, la situation est la suivante :
- Conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, les infractions en matière d'urbanisme se prescrivent au bout de 10 ans. Plus de trente années se sont écoulées depuis l'achèvement de la construction, et toutes les poursuites éteintes.
-Cependant, l'absence de régularisation continue de poser des difficultés pratiques et juridiques : difficultés de sécuriser certains actes (vente, succession, financement, travaux de rénovation).

Dans le cadre de la révision du PLU, je sollicite que :
- La parcelle OM 0747 soit intégrée dans une zone constructible adaptée, en cohérence avec le bâti existant.
- Soit ouverte la possibilité de déposer un permis de construire de régularisation (article L.421-9 du Code de l'urbanisme), afin de sécuriser juridiquement une construction ancienne, parfaitement intégrée à son environnement, sans entraîner aucune extension ni nouvelle urbanisation.

Cette demande ne vise pas à développer de nouvelles constructions mais uniquement à mettre en cohérence le droit avec la réalité du terrain, pour garantir la stabilité juridique et patrimoniale des résidents.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte cette demande dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU.

Contribution n°67 (Email)

Proposée par M. FERRACCI Jérôme
(jferracci@gmail.com)
Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 05h34

Ferracci Jerome_Contribution PLU Cartarana_2025-09-01

Objet : Ferracci Jerome_Contribution PLU Cartarana_2025-09-01

Monsieur le Maire,

Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme,

Mesdames et Messieurs les Adjoints,

Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux.

Mesdames, Messieurs,

Suite à l'enquête publique pendant laquelle j'ai été très bien reçu et écouté, je comprends que Mr le Préfet, par l'arrêté préfectoral 2A-2022-10-18-00008 du 18/10/2022 a classé le quartier de Cartarana en Zone Aménagement Différé (ZAD).

Je comprends que les ZAD ont été conçues pour répondre aux besoins de création ou de rénovation de secteurs urbains ou de zones d'activité.

Mon terrain est entièrement inclus dans cette ZAD, ce qui laisse à penser qu'il devrait bénéficier d'un potentiel de constructibilité.

Or, bien que propriétaire de 17.000 m2 (parcelles L729, L730, L731, L733, L734, L735, L737, L738, L739, L740, L741) en pleine ZAD de Cartarana, j*e suis le seul* à ne bénéficier d'aucun potentiel de constructibilité !

Ce que je trouve en totale contradiction avec l'esprit du classement en ZAD.

Le commissaire enquêteur a émis l'idée que ça pourrait être la "rupture de continuité du bâti qui expliquerait ce traitement, *unique*, sur la zone.

Argument qui selon moi n'est pas recevable dans la mesure où :

D'une part, mon bâtiment, sis sur la parcelle L731, anciennement bergerie dûment cadastrée, est un des plus anciens du quartier.

D'autre part, l'acte d'acquisition du terrain, en 2003, mentionne spécifiquement : « *sur la parcelle L729 est édifiée une petite construction à usage rural* », matérialisant la réalité « d'aedificandi » notarié pour cette parcelle.

Enfin, les parcelles L729, L730, L738, L739, et L740 sont toutes en continuité de parcelles déjà construites.

Par ailleurs, je comprends que, à la suite des « avis préliminaires de l'Etat et des personnes publiques », une partie des parcelles dont je suis propriétaire aurait déjà été reclassée en Espace Stratégique Agricole au lieu de Zone Naturelle.

J’en déduis donc qu’une modification du zonage est possible !

C’est pourquoi je sollicite de votre bienveillance de bien vouloir intégrer, à tout le moins, dans la continuité de la L741, les parcelles L738, L739 et L740 dans la zone UA5.

Petite note personnelle :

Cela fait 22 ans que je me suis installé dans cette belle commune de Bonifacio, à 20km de mon berceau deux fois familial de Poggiale, et jamais je n’ai cherché à rentabiliser mes terrains par une quelconque location. C’est un état d’esprit, une éthique, et qui ne cessera pas tant que j’en aurai les moyens.

Cette demande de classement en UA5 n’est donc pas à visée de rentabilité, mais pour créer un « univers des possibles » de qualité, qui réhabiliterait ce qu’étaient jadis les jardins de Bonifacio avec ses baraccu, ses puits et ses lavoirs.

Dans l’attente de votre décision, que j’espère positive, je vous prie d’agréer, Monsieur le Maire, Monsieur l’Adjoint à l’Urbanisme, Mesdames et Messieurs les Adjoints, Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux, l’expression de ma respectueuse considération.

Jérôme FERRACCI

jferracci@gmail.com

+33 6 7318 5886

[image: A map with different colored lines AI-generated content may be incorrect.]
[image: image.png]

1 document associé
contribution_67_Email_1.png

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à **L'ACQUEREUR,** qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

-I-/ VENTE PAR Monsieur et Madame TOURNAYRE Jacques ELie

DESIGNATION DU BIEN

A BONIFACIO CORSE DU SUD .
UN TERRAIN
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	729	CARTARANA	51A 20CA
L	730	CARTARANA	9A 61CA
L	731	CARTARANA	11A 05CA
L	733	CARTARANA	7A 26CA
L	734	CARTARANA	1A 75CA
L	735	CARTARANA	2A 62CA
L	737	SAINT JEAN BAPTISTE	24A 93CA
L	738	CARTARANA	12A 52CA
L	740	CARTARANA	24A 75CA
L	741	CARTARANA	13A 97CA

ET LA MOITIE INDIVISE d'une parcelle de terre figurant au cadastre de la commune de BONIFACIO (CORSE DU SUD) au lieu dit "CARTARANA" à la section L sous le numéro 739 pour une contenance cadastrale de 10A 35CA

Observation étant ici faite que, :
-Sur la parcelle 729 est édifiée une petite construction à usage rural
-Sur la parcelle 731 est édifiée un cabanon en bois

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

-II-/VENTE PAR Monsieur et Madame TOURNAYRE Marcel

DESIGNATION DU BIEN

A BONIFACIO CORSE DU SUD .
LA MOTIIE INDIVISE d'**UN TERRAIN**
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	739	CARTARANA	10A 35CA

Contribution n°68 (Email)

Proposée par M. DEBERNARDI Jean-Baptiste
(jbdebernardi@orange.fr)
Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 11h48

Demande de modification

Objet : Demande de modification

Madame la Commissaire Enquêtrice,
Je me permets, au nom de l'indivision Melon-Debernardi que je représente, de vous exposer les faits suivants.
Nous sommes propriétaires d'un terrain sis à PADOLLO dont les références cadastrales sont les suivantes : Plan 709, Section G, Voie B276 d'une superficie de 1ha.14a. 65c. Ce terrain est classé ZN et est en partie bordé par la T40, par le chemin Bancarello et par d'autres parcelles bâties.
Régulièrement nous faisons procéder à son débroussaillage.
Ce terrain appartient à notre famille depuis de très nombreuses générations et nous l'avons conservé tant pour le lien familial qu'il représente que pour l'espoir que l'un de nous puisse s'y installer.
Prenant en compte la distance d'interdiction de construire depuis l'axe de la T 40 et de la distance à respecter vis à vis des maisons d'habitation existantes, il nous semble qu'une petite partie de la surface globale permettrait la construction d'un bâtiment à usage d'habitation.
Compte tenu de ladite surface minime et des constructions voisines cette édification ne viendrait aucunement troubler et « miter » le paysage.
C'est dans ces conditions que nous sollicitons de votre haute bienveillance, Madame la Commissaire Enquêtrice, la modification du classement de notre terrain pour l'admettre en zone constructible.
Nous espérons que vous voudrez bien réserver une suite favorable à notre demande.
Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos sentiments respectueux.
Jean-Baptiste DEBERNARDI
33, rue Saint-Ambroise
75011 Paris
06 82 69 17 41

Contribution n°69 (Web)

Proposée par Maitre Poletti JP
(avocat.polettijp@gmail.com)
Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 15h38

NB: La consultation ci-dessous est jointe à la présente en PDF afin de visualisation des documents d'illustration illisibles sur le registre des contributions.

Affaire : LAMUNIERE - PLU BONIFACIO
Nos Réf. : 2025110 - JPP/

Objet : observations à enquête publique

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous aux intérêts de Madame Yvonne GERGEN LAMUNIERE et Monsieur Jean-François LAMUNIERE, propriétaires de diverses parcelles, notamment les parcelles K 685, 686 et 687, localisées selon le document ci-joint, dans la zone densément urbanisée de SAINT JULIEN, classée en zone A au projet de PLU de la Commune.

Ces parcelles ont été classées en zone A au projet de PLU de la commune

Si récemment ces parcelles ont été plantées de vignes, ce choix a été mis en œuvre dans l'attente de la destination future de ce foncier et alors que, sous le régime du RNU, nulle destination précise ne pouvait lui être donnée.

Pour autant et même si mes clients exploitent le domaine viticole I SANTI, les terrains dont s'agit avaient vocation à recevoir des constructions, ces quelques m² de vignes n'étant pas déterminants pour l'exploitation agricole, mais se révélant par contre très utiles pour des aménagements annexes à cette activité, de nature à favoriser notamment l'agri-tourisme.

Ces 3 parcelles ont, en effet, une surface cumulée inférieure à 4 500m², et leur localisation, alors qu'elles sont entourées de constructions sur 3 côtés, ne permet pas une exploitation pérenne agricole, notamment en procédant aux traitements requis pour l'entretien d'une vigne, sauf à exposer les propriétaires occupants mitoyens à des risques liés à l'usage des produits phytosanitaires.

Il apparait, au demeurant, que ces parcelles sont entourées de construction, tant au NORD, du côté des parcelles 286, 288 et 289 bâties, qu'à l'EST et en l'état de nombreuses constructions jusqu'à la limite de la voie publique desservant SANTA MANZA, et surtout vers le SUD, les parcelles contigues 681 et 684 étant bâties et elles-mêmes en continuité de nombre de constructions en direction du port de BONIFACIO.

S'il convient de faire application au cas d'espèce des dispositions du PADDUC, il apparait que ces parcelles se trouvent en dent creuse au sein d'un espace densément urbanisé, les constructions ayant une continuité inférieure à 70m entre elles, et la distance entre les constructions sur la parcelle 684 et celle sur la 268 de l'ordre de 110m, révélant que toute construction réalisée sur les parcelles 685, 686 et 687, au centre des précitées, se trouveraient donc à moins de 70m d'une unité bâtie dans l'environnement immédiat.

Ainsi, si l'on peut concevoir que la Commune ait estimé pertinent de ménager une destination agricole vers le NORD OUEST des parcelles dont s'agit, cette destination est contraire à l'objectif poursuivi, tant par le PADDUC, que par les dispositions de la LOI LITTORAL, et tendant à une densification des constructions dans les espaces d'ores et déjà urbanisés, par application des dispositions des articles L 121-8 et L 121-13 du Code de l'Urbanisme, mais aussi en l'état des dispositions du PADDUC venant éclairer les conditions d'application de ces articles, s'agissant des 3 parcelles objet des présentes.

Il n'est pas douteux en l'espèce que le secteur situé immédiatement au NORD du port de BONIFACIO, dans le goulet que constitue notamment le secteur de SAINT JULIEN, mais aussi celui situé en aval, est la zone de développement naturel de la Commune, en en limitant au demeurant l'impact, notamment sur les paysages, l'urbanisation se développant et au surplus plus au NORD encore, y compris dans le secteur en amont de la voie publique, du côté des parcelles 1945 et suivantes, à savoir la partie haute du secteur de SAINT JULIEN.

A- Sur le classement en zone A des parcelles objet des présentes observations :

Rappel du cadre juridique concernant la contestation d'un classement en zone A dans le PLU ce cadre juridique a été précisé par deux décisions récentes du Conseil d'État, qui apportent un éclairage sur les conditions et les modalités de contestation d'un tel

classement.

La première CE, 3 juin 2020, Société Inerta, n° 429515, B, dans un premier temps, cette décision précise qu'une zone agricole a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour autant, il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone agricole disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel. En effet, le Conseil d'Etat indique, dans un second temps, à quelle échelle les auteurs du PLU doivent se placer pour déterminer si des parcelles artificialisées sont susceptibles d'être incluses dans une zone agricole. Il s'agit d'une échelle qui ne doit pas être « trop restrictive », d'après les propres termes du rapporteur public du Conseil d'Etat sur cette affaire, M. Olivier Fuchs. Cet angle d'approche implique que vous n'êtes pas tenus par les caractéristiques propres au terrain en cause. Ainsi il faut rechercher si les caractéristiques du secteur dans lequel le terrain s'insère correspondent au classement contesté. Dans ses conclusions, M. Fuchs déduit de cet angle d'approche que des parcelles peuvent légalement être inscrites en zone A à partir du moment où elles participent à la cohérence d'un secteur agricole plus largement défini, y compris lorsque le potentiel agricole des parcelles en cause serait faible voire nul. En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, M. Fuchs propose dans ses conclusions des indices à prendre en compte : il s'agit de « la nature de la construction présente », de « l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle », de « son environnement direct » et de « la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune ».

La seconde décision, plus récente, (CE, 24 novembre 2021, Consorts Dreveton, n° 435178, C). Elle envisage un peu plus strictement le recours au zonage agricole et elle amende en partie la jurisprudence Société Inerta. Dans un premier temps, elle rappelle que, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole. Cette décision rappelle également que le juge peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée. Pour cela, le juge peut notamment tenir compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions que la parcelle supporte. Toutefois, dans un second temps, cette décision exige que le classement en zone agricole soit justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

Le document Pièce « 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale » précise :
« La zone agricole a été définie grâce aux données disponibles sur l'activité agricole et grâce au DOCOBAS qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.
Ainsi les terres exploitées et déclarées à la PAC (source RPG) ont été classées en zone agricole, de même que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC. Cela a permis de constituer une première base de la zone agricole. »

Enfin, l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme dispose que :
« 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. »

Le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC précise notamment, en ses dispositions relatives à la préservation des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » (page 54) que les « documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité », leur « vocation naturelle et sylvo pastorale » étant « préservée conformément à l'article L 145-3-1 du code de l'urbanisme ».

Les espaces « nécessaires au maintien et au développement des activités agro sylvo pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. »
Les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, dans leur rédaction à laquelle se réfère le PADDUC, ont, suite à la réforme de 2016, été codifiées au nouvel article L 122-10, actuellement en vigueur.

En l'espèce ces 4500m2 constitués par les 3 parcelles objet des observations ne sont pas déterminants pour la sauvegarde d'une activité agricole par ailleurs pérenne.

La commune a par ailleurs, au moyen de la « Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) » définit des zones urbaines nécessitant un renforcement et une densification urbaine au sens du PADDUC.

En effet, à travers son arrêt du 24 mai 2019 « Association Cap Nostrum et autres » (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :
« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.
(…)
Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.
En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (…)
Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV « Orientations réglementaires » du PADDUC comporte une « grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL » (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :
« Pour le critère 1:
- La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâtit, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;
- L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;
Pour le critère 2 :
- La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;
- La présence d'habitants ;
Pour le critère 3 :
- La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;
- Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;
- L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »
Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :
« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :
- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
-De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
-De zones d'aléas (ex : inondations) ;
-De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. »

Il n'est pas douteux que ce secteur est une PAU, voire même qu'il se trouve en continuité avec l'agglomération de Bonifacio, les trois parcelles constituant une dent creuse au sein de cet espace densément urbanisé pour être contigu de constructions sur trois de ses côtés :

Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, puisse être autorisé :
« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

En l'espèce, cette jurisprudence est parfaitement transposable, notamment en ce qui concerne les 3 parcelles en dent creuse

Au sens des dispositions de la LOI LITTORAL, les constructions doivent s'implanter en continuité des agglomérations et villages, mais c'est l'extension de l'urbanisation qui doit être réalisée dans cette continuité et non pas la densification au sein d'une PAU (art L 121.8)

Or, pour les motifs factuels précités, les parcelles étant situées au sein d'un secteur déjà urbanisé il convient de considérer que les parcelles dont s'agit s'insèrent dans une PAU, de telle sorte que l'article L 121-8 n'interdit pas en l'espèce l'urbanisation de ces parcelles situées en dent creuse.

Dans les limites des Zones déjà urbanisées (PAU) :

Il a été jugé qu'un projet qui porte sur un espace situé au sein d'une zone déjà urbanisée ne constituait pas une extension de l'urbanisation au sens de l'art. L. 146-4 [actuel art. L. 121-8]. CE 28 juill. 1999, Assoc. Fouras environnement écologie, no 189941: BJDU 1999. 362, concl. Bonichot (condamne la jurisprudence. CAA Lyon, 28 avr. 1998, Sté Sudinvest et Ville d'Antibes, no 94LY01877: BJDU 1998. 410; AFDUH 1999. 289, no 371) et Il en va ainsi quelle que soit l'importance de l'opération. CAA Lyon,

24 nov. 1998, SAIC La Gauloise, no 95LY00887: préc. note 21 .
Une opération qu'il est projeté de réaliser en agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. CE 7 févr. 2005, Sté Soleil d'Or, Cne de Menton, nos 264315 et 264372 B: Bull. CPU no 2005-2, p. 19; BJDU 2005. 10, concl. Aguila, obs. J.-C. B.; AJDA 2005. 623 ; DAUH 2006, p. 373, no 413.
En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. Même arrêt.
Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions. CE 12 mars 2007, Cne de Lancieux, no 280326: BJDU 2007. 50, concl. Landais, obs. J.-C. B. Tel n'est matériellement pas le cas en l'espèce.
Au visa de ces dispositions, il est classiquement jugé que :
« […] les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ». (CAA Nantes, 28 septembre 2021, 20NT00951 ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, req. n° 372531 Porto Vecchio ; – 28 décembre 2016, req. n° 392878; -, 21 avril 2017, req. n° 403765).
La Cour Administrative d'Appel de Marseille, elle-même, par un arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnait pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour Administrative d'Appel n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

L'arrêt 09MA02410, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour Administrative d'Appel de Marseille à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations, qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone".

En l'espèce, rien ne justifie cette enclave agricole de faible surface au sein d'un espace urbanisé constitutif d'une « dent creuse de l'urbanisation », pour être inférieure à 4500m², dans la zone UA5, et il conviendra de procéder au classement des 3 parcelles dont s'agit en UA5, en parfaite cohérence avec l'ensemble des aménagements envisagés pour ce secteur, en lieu et place du classement en zone A envisagé initialement.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

Jean Pierre POLETTI

1 document associé
contribution_69_Web_1.pdf

Jean Pierre POLETTI

AVOCAT A LA COUR (Diplômé d'études supérieures spécialisées en droit public)

Téléphone : 04.95.34.44.01
Fax : 04.95.34.44.18
E.mail : avocat.polettijp@gmail.com

3 Rue César Campinchi
20200 BASTIA

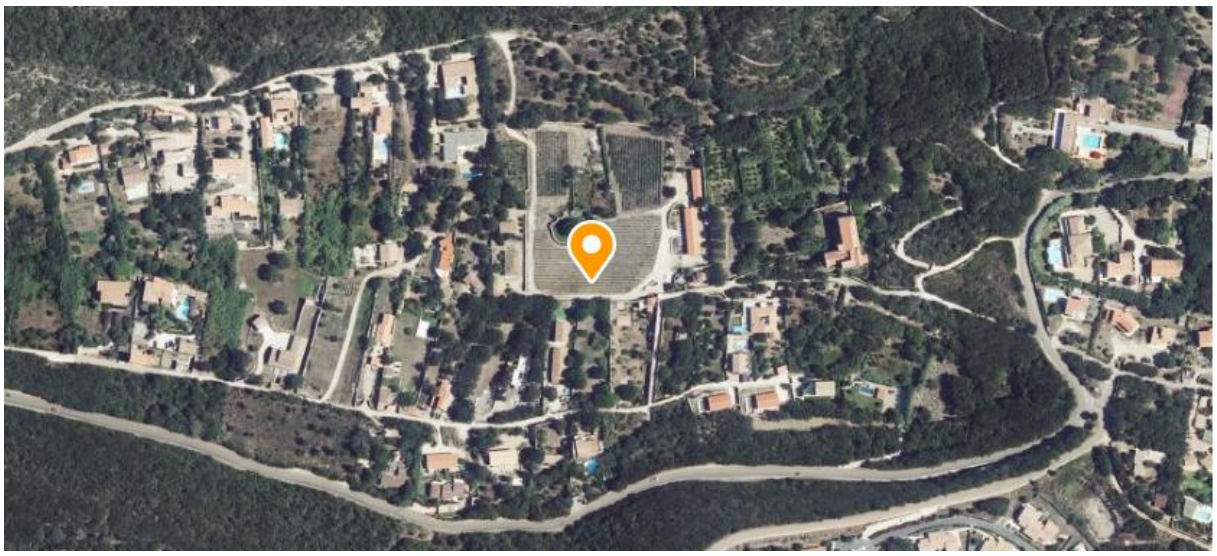
Case Palais GO
http://avocat-polettijp.com/

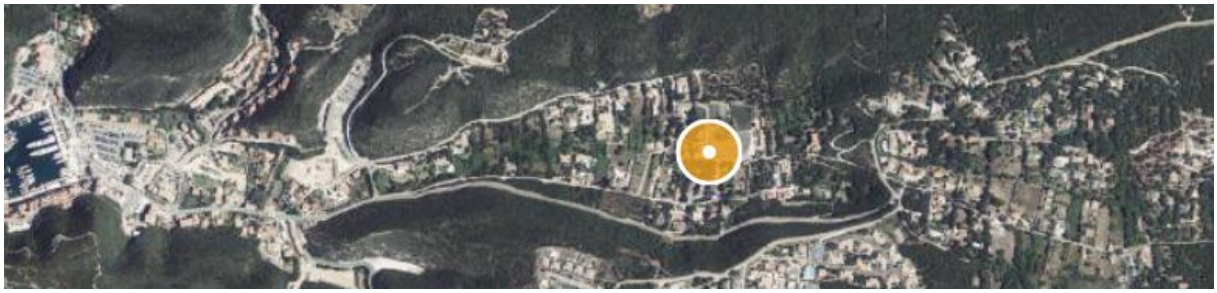
Affaire : LAMUNIERE - PLU BONIFACIO
Nos Réf. : 2025110 - JPP/

Objet : observations à enquête publique

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous aux intérêts de Madame Yvonne GERGEN LAMUNIERE et Monsieur Jean-François LAMUNIERE, propriétaires de diverses parcelles, notamment les parcelles K 685, 686 et 687, localisées selon le document ci-joint, dans la zone densément urbanisée de SAINT JULIEN, classée en zone A au projet de PLU de la Commune.





Ces parcelles ont été classées en zone A au projet de PLU de la commune

Si récemment ces parcelles ont été plantées de vignes, ce choix a été mis en œuvre dans l'attente de la destination future de ce foncier et alors que, sous le régime du RNU, nulle destination précise ne pouvait lui être donnée.

Pour autant et même si mes clients exploitent le domaine viticole I SANTI, les terrains dont s'agit avaient vocation à recevoir des constructions, ces quelques m² de vignes n'étant pas déterminants pour l'exploitation agricole, mais se révélant par contre très utiles pour des aménagements annexes à cette activité, de nature à favoriser notamment l'agri-tourisme.

Ces 3 parcelles ont, en effet, une surface cumulée inférieure à 4 500m², et leur localisation, alors qu'elles sont entourées de constructions sur 3 côtés, ne permet pas une exploitation pérenne agricole, notamment en procédant aux traitements requis pour l'entretien d'une vigne, sauf à exposer les propriétaires occupants mitoyens à des risques liés à l'usage des produits phytosanitaires.

Il apparait, au demeurant, que ces parcelles sont entourées de construction, tant au NORD, du côté des parcelles 286, 288 et 289 bâties, qu'à l'EST et en l'état de nombreuses constructions jusqu'à la limite de la voie publique desservant SANTA MANZA, et surtout vers le SUD, les parcelles contigues 681 et 684 étant bâties et elles-mêmes en continuité de nombre de constructions en direction du port de BONIFACIO.

S'il convient de faire application au cas d'espèce des dispositions du PADDUC, il apparait que ces parcelles se trouvent <u>en dent creuse</u> au sein d'un espace densément urbanisé, les constructions ayant une continuité inférieure à 70m entre elles, et la distance entre les constructions sur la parcelle 684 et celle sur la 268 de l'ordre de 110m, révélant que toute construction réalisée sur les parcelles 685, 686 et 687, au centre des précitées, se trouveraient donc à moins de 70m d'une unité bâtie dans l'environnement immédiat.

Ainsi, si l'on peut concevoir que la Commune ait estimé pertinent de ménager une destination agricole vers le NORD OUEST des parcelles dont s'agit, cette destination est contraire à l'objectif poursuivi, tant par le PADDUC, que par les dispositions de la LOI LITTORAL, et tendant à une densification des constructions dans les espaces d'ores et déjà urbanisés, par application des dispositions des articles L 121-8 et L 121-13 du Code de l'Urbanisme, mais aussi en l'état des dispositions du PADDUC venant éclairer les conditions d'application de ces articles, s'agissant des 3 parcelles objet des présentes.

Il n'est pas douteux en l'espèce que le secteur situé immédiatement au NORD du port de BONIFACIO, dans le goulet que constitue notamment le secteur de SAINT JULIEN, mais aussi celui situé en aval, est la zone de développement naturel de la Commune, en en limitant au demeurant l'impact, notamment sur les paysages, l'urbanisation se développant et au surplus plus au NORD encore, y compris dans le secteur en amont de la voie publique, du côté des parcelles 1945 et suivantes, à savoir la partie haute du secteur de SAINT JULIEN.

A- <u>Sur le classement en zone A des parcelles objet des présentes observations</u> :

Rappel du cadre juridique concernant la contestation d'un classement en zone A dans le PLU ce cadre juridique a été précisé par deux décisions récentes du Conseil d'État, qui apportent un éclairage sur les conditions et les modalités de contestation d'un tel classement.

- La première CE, 3 juin 2020, *Société Inerta*, n° 429515, B, dans un premier temps, cette décision précise qu'une zone agricole a vocation à couvrir, en cohérence avec les orientations générales et les objectifs du PADD, un secteur, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour autant, il n'est pas nécessaire que tous les terrains classés en zone agricole disposent, par leurs caractéristiques propres, d'un tel potentiel. En effet, le Conseil d'Etat indique, dans un second temps, à quelle échelle les auteurs du PLU doivent se placer pour déterminer si des parcelles artificialisées sont susceptibles d'être incluses dans une zone agricole. Il s'agit d'une échelle qui ne doit pas être « trop restrictive », d'après les propres termes du rapporteur public du Conseil d'Etat sur cette affaire, M. Olivier Fuchs. Cet angle d'approche implique que vous n'êtes pas tenus par les caractéristiques propres au terrain en cause. Ainsi il faut rechercher si les caractéristiques du secteur dans lequel le terrain s'insère correspondent au classement contesté. Dans ses conclusions, M. Fuchs déduit de cet angle d'approche que des parcelles peuvent légalement être inscrites en zone A à partir du moment où elles participent à la cohérence d'un secteur agricole plus largement défini, y compris lorsque le potentiel agricole des parcelles en cause serait faible voire nul. En cas de doute sur le potentiel agricole des terrains, M. Fuchs propose dans ses conclusions des indices à prendre en compte : il s'agit de « la nature de la construction présente », de « l'ampleur de l'artificialisation de la parcelle », de « son environnement direct » et de « la cohérence du parti retenu avec les orientations d'aménagement de la commune ».

- La seconde décision, plus récente, (CE, 24 novembre 2021, *Consorts Dreveton*, n° 435178, C). Elle envisage un peu plus strictement le recours au zonage agricole et elle amende en partie la jurisprudence *Société Inerta*. Dans un premier temps, elle rappelle que, pour apprécier la légalité du classement d'une parcelle en zone A, le juge n'a pas à vérifier que la parcelle en cause présente, par elle-même, le caractère d'une terre agricole**. Cette décision rappelle également que le juge peut se fonder sur la vocation du secteur auquel cette parcelle peut être rattachée. Pour cela, le juge peut notamment tenir compte du parti urbanistique retenu ainsi que, le cas échéant, de la nature et de l'ampleur des aménagements ou constructions que la parcelle supporte**. Toutefois, dans un second temps, cette décision exige que le classement en zone agricole soit justifié par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé.

Le document Pièce *« 1.B : Rapport de présentation - Justification du projet et évaluation environnementale »* précise :

> *« La zone agricole a été définie grâce aux données disponibles sur l'activité agricole et grâce au DOCOBAS qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.*
> *Ainsi les terres exploitées et déclarées à la PAC (source RPG) ont été classées en zone agricole, de même que les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés par le PADDUC. Cela a permis de constituer une première base de la zone agricole. »*

Enfin, l'article L 122-10 du Code de l'urbanisme dispose que :

> *« 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. »

Le livre IV *« Orientations réglementaires »* du PADDUC précise notamment, en ses dispositions relatives à la préservation des « espaces naturels, sylvicoles et pastoraux » (page 54) que les *« documents locaux d'urbanisme mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité »*, leur *« vocation naturelle et sylvo pastorale » étant « préservée conformément à l'article L 145-3-1 du code de l'urbanisme »*.

Les espaces *« nécessaires au maintien et au développement des activités agro sylvo pastorales sont préservés. Pour assurer une continuité fonctionnelle, ces espaces doivent être maintenus dans leur ensemble. »*
Les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, dans leur rédaction à laquelle se réfère le PADDUC, ont, suite à la réforme de 2016, été codifiées au nouvel article L 122-10, actuellement en vigueur.

En l'espèce ces 4500m2 constitués par les 3 parcelles objet des observations ne sont pas déterminants pour la sauvegarde d'une activité agricole par ailleurs pérenne.

La commune a par ailleurs, au moyen de la *« Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaine (Loi littoral) »* définit des zones urbaines nécessitant un renforcement et une densification urbaine au sens du PADDUC.

En effet, à travers son arrêt du 24 mai 2019 *« Association Cap Nostrum et autres »* (Req n° 18MA03209), la Cour Administrative d'Appel de Marseille a jugé que :

« S'agissant des règles applicables aux espaces proches du rivage, le PADDUC, après avoir souligné que tout projet d'extension limitée de l'urbanisation doit être prévu, justifié et motivé dans un document d'urbanisme local, énonce les critères et indices déterminants permettant d'apprécier le caractère limité de l'urbanisation ainsi que les modalités de mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du II de l'article L 146-4 alors en vigueur.
(…)
Le PADDUC précise que l'extension de l'urbanisation dans les zones littorales doit présenter un caractère limité et se réaliser en continuité avec les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement et ajoute qu'il s'agit, avant de projeter une extension, de rechercher du foncier libre en profondeur, à l'arrière de l'urbanisation existante et prioritairement de façon perpendiculaire au littoral.
En outre le PADDUC définit, d'une part, les critères et indicateurs permettant d'identifier et de délimiter les agglomérations et villages en Corse, d'autre part, une liste de critères et indicateurs permettant d'apprécier si une zone dans laquelle se trouvent des constructions présente un caractère urbanisé tel qu'elle est susceptible d'être densifiée et donc « urbanisable » (…)
Ces prescriptions apportent des précisions et sont compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. »

Ceci posé, c'est par voie de conséquence au regard des seules prescriptions du PADDUC que doit s'apprécier la constructibilité du terrain avec les prescriptions des articles L 121-8 (ancien I de l'article L 146-4) et L 121-13 (ancien II de l'article L 146-4) du code de l'urbanisme.

À cet égard, le livre IV *« Orientations réglementaires »* du PADDUC comporte une *« grille de lecture: FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DU «VILLAGE» AU SENS DE LA LOI «LITTORAL »* (Cf. pages 105 et 106 du document), laquelle décline trois critères cumulatifs :

« Pour le critère 1:

- *La continuité des espaces bâtis : continuité physique et morphologique qui imposent un rythme parcellaire et bâtit, et dessinent ainsi un ensemble urbain homogène;*
- *L'organisation par l'espace public: trame viaire interne, centralité, partition claire et hiérarchisée entre espaces publics et espaces privés, et entre espaces bâtis et non bâtis;*

Pour le critère 2 :

- *La présence d'équipements ou lieux collectifs actuels ou passés : lieux et services administratifs, lieux publics, commerces et services ;*
- *La présence d'habitants ;*

Pour le critère 3 :

- *La taille : nombre d'immeubles bâtis significatif, taille substantielle en proportion du principal noyau villageois et des autres formes urbaines de la commune ;*
- *Une place structurante dans l'organisation communale : positionnement stratégique pour l'organisation du territoire communal (maillage communal, équilibre géographique),influence sur l'espace environnant, gestion et fonctionnement autonome;*
- *L'accessibilité : voies d'accès, desserte par les transports en commun, réseaux divers. »*

Selon le même document, sont constitutives de « coupures d'urbanisation » :

« [Celles] qui correspondent à des espaces naturels, remarquables ou non, ni urbanisés, ni aménagés, de taille conséquente par rapport à leur environnement. Elles peuvent être constituées :

- De bois, marais, et de tout autre espace naturel ;
-De ruptures topographiques (canyon, falaises, rivière, etc.) ;
-De zones d'aléas (ex : inondations) ;
-De zones agricoles. L'existence de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupures d'urbanisation. »

Il n'est pas douteux que ce secteur est une PAU, voire même qu'il se trouve en continuité avec l'agglomération de Bonifacio, les trois parcelles constituant une dent creuse au sein de cet espace densément urbanisé pour être contigu de constructions sur trois de ses côtés :



Récemment, la Haute juridiction administrative (CE 12 juin 2023 – Req n°459918) est venue précisée qu'un projet de construction situé le long du littoral, en continuité avec un secteur urbanisé issu d'une opération de lotissement, puisse être autorisé :

> *« Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le projet litigieux consiste à remplacer un bâtiment de seize logements en R + 2 par un bâtiment de quarante-six logements en R + 2 sur une parcelle en lisière du secteur du Perrussier, zone développée dans le cadre d'une opération de lotissement, qui se situe à cinq kilomètres de l'ancien village qui constitue le quartier principal de la commune de Roquebrune-sur-Argens, laquelle est divisée en trois quartiers très éloignés les uns des autres. Pour juger que le projet ne pouvait être regardé comme s'inscrivant en continuité avec les agglomérations et villages existants, la cour s'est fondée sur les circonstances, d'une part, que le secteur en limite duquel s'implante le projet litigieux est séparé par une vaste zone forestière et agricole d'un autre secteur urbanisé de la commune, qu'elle a identifié comme en constituant le centre, correspondant au village ancien, et, d'autre part, qu'un " lotissement " ne pourrait caractériser une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce dont elle a déduit que le secteur d'implantation, composé essentiellement d'habitations mitoyennes, de même que les secteurs adjacents, constitués d'une centaine de logements ainsi que de terrains de sport communaux et d'un centre de loisirs, ne constituaient pas une agglomération ou un village existant au sens de ces dispositions, en continuité duquel un projet de construction pourrait être autorisé. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent que la cour, à laquelle il incombait seulement de rechercher si le nombre et la densité des constructions du secteur en continuité duquel se situait le projet étaient suffisamment significatifs, a*

commis une erreur de droit en prenant en considération la nature de l'opération foncière ayant présidé à la création de ce secteur et en jugeant à ce titre qu'un " lotissement " ne pouvait constituer une agglomération ou un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, de même, au demeurant, qu'en prenant en considération l'éloignement de ce secteur par rapport au centre historique de la commune, situé dans un autre secteur urbanisé. »

En l'espèce, cette jurisprudence est parfaitement transposable, notamment en ce qui concerne les 3 parcelles en dent creuse

Au sens des dispositions de la LOI LITTORAL, les constructions doivent s'implanter en continuité des agglomérations et villages, mais c'est l'extension de l'urbanisation qui doit être réalisée dans cette continuité et non pas la densification au sein d'une PAU (art L 121.8)

Or, pour les motifs factuels précités, les parcelles étant situées au sein d'un secteur déjà urbanisé il convient de considérer que les parcelles dont s'agit s'insèrent dans une PAU, de telle sorte que l'article L 121-8 n'interdit pas en l'espèce l'urbanisation de ces parcelles situées en dent creuse.

Dans les limites des Zones déjà urbanisées (PAU) :

Il a été jugé qu'un projet qui porte sur un espace situé au sein d'une zone déjà urbanisée ne constituait pas une extension de l'urbanisation au sens de l'art. L. 146-4 [actuel art. L. 121-8]. CE 28 juill. 1999, *Assoc. Fouras environnement écologie,* nº 189941: *BJDU 1999. 362, concl. Bonichot* (condamne la jurisprudence. CAA Lyon, 28 avr. 1998, *Sté Sudinvest et Ville d'Antibes,* nº 94LY01877: *BJDU 1998. 410; AFDUH 1999. 289, nº 371*) et Il en va ainsi quelle que soit l'importance de l'opération. CAA Lyon, 24 nov. 1998, *SAIC La Gauloise,* nº 95LY00887: *préc. note 21*.

Une opération qu'il est projeté de réaliser en **agglomération ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions. CE 7 févr. 2005, *Sté Soleil d'Or, Cne de Menton,* nos 264315 et 264372 B: *Bull. CPU nº 2005-2, p. 19; BJDU 2005. 10, concl. Aguila, obs. J.-C. B.; AJDA 2005. 623; DAUH 2006, p. 373, nº 413.***

En revanche, la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi. Même arrêt.

Pour l'application de ces dispositions, il appartient à l'autorité administrative, sous le contrôle du juge, **d'examiner si le projet qui lui est soumis élargit le périmètre urbanisé ou conduit à une densification sensible des constructions. CE 12 mars 2007, *Cne de Lancieux,* nº 280326: *BJDU 2007. 50, concl. Landais, obs. J.-C. B.* Tel n'est matériellement pas le cas en l'espèce.**

Au visa de ces dispositions, il est classiquement jugé que :

« […] *les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages* ». (CAA Nantes, 28 septembre 2021, 20NT00951 ; CE, 9 novembre 2015, Commune de Porto Vecchio, req. n° 372531 Porto Vecchio ; – 28 décembre 2016, req. n° 392878; -, 21 avril 2017, req. n° 403765).

La Cour Administrative d'Appel de Marseille, elle-même, par un *arrêt du 10/12/2009, Ass de défense de l'environnement de Bormes et du Lavandou, requ n°07MA03784*, considère que le permis délivré en continuité d'un secteur qui, de par la présence regroupée de plusieurs maisons d'habitations présente un caractère urbanisé, ne méconnait pas les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme.

Il est notable de relever qu'au cas d'espèce la Cour Administrative d'Appel n'a pas fait référence à la notion d'agglomération ou de village, mais bel et bien à celle de parties actuellement urbanisées de la commune.

L'arrêt *09MA02410*, relatif au PLU de Pietrosella a conduit la Cour Administrative d'Appel de Marseille à avoir exactement la même interprétation.

Si elle a écarté la constructibilité en continuité d'un groupe de 8 habitations, qu'elle n'a pas considéré comme une partie actuellement urbanisée de la commune, **telle n'a pas été son analyse pour le secteur dit de Cruciata qui a été regardé comme urbanisé au motif que cette zone était "déjà bâtie principalement par des lotissements et, qu'ainsi, rien n'interdisait la densification de l'existant et une extension de l'urbanisation de ladite zone"**.

En l'espèce, rien ne justifie cette enclave agricole de faible surface au sein d'un espace urbanisé constitutif d'une « dent creuse de l'urbanisation », pour être inférieure à 4500m², dans la zone UA5, et il conviendra de procéder au classement des 3 parcelles dont s'agit en UA5, en parfaite cohérence avec l'ensemble des aménagements envisagés pour ce secteur, en lieu et place du classement en zone A envisagé initialement.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

Jean Pierre POLETTI

Contribution n°70 (Web)

Proposée par PIANELLI Charles

Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 17h20

Modification PLU
Madame la commissaire enquêteur,
Je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes les documents concernant ma demande de modification de zonage du PLU.
En vous remerciant de votre bienveillante attention attention

2 documents associés
contribution_70_Web_1.pdf
contribution_70_Web_2.pdf

PIANELLI Charles
A Funtana d'U Frusteru
Allée 3 Villa 11
20 1110 Propriano
06-63-87-24-34
vpiane@hotmail.com

Propriano, le 2 septembre 2025

Objet : Observation PLU – Parcelle oubliée

A l'attention de Mme la commissaire enquêteur

Madame FERRARI,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio, nous avons été reçus par vos soins le samedi 23 août dernier.

A ce titre, nous vous avons exposé notre projet de construction d'un hébergement touristique, tel que le permet le règlement du PLU dans la zone UL, sur la parcelle M 386 lieu-dit Casarine (extrait plan joint). Cette parcelle se situe en bordure de route départementale 581 et à proximité des zones touristiques de Santa-Manza et Maora et à proximité immédiate de l'ensemble de la zone UL définit dans la cartographie du PLU en cours d'élaboration. De plus, cette parcelle se situe hors de la zone proche du rivage et limitrophe à un espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ou de nombreuses constructions de tous types sont déjà édifiées (zone UL, zone UM et habitations).

Dès lors, afin de pouvoir mener à bien un projet que je souhaite porter et réaliser avec mes enfants, je vous sollicite à ce jour afin de pouvoir inclure dans la zone UL cette dite parcelle qui jouxte des terrains déjà construits (parcelle 101 et 640) et qui permettrait par ailleurs une protection des espaces attenants (notamment vis-à-vis du risque incendie).

En espérant, une suite favorable à ma demande, je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêteur, l'assurance de ma parfaite considération.

Charles PIANELLI



Contribution n°71 (Web)

Proposée par Bourhis Jean-Marie
(jimabou@orange.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 07h50
Adresse postale : vallée Saint Jean 20169 Bonifacio

Bonjour,
Je suis propriétaire des 3 parcelles L 257,L258, L259 . Une de ces parcelles L257 est en zone naturelle N pour partie et l'autre partie en zone agricole...du fait de la largeur du trait du Padduc. Je souhaiterais que la totalité de cette parcelle L257 soit en zone N.
Cordialement
Jean-Marie Bourhis

Contribution n°72 (Web)

Proposée par Bourhis Jean-Marie
(jimabou@orange.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 08h01
Adresse postale : vallée Saint Jean 20169 Bonifacio

Bonjour,
Je suis propriétaire des 3 parcelles L 257,L258, L259 . Une de ces parcelles L257 est en zone naturelle N pour partie et l'autre partie en zone agricole...du fait de la largeur du trait du Padduc. Je souhaiterais que la totalité de cette parcelle L257 soit en zone N.
Cordialement
Jean-Marie Bourhis

Contribution n°73 (Email)

Proposée par M. PIANE
(vpiane@hotmail.com)
Déposée le mardi 2 septembre 2025 à 16h33

Enquête publique PLU Bonifacio

Objet : Enquête publique PLU Bonifacio

Bonjour Madame la commissaire enquêteur,
Vous trouverez en pièces jointes un courrier d'observation et de demande de modification du PLU ainsi que le plan de zonage de la parcelle concernée.
En espérant une suite favorable à ma demande, je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêteur , l'assurance de ma parfaite considéation.

2 documents associés
contribution_73_Email_1.pdf
contribution_73_Email_2.pdf

PIANELLI Charles
A Funtana d'U Frusteru
Allée 3 Villa 11
20 1110 Propriano
06-63-87-24-34
vpiane@hotmail.com

Propriano, le 2 septembre 2025

Objet : Observation PLU – Parcelle oubliée

A l'attention de Mme la commissaire enquêteur

Madame FERRARI,

Dans le cadre de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio, nous avons été reçus par vos soins le samedi 23 août dernier.

A ce titre, nous vous avons exposé notre projet de construction d'un hébergement touristique, tel que le permet le règlement du PLU dans la zone UL, sur la parcelle M 386 lieu-dit Casarine (extrait plan joint). Cette parcelle se situe en bordure de route départementale 581 et à proximité des zones touristiques de Santa-Manza et Maora et à proximité immédiate de l'ensemble de la zone UL définit dans la cartographie du PLU en cours d'élaboration. De plus, cette parcelle se situe hors de la zone proche du rivage et limitrophe à un espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique ou de nombreuses constructions de tous types sont déjà édifiées (zone UL, zone UM et habitations).

Dès lors, afin de pouvoir mener à bien un projet que je souhaite porter et réaliser avec mes enfants, je vous sollicite à ce jour afin de pouvoir inclure dans la zone UL cette dite parcelle qui jouxte des terrains déjà construits (parcelle 101 et 640) et qui permettrait par ailleurs une protection des espaces attenants (notamment vis-à-vis du risque incendie).

En espérant, une suite favorable à ma demande, je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêteur, l'assurance de ma parfaite considération.

Charles PIANELLI



Contribution n°74 (Web)

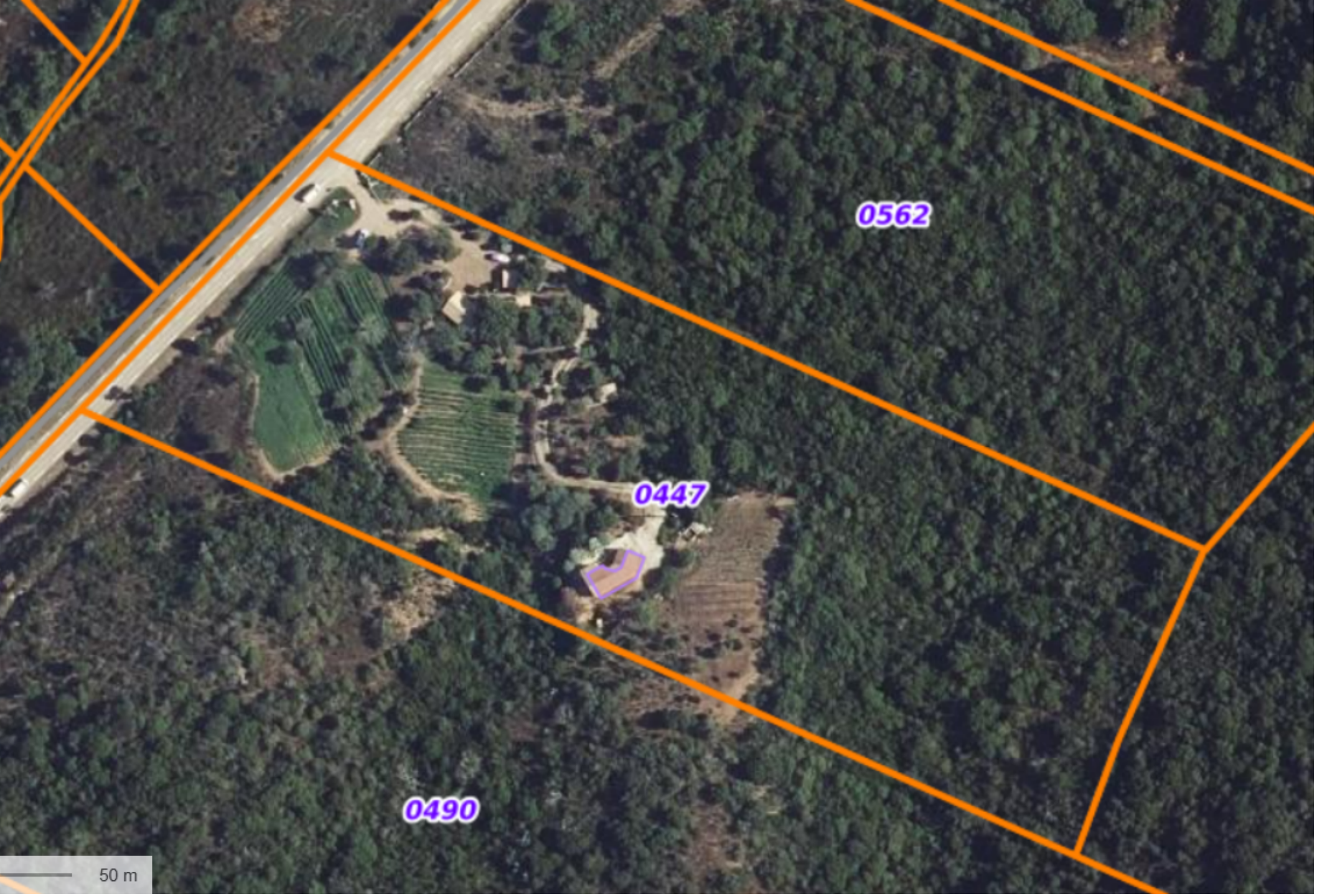
Proposée par GABBANI LAURENT
(gabbanilaurent@gmail.com)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 09h44
Adresse postale : Armentajo 20137 Porto-Vecchio

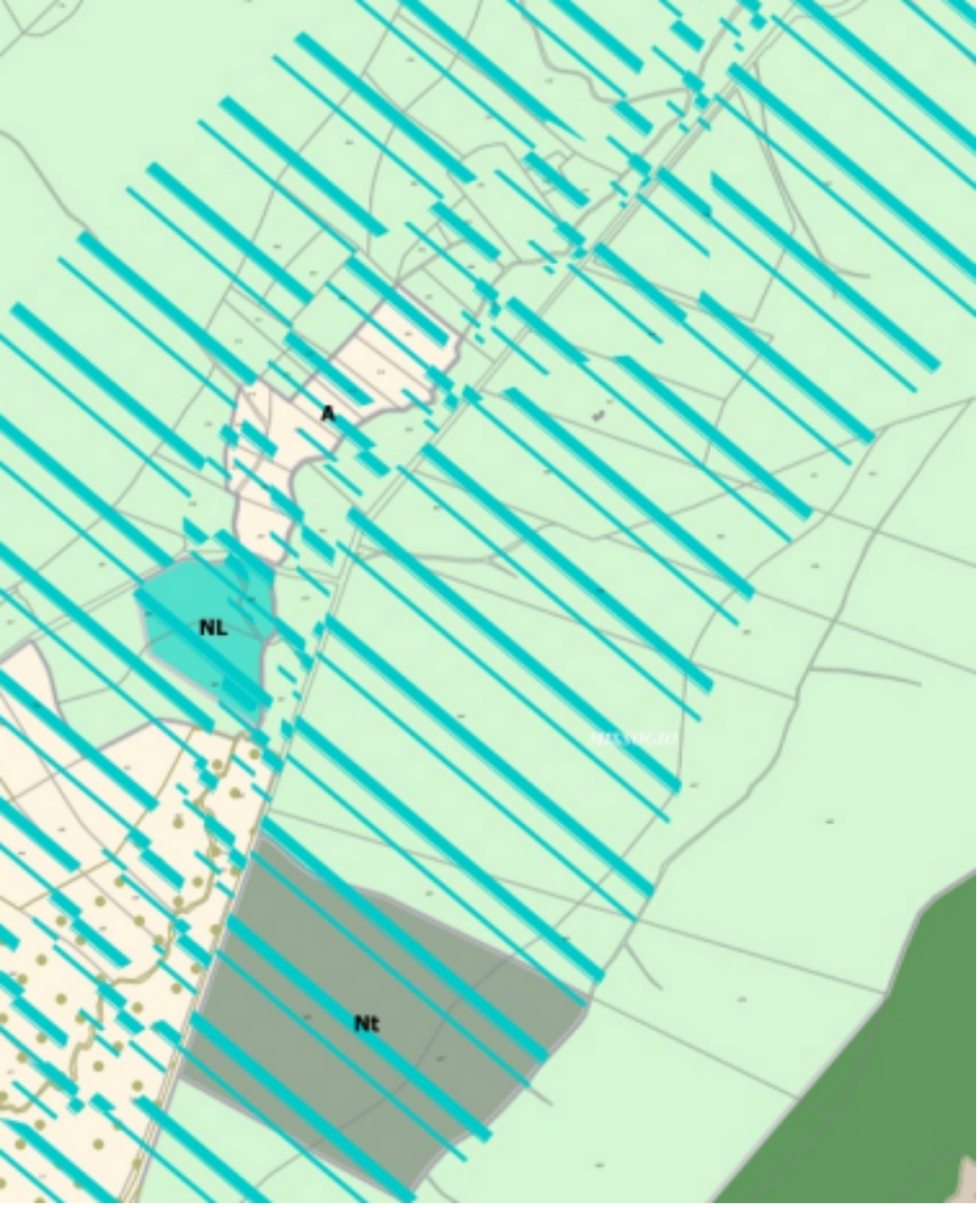
Bonjour, Etant propriétaire de la parcelle P n°447 , je constate sur la carte AZI qu'elle est en zone inondable sur sa totalité.
Cette carte ne tient pas compte des reliefs ni de l'altimétrie de la zone. En effet, ma maison se trouve sur la colline et n'a jamais subi d'inondation, c'est matériellement impossible dans la mesure où elle est à 60 mètres de hauteurs.

Je vous remercie de prendre en compte dans la future carte AZI les éléments ci dessus.
Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Laurent Gabbani

2 documents associés
contribution_74_Web_1.png
contribution_74_Web_2.png


0562
0447
0490
50 m


A
NL
Nt

Contribution n°75 (Web)

Proposée par catoire andre
(andrecatoire@gmail.com)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 12h29
Adresse postale : chemin de parisi cartarana 20169 bonifacio

bonjour
étant propriétaire du lot 965 chemin parisi cartarana
il notifie sur le ,plu en étude la possibilité de construire 20 maisons individuelles et 40 logements collectifs.
-construction d'une route vers le chemin de cartarana qui a mon avis ne peu pas être élargie du fait qu'il y a des maisons en bord de celle ci et qui est déjà a ce jour compliquée pour circuler.
-pas d'assainissement collectif a ce jour
dans la proposition du PLU a l'étude : possibilité de construire a 30 mètres de ma façades.

Contribution n°76 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 13h57

Annexes – Courrier n°9
Conformément à notre échange, vous trouverez ci-joint les photographies afférentes aux parcelles ayant fait l'objet de la délivrance de permis de construire dans le secteur de Corcone.

La parcelle cadastrée n°1723 a été vendue en mai 2023. L'achèvement des travaux de construction de la maison date de juin 2025.

Le permis de construire concernant la parcelle cadastrée n°1622 a été délivré en novembre 2023.

Je vous prie de prendre acte des éléments ci-dessus et de bien vouloir agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

3 documents associés
contribution_76_Web_1.jpeg
contribution_76_Web_2.jpeg
contribution_76_Web_3.jpeg





MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE
Dossier déposé incomplet le 10 Juillet 2023 et complété le 30 octobre 2023
Par : Monsieur Franck GOLIVET et Madame Fanny GOLIVET
Demeurant à : 42, rue de la gare 35800 DINARD
Pour : Construction d'une maison individuelle neuve sur un niveau et d'une piscine.
Sur un terrain sis à : CORCONE Cadastré : L1622

Référence dossier	
N° PC 2A041 23 B0045	
Surface plancher créée :	278 m²
Superficie du bassin de piscine :	33 m²
Surface du garage :	34 m²
Emprise au sol totale créée :	529 m²
Logement(s) créé(s) :	1

Destination : Habitation-Résidence secondaire

Le Maire

Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes PC 2A041 23 B0045 susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires versées au dossier en date du 30 octobre 2023,
Vu la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 42,
Vu la loi N°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles, L 121-1 et suivants, R421-1 et suivants, L 111.3, L.111-4, L.422-5, L.422-6,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, approuvé par l'Assemblée de Corse en date du 02 octobre 2015,
Vu le jugement du 17 février 2022 du Tribunal Administratif de Bastia annulant le plan local d'urbanisme de la ville,
Vu la délibération du 16 mai 2022 portant abrogation du plan local d'urbanisme de Bonifacio,
Vu le règlement national d'urbanisme,
Vu l'implantation du terrain dans le périmètre de protection du centre radioélectrique de Bonifacio,
Vu l'implantation du terrain dans le champ de vue du sémaphore de Bonifacio,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Bonifacio sud,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Société des Eaux de Corse (SDEC) en date du 24 juillet 2023,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division technique) en date du 19 juillet 2023,
Vu l'avis favorable du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud en date du 21 juillet 2023,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C) en date du 07 août 2023,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère de la Défense (division infrastructure) en date du 03 octobre 2023,
Vu la demande d'avis conforme reçue par le DDT service urbanisme en date du 16 août 2023,
Vu l'avis conforme tacite favorable de M. Le Sous-Préfet en date du 16 septembre 2023,

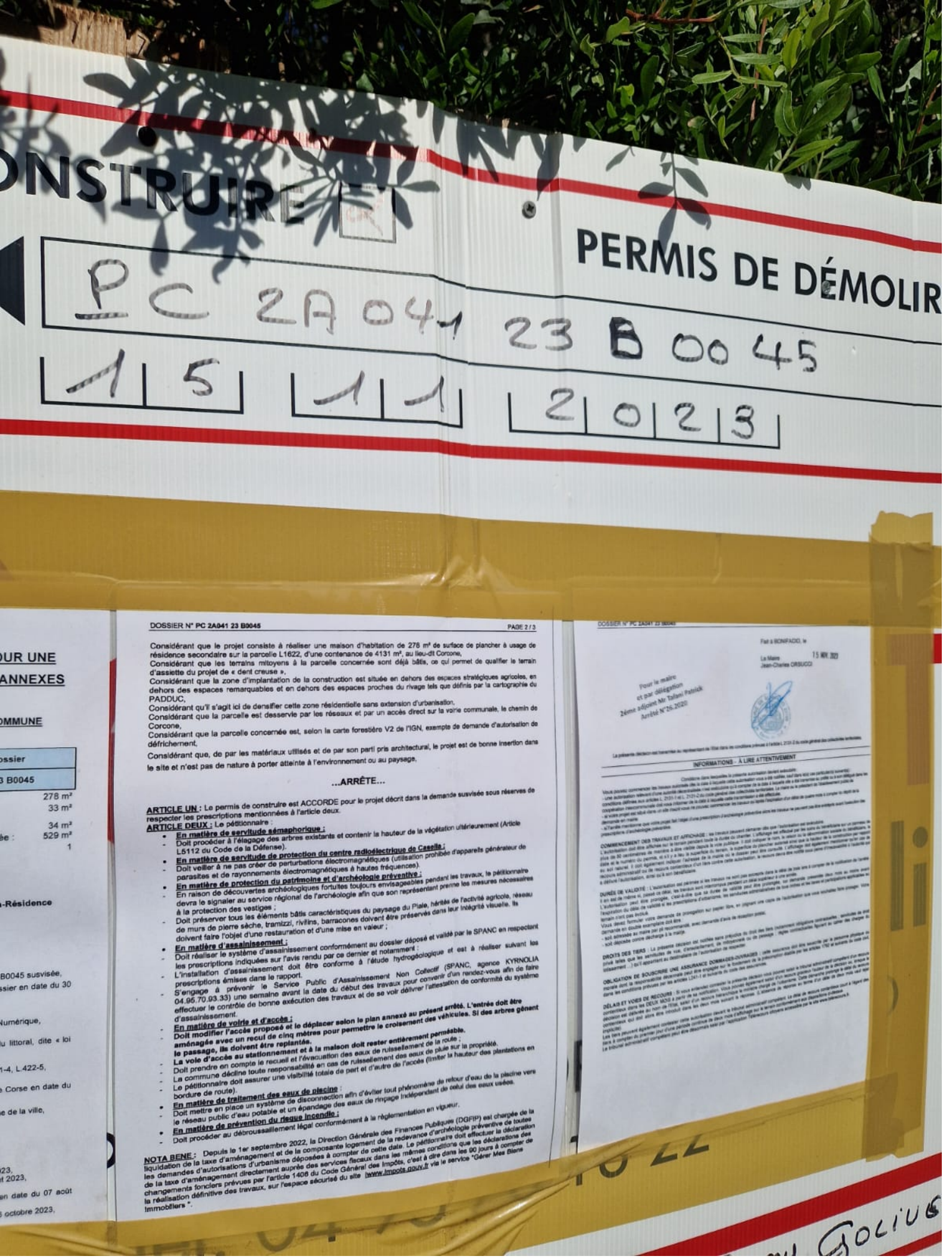
DOSSIER N° **PC 2A041 23 B0045**

Considérant que le projet consiste à ré
résidence secondaire sur la parcelle L16
Considérant que les terrains mitoyens
d'assiette du projet de « dent creuse »,
Considérant que la zone d'implantation
dehors des espaces remarquables et e
PADDUC,
Considérant qu'il s'agit ici de densifier c
Considérant que la parcelle est desserv
Corcone,
Considérant que la parcelle concernée
défrichement,
Considérant que, de par les matériaux
le site et n'est pas de nature à porter at

ARTICLE UN : Le permis de construire
respecter les prescriptions mentionnées
ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire :

- ***En matière de servitude séma***
  - *Doit procéder à l'élagage des ar*
  L5112 du Code de la Défense).
- ***En matière de servitude de pro***
  - Doit veiller à ne pas créer de per
  parasites et de rayonnements éle
- **En matière de protection du pa**
  - En raison de découvertes archéol
  devra le signaler au service régio
  à la protection des vestiges ;
  - Doit préserver tous les éléments b
  de murs de pierre sèche, tramizzi,
  doivent faire l'objet d'une restaura
- **En matière d'assainissement :**
  - Doit réaliser le système d'assainis
  les prescriptions indiquées sur l'av
  - L'installation d'assainissement d
  prescriptions émises dans le rappo
  - S'engage à prévenir le Servic
  04.95.70.93.33) une semaine ava
  effectuer le contrôle de bonne exé
  d'assainissement.
- **En matière de voirie et d'accès :**
  - **Doit modifier l'accès proposé et**
  aménagée avec un recul de cinq
  le passage, ils doivent être repla
  - **La voie d'accès au stationnement**
  - Doit prendre en compte le recueil et
  - La commune décline toute responsa
  - Le pétitionnaire doit assurer une visi
  bordure de route).
- **En matière de traitement des eaux**
  - Doit mettre en place un système de
  le réseau public d'eau potable et un
- **En matière de prévention du risqu**
  - Doit procéder au débroussaillement l

NOTA BENE : Depuis le 1er septembre 202
liquidation de la taxe d'aménagement et de la
les demandes d'autorisations d'urbanisme dép
de la taxe d'aménagement directement auprès
changements fonciers prévues par l'article 140
la réalisation définitive des travaux, sur l'espac
Immobiliers ".


ONSTRUIRE
PERMIS DE DÉMOLIR
PC 2A041 23 B0045
15 11 2023
DOSSIER N° PC 2A041 23 B0045
PAGE 2 / 3
Considérant que le projet consiste à réaliser une maison d'habitation de 278 m² de surface de plancher à usage de résidence secondaire sur la parcelle L1622, d'une contenance de 4131 m², au lieu-dit Corcone,
Considérant que les terrains mitoyens à la parcelle concernée sont déjà bâtis, ce qui permet de qualifier le terrain d'assiette du projet de « dent creuse »,
Considérant que la zone d'implantation de la construction est située en dehors des espaces stratégiques agricoles, en dehors des espaces remarquables et en dehors des espaces proches du rivage tels que définis par la cartographie du PADDUC,
Considérant qu'il s'agit ici de densifier cette zone résidentielle sans extension d'urbanisation,
Considérant que la parcelle est desservie par les réseaux et par un accès direct sur la voirie communale, le chemin de Corcone,
Considérant que la parcelle concernée est, selon la carte forestière V2 de l'IGN, exempte de demande d'autorisation de défrichement,
Considérant que, de par les matériaux utilisés et de par son parti pris architectural, le projet est de bonne insertion dans le site et n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou au paysage,
...ARRÊTE...
ARTICLE UN : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article deux.
ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire :
En matière de servitude sémaphorique :
Doit procéder à l'élagage des arbres existants et contenir la hauteur de la végétation ultérieurement (Article L5112 du Code de la Défense).
En matière de servitude de protection du centre radioélectrique de Casella :
Doit veiller à ne pas créer de perturbations électromagnétiques (utilisation prohibée d'appareils générateur de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences).
En matière de protection du patrimoine et d'archéologie préventive :
En raison de découvertes archéologiques fortuites toujours envisageables pendant les travaux, le pétitionnaire devra le signaler au service régional de l'archéologie afin que son représentant prenne les mesures nécessaires à la protection des vestiges ;
Doit préserver tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Plaie, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur ;
En matière d'assainissement :
Doit réaliser le système d'assainissement conformément au dossier déposé et validé par le SPANC en respectant les prescriptions indiquées sur l'avis rendu par ce dernier et notamment :
L'installation d'assainissement doit être conforme à l'étude hydrogéologique et est à réaliser suivant les prescriptions émises dans le rapport.
S'engage à prévenir le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC, agence KYRNOLIA 04.95.70.93.33) une semaine avant la date du début des travaux pour convenir d'un rendez-vous afin de faire effectuer le contrôle de bonne exécution des travaux et de se voir délivrer l'attestation de conformité du système d'assainissement.
En matière de voirie et d'accès :
Doit modifier l'accès proposé et le déplacer selon le plan annexé au présent arrêté. L'entrée doit être aménagée avec un recul de cinq mètres pour permettre le croisement des véhicules. Si des arbres gênent le passage, ils doivent être replantés.
La voie d'accès au stationnement et à la maison doit rester entièrement perméable.
Doit prendre en compte le recueil et l'évacuation des eaux de ruissellement de la route ;
La commune décline toute responsabilité en cas de ruissellement des eaux de pluie sur la propriété.
Le pétitionnaire doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).
En matière de traitement des eaux de piscine :
Doit mettre en place un système de disconnection afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable et un épandage des eaux de rinçage indépendant de celui des eaux usées.
En matière de prévention du risque incendie :
Doit procéder au débroussaillement légal conformément à la règlementation en vigueur.
NOTA BENE : Depuis le 1er septembre 2022, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) est chargée de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date. Le pétitionnaire doit effectuer la déclaration de la taxe d'aménagement auprès des services fiscaux dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts, c'est à dire dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Gérer Mes Biens Immobiliers ".
DOSSIER N° PC 2A041 23 B0045
Fait à BONIFACIO, le
Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI
Pour le maire
et par délégation
2ème adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020
INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT
DURÉE DE VALIDITÉ
DROITS DES TIERS
DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS
POUR UNE
ANNEXES
OMMUNE
ossier
3 B0045
278 m²
33 m²
34 m²
529 m²
1
-Résidence
B0045 susvisée,
ssier en date du 30
Numérique,
u littoral, dite « loi
1-4, L.422-5,
Corse en date du
e de la ville,
23,
t 2023,
en date du 07 août
octobre 2023,

Contribution n°77 (Web)

Proposée par Tourscher
(direction@aaa-bechu.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 16h42
Adresse postale : Carruba 20169 Bonifacio

Document PDF joint

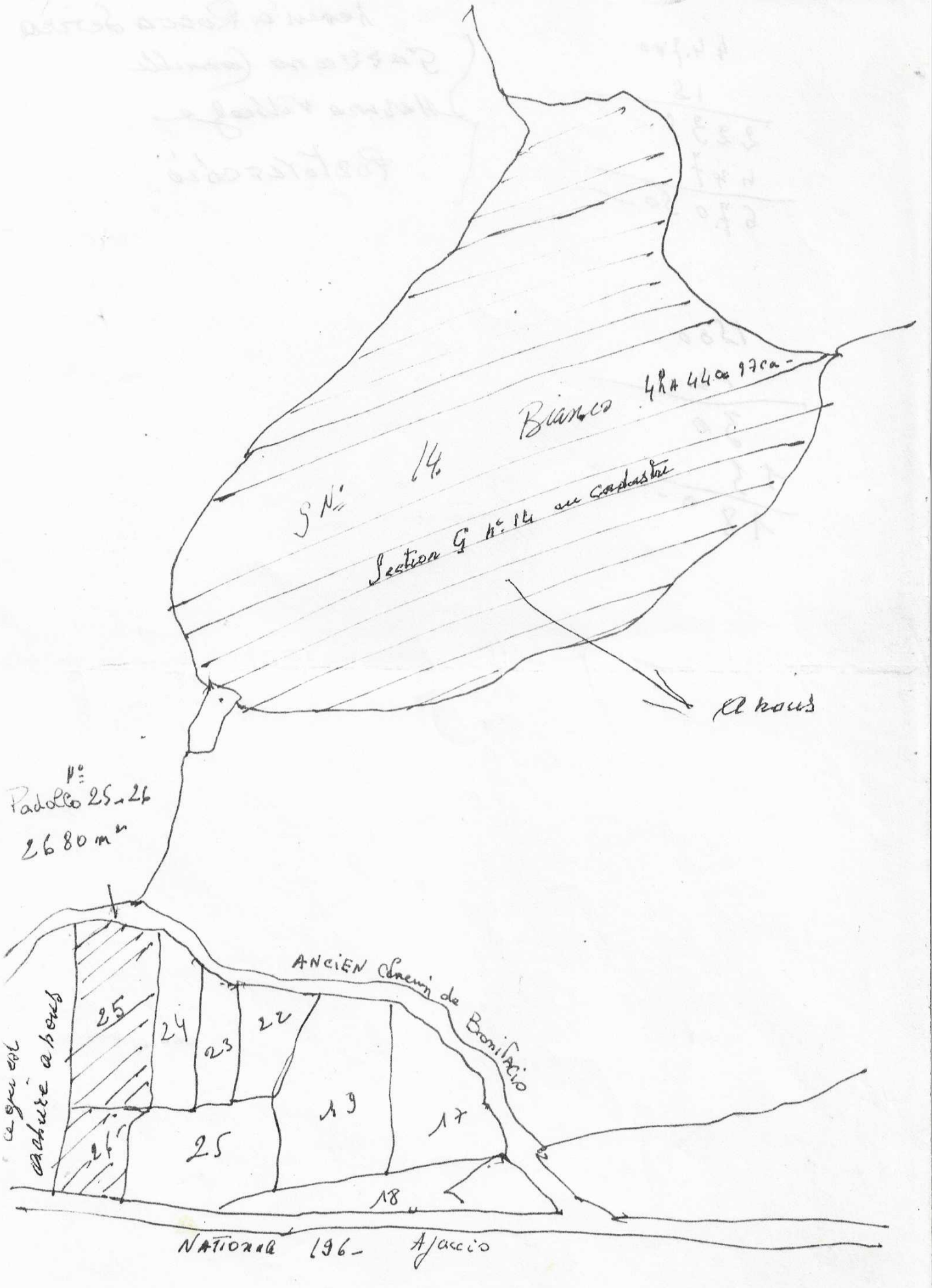
1 document associé
contribution_77_Web_1.pdf

Contribution n°78 (Web)

Proposée par CIABRINI Louise
(michel.ciabrini@aliceadsl.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 17h38
Adresse postale : 13 bis rue bon accueil 64140 BILLERE

merci de bien vouloir intégrer au nouveau PLU, la parcelle n° 14 section G dont plan ci-joint

1 document associé
contribution_78_Web_1.jpg



G N° 14 Bianco 4ha 44a 97ca
Section G n° 14 au cadastre
Abous
N° Padolco 25-26
2680 m²
ANCIEN Chemin de Bonifacio
25
24
23
22
19
17
26
25
18
NATIONAL 196 - Ajaccio

Contribution n°79 (Web)

Proposée par Stachino Vincent Joseph
(stachino.v@gmail.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 10h22
Adresse postale : Sant Amanza 20169 Bonifacio

Bonjour Madame, Monsieur Le commissaire enquêteur
Je vous prie de bien vouloir analyser ma requête, afin de régulariser ma situation illégale en apportant les modifications nécessaires, en NNH au même titre que les constructions avoisinantes qui se trouvent a une centaine de mètre. .
J avais adressé un courrier RAR, a Monsieur le Maire, copie jointe, .

Vous trouverez en PJ, les éléments relatifs a ma demande.
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le commissaire, a l expression de mes meilleures salutations
Vincent Joseph Stachino

1 document associé
contribution_79_Web_1.pdf

Bonifacio le 20 décembre 2023

Vincent Stachino
Capo del Figo
20169 BONIFACIO

Monsieur Le maire de Bonifacio
Monsieur L'adjoint a l'urbanisme
Place de l'Europe
20169 BONIFACIO

Pli recommandé

Monsieur Le Maire, Monsieur L adjoint,

Nous sommes propriétaire d'une parcelle de terrain, lieu-dit Petra gentille, cadastrée N1086, secteur de Sant Amanza .

Il y a quelques années, notre propriété constructible 2NA, a été modifié en NN.
Classée en zone NN, au PLU 86, inconstructible en attente d'urbanisation au moment des faits.

Je ne rentrerai pas ici dans le débat, quant aux classements arbitraires et infondés du paysage Bonifacien, par une politique d'écologie carcérale démesurée qui plombe à jamais notre développement démographique et économique.

Sans vouloir jeter la pierre, votre engagement politique au service des bonifaciennes et Bonifaciens, demeure interrogatif, ; certainement aussi par les innombrables contraintes urbanistiques et environnementales auxquelles vous devez faire face.

Afin de répondre à un besoin urgent de logement, et subvenir à ma situation sociale.
Bien que celle-ci soit devenue inconstructible, j'ai été contraint d'anticiper la construction d'une maison sur l'unique propriété dont je disposais, entrainant de fait une situation d'illégalité.

Je vis seul, avec ma fille de 6 ans au moment des faits, pour laquelle je dispose de la garde parentale.
Souffrant d'un diabète de type 1, je m'efforce à lui assurer l'amour et l'éducation nécessaire a son développement.

Pour ces faits, j'ai été condamné par le tribunal correctionnel, a payé une astreinte mensuelle, pour avoir désobéi à la règle, en notant que les fonds recueillis sont affectés à la caisse communale.

En date du 14 Novembre 2022, vos services de la règlementation, nous ont adressé un courrier d'obligation légales de débroussaillement des zones bâties. (Piece jointe)

Sans vouloir relever l'aspect paradoxal du sujet, nous avons exécuté cette obligation légale.

Cet état de fait, nous emmène a pensé que dans le cadre de l'élaboration en cours du nouveau PLU de la commune, une régularisation administrative et surtout sociale pourrait être envisager.

Je vous prierai donc, de bien vouloir analyser la possibilité, de modifier, la partie de l'implantation de la maison, (en zonage NNH existant, ou similaire au futur PLU) conformément à nos voisins, dont le plus proche qui se situe à 100m. (Plan joint en annexe)

Ceci nous permettra de régulariser notre situation, être en conformité, et participer de manière normale et plus juste aux contributions communales.

En espérant votre concours a une issue positive

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, Monsieur L adjoint, a l'expression de mes bons sentiments.

Vincent Stachino



PJ ; plans de situation
Règlementation propriétés bâties

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 14 Novembre 2022

Monsieur le Maire,

A

SCI LAZARIN
Capo del Figo
20169 Bonifacio

Service Règlementation
Dossier suivi par : Marie-Laure SULMONT
Nos Réf : SR.PB.2022.019 JCO/MRS/MLS/VV

Objet : Obligations Légales de Débroussaillement (OLD).
Parcelles bâties hors ZU ou lotissements.
Pièces jointes :
- Plaquette d'information.
- Cartographie de vos OLD

Madame, Monsieur,

Notre commune a décidé de mettre en œuvre concrètement la procédure relative au débroussaillement règlementaire sur une partie de son territoire et a obtenu pour ce faire, l'appui administratif et technique de l'Office de Développement Agricole et Rural de la Corse (ODARC).

Depuis le début de l'année, un agent de l'ODARC en charge du débroussaillement a effectué de nombreuses visites chez nos administrés afin de les informer et de les conseiller techniquement pour qu'ils puissent mettre efficacement leurs biens en sécurité. Au cours de ces visites, il est apparu que l'état de débroussaillement de parcelle(s) bâtie(s) dont vous êtes propriétaire, pouvait représenter un danger en cas d'incendie.

Je souhaite vous informer par la présente de vos obligations.

- vous êtes propriétaire d'une parcelle bâtie, id parcelle : **N1086.**
- vos obligations légales de débroussaillement (OLD) s'étendent sur un rayon de 50 mètres autour de votre habitation y compris sur les parcelles ne vous appartenant pas.

Je vous rappelle qu'avant d'effectuer les travaux de débroussaillement sur les parcelles voisines ne vous appartenant pas, vous devez demander l'accord aux propriétaires. Ces derniers récupéreraient l'obligation légale de débroussailler en cas de refus ou en absence de réponse après un délai de 1 mois.

MAIRIE DE BONIFACIO
Responsable service Règlementation, Fiscalité, Etat-Civil
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO

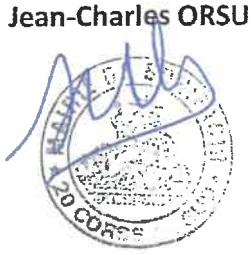
Je vous informe que l'agent de l'ODARC effectuera une nouvelle visite de votre (vos) parcelle(s) afin de constater la réalisation des travaux et ce **avant le 30 juin 2023.**

Pour tous renseignements techniques et règlementaires dont vous pourriez avoir besoin, je vous propose donc de vous mettre en contact avec M. Paul QUILICHINI, agent de l'Office de Développement Agricole et Rural de la Corse, au 06.25.25.03.72.

Je joins à cette lettre une plaquette très complète sur le débroussaillement règlementaire éditée conjointement par la Préfecture de Corse qui, je pense, vous sera très utile ainsi que la cartographie de vos OLD.

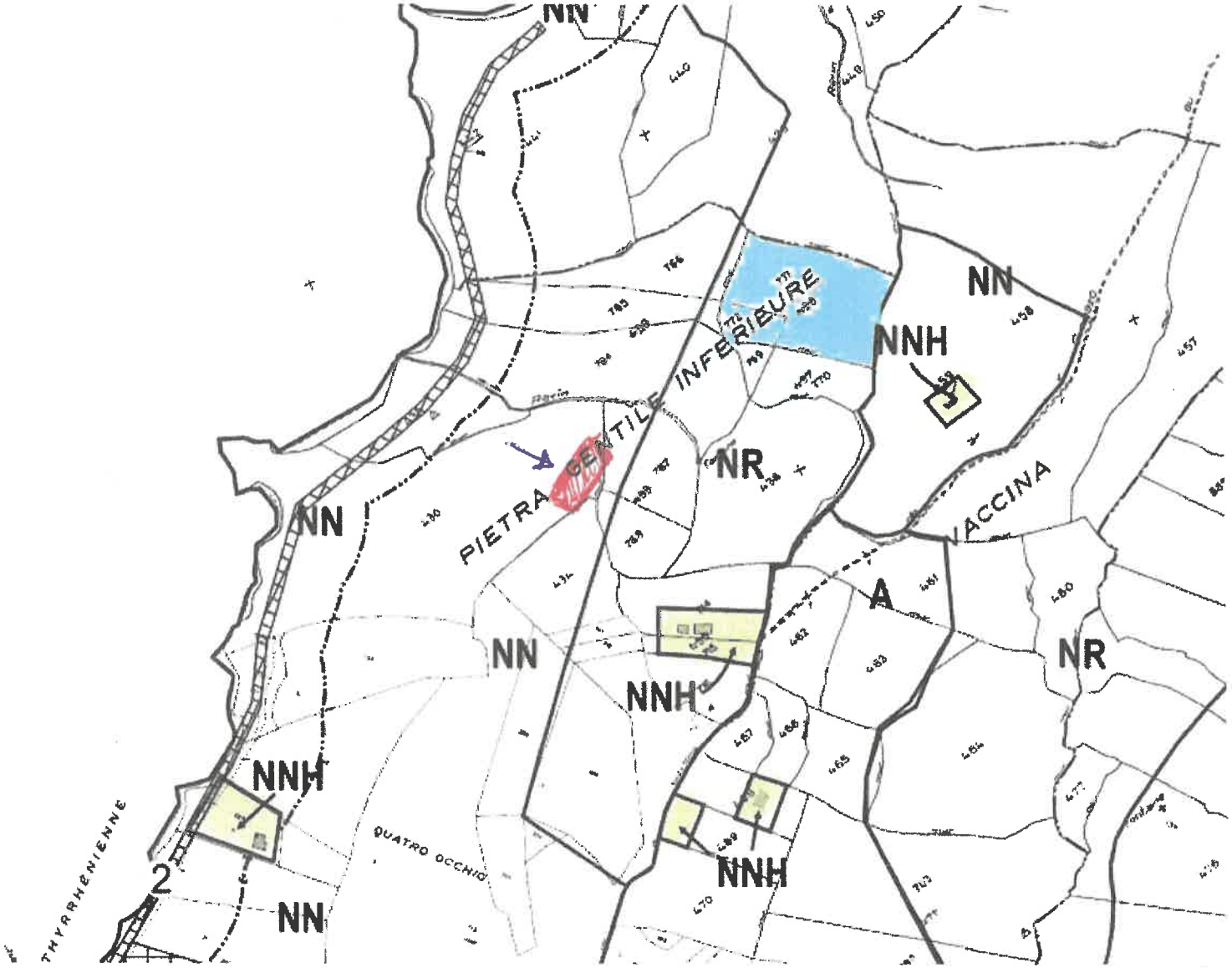
Certain de votre attachement à la protection de notre commune contre les incendies et donc de votre diligence pour effectuer les travaux qui vous incombent, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Maire,
Jean-Charles ORSUCCI

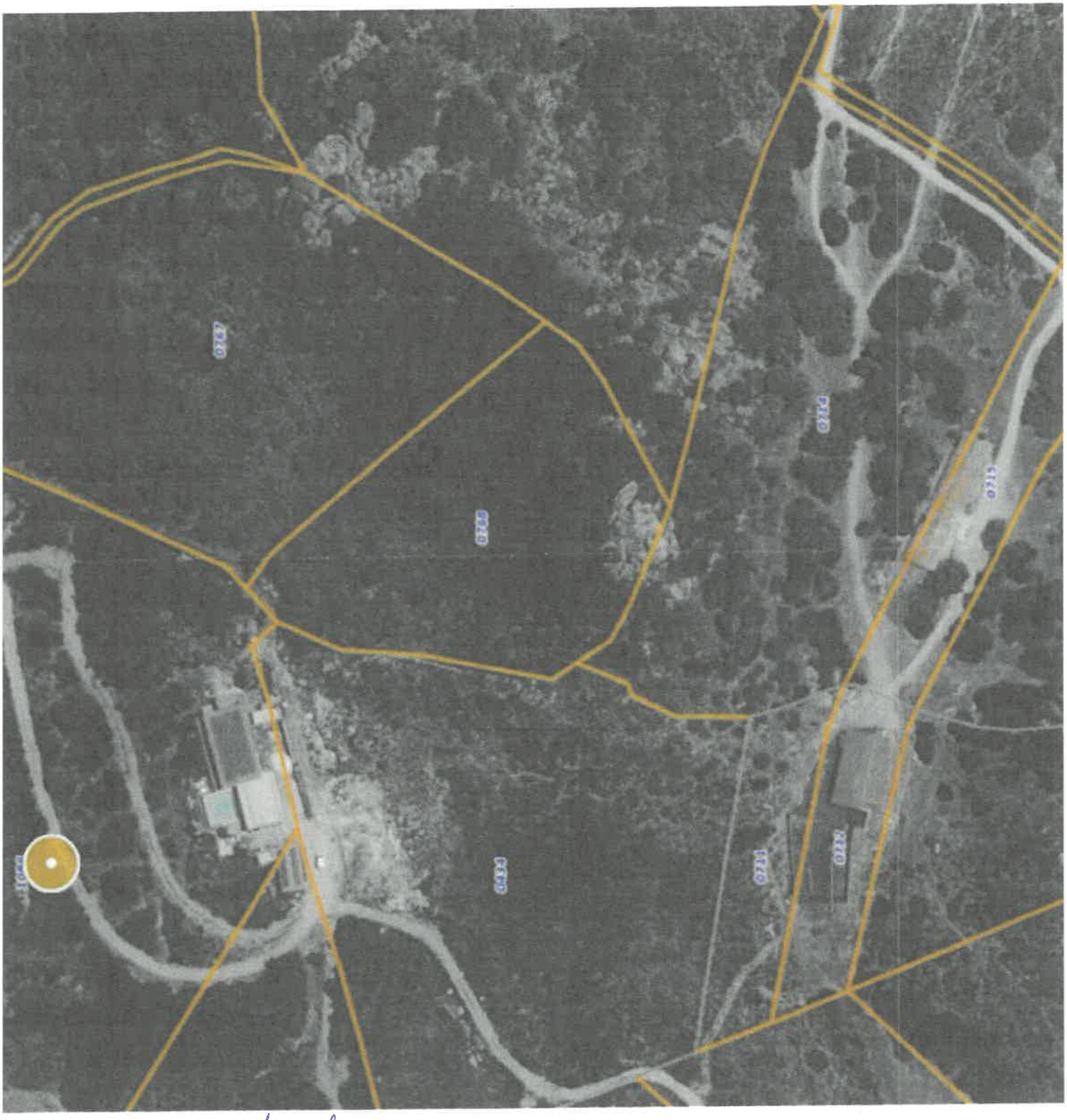


MAIRIE DE BONIFACIO
Responsable service Règlementation, Fiscalité, Etat-Civil
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO


CUMUNA DI BUNIFAZIU
CARTE DES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT
0
N
1086
0767
ON
1081
0768
0434



Projet modifié
existant


demande à régularisé
existant Maison + bergerie
80 ml.

Contribution n°80 (Web)

Proposée par CABINET U RENOSU
(mpantalacci-renosu@orange.fr)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 16h44
Adresse postale : Villa Achilli 20240 Ghisonaccia

Bonjour,

Je viens en ma qualité de syndic des coproprietés de MARINA DI CAVU I et MARINA DI CAVU II
sis à CALALONGA vous faire des inquietudes des proprietaires quant au projet de
realisation d'un parking de grande ampleur en face de leurs résidences.
En effet un tel projet en vis à vis des habitations entraine une degradation importante de la qualité paysagère residentielle de leur résidence et engendre que des nuisances sonores et lumineuses
Ce projet portant atteinte à la qualité de leur cadre de vie il vous est demandé de prendre en compte leur opposition à ce projet.

Contribution n°81 (Web)

Proposée par Delcroix Marie Therese
(Luc.delcroi@orange.fr)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 16h59
Adresse postale : 110 marina di cavu Cala longa 20169 BONIFACIO

Dossier Parking Cala longa

Contribution n°82 (Web)

Proposée par Haudecoeur jean Claude
(danielle.haudecoeur@gmail.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 17h27
Adresse postale : Marna di cavu calla longa 20169 Bonifacio

Parking public calla longa

Contribution n°83 (Web)

Proposée par Roussel serge

Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 17h30
Adresse postale : Marina di cavu calla longa 20169 Bonifacio

Contre le projet de parking calla longa

Contribution n°84 (Web)

Proposée par Nainchrik jean
(Jean.nainchrik41@gmail.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 17h43
Adresse postale : Marina di cavu 20169 Bonifacio

Je suis contre le projet de parking à calla longa

Contribution n°85 (Web)

Proposée par Jean-Louis Limongi
(jll@ucapubiancu.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 18h06
Adresse postale : Domaine de pozzoniello 20169 Bonifacio

Reclassement Zone NL Hôtel Capu Biancu

1 document associé
contribution_85_Web_1.pdf

CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP
∞

Coralline AMADEI Architecte
Résidence Terra Marina – Lieu-dit Bancarello
20169 Bonifacio – France
Téléphone: 04 95 10 30 98
Email: contact@corallineamadei.com

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Bonifacio, le 04 septembre 2025

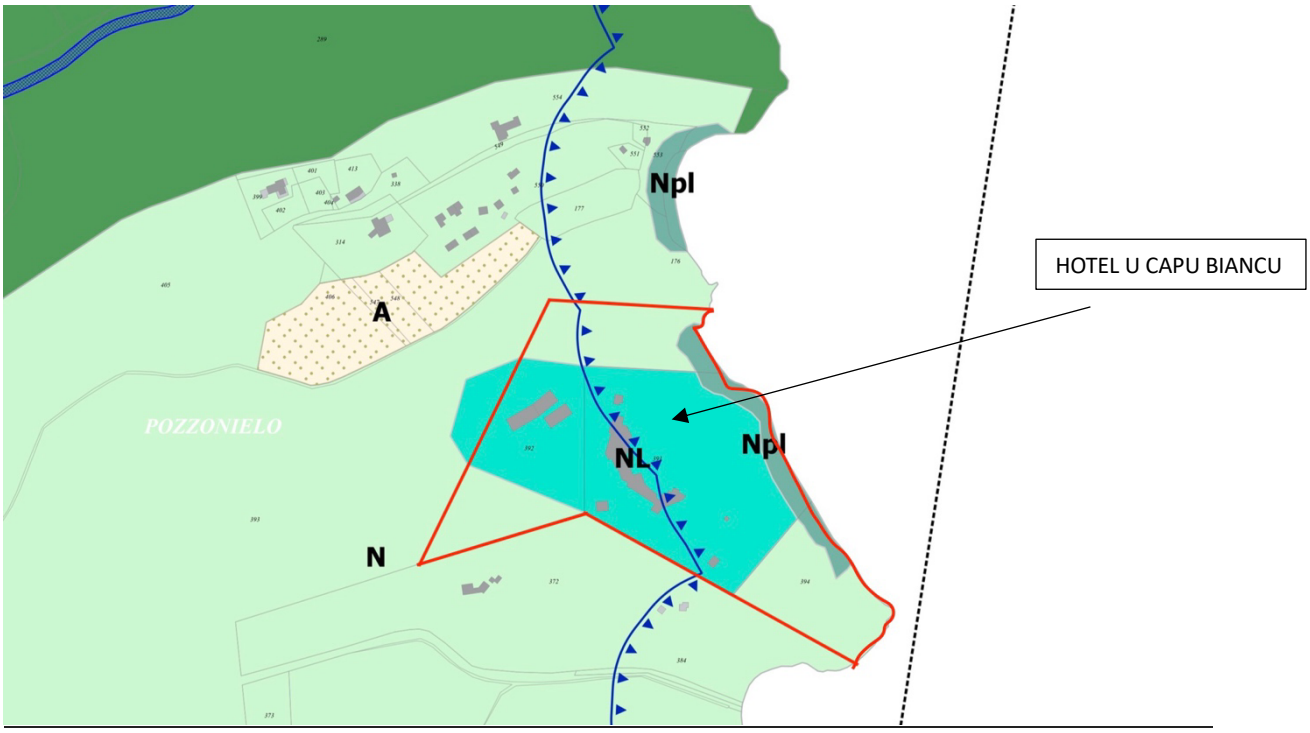
Objet: Observations sur le projet de PLU arrêté – rôle d'architecte

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je vous adresse la présente en ma qualité d'architecte de la famille LIMONGI, afin de porter à votre connaissance les observations que m'inspire le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de Bonifacio et soumis à enquête publique par arrêté du 9 juillet 2025.

La famille LIMONGI exploite depuis 1992, dans un cadre familial, **l'hôtel U CAPU BIANCU**, au lieu-dit Ricetti –Domaine de Pozzoniello, situé sur les parcelles cadastrées Section O n° 391, 392, 394.
L'hôtel U CAPU BIANCU entre dans la destination « commerce et activités de service » et plus précisément dans la sous-destination « hôtel ».

Dans le projet de PLU, les parcelles sont classées en zone Naturelle (N), tandis que l'hôtel est spécifiquement inscrit en zone Naturelle de Loisirs et de Tourisme (NL), définie comme regroupant les « zones d'hébergement touristiques déconnectées de la trame urbaine ».



La zone NL associée semble cohérente avec l'activité de l'hôtel.
Cependant, le règlement associé à cette zone semble parfois incohérent et non adapté.
En effet, les sous-destinations « Hôtels » et « Logements » sont interdites en zone NL (pourtant spécialement prévues pour les zones d'hébergement touristiques) tandis qu'elles sont autorisée sous-conditions dans les zones N et A qui devraient pourtant être plus strictes que la zone NL.

1) ANALYSE DES POSSIBILITÉS EN ZONE NATURELLE - LOISIRS ET TOURISME (NL)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

A/ Interdiction des sous-destination « Hôtel » et « Logement »

- Impossibilité de construction et d'extension
  Aucun nouveau bâtiment lié à l'activité hôtelière ne peut être autorisé ; toute extension, même limitée, est proscrite, empêchant l'établissement d'augmenter ses capacités ou d'adapter son offre.

- Blocage des travaux de modernisation
  Les interventions nécessitant une autorisation d'urbanisme PC ou DP telles que des modifications de façades, seraient refusées dès lors qu'elles relèvent de la destination « Hôtel ». L'établissement se retrouve figé dans son état actuel, sans possibilité de modernisation de l'aspect extérieur.

- Impossibilité de mise aux normes
  L'établissement ne pourra plus se conformer aux réglementations légales en constante évolution, notamment :
  - accessibilité PMR,
  - normes environnementales (RE2020 et suivantes),
  - obligations en matière de sécurité incendie, d'hygiène et de conditions de travail des salariés.

  En pratique, l'hôtel serait juridiquement empêché de respecter des obligations pourtant impératives.

- Insécurité juridique, économique et sociale
  Placé dans l'impossibilité de se mettre en conformité tout en restant soumis à des contrôles, l'établissement serait exposé à une fragilisation progressive, avec un risque de dévalorisation et de perte de compétitivité.

- Impossibilité d'adaptation au marché touristique
  Dans un secteur très concurrentiel, l'hôtel ne pourrait plus diversifier son offre (espaces bien-être, équipements modernes, hébergements complémentaires), alors que d'autres établissements de la commune, situés en zones constructibles, conservent cette faculté, ce qui affaiblira sa compétitivité.

- Blocage de toute reconversion
  L'interdiction simultanée des destinations « Hôtel » et « Logement » empêche toute reconversion des bâtiments, par exemple en cas de succession, de partage ou de réorientation d'activité.
  Les bâtiments se retrouvent ainsi figés dans une destination juridiquement interdite : ils ne peuvent ni évoluer comme hôtels, ni être transformés en habitations.

→ En résumé, le classement en zone NL fige totalement l'avenir des parcelles : impossibilité d'évolution, de mise aux normes ou de reconversion. Le règlement paraît incohérent par rapport aux constructions existantes sur les parcelles classées en zone NL.
Une telle situation entraine une fragilisation de l'établissement et un risque de déclin économique à moyen terme.
Ces contraintes démontrent que le classement en zone NL est inadapté et qu'il doit être réexaminé, afin de permettre la continuité et l'évolution normale des activités existantes.

B/ Interdiction de la sous-destination « Équipements sportifs »

Le règlement de la zone NL interdit également la sous-destination « Équipements sportifs », ce qui crée une contradiction manifeste avec l'intitulé de la zone.

- Impossibilité de créer des infrastructures de loisirs pour les clients
  Les hôteliers ne peuvent pas proposer d'installations sportives, même limitées, à usage interne de leur clientèle (ex. terrain de padel, court de tennis, boulodrome, parcours sportif..).

- Assimilation aux grands équipements publics
  La sous-destination « équipements sportifs » est pensée uniquement pour les grandes infrastructures publiques (stade, gymnase, etc.), mais aucune distinction n'est faite pour les aménagements privés à petite échelle, pourtant nécessaires dans une offre hôtelière.

- Contradiction avec la vocation de la zone NL
  Alors que la zone est précisément définie comme « naturelle de loisirs », le règlement empêche tout développement d'équipements de loisirs sportifs adaptés à une structure touristique.

- Blocage de toute demande d'autorisation
  Concrètement, toute demande de PC ou de DP visant à implanter même un équipement léger (terrain extérieur, aménagement en plein air) sera automatiquement refusée.

→ En résumé, l'interdiction des « équipements sportifs » prive les structures hôtelières d'offrir des activités de loisirs de base à leurs clients, alors même qu'elles sont situées dans une zone censée être dédiée aux loisirs.

2) ANALYSE DES POSSIBILITÉS EN ZONE NATURELLE (N)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl)

- La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
- Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
- Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
- Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
- Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hôtels		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ns, Nt, Nenr et Npl		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr et Npl

Le classement en zone N, où les destinations « Hôtel » et « Habitation » sont autorisées sous conditions, offre des perspectives nettement plus favorables que le classement en zone NL :

A/ Autorisation sous condition de la sous-destination « Hôtel » et « Logement »

- La destination « Hôtel » est prévue au règlement
  En zone N, la catégorie « Hôtel » est autorisée, cela permet de déposer des demandes d'autorisation pour des travaux de rénovation, d'adaptation ou même d'extension, dans la limite fixée par le règlement. Les établissements ne sont donc pas figés et peuvent évoluer dans le respect des conditions environnementales.

- Possibilité d'extensions significatives
  La réglementation prévoit explicitement la possibilité d'agrandir les hôtels existants, dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti (construction principale, annexes et extensions).
  Cette souplesse est essentielle pour permettre aux structures de s'adapter à la concurrence et aux besoins des clientèles.

- Prise en compte des obligations réglementaires
  Le fait que la sous-destination « Hôtel » soit autorisée permet d'engager les travaux nécessaires pour répondre aux normes légales :
  - mise aux normes d'accessibilité PMR,
  - respect des réglementations environnementales (RE2020 et suivantes),
  - conformité aux règles de sécurité incendie, d'hygiène et de conditions de travail.
    Les établissements classés en zone N ne se retrouvent donc pas en situation d'impossibilité juridique face à des obligations impératives.

- La destination « Habitation » est également admise
  La zone N autorise, sous conditions, la fonction « Logement/Habitation ». Cette ouverture permet d'envisager une reconversion partielle ou totale des bâtiments existants, notamment en cas de succession, de partage familial ou de changement d'orientation de l'activité. Là où la zone NL fige toute évolution, la zone N offre de réelles perspectives de souplesse.

- Compatibilité avec des formes d'agritourisme
  La zone N admet aussi la destination agricole. Elle permet donc de développer des projets mixtes associant agriculture et tourisme (hébergements, restauration, valorisation de produits locaux). Cette possibilité, absente en zone NL, représente un levier important pour diversifier les activités et renforcer l'ancrage local des établissements.

- Cohérence avec l'objectif de pérennité des structures existantes
  Globalement, la zone N reconnaît l'existence et la légitimité des établissements hôteliers et leur offre un cadre réglementaire qui permet à la fois la protection de l'environnement et la continuité de l'activité. Ce zonage évite la rigidité de la zone NL, où toute évolution est bloquée.

3) PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT DU RÈGLEMENT VERS UNE ZONE NATURELLE DE LOISIRS ET DE TOURISME ADAPTÉE (ZONE NL)

Afin de concilier la nécessaire protection des sites classés naturels et la pérennité des établissements touristiques existants, il pourrait être envisagé une adaptation spécifique du règlement applicable à la zone NL.

Cette zone pourrait constituer un équilibre entre les principes de la zone N et les objectifs de la zone NL, tout en intégrant également certains dispositifs déjà prévus pour les hôteliers implantés en zone UL, afin d'assurer une égalité de traitement entre établissements. Elle permettrait ainsi aux structures hôtelières de continuer à évoluer raisonnablement, sans porter atteinte au paysage.

Pistes d'adaptation proposées :

- Autorisation de la destination « Hôtel »
  Reconnaître explicitement cette sous-destination, afin de sécuriser la possibilité de réaliser des travaux d'entretien, de rénovation, de mise aux normes ou d'extensions encadrées.

- Autorisation de la destination « Logement/Habitation »
  Permettre, sous conditions, la reconversion partielle ou totale des bâtiments existants vers l'habitation (succession, partage familial, changement d'orientation de l'activité).

- Encadrement des constructions + extensions
  S'inspirer du régime de la zone N, qui autorise jusqu'à 1500 m² d'emprise au sol, et envisager, pour la zone naturelle correspondant aux espaces non urbains et non agricoles de la commune, une règle adaptée combinant :

  - **70% de construction ou d'extension visible** attenante aux bâtis existants (logements du personnel, piscine et annexes comprises),
  - **30% en construction souterraine (R-1),** sans impact visuel sur le paysage.

  Il est compréhensible que la philosophie initiale de la zone NL visait à interdire, ou du moins à limiter strictement, les constructions nouvelles visibles afin de préserver l'intégrité paysagère. De même, les extensions y sont aujourd'hui fortement encadrées, voire proscrites, pour les mêmes raisons.

  Cependant, un compromis équilibré pourrait être envisagé afin de ne pas condamner les structures hôtelières existantes à l'immobilisme. Les surfaces souterraines offriraient une solution permettant d'intégrer des besoins essentiels sans incidence visuelle, tels que :

  - locaux techniques et de stockage (réserves, buanderies, dressings, espaces pour le matériel),
  - aménagements fonctionnels nécessaires à l'exploitation,
  - ou encore équipements valorisants (spa, espaces de bien-être), générateurs d'activité économique et d'emplois.

- Hébergement du personnel saisonnier
  Il pourrait être pertinent d'introduire un paragraphe dédié, en reprenant par exemple le plafond de 200 m² d'emprise au sol déjà autorisé en zone N pour les habitations, afin de permettre aux hôtels de loger une partie de leur personnel saisonnier. Cette disposition rejoindrait d'ailleurs les exigences déjà prévues en zone UL, où la création de logements pour le personnel accompagne toute nouvelle activité hôtelière.

Le règlement de la Zone N prévoit déjà, pour les constructions à usage d'habitation, des possibilités encadrées, notamment :

« Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés. Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m². Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m². »

Il apparaît donc qu'en Zone N, une emprise au sol de 200 m² est déjà admise pour l'habitation.
Dans un esprit d'équilibre et de cohérence, il pourrait être envisagé que cette disposition soit adaptée aux structures hôtelières situées en Zone NL afin de permettre, sous conditions, la création de logements destinés aux salariés saisonniers.

Une telle adaptation trouverait aussi un fondement dans la comparaison avec la Zone UL, où les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ne sont autorisées qu'à la condition expresse que toute nouvelle activité prévoie la création de logements pour le personnel saisonnier.

Extrait du règlement de la zone UL :

ARTICLE 1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions à vocation de logement sont exclusivement liées à des fonctions de gardiennage.

> Les constructions à vocation d'hébergement sont exclusivement liées aux logements saisonniers.

> Les sous-destinations « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtel » et « autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition que pour toute nouvelle activité soit prévu la création de logement pour le personnel saisonnier.

Ainsi, lorsqu'un hôtel est classé en zone constructible, l'intégration d'un volet logement saisonnier est déjà une exigence réglementaire.

→ Il semblerait donc pertinent que la zone naturelle de loisirs et de tourisme comporte elle aussi un paragraphe spécifique consacré à l'hébergement saisonnier, par exemple en reprenant le plafond d'emprise au sol de 200 m² déjà appliqué aux habitations en zone N ou en intégrant la création de logements saisonnier dans la construction ou extension de la structure existante.

- Équipements de loisirs à petite échelle
  Il serait également souhaitable d'autoriser des aménagements sportifs ou récréatifs légers (pétanque, padel, parcours nature, etc.), strictement réservés à la clientèle et intégrés au site, afin de préserver l'attractivité et la compétitivité des structures existantes.

En résumé, il apparaît nécessaire que le règlement évolue pour assurer un véritable équilibre entre la protection des paysages remarquables et la pérennité des structures hôtelières et touristiques existantes. À travers les observations formulées ci-dessus, nous souhaitons attirer l'attention sur les incohérences actuelles entre zones NL, N, UL, et proposer des pistes concrètes d'adaptation permettant à la fois de préserver le patrimoine naturel et de garantir l'avenir économique et social des établissements concernés. À défaut d'évolution, le maintien du zonage NL en l'état risquerait de fragiliser durablement ces structures, en les privant de toute possibilité d'adaptation ou de reconversion.

Je reste à votre disposition pour vous fournir tout complément d'information ou illustrer ces observations par des croquis ou pièces techniques.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'assurance de mes salutations distinguées.

Coralline AMADEI
Architecte – Coralline AMADEI Architecte

Famille LIMONGI





Contribution n°86 (Web)

Proposée par Jean-Louis Limongi
(jll@ucapubiancu.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 18h09
Adresse postale : Domaine de pozzoniello 20169 Bonifacio

Révision de zonage U Mulinu

1 document associé
contribution_86_Web_1.pdf

CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP
∞

Coralline AMADEI Architecte
Résidence Terra Marina – Lieu-dit Bancarello
20169 Bonifacio – France
Téléphone: 04 95 10 30 98
Email: contact@corallineamadei.com

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Bonifacio, le 04 septembre 2025

Objet: Observations sur le projet de PLU arrêté – rôle d'architecte

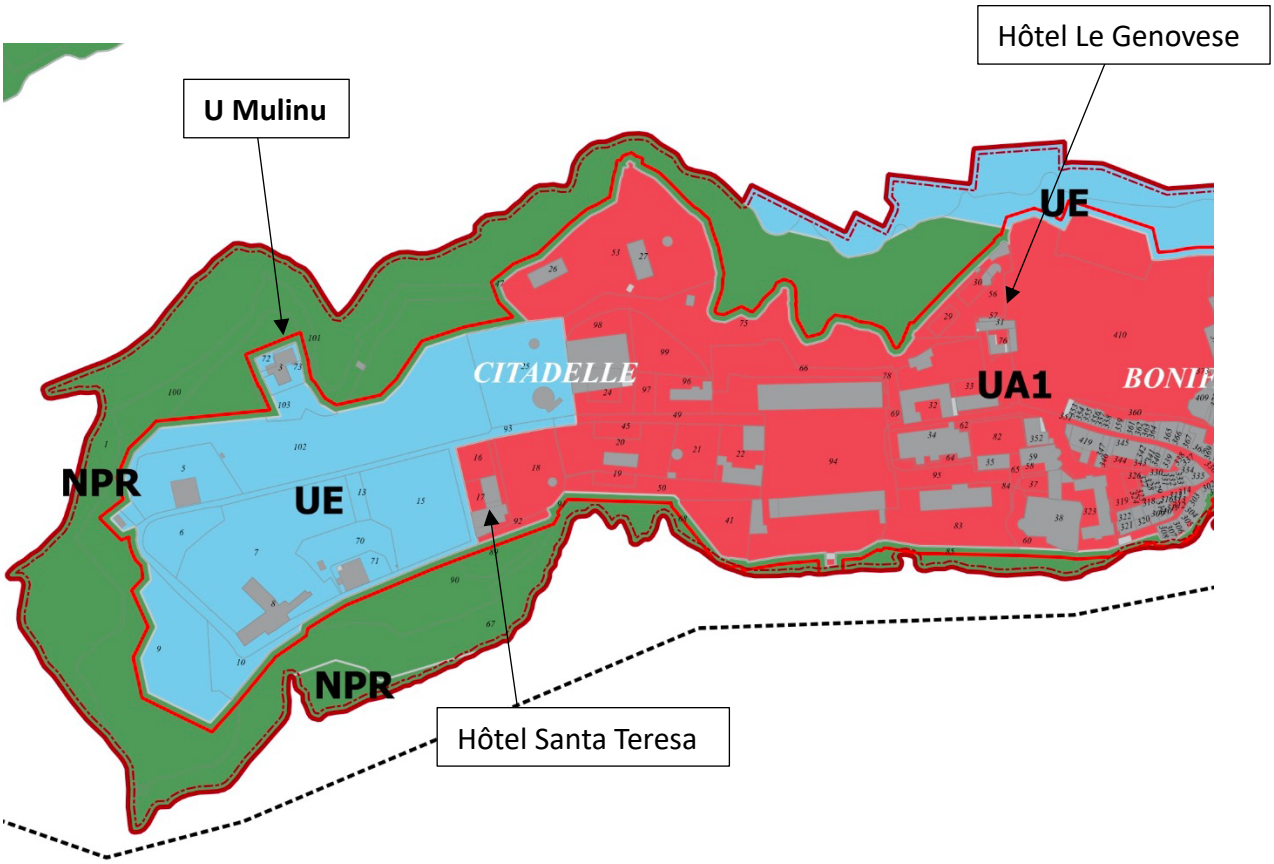
Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je me permets de vous adresser la présente en ma qualité d'architecte de la famille LIMONGI, afin de vous soumettre une nouvelle analyse portant cette fois sur l'établissement hôtelier ***U MULINU – U Capu Biancu***, implanté dans la Haute Ville de Bonifacio.

Ce bien est édifié sur les parcelles cadastrées :

- *Section AB n° 3 (UE)*
- *Section AB n° 72 (UE)*
- *Section AB n° 73 (UE)*
- *Section AB n° 103 (UE)*
- *Section AB n° 101 (NPR)*

Dans le projet de PLU arrêté, la majorité de ces parcelles est intégrée en zone **UE**, définie comme « *zone urbaine destinée à accueillir des équipements dans l'agglomération* ». Une partie de la parcelle AB 101 est toutefois classée en zone **NPR**, correspondant aux « *zones naturelles protégées en espace remarquable* ».



Toutefois, certaines dispositions du règlement applicable à cette zone soulèvent des interrogations, comme en témoigne l'extrait ci-après. Nous tenons à attirer votre attention sur les difficultés importantes que cela engendrerait pour la structure hôtelière si ce plan de zonage était retenu :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE URBAINE EQUIPÉE (UE)

La zone urbaine équipée (UE) correspond aux zones d'équipements publics et d'intérêts collectifs existants.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			UE
	Exploitation forestière			UE
■ Habitation	Logement		UE	UE
	Hébergement	UE		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			UE
	Restauration			UE
	Commerce de gros			UE
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			UE
	Hôtels			UE
	Autres hébergements touristiques			UE
	Cinéma			UE
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UE		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UE		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UE		
	Salles d'art et de spectacles	UE		
	Equipements sportifs	UE		
	Autres équipements recevant du public	UE		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UE
	Entrepôt			UE
	Bureau			UE
	Centre de congrès et d'exposition			UE

1) ANALYSE DES POSSIBILITÉS EN ZONE URBAINE EQUIPÉE (UB)

A/ Interdiction des sous-destination « Hôtel »

Dans le règlement de la zone UE, « les logements » sont autorisés sous conditions, « les hébergements » sont admis, mais la sous-destination « hôtel » est expressément interdite.

Or, l'établissement *U MULINU – U CAPU BIANCU* correspond précisément à une maison transformée en exploitation hôtelière. La famille LIMONGI souhaite, à court terme, procéder à un changement de destination pour régulariser cette situation et affecter le bien à une structure hôtelière reconnue comme telle.

Une telle régularisation se révèle toutefois impossible tant que la sous-destination « hôtel » restera interdite en zone UE. Cette contradiction conduit à une impasse : l'établissement, bien qu'exploité comme hôtel depuis plusieurs années, ne pourra jamais acquérir une existence juridique autonome.

Le blocage est double :

- d'une part, toute demande future visant à modifier ou adapter les installations (dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, par exemple) se heurterait au refus automatique de l'administration ;
- d'autre part, toute reconversion ultérieure serait également impossible. En cas de succession, de partage ou de réorientation d'activité, l'interdiction de l'hôtellerie en zone UE rendrait juridiquement impraticable aussi bien la poursuite que le retour à l'habitation.

Ainsi rédigé, le règlement prive ce bien de toute sécurité juridique et fige sa situation, au détriment de l'exploitation hôtelière comme de son éventuelle évolution future.

2. ANALYSE DES POSSIBILITÉS EN ZONE URBAINE (UA1)

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA)

La zone urbaine de l'agglomération de Bonifacio correspond à la forme urbaine « agglomération » au titre de la Loi littoral applicable sur le territoire. Elle se caractérise notamment par sa mixité fonctionnelle. Cette zone se compose de cinq secteurs :

- UA1 : correspondant à la Haute-Ville,
- UA2 : correspondant à la Marine,
- UA3 : correspondant à l'Arrière-port,
- UA4 : correspondant à l'Arrière-port résidentiel,
- UA5 : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		UA5	UA1, UA2, UA3, UA4
	Exploitation forestière			UA1, UA2, UA3, UA4, UA5
■ Habitation	Logement	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Hébergement	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Restauration		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Commerce de gros		UA3, UA4	UA1, UA2, UA5
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Hôtels		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Autres hébergements touristiques		UA1, UA2, UA3, UA4, UA5	
	Cinéma	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5

■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Salles d'art et de spectacles	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5
	Equipements sportifs	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Autres équipements recevant du public	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			UA1, UA2, UA3, UA4, UA5
	Entrepôt	UA2, UA3, UA4		UA1, UA5
	Bureau	UA1, UA2, UA3, UA4, UA5		
	Centre de congrès et d'exposition	UA1, UA2, UA3, UA4		UA5

La zone **UA1** présente plusieurs avantages pour une structure telle que *U MULINU* :

- elle autorise les sous-destinations « *logement* », « *hébergement* » et « *hôtel* », offrant ainsi une véritable souplesse dans les projets de transformation, de transmission ou de reconversion du bien ;
- elle garantit une concurrence équitable entre les établissements hôteliers de la Haute Ville, en permettant à *U MULINU* de bénéficier des mêmes conditions réglementaires que les autres hôtels implantés en zone UA1.

À l'inverse, son maintien en zone **UE** placerait cet établissement dans une situation désavantageuse : il serait le seul hôtel soumis à un règlement plus restrictif, créant ainsi une distorsion de concurrence et compromettant sa pérennité.

En conclusion, le maintien de l'établissement *U MULINU* en zone UE crée une incohérence manifeste du règlement : il empêche sa régularisation en tant qu'hôtel, bloque toute évolution ou reconversion future, et place la structure dans une situation de concurrence défavorable par rapport aux autres établissements de la Haute Ville.
À l'inverse, son reclassement en zone UA1 permettrait d'assurer la cohérence réglementaire, de garantir la sécurité juridique du bien, et de préserver une équité entre l'ensemble des exploitations hôtelières de la haute ville de Bonifacio.
Nous sollicitons en conséquence que l'établissement *U MULINU* soit intégré à la zone UA1 dans le cadre du projet de PLU.

Je reste à votre disposition pour vous fournir tout complément d'information ou illustrer ces observations par des croquis ou pièces techniques.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'assurance de mes salutations distinguées.

Coralline AMADEI
Architecte – Coralline AMADEI Architecte

Famille LIMONGI





CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP

∞

Contribution n°87 (Web)

Proposée par Jean-Louis Limongi
(jll@ucapubiancu.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 18h11
Adresse postale : Domaine de pozzoniello 20169 Bonifacio

Reclassement parcelle Agricole

1 document associé
contribution_87_Web_1.pdf

CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP
∞

Coralline Amadei Architecte
Résidence Terra Marina – Lieu-dit Bancarello
20169 Bonifacio – France
Téléphone: 04 95 10 30 98
Email: contact@corallineamadei.com

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Bonifacio, le 04 septembre 2025

Objet: Observations sur le projet de PLU arrêté – rôle d'architecte conseil

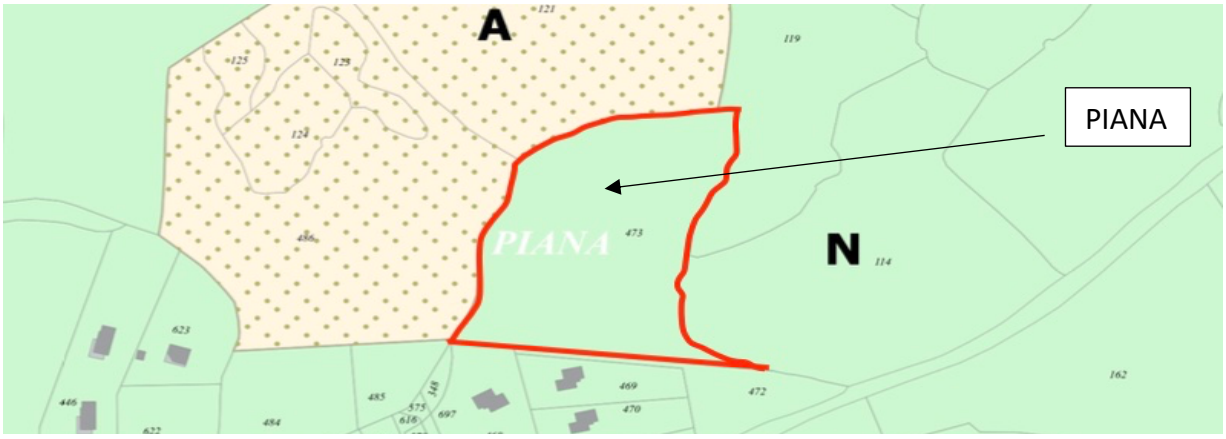
Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je vous adresse la présente en ma qualité d'architecte de la famille LIMONGI, afin de porter à votre attention une nouvelle analyse concernant la parcelle dite « PIANA », située au lieu-dit *Piana*.

Ce terrain est implanté sur la parcelle cadastrée :

- Section O n°473.

Dans le projet de PLU arrêté, la totalité de la parcelle est classée en zone N, définie comme « zone naturelle correspondant aux espaces non urbains et non agricoles de la commune ».



Or, il convient de rappeler que la SARL agricole CAPU VERDE, locataire de la parcelle appartenant à la SCI PIANU PIANU, a engagée depuis plusieurs années une activité viticole sur ce site. Cette donnée non retranscrite dans le dossier municipal, rend le classement actuel en zone N inadapté à la réalité du terrain.

En zone N, le règlement prévoit que certaines constructions liées aux exploitations agricoles, forestières ou pastorales peuvent être autorisées. Toutefois, cette ouverture reste limitée et ne confère pas à la parcelle une véritable vocation agricole.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole correspond aux espaces cultivés ou pâturés.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		A	
	Exploitation forestière		A	
■ Habitation	Logement		A	
	Hébergement			A
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			A
	Restauration			A
	Commerce de gros			A
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A
	Hôtels		A	
	Autres hébergements touristiques			A
	Cinéma			A
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			A
	Salles d'art et de spectacles			A
	Equipements sportifs			A
	Autres équipements recevant du public			A
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			A
	Entrepôt			A
	Bureau			A
	Centre de congrès et d'exposition			A

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées à la destination « exploitation agricole et forestière » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou forestière.

> L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit la possibilité d'implanter de nouvelles « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées » est applicable en zone agricole.

> La construction de logements est autorisée pour accueillir un exploitant agricole dont la présence est permanente et nécessaire sur l'exploitation. Dans ce cas de figure le logement sera implanté à une distance maximale de 100 mètres de la construction agricole nécessitant une présence sur l'exploitation. Une distance différente pourra être acceptée pour des raisons économiques ou techniques avérées et justifiées. Les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone.

À l'inverse, en zone A, la finalité du zonage est précisément de reconnaître et de soutenir l'activité agricole, en encadrant clairement les constructions qui lui sont nécessaires. C'est dans ce cadre que la famille LIMONGI envisage de déposer, dans les prochains mois, un permis de construire pour la réalisation d'un chai, directement lié à la production viticole déjà en cours.

« L'article L111-4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit la possibilité d'implanter de nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, est applicable en zone agricole. »

Cet article correspond exactement à l'esprit que le futur projet « U CAPU VERDE » souhaite développer : la création d'un chai destiné à valoriser la production viticole existante.

En conclusion, le reclassement de cette parcelle en zone A apparaît pleinement justifié. Il permettrait d'adapter le PLU à la réalité de l'exploitation viticole existante, d'assurer la cohérence du règlement avec les activités réellement pratiquées sur le terrain et de soutenir une dynamique agricole locale, porteuse de valeur économique et patrimoniale pour la commune.
Il s'inscrit enfin dans le droit fil des dispositions légales prévues par le Code de l'Urbanisme, qui reconnaît et encadre les constructions nécessaires au développement agricole.

Je reste à votre disposition pour vous fournir tout complément d'information ou illustrer ces observations par des croquis ou pièces techniques.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, l'assurance de mes salutations distinguées.

Coralline AMADEI
Architecte – Coralline AMADEI Architecte

Famille LIMONGI





Contribution n°88 (Web)

Proposée par liechty philippe
(philippe.liechty@laposte.net)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 21h16
Adresse postale : lieu dit caprili 20169 BONIFACIO

Madame, Monsieur,
Lors de mon entretien avec Madame la commissaire enquêtrice, deux points ont été évoqués, pouvant être à l'origine du déclassement en zone N de ma parcelle I 1462 située lieu dit Caprili, sur laquelle sont édifiées une habitation et ses annexes:
PC 02A 041 10 B0015
PC 2A 041 21 B0103 (modification)
DP 2A 041 23 B0010
DP 2A 041 22 B0078
DP 2A 041 23 B0032
DP 2A 041 22 B0020
DP 2A 041 22 B0011
DP 2A 041 22 B0024

Sur le plan parcellaire de 2018 ci-joint, il apparait que les parcelles I 1464 et I 1463, nées d'un découpage en 2019, créent une rupture dans la continuité urbaine:
sur la parcelle I 1464 est présent le drain d'épandage de l'habitation (I 1465)
sur la parcelle I 1463 est présent le drain d'épandage de l'habitation (I 1468)

le second point concerne le document cadastral ci-joint qui ne montre qu'une seule construction (PC 02A 041 10 B0015)
il n'est pas à jour des autres constructions visibles sur la vue aérienne ci-jointe

Sur le plan de division de 2011 ci-joint, les situations en 2001 (POS) et à partir de 2006 (PLU) qui illustrent l'évolution des parcelles

Propriété familiale, avec le temps, les constructions se sont suivies, les limites des parcelles ont changé pour se coller à la réalité du terrain et des évènements...

Mon habitation est construite sur la parcelle I 1462, faisant partie d'une unité foncière avec les parcelles I 1467, I 1272, I 1273, constructible depuis le POS de 1984, elle l'était dans l'ancien PLU et dans le nouveau PLU, je vous demande qu'elle le redevienne

PS: pour des raisons techniques, j'ai déposé les pièces jointes au service de l'urbanisme dans le registre

Contribution n°89 (Web)

Proposée par GIORGI PIERRE
(pierre.giorgi4@gmail.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 21h49
Adresse postale : 119 ARGHIOLA Pietra Lunga Salvini 20146 SOTTA

Objet : Contestation de l'exclusion de terrains constructibles du PLU de Bonifacio
Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire au sujet de la récente décision d'exclure certains terrains constructibles du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio, décision qui touche directement notre village de Petra Longa Salvini.

Notre hameau, situé à cheval sur trois communes – Sotta, Porto-Vecchio et Bonifacio – n'est pas seulement une périphérie lointaine. Pendant des siècles, Bonifacio a représenté un centre vital pour nos ancêtres. Ils descendaient, à dos de mulets ou à pied, chaque semaine, pour vendre leurs produits sur ses marchés. Ces liens historiques sont encore vivants aujourd'hui, jusque dans notre parler local, marqué par l'accent bonifacien. Une partie importante de nos terres agricoles se trouve d'ailleurs sur le territoire de Bonifacio.

C'est pourquoi il est douloureux d'entendre dire que Petra Longa Salvini serait « très loin » de Bonifacio. Loin, peut-être, pour le tourisme et les villas de bord de mer, mais certainement pas pour l'histoire, la mémoire et la vie de nos familles.

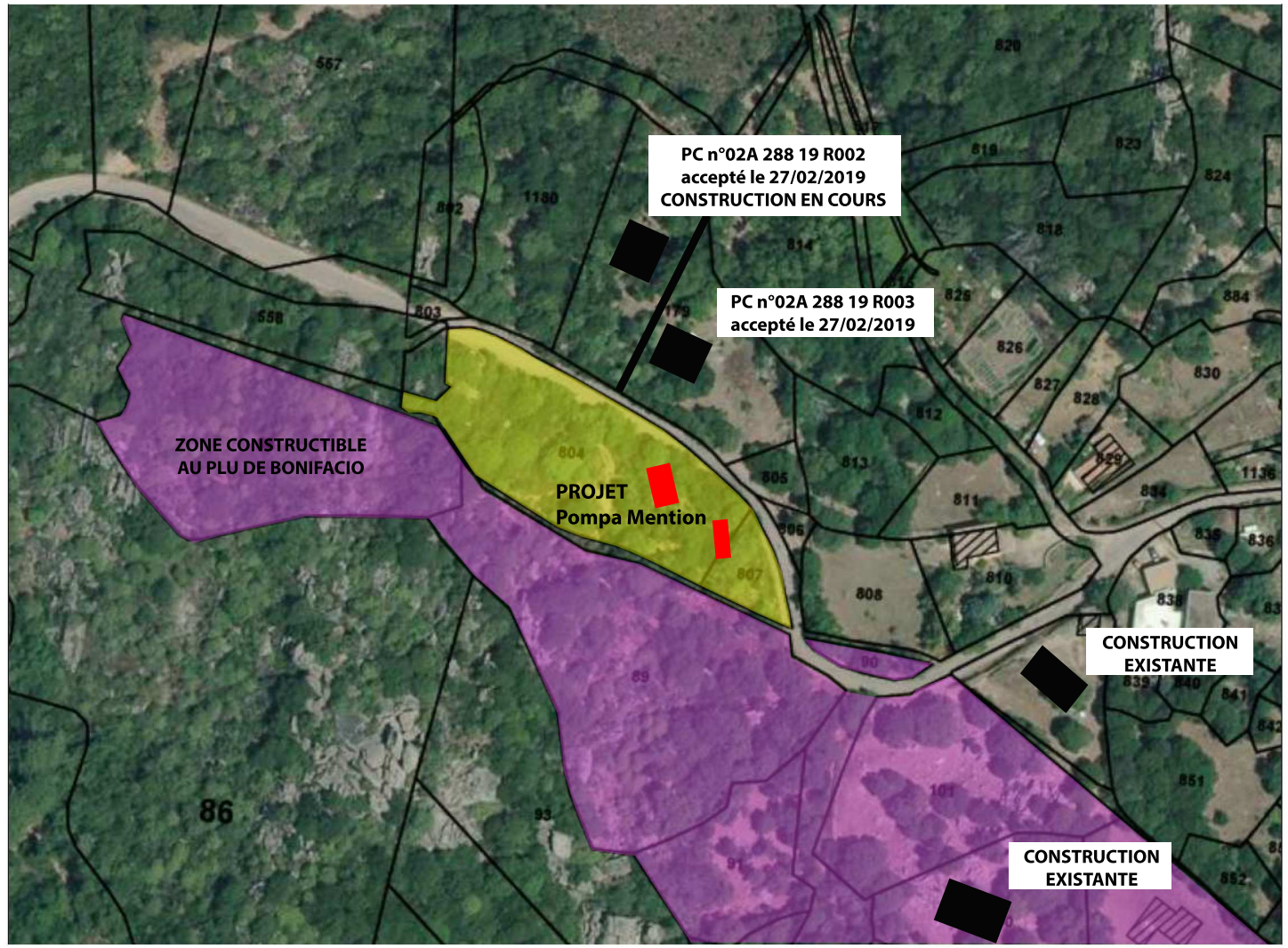
Depuis vingt ans, une bande de terrain située en limite de commune était classée constructible. Aujourd'hui, comme par enchantement, elle a disparu du nouveau PLU. Pourquoi ? Pour libérer davantage d'espace en bord de mer ? Le résultat est : nos enfants ne peuvent plus construire leur maison sur les terrains familiaux, tandis qu'à quelques mètres, sur la commune voisine, des permis sont accordés sans difficulté. Cette situation crée des injustices criantes et des tensions au sein même des familles.

Allons-nous, nous aussi, être repoussés toujours plus loin dans les terres, comme cela est arrivé ailleurs, tandis que nos côtes seraient réservées uniquement au tourisme et aux grandes résidences ?
Nous en appelons à votre sens de la justice et de l'équité. Nos villages doivent continuer à vivre, pas seulement survivre dans l'ombre des zones littorales protégées ou réservées. Il est de votre responsabilité, en tant qu'élu, de défendre les intérêts de vos habitants et de préserver le lien profond qui unit Bonifacio à son arrière-pays.

Avec tout mon respect, mais aussi toute mon inquiétude,
Pierre Giorgi

2 documents associés
contribution_89_Web_1.pdf
contribution_89_Web_2.jpeg

PC 8 : ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PC 7 : ENVIRONNEMENT PROCHE photos 1, 2 et 3



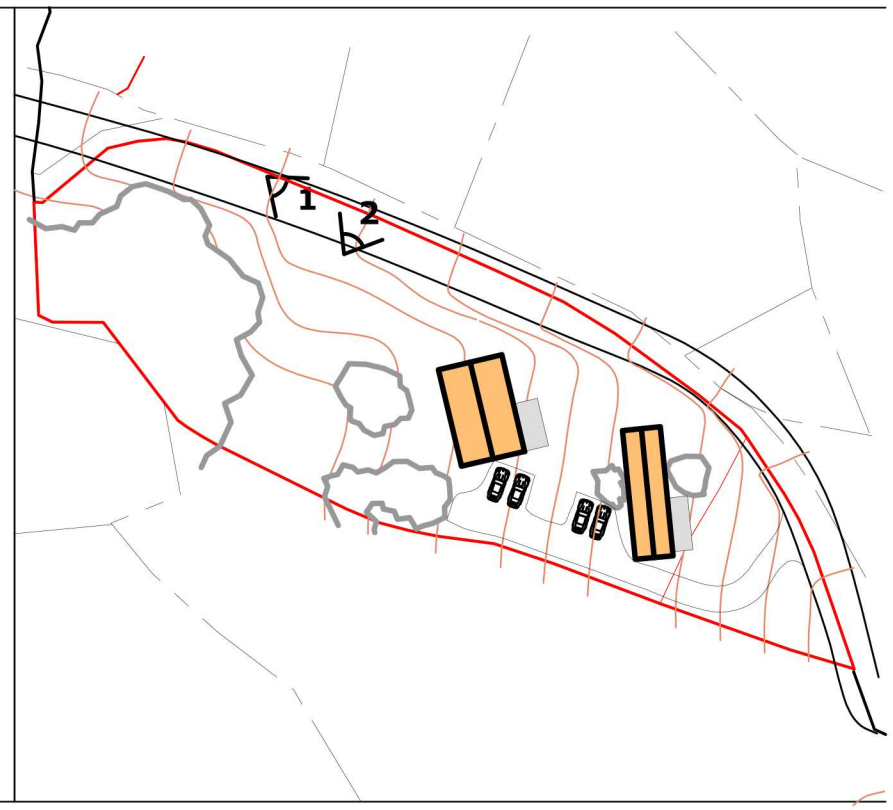
1

2



3





les présentes pièces graphiques ne sont pas des études d'exécution et ne permettent donc pas de réaliser les travaux

DESSINATEUR: M. Kevin Mention Poggiale 20114 FIGARI tél: 06 22 49 03 21 - mail: kevin.mention81@gmail.com	MAITRISE D'OUVRAGE : Johanna POMPA & Kevin Mention	CONSTRUCTION DE 2 MAISONS INDIVIDUELLES parcelle F804 & 807, Suarella, Petra Longa Salvini, 20146 SOTTA date : février 2020	échelle : -- phase : PC pièce : PC 7 & 8 format : A3 ENVIRONNEMENT		

PLAN CADASTRAL GÉNÉRAL
ECHELLE 1/4000



D'UNE MAISON LLE T3 A SALVINI	LOCALISATION. PARCELLE A 89 PIETRA LUNGA SALVINI 20146 - BONIFACIO CODE PROJET - ECHELLE 1:2,09, 1:2,16, 1:3000 FORMAT D'IMPRESSION A3	PCMI.01	PLAN DE SITUATION 07/06/2023 PCMI

Contribution n°90 (Web)

Proposée par GALLUCCI Philippe
(philippe1g43@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 09h43
Adresse postale : route de santa manza 20169 Bonifacio

M. GALLUCCI Phillipe
Route de santa manza
20169 Bonifacio
0642727498
Né le 03/04/1943 à Bonifacio

Madame Le Commissaire Enquêteur
Monsieur Le Maire

Objet : Demande de modification de zone

Madame Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Maire,

Suite à l ‘élaboration de ce nouveau PLU et après avoir pris connaissance du document présenté, je vous transmet les observations suivantes.
Il faut tout de même se remémorer les différentes conclusions du précédent PLU concernant les parcelles m’appartenant.
Avant de vous présenter complètement mes doléances, je me permets de vous donner certaines précisions.
Tout d abord comme il avait été stipulé sur le précédent PLU, nos terrains se situent
assez loin du golfe de Santa-Manza ; mon patrimoine est effectivement dans la vallée calcaire surmontée de falaises et d'intérêts écologiques.

Je signale tout de même que sur ces plateaux se trouve d'un côté le village de Pertamina qui s' agrandit tous les ans et de l'autre côté de nombreuses habitations et une carrière de pierres situés sur des parcelles classées Remarquables protégées.

Ceci dit, j' en viens donc aux parcelles m' appartenant, elles ont toutes changé d' appellation.
Je vous cite les parcelles dans la vallée, elles sont toutes qualifiées “remarquables” ; les dites parcelles ont des oliviers en bordure, sans oublier une bâtisse cadastrée N°254 environ 30 m2 sur la parcelle 253, dans le prolongement côté “carrière”, les parcelles n°445,n° 442 ont des oliviers, n° 444,n° 443 sont des prés.
De l' autre côté deux parcelles n°419 et N° 420 sont bordées d' oliviers. Au centre de la 419, il y eut 2 forages il y a quelques dizaines d' années sans être utilisé débitant 16 m 3 heure qui est classée remarquable.

Toujours dans le prolongement de cette vallée se trouve des parcelles boisées appartenant à deux propriétaires 421 à 427 classées zones APR ; je possède des parcelles limitrophes 428 et 429 classées zones remarquables.

Pour ce qui est de la vallée étroite de 411 à 415 en zone naturelle alors qu' il y a de nombreux oliviers centenaires.
Et pour terminer avec la parcelle 417 comprenant une vieille maison dite ruine cadastrée d' environ 50 m2 en zone naturelle que je souhaite rénover.

Je comprends qu' il faut un PLU raisonné et équilibré avec une réglementation de plus en plus contraignante, aussi je vous remercie de reconsidérer les classements des différents zonages mis sur mes parcelles citées ci dessous.

J ‘espère que vous comprenez mon insatisfaction.
Sur l'ancien PLU , j' avais la constructibilité sur les parcelles 412,413 en continuité de la zone bâtie de Baccosa.

Voilà ma requête, je sollicite le changement de zonages sur les parcelles en voici le détail :

N° Parcelle
Zonage actuel
Ma Demande de modification de zonage
416
Zone Naturelle
agricole : A
417
Zone Naturelle
agricole : A

411
agricole

412
Zone Naturelle
Agricole : A
413
Zone Naturelle
Agricole : A
414
Zone Naturelle
Agricole : A
415
Zone Naturelle
Agricole : A

256
Zone Naturelle
Agricole : A
255
NPR : Remarquable
Agricole : A
254
Ruine

253
NPR : Remarquable
Agricole : A
252
NPR : Remarquable
Agricole : A

447
NPR : Remarquable
APR : agricole remarquable
446
NPR : Remarquable
APR : agricole remarquable

419
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable
420
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable
445
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable
444
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable
443
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable
442
Zone Remarquable
APR : agricole remarquable

428
Zone Remarquable

429
Zone Remarquable

Aujourd'hui, je demande à pouvoir valoriser ma terre qui était autrefois une propriété agricole cultivée par ma famille depuis 1953 ,comprenant de nombreux oliviers centenaires.
Mes enfants voudraient aujourd'hui faire de la culture d ‘oliviers, rénover les bâtisses, et mettre en valeur les terres .” la terre est toujours prête à donner, à condition qu'on la cultive”.

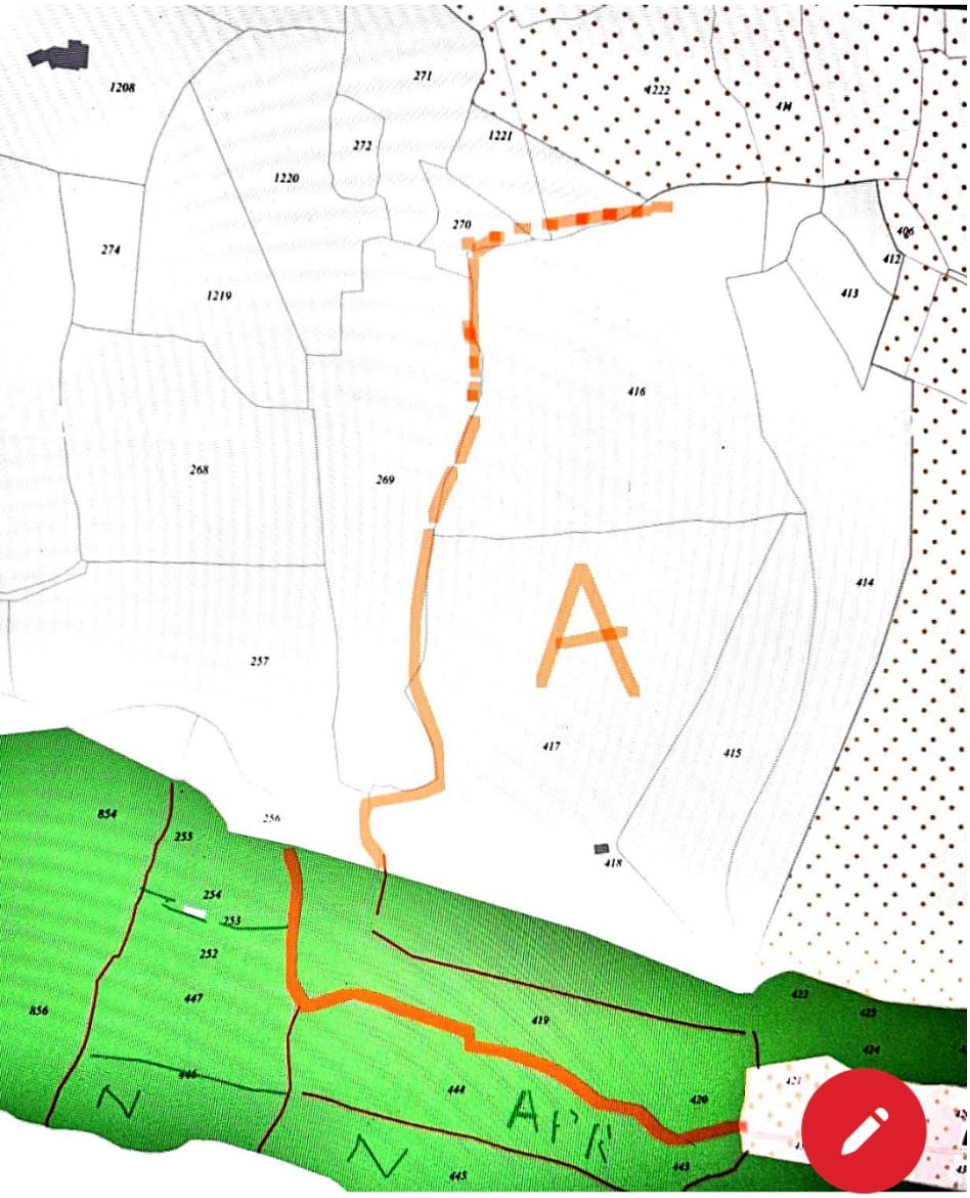
Je vous remercie pour l' attention que vous porterez à ce document et je me rends disponible à votre convenance.

Dans l' attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Maire, mes respectueuses et sincères salutations.

Philippe GALLUCCI

PJ ann.: carte plu avec zonage
demandé avec vue d ensemble

1 document associé
contribution_90_Web_1.jpg





Partez à l'aventure.
Go Play.
Google Play

Contribution n°91 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 09h48

Bonjour
La zone 1AUE concernant un projet d'équipement ne peut être rattaché réglementairement parlant à la zone urbaine qui se trouve à la sortie de Bonifacio, dans la mesure où celle-ci est coupée par la T40 . Pour réaliser ce merveilleux projet, il suffirait d'étendre la zone AU qui se trouve au nord de Bancarello pour rejoindre le projet de cette maison seniors. Dans la vision du territoire, le souhait de la mairie et de densifier et organiser le développement urbain autour des pôles identifiés dont Bancarello. Cette urbanisation répondrait aussi à l'attente des familles, Ferris, Tomasi,Chiappini , Chiocca qui ont l ambition de construire des résidences principales pour leurs enfants sur des parcelles déjà urbanisées. Ce classement Au permettrait d'inclure la maison des saisonniers qui ne peut être qualifiée en équipement car Il s'agit bien d'hébergement.

Contribution n°92 (Web)

Proposée par GALLUCCI Philippe
(philippe1g43@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 10h26
Adresse postale : route de santa manza 20169 bonifacio

Philippe GALLUCCI
Route de santa Manza
20169 Bonifacio
(2ème envoi de contribution: dans le 1er envoi tableau non visible)

4 documents associés
contribution_92_Web_1.pdf
contribution_92_Web_2.pdf
contribution_92_Web_3.pdf
contribution_92_Web_4.jpg

M. GALLUCCI Phillipe
Route de santa manza
20169 Bonifacio
0642727498
Né le 03/04/1943 à Bonifacio

Madame Le Commissaire Enquêteur
Monsieur Le Maire

Objet : Demande de modification de zone

Madame Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Maire,

Suite à l 'élaboration de ce nouveau PLU et après avoir pris connaissance du document présenté, je vous transmet les observations suivantes.
Il faut tout de même se remémorer les différentes conclusions du précédent PLU concernant les parcelles m'appartenant.
Avant de vous présenter complètement mes doléances, je me permets de vous donner certaines précisions.
Tout d abord comme il avait été stipulé sur le précédent PLU, nos terrains se situent assez loin du golfe de Santa-Manza ; mon patrimoine est effectivement dans la vallée calcaire surmontée de falaises et d'intérêts écologiques.

Je signale tout de même que sur ces plateaux se trouve d'un côté le village de Pertamina qui s' agrandit tous les ans et de l'autre côté de nombreuses habitations et une carrière de pierres situés sur des parcelles classées Remarquables protégées.

Ceci dit, j' en viens donc aux parcelles m' appartenant, elles ont toutes changé d' appellation.
Je vous cite les parcelles dans la vallée, elles sont toutes qualifiées "remarquables" ; les dites parcelles ont des oliviers en bordure, sans oublier une bâtisse cadastrée N°254 environ 30 m2 sur la parcelle 253, dans le prolongement côté "carrière", les parcelles n°445,n° 442 ont des oliviers, n° 444,n° 443 sont des prés.
De l' autre côté deux parcelles n°419 et N° 420 sont bordées d' oliviers. Au centre de la 419, il y eut 2 forages il y a quelques dizaines d' années sans être utilisé débitant 16 m 3 heure qui est classée remarquable.

Toujours dans le prolongement de cette vallée se trouve des parcelles boisées appartenant à deux propriétaires 421 à 427 classées zones APR ; je possède des parcelles limitrophes 428 et 429 classées zones remarquables.

Pour ce qui est de la vallée étroite de 411 à 415 en zone naturelle alors qu' il y a de nombreux oliviers centenaires.
Et pour terminer avec la parcelle 417 comprenant une vieille maison dite ruine cadastrée d' environ 50 m2 en zone naturelle que je souhaite rénover.

Je comprends qu' il faut un PLU raisonné et équilibré avec une réglementation de plus en plus contraignante, aussi je vous remercie de reconsidérer les classements des différents zonages mis sur mes parcelles citées ci dessous.

J 'espère que vous comprenez mon insatisfaction.
Sur l'ancien PLU , j' avais la constructibilité sur les parcelles 412,413 en continuité de la zone bâtie de Baccosa.

Voilà ma requête, je sollicite le changement de zonages sur les parcelles en voici le détail :

N° Parcelle	Zonage actuel	Ma Demande de modification de zonage
416	Zone Naturelle	agricole : A
417	Zone Naturelle	agricole : A
411	agricole	
412	Zone Naturelle	Agricole : A
413	Zone Naturelle	Agricole : A
414	Zone Naturelle	Agricole : A
415	Zone Naturelle	Agricole : A
256	Zone Naturelle	Agricole : A
255	NPR : Remarquable	Agricole : A
254	Ruine	
253	NPR : Remarquable	Agricole : A
252	NPR : Remarquable	Agricole : A
447	NPR : Remarquable	APR : agricole remarquable
446	NPR : Remarquable	APR : agricole remarquable
419	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable
420	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable
445	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable

444	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable
443	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable
442	Zone Remarquable	APR : agricole remarquable
428	Zone Remarquable	
429	Zone Remarquable	

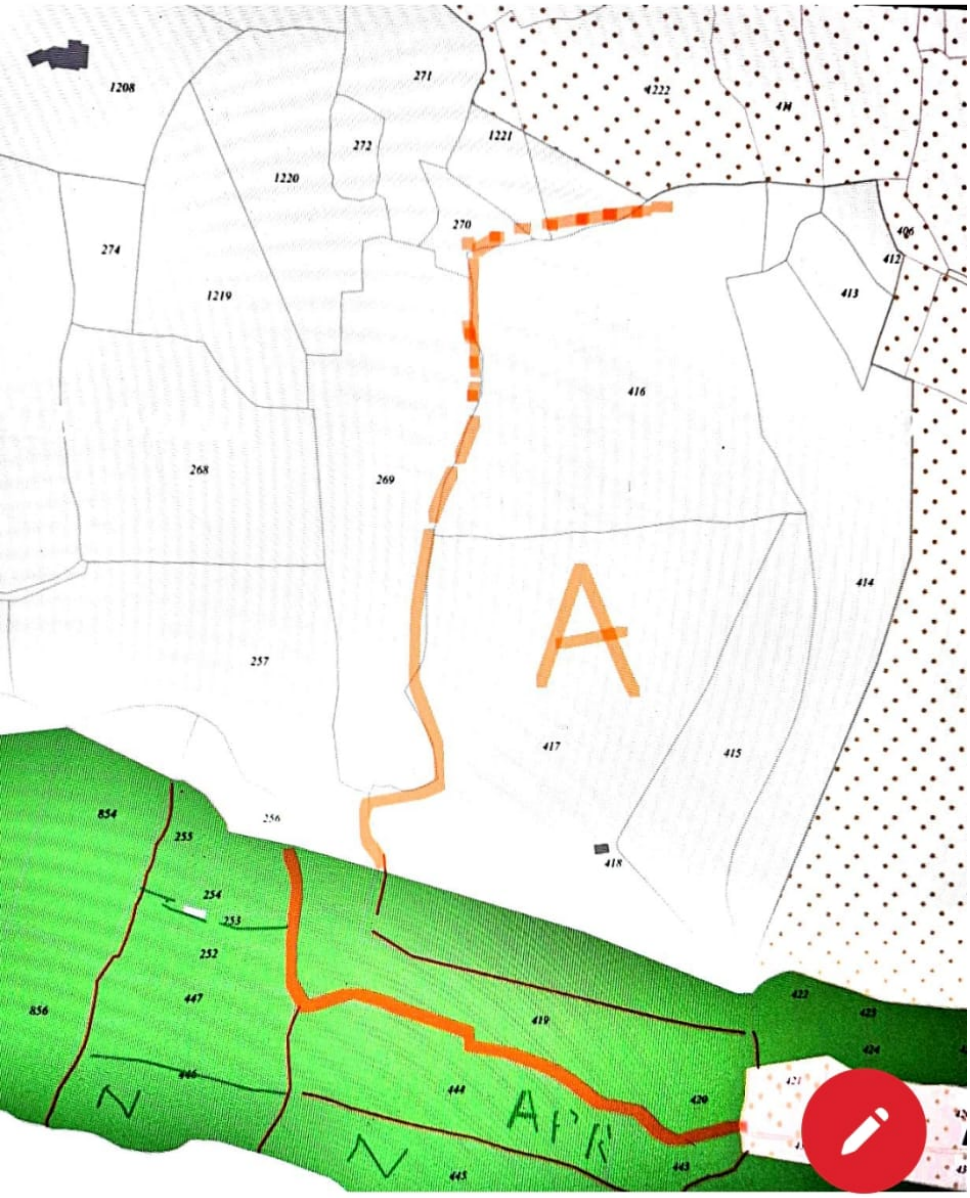
Aujourd'hui, je demande à pouvoir valoriser ma terre qui était autrefois une propriété agricole cultivée par ma famille depuis 1953 ,comprenant de nombreux oliviers centenaires.
Mes enfants voudraient aujourd'hui faire de la culture d 'oliviers, rénover les bâtisses, et mettre en valeur les terres ." la terre est toujours prête à donner, à condition qu'on la cultive".

Je vous remercie pour l' attention que vous porterez à ce document et je me rends disponible à votre convenance.

Dans l' attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Le Maire, mes respectueuses et sincères salutations.

Philippe BALUCCI.

PJ ann.: carte plu avec zonage
demandé avec vue d ensemble





Partez à l'aventure.
Go Play.
Google Play

Contribution n°93 (Web)

Proposée par Fayard Christian
(christian.fayard@wanadoo.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 10h43

Madame le commissaire enquêteur,
Je suis propriétaire de la parcelle L1547 au Gallo qui fait partie d'un ténement comportant aussi les parcelles L1543 L1545 L1507.
Cette parcelle L1547 est classée en zone agricole comme « Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L122-10 du code de l'urbanisme ».
Or ce classement ne me parait pas compatible avec le fait qu'elle supporte une servitude gratuite de passage demandée par la mairie de Bonifacio pour desservir les propriétés avoisinantes. Cette servitude est décrite par un acte notarié signé chez Maitre Santoni le 27/12/2012 suivant le plan de géomètre ci-joint et apparait sur la photo aérienne ci-jointe.
Des travaux importants ont eu lieu pour créer la route correspondante qui demande des travaux d'entretien réguliers incompatibles avec son classement « à préserver »
Je souhaiterais que la parcelle L1547 soit donc classée ZA normale comme le reste du tènement.

2 documents associés
contribution_93_Web_1.pdf
contribution_93_Web_2.jpg

GEO CONSEILS

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS

CORSE DU SUD

Commune de BONIFACIO

Section L 4

Lieudit : " GALLO "

Parcelle (voir D.A.)

PLAN D ETAT DES LIEUX

POSITIONNEMENT SERVITUDE DE PASSAGE

Echelle 1/1000

INDICE	DATE	modifications
	27/3/2012	Tracé emprise servitude de passage

GEO - CONSEILS
NOUGARET SERGE
IMMEUBLE CAMPO STELLATO - LES 4 CHEMINS
20137 PORTO VECCHIO
Tél : 04 95 70 11 54 - Fax : 04 95 70 59 13

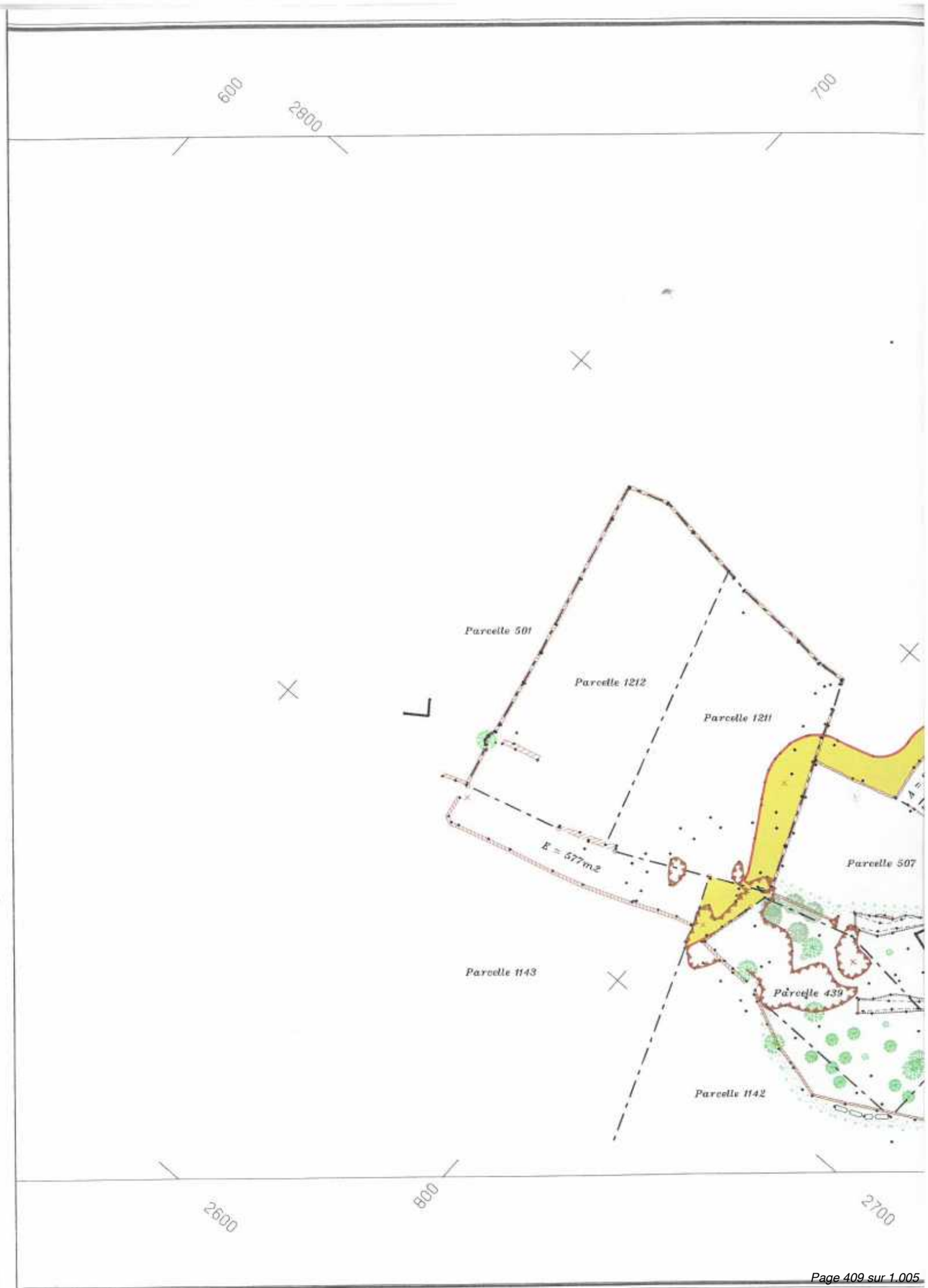
REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

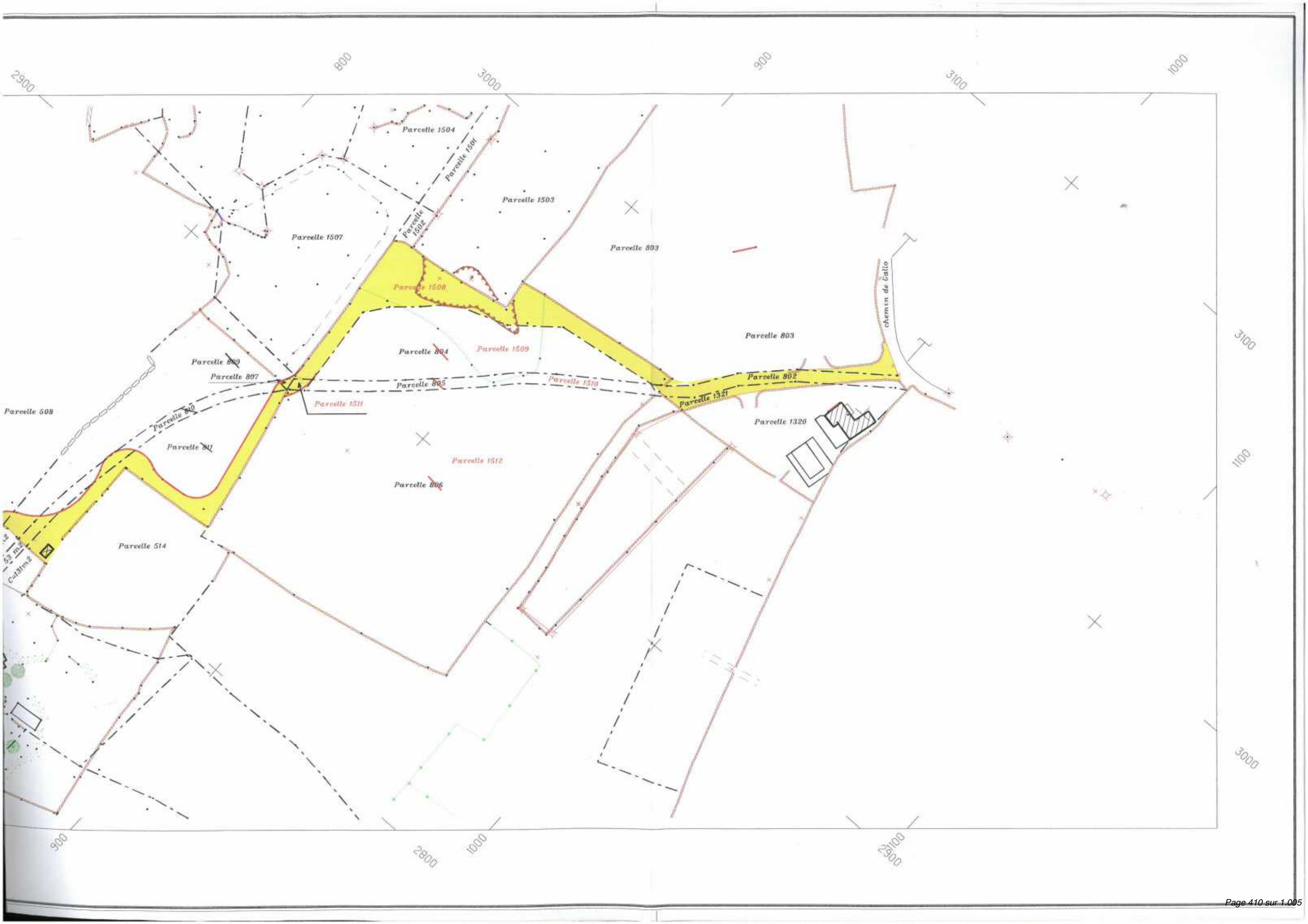
S.A.R.L. GEO CONSEILS

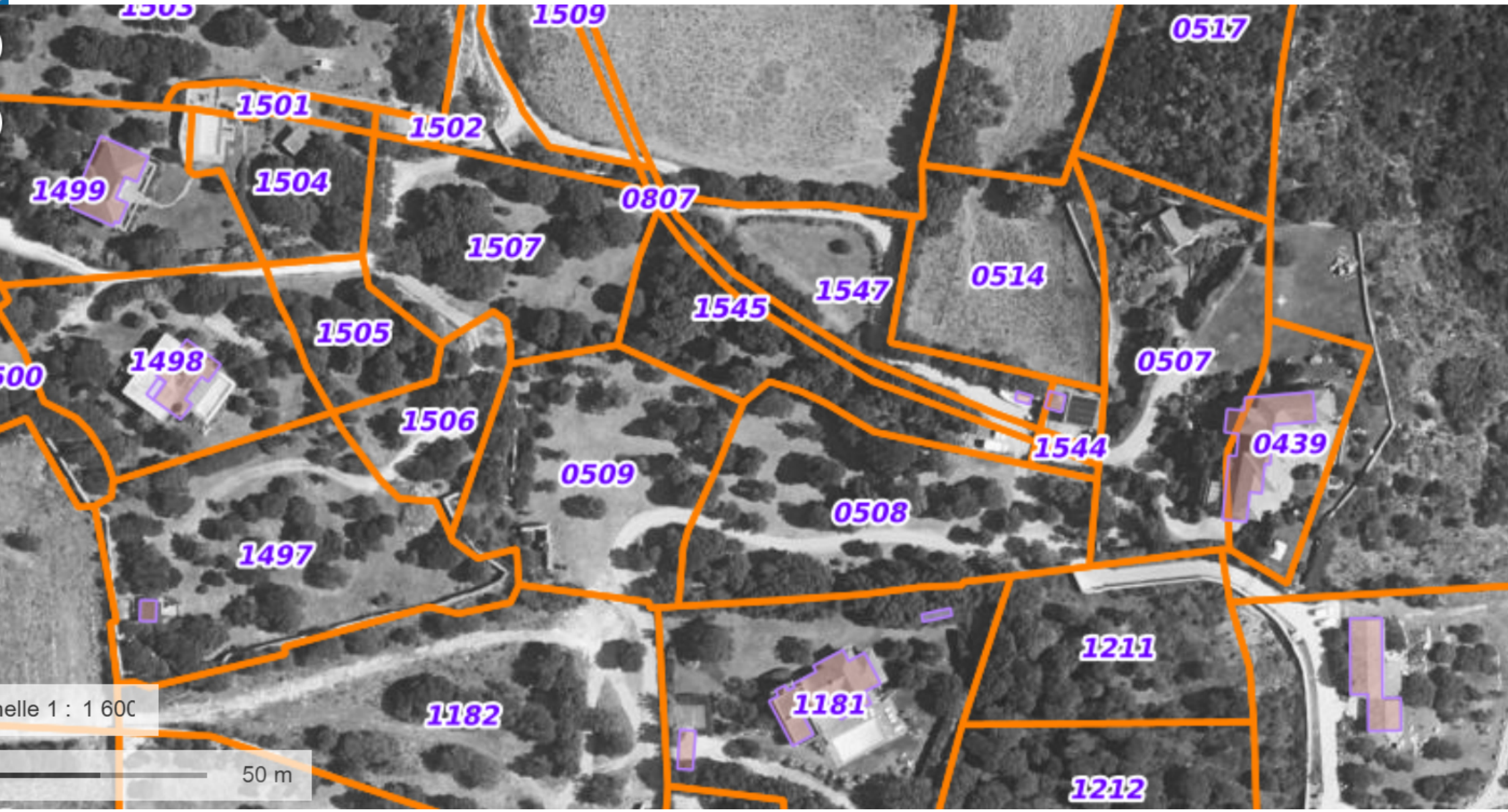
Ingénieurs Géomètres – Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G.
Immeuble CAMPO STELLATO . Les 4 chemins 20137 PORTO VECCHIO
Tél : 04.95.70.11.54 fax : 04.95.70.59.13 email : geo.conseils@orange.fr

Dressé le : 22/08/2011

Réf : 335-a11




2900
800
3000
900
3100
1000
Parcelle 1504
Parcelle 1501
Parcelle 1503
Parcelle 1507
Parcelle 1502
Parcelle 803
Parcelle 1508
chemin de Gallo
Parcelle 803
Parcelle 804
Parcelle 1509
Parcelle 809
Parcelle 807
Parcelle 805
Parcelle 1510
Parcelle 802
Parcelle 1321
Parcelle 1511
Parcelle 508
Parcelle 810
Parcelle 1320
Parcelle 811
Parcelle 1512
Parcelle 806
Parcelle 514
3100
1100
3000
900
2800
1000
2900
2100


1509
0517
1501
1502
1499
1504
0807
1507
1547
0514
1545
1505
1498
0507
1506
1544
0439
0509
0508
1497
1211
1181
1182
1212
50 m

Contribution n°94 (Web)

Proposée par DELAPORTE Dominique
(ddelaporte266@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 11h13
Adresse postale : Villa 113 Marina di Cavu route de Calalonga 20169 Bonifacio

Nous avons appris qu'il y avait un projet de parking pour des voitures à l'entrée de nôtre résidence sur le terrain adjacent appartenant à M.Bertin. Ce projet n'est pas opportun vu la configuration des lieux: route de Calalonga très étroite où on ne se croise qu'en s'arrêtant pas adaptée à un trafic supplémentaire, chemin de la plage difficile et entretenu par les propriétaires des environ.
Merci de prendre en considération ces remarques.

Contribution n°95 (Web)

Proposée par ROSSI Maïté et Antoine SAS THM
(rossi.contact@orange.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 14h08
Adresse postale : 5 col de Fogata 20220 L ILE ROUSSE

Demande de modification de délimitation entre la zone AU3 et AU2 sur la parcelle AD32

5 documents associés
contribution_95_Web_1.pdf
contribution_95_Web_2.pdf
contribution_95_Web_3.pdf
contribution_95_Web_4.pdf
contribution_95_Web_5.pdf

CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP
∞

Bonifacio, le 02 septembre 2025

Mesdames les Commissaires enquêteurs,

En ma qualité d'architecte de la famille ROSSI, je souhaite vous présenter le projet futur étudié, Avenue Sylvère Bohn, situé sur les parcelles cadastrées Section AD n° 31, 32, 33, 37, 39.

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de Bonifacio et soumis à enquête publique par arrêté du 9 juillet 2025, les parcelles n°31, 32, 33, 37 sont inscrites en zone UA3, correspondant au secteur de l'arrière-port, rendu constructible par le règlement du PLU.
La parcelle n°39 est quant à elle classée en zone N (naturelle)

Le projet prévoit l'implantation d'une piscine et d'un espace de stationnement, localisés sur cette partie en zone N. Ce choix d'implantation est guidé par la configuration même du site et par des considérations de sécurité publique :

- **La piscine** est intégrée sur la partie haute du terrain en restanques, seule zone techniquement adaptée à sa création. Au-delà de son usage privé, elle pourra, en l'absence de point d'eau dans le secteur, constituer une réserve mobilisable par les services de secours en cas d'incendie, la propriété étant en lisière d'un important massif boisé, difficile d'accès compte tenu de la pente abrute que la colline représente.

- **Le stationnement**, aménagé dans la falaise, constitue la solution la plus pertinente. Il permet de regrouper les véhicules sur un axe dédié et de désencombrer les circulations, laissant libre l'accès au fond de la parcelle. Cette disposition garantit ainsi la possibilité pour les véhicules de secours – notamment les camions de pompiers – d'accéder sans obstacle à la piscine et aux espaces extérieurs.

L'objectif de ces aménagements est donc de concilier l'amélioration fonctionnelle et paysagère de la propriété avec un véritable renforcement de la sécurité collective, en valorisant de manière raisonnée un site stratégique situé à l'entrée de ville.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations.

Veuillez agréer, Mesdames les Commissaires enquêteurs, l'expression de ma considération distinguée.

Coralline Amadei, Architecte

CORALLINE AMADEI
ARCHITECTE D.E. HMONP
∞

Cette propriété est mitoyenne de l'avenue Sylvère Bohn d'une part (parcelles D 36) et se trouve être propriétaire d'une partie de la falaise parcelle D 39.

Le plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Bonifacio et soumis à l'enquête publique par arrêté du 9 juillet 2025, place les parcelles AD 31, 32, 36, 37 en zone UA3 correspondant au secteur de l'arrière-port rendu constructible par le projet de règlement, tandis que la parcelle AD 39 constituée principalement d'une falaise naturelle et arborée est classée en zone naturelle.

Sur la propriété se trouvent deux immeubles d'habitation : l'un sur la parcelle 32, l'autre sur la parcelle 39, séparés par cette dernière par un mur de soutènement incluant les deux immeubles.

Le maître d'ouvrage envisage de réaliser des travaux d'aménagement extérieurs et quelques modifications de convenance sur les constructions, outre la réalisation d'une piscine.

Les travaux extérieurs portent sur des travaux de sécurité et de convenance :

- Les travaux de sécurité consistent à élargir la voie d'accès à la propriété depuis la voie communale, situation qui leur apportera un agrément mais qui permettra également aux services de secours d'accéder plus facilement, le cas échéant, à la végétalisation de la falaise ; étant précisé qu'aucune borne d'incendie ne se trouve à proximité ;

- Un lieu de stationnement a l'entrée, l'intérieur de la falaise parcelles 32/39 permettant de regrouper les véhicules sur un garage sécurisé dédié et de désencombrer la circulation, laissant libre accès au fond de la parcelle. Cette disposition garantit ainsi la possibilité pour les véhicules de secours, notamment les camions de pompiers, d'accéder sans obstacle à l'ensemble des propriétés situées sur la falaise et en mitoyenneté du présent tènement.

- La réalisation d'une piscine sur la partie haute du terrain en restanque, située sur la première restanque dans la seule zone techniquement adaptée à sa création, à la limite de la parcelle 39 dans la zone N.et parcelleD32 zone UA3 Au-delà de son usage privé elle pourra, en l'absence de point d'eau dans le secteur, constituer une réserve mobilisable par les services de secours en cas d'incendie ; la propriété étant en lisière d'un important massif boisé et difficile d'accès, Cette réalisation nécessite un léger déplacement de la limite de la zone N

- Un certain nombre de menus travaux d'agrément sont prévus, consistant à réaménager les terrasses de la première maison d'habitation D31/D32 et l'édification d'une construction protégeant l'escalier existant zone UA3

L'objectif de ces aménagements est donc de concilier l'amélioration fonctionnelle et paysagère de la propriété avec un véritable renforcement de la sécurité collective, en valorisant de manière raisonnée un site stratégique situé à l'entrée de ville.

La plupart des travaux se situent dans la zone UA3.

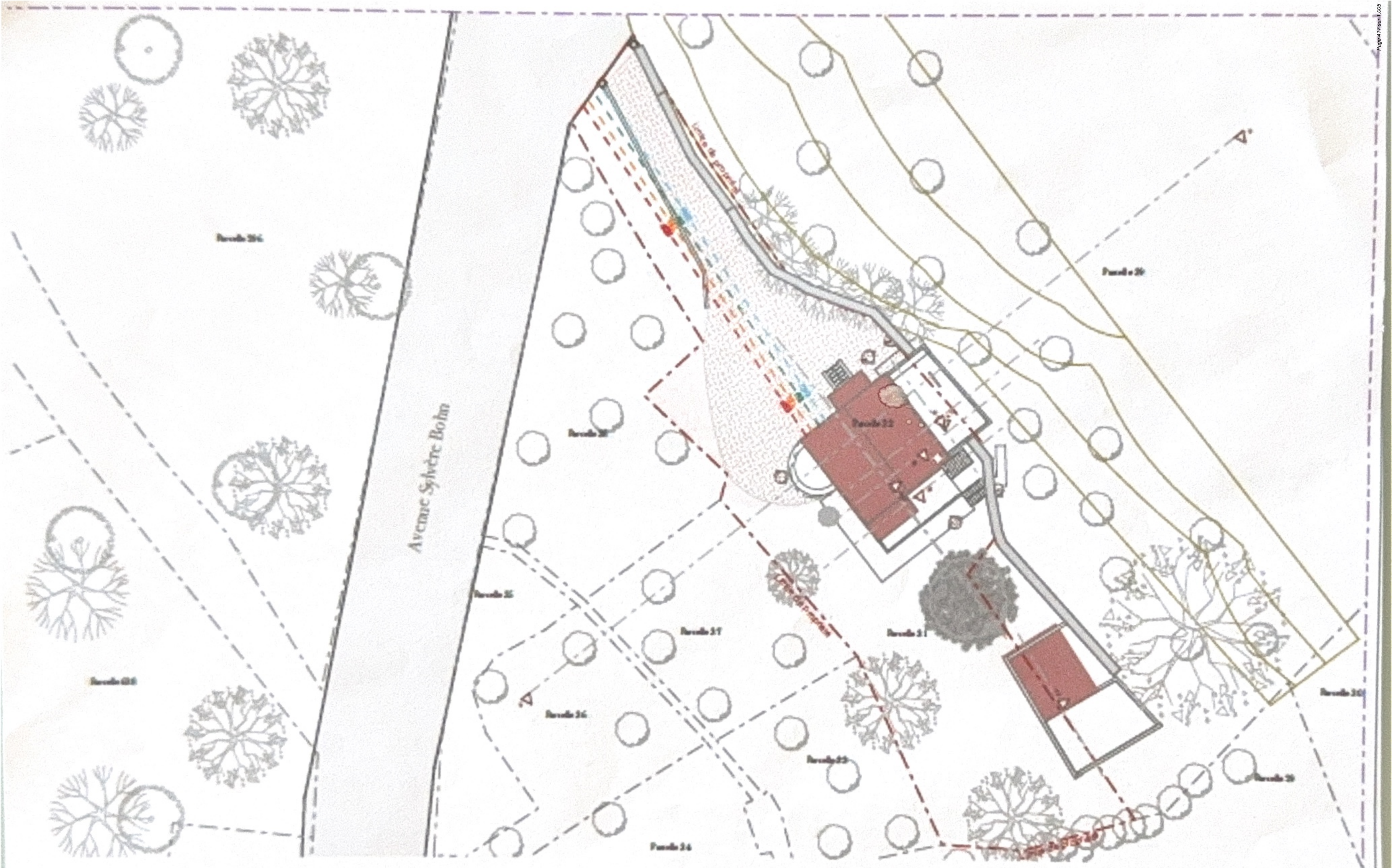
Seule la réalisation de la piscine et l'agrandissement de la terrasse de la deuxième maison se trouvent à l'intérieur de la zone N.

Les consorts ROSSI es qualité de la STE THM sollicitent donc une très légère modification de la délimitation entre la zone AU3 et AU2 sur la parcelle AD 32 afin de l'inclure dans la zone UA3 et d'autoriser le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pour la réalisation d'une piscine étant précise que cette modification ne cree aucune exposition des habitants a d éventuel éboulements.

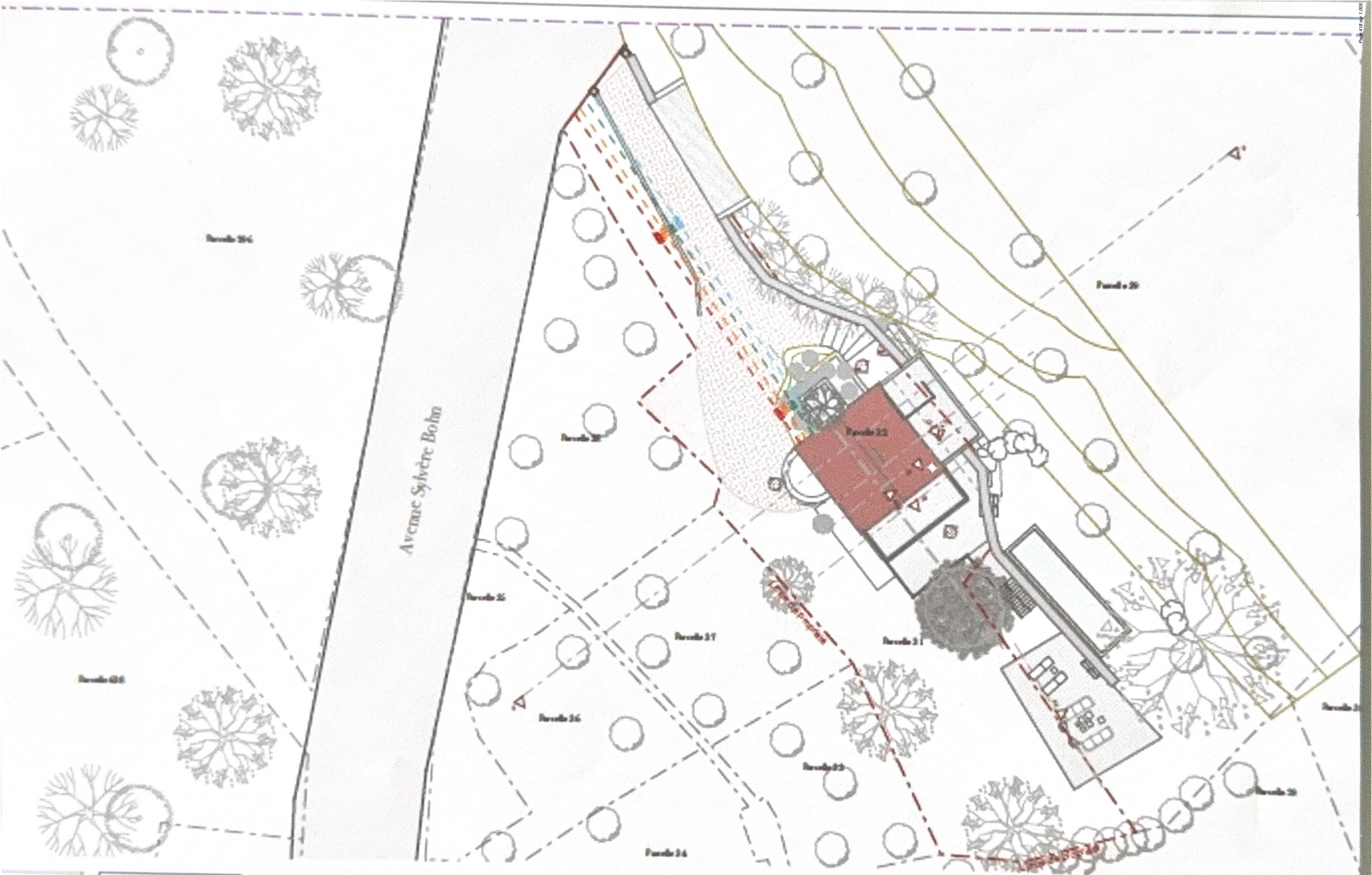
Veuillez agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Ci-joint : plan de délimitation cadastrale et plan de projet

2/2



AMADIS CORALINE Architecte DPLG HMONP Tél : +33(0)495.10.2096 [illegible]	Maître d'Ouvrage : Antoine et Mathé ROSSI	Projet : AVANT-PROJET SOMMAIRE	Titre : Plan de masse - EXISTANT	
	Adresse : Avenue Sylvère Bohn 20137 Porto-Vecchio Parcelle 000AD n° 31 - superficie : 702 m²	Ordonnance : (Construction de...)	Version : APS n° 1_01	Date : [illegible] Échelle : [illegible]



AMADEI CORALINE
Architecte DPLG

Maître d'Ouvrage : Antoine et Mathé ROSSI

Adresse : Avenue Sylvère Bohn
30137 Rivesaltes
Parcelle 000AD n° 31 - superficie : 702 m²

Projet : AVANT-PROJET SOMMAIRE

Ordonnancement : (Construction de...)

Dessin : Plan de masse - PROJET

Indice : APS n° 1_02

Date : 04 Août 2023

AVANT-PROJET SOMMAIRE

(CONSTRUCTION DE...)



ARCHITECTE :

Coraline Amadei
Architecte DE HMONP
DE

AMADEI CORALINE
Architecte DE HMONP

Tel: +33 (0)4 95 10 20 90
@ : amadei@coralineamadei.com

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Anniversaire Maribel ROSSI

#Adresse du Client
#Code postal du Client #Ville du Client

#Numéro de téléphone du Client
#E-mail du Client

TERRAIN :

Parcelle n° 31 section 0 003 AD

Avenue Sylvestre Bobin
20137 Bonifacio

Contribution n°96 (Web)

Proposée par HORUS AVOCATS - Maître Sabine LE BOULCH
(sabine.leboulch@horus-avocats.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 14h45
Adresse postale : 58 RUE DE LISBONNE 75008 Paris

Madame le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, un courrier à votre attention comprenant les observations formulées au nom de l'association des propriétaires du Village Marin de Ciappili.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

1 document associé
contribution_96_Web_1.pdf

HORUS
AVOCATS

58 rue de Lisbonne 75008 Paris
horus@horus-avocats.fr

t: 01 47 42 27 00
f: 01 47 42 28 06

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur
Mairie de Bonifacio
20169 BONIFACIO

Paris, le 4 septembre 2025

Dossier : ASL CIAPPILI - DOMAINE SPERONE / REVISION PLU
Nos Réf : 2025036 - SLB//SLB

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'élaboration du Plan local d'urbanisme de Bonifacio.

Madame le Commissaire enquêteur,

Agissant au nom et pour le compte de ma cliente, l'Association des propriétaires du village marin de Ciappili, association syndicale libre dont le siège social est sis DOMAINE DE SPERONE 20169 BONIFACIO, j'ai l'honneur de vous présenter les observations suivantes dans le cadre de la procédure d'enquête publique liée à l'élaboration du Plan local d'urbanisme de Bonifacio.

Au préalable, un bref rappel des faits s'impose.

I. EXPOSE DES FAITS

I.1 Le Domaine de Sperone et son golf couvrent aujourd'hui environ 120 hectares à la pointe sud de la Corse.

Initié à la fin des années 60 par Jacques Dewez, en collaboration avec son frère Guy et son ami Jean Kerguen, ce vaste programme immobilier se compose de plusieurs parties, les zones résidentielles et le parcours de golf.

Un premier projet de maisons en bois érigées sur le modèle des « Sea Ranch » californiens, voit le jour dans le lotissement Ciappili (comme "Ciappe", les pierres plates de Bonifacio).

A partir de la création du golf 18 trous dans les années quatre-vingt-dix, se succèdent les lotissements des Hauts de Sperone, puis ceux de Falatte qui donnent naissance à des villas en bois plus linéaires et plus basses.



Le parcours international 18 trous, conçu par Robert TRENT JONES Sr, s'étend sur 72 hectares et s'est rapidement imposé comme l'un des plus beaux d'Europe.

Inscrit comme infrastructure d'intérêt régional dans le PADDUC, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, **le Golf de Sperone est perçu par la commune de Bonifacio comme un levier de développement structurant**.

Il génère des retombées économiques pour la commune et la microrégion, renforce l'attractivité touristique du secteur.

I.2 Tantôt décrit comme « *une* inacceptable *enclave"* et un *"symbole de la spéculation" ou comme « un joyau d'architecture contemporaine » ou «* un modèle *de créativité et d'intégration »,* **le domaine de Sperone est un secteur incontournable de Bonifacio.**

Le rapport de présentation du projet de PLU précise en page 95 :

> *« Le site de Spérone, par son activité golfique et son activité immobilière haut de gamme, contribue également à la renommée de Bonifacio et au tourisme sportif. Le golf de dix-huit trous accompagnés de programmes immobiliers importants jouit d'une notoriété internationale, et repéré dans les guides internationaux. Il contribue à faire de la Corse une destination golfique comme préconisé dans le PADDUC : « le développement du Golf en Corse doit se situer dans une perspective de promotion touristique de l'ile que dans la perspective de création d'une offre d'activités sportives à destination des résidents, ces deux vocations répondant à un enjeu de développement du cadre de vie et d'attractivité globale du territoire ».*

Décrié par les uns, encensé par les autres, ce secteur aménagé à partir de la fin des années 60, accueille désormais plus de 130 villas.

L'urbanisation progressive de ce secteur est évoquée dans les différents documents du PLU.

Ainsi, en page 28 du document de justification des espaces proches du rivage, il est mentionné que Spérone appartient aux secteurs les plus urbanisés de Bonifacio.

> *« Les cartes ci-dessous et ci-contre représentent* ***le secteur le plus urbanisé de Bonifacio comprenant la Haute-Ville, Spérone et Sant'Amanza****.*

L'urbanisation est présente de manière plus ou moins dense selon les secteurs.

Par exemple, au niveau de la Haute-Ville, la limite EPR s'étend à 200 ou 300 m du rivage en raison notamment de la forte densité bâtie. Au niveau de Sant'Amanza, les villas s'insèrent entre les zones de maquis ce qui permet de dessiner la limite EPR de manière plus éloignée, de 500 à 700 m du rivage, incluant ainsi ces habitations tout en gardant une cohérence avec l'urbanisation et le développement plus ou moins possible de cette dernière. ***Spérone se trouve à l'intersection entre ces deux secteurs***.

Sa densité est forte mais elle s'est développée de manière excentrique par rapport au golf.

Ainsi, ***la limite EPR est étendue à environ 1,3 km du rivage*** afin de prendre en compte ces zones bâties développées autour de cet espace définis avec un paysage relativement ouvert ».

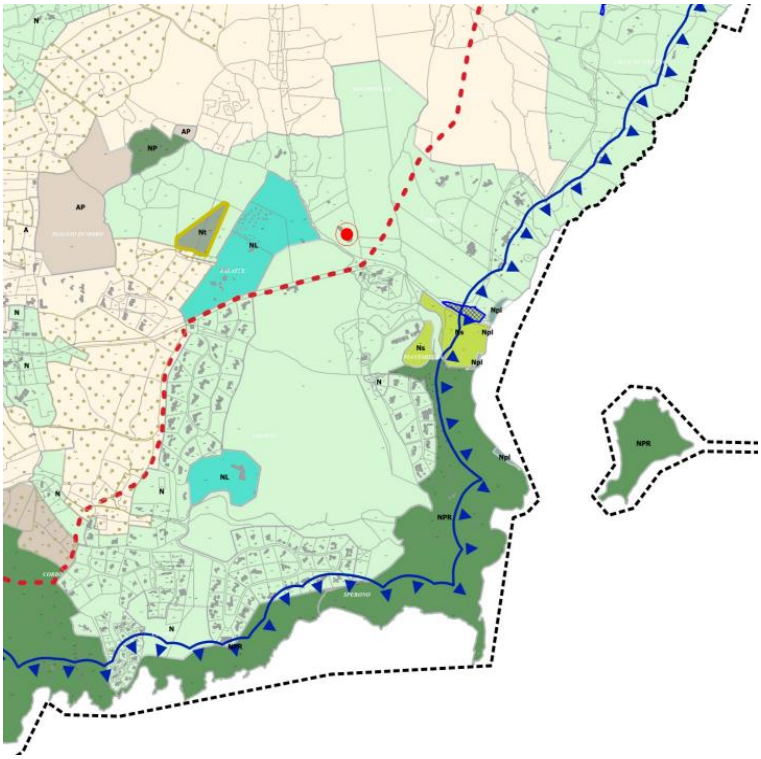
En page 31 du même document, il est indiqué :

« L'urbanisation est majoritairement présente sur les secteurs de la Haute-Ville, ***de Spérone*** *et de Sant'Amanza*.

Implanté sous forme de lotissement, l'habitat est dense *»*

Par ailleurs, le domaine de Spérone est **parfaitement équipé** (réseaux eau potable, assainissement collectif, gestion des eaux pluviales…).

Malgré l'existence reconnue de cette urbanisation dense, l'ENSEMBLE DU SECTEUR DE SPERONE est classé en zone Naturelle N, dans le cadre du Projet de PLU actuellement soumis à enquête publique.



II. OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU

A TITRE LIMINAIRE, il sera rappelé que **les zones naturelles sont, par définition, des espaces non bâtis dont il faut préserver le caractère naturel pour l'une des raisons évoquées à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme**

En l'espèce, le classement intégral en zone N du domaine de Spérone, alors qu'il s'agit d'un secteur bâti de plus de 100 maisons individuelles, raccordées à tous les réseaux et édifiées autour d'un équipement sportif d'envergure, **pose véritablement question.**

Et ce alors même que ce secteur serait considéré comme un « *espace proche du rivage* » au sens des dispositions de la loi littoral.

En tout état de cause, et en dehors même du classement retenu par la Commune, **il apparaît que la réglementation désormais applicable au domaine de Spérone porte atteinte au droit de propriété**.

Ce constat conduit l'association des propriétaires du village marin de Ciappili à formuler des demandes visant à modifier le règlement applicable au domaine de Spérone.

Ces demandes apparaîtront en vert dans le présent mémoire.

II.1 LA REGLE D'URBANISME DOIT RESPECTER LE DROIT DE PROPRIETE

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative.

C'est le législateur qui définit le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

C'est donc le législateur qui confère aux auteurs du PLU le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme et **ce cadre ne peut être transgressé.**

Par ailleurs, et au-delà même du cadre législatif, la règle d'urbanisme ne saurait aller à l'encontre de certains principes et droits fondamentaux :

- Le droit au respect de la vie privée,
- **Le droit de Propriété**,
- La liberté du commerce et de l'industrie
- Le principe d'égalité

S'agissant plus particulièrement du droit de propriété, la règle d'urbanisme ne saurait aller à l'encontre du droit d'exécuter des travaux ayant pour seul objet la conservation ou l'amélioration des bâtiments existants.

Interdire de tels travaux reviendrait à geler ces bâtiments dans leur état actuel sans permettre à leur propriétaire d'entretenir ou d'améliorer leur patrimoine.

Une telle interdiction consisterait à frapper les bâtiments concernés d'une véritable servitude comparable à celle de l'alignement, qui, en raison de l'atteinte qu'elle porterait au droit de propriété ne pourrait être instituée qu'à partir d'une disposition législative expresse.

Or, si le Code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent édicter des interdictions de construire, il ne contient aucune disposition permettant d'interdire de tels travaux de réparation ou de réfection des constructions existantes (CE, 30 septembre 1988, Req n°70904 Martres C/ Commune de Mimizan, AJDA 1989, P.43, Concl Moreau Y).

En l'occurrence, le projet de PLU de Bonifacio délimite, pour la première fois, la bande des 100 mètres et les espaces proches du rivage et a fait le choix de classer corrélativement la quasi-totalité de ces secteurs en zone N.

Cette délimitation a, pour conséquence, **de faire basculer un nombre conséquent de constructions existantes en zone Naturelle inconstructible.**

Or, en l'état, le règlement de la zone N porte incontestablement atteinte au droit des propriétaires des constructions existantes.

II.2 LES ATTEINTES AU DROIT DE PROPRIETE RESULTANT DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE N

En premier lieu, ce règlement **manque de clarté et de lisibilité** pour les constructions existantes :

- Situées dans la bande des 100 mètres.
- Situées dans les espaces proches du rivage.

Les auteurs du PLU ont souhaité combiner, dans le règlement écrit du PLU, des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire (pages 11 à 17 du règlement) et des règles spécifiques à chaque zone.

Si, sur le principe, cette méthode ne pose pas difficulté, il reste que la lecture combinée des dispositions communes et spécifiques est difficilement compréhensible.

- Tout d'abord, **les constructions existantes dans la bande des 100 mètres** ne sont visées ni dans les règles communes, ni dans les règles spécifiques de la zone N.

Ainsi, la lecture du PLU ne permet pas de déterminer les règles applicables aux constructions existantes édifiées dans cette bande des 100 mètres.

- Ensuite, s'agissant **des constructions existantes en espaces proches du rivage,**

Les règles communes figurant au document écrit comportent le paragraphe suivant :

> ***« DC17 – Espaces Proches du Rivage***
>
> *Dans les espaces proches du rivage, au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, l'urbanisation ne peut être autorisée seulement si le bâti nécessite une proximité immédiate avec l'eau. Les extensions sont autorisées mais limitées.*
> ***Pour les constructions existantes, le présent règlement prévoit une extension maximale de 30% dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Par délibération motivée, peuvent être autorisés : les aménagements légers et les constructions non permanentes destinées à l'accueil du public*** *».*

Le règlement spécifique de la zone N comporte à l'article 2.1 :

- **Des règles applicables dans toute la zone N,** qui distinguent les « *constructions principales* » et les « *constructions secondaires* ».

Curieusement, les notions de constructions principales et secondaires ne sont pas définies dans le lexique du règlement, ce qui, à l'évidence, posera difficulté.

Ce paragraphe prévoit « *la rénovation ou la reconstruction* » des constructions existantes ».

- **Des règles applicables dans les espaces proches du rivage :**

  « Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage : Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises ».

Ce paragraphe ne prévoit pas « *la rénovation ou la reconstruction* » des constructions existantes »

De première part, on ignore si les règles applicables dans toute la zone N s'appliquent également aux constructions existantes situées dans la bande des 100 mètres et en espaces proches du rivage.

Si l'on comprend, à la lecture de ce paragraphe, que les constructions situées en espaces proches du rivage se voient appliquer une règle spécifique pour les « extensions », **qu'en est-il des constructions situées dans la bande des 100 mètres ?**

- **Par conséquent, il est demandé de préciser dans le règlement de la zone N les règles applicables aux constructions existantes dans la bande des 100 mètres.**

De deuxième part, et à la différence du règlement des autres zones naturelles de ce règlement, c'est-à-dire les zones NI, NL, NP, NPU, NPR, le règlement de la zone N ne permet pas la rénovation, l'amélioration ou la réhabilitation de **toutes** les constructions existantes.

- **Ainsi, pour respecter le droit des propriétaires d'entretenir leur patrimoine, il conviendra de modifier le règlement de la zone N en autorisant, pour toutes les constructions, c'est à dire tant pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres que pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage, « *la rénovation, l'amélioration ou la réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise* ».**

De troisième part, de nombreux permis de construire délivrés par la Commune de Bonifacio ont été annulés par le juge administratif, en raison notamment de l'illégalité du précédent PLU au regard de la loi littoral.

Ainsi, un certain nombre de constructions ont été édifiées dans la bande des 100 mètres ou dans les espaces proches du rivage sur la base d'un permis de construire qui a finalement été annulé par le juge administratif.

Ces constructions (et elles sont nombreuses) ne sont pas régularisables compte tenu de la nouvelle délimitation **de la bande des 100 mètres et des espaces proches du rivage.**

Pour autant, ces constructions existent et ne sauraient être ignorées par la commune de Bonifacio qui a contribué à cette situation.

En vertu des dispositions de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme, les constructions réalisées conformément à un permis de construire ultérieurement annulé par le juge administratif bénéficie d'une prescription administrative (parfois appelée « pardon administratif ») à l'issue d'un délai de 10 ans.

Initialement, cet article excluait de son champ d'application tant les constructions réalisées sans permis de construire que les constructions réalisées conformément à un permis de construire finalement annulé par le juge administratif.

Depuis la loi ELAN, l'exception se limite aux constructions réalisées sans permis de construire.

Les constructions réalisées conformément à un permis de construire annulé par le juge administratif **peuvent donc désormais bénéficier de ce pardon administratif** dès lors que les conditions posées à l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme sont respectées.

En l'occurrence, cette disposition nouvelle devrait être prise en compte dans la définition de la construction « existante » figurant dans le lexique du PLU de Bonifacio.

En l'état, le lexique du règlement du PLU définit la construction existante de la manière suivante :

> *« Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante ».*

- **Il est demandé de modifier cette définition en y intégrant les constructions pouvant bénéficier de la prescription de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme :**

> *« Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite* ***ou si elle répond aux conditions de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme*** *et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante ».*

En second lieu, dans la mesure où l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme autorise : « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage* », **il convient de bien préciser les contours de la notion « *d'extension limitée* ».**

Cette notion n'étant pas définie par le Code de l'urbanisme, c'est la jurisprudence qui en a fixé le cadre.

Ainsi, le Conseil d'Etat a récemment précisé que le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation.

Le caractère limité de l'agrandissement s'apprécie **par comparaison avec l'état de la construction initiale**, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement.

Pour les constructions antérieures à la loi Littoral du 3 janv. 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie toutefois par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi. (voir CE, avis, 30 avr. 2024, Req n° 490405 B).

Dans le présent avis, le Conseil d'Etat précise qu'en adoptant le premier alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, « *le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral*. ***Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre****, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée,* ***ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée par ces dispositions*** ».

Pour les constructions réalisées en zone d'urbanisation diffuse postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Littoral, l'avis admet donc, au moins implicitement, que le permis de construire dont elles ont bénéficié a créé des droits acquis et que par conséquent, elles peuvent faire l'objet d'un ou plusieurs agrandissements, à condition de ne pas franchir un seuil au-delà duquel ils constitueraient une « extension de l'urbanisation » au sens de l'article L. 121-8, ce seuil étant apprécié au regard de l'état initial de la construction.

Le Conseil d'Etat avait déjà admis que, dans les zones d'urbanisation diffuse des communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction déjà existante ne méconnaît pas la règle d'urbanisation en continuité (CE 3 avr. 2020, n° 419139, Lebon T. ; AJDA 2021. 1431, chron. C. Malverti et C. Beaufils).

Et ne constitue pas une construction nouvelle **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** (C. urb., art. L. 111-23 ; CE 4 août 2021, n° 433761, Lebon T. ; AJDA 2021. 2499 ; AJCT 2021. 555, obs. P. Noual**).**

<u>En l'occurrence</u>, le règlement de la zone N autorise :

- **<u>Dans toute la zone N</u> : une extension correspondant à augmentation maximale de 50 % de la construction principale existante, en limitant l'emprise totale à 200 m2, hors annexes dont l'emprise peut atteindre 100 m2.**

- **<u>Dans les espaces proches du rivage</u>, une extension correspondant à augmentation maximale de 30 % de la construction principale existante, en limitant l'emprise totale à 200 m2, annexes comprises.**

La règle relative aux « extensions » des constructions présentes en espaces proche du rivage qui limite cette extension à 200 m^2 « *annexes comprises* » revient, en réalité, **à interdire purement et simplement toute extension dans une partie importante des lotissements du domaine de Spérone !**

En effet, <u>une grande majorité des constructions édifiées dans ces différents lotissements comprend au moins une annexe et leur emprise, **annexes comprises**, est déjà supérieure à 200 m^2.</u>

Or, au regard de la jurisprudence précitée, c'est bien au regard **de la taille propre de la construction existante** que doit être appréciée l'extension mesurée.

<u>En d'autres termes, cette nouvelle règle consiste, en réalité, à exclure les maisons du domaine de Spérone de toute possibilité d'extension.</u>

Une telle interdiction n'est pas concevable même dans les espaces proches du rivage.

La protection résultant de la loi littoral n'a absolument pas vocation à interdire toute extension des constructions existantes en espace proche du rivage.

Il est tout de même paradoxal d'autoriser pendant près de 30 ans de vastes constructions haut de gamme et contemporaines puis de décider d'interdire à leurs propriétaires **toute extension même mesurée de leur propriété.**

- **Il est demandé de modifier cette prescription de l'article 2.1 du règlement de la zone N de la manière suivante :**

  « Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. ***L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m². L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 100 m² ».***

En dernier lieu, le règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de cette construction.

Il est mentionné dans les règles communes (DC6 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste) que les articles L.111-23 et L.111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

En revanche, le PLU ne comporte aucune précision **quant à l'application des dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme sur le territoire de la commune en vertu desquelles :**

> *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la*

carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».

Dans la mesure où ce droit à reconstruction a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire, y compris dans les zones naturelles ou protégées au titre de la loi littoral (CAA Marseille, 1re ch., 6 avr. 2017, n° 15MA01104 ; CAA Marseille, 1re ch., 7 mai 2010, n° 08MA01778), **il est demandé de réintégrer à l'article DC6 la prescription suivante :**

« DC6 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste

> Règlementation relative à la reconstruction des ruines : le présent règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de cette construction. Les articles L.111-23 et L.111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

***> Règlementation relative à la reconstruction à l'identique : le présent règlement autorise la* reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans les conditions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.**

> Règlementation relative aux démolitions : Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ».

* *

<u>En conclusion</u>, et pour l'ensemble de ces motifs, je vous remercie de bien vouloir prendre acte des observations formulées pour le compte de l'association des propriétaires du village marin de Ciappili **<u>en émettant un avis favorable aux modifications proposées</u>** :

1) Il est demandé de préciser dans le règlement de la zone N les règles applicables aux constructions existantes dans la bande des 100 mètres.

2) Pour respecter le droit des propriétaires d'entretenir leur patrimoine, il est demandé de modifier le règlement de la zone N **en autorisant, pour toutes les constructions, c'est à dire tant pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres que pour les constructions situées dans les espaces proches du rivage :**

« *La rénovation, l'amélioration ou la réhabilitation des constructions existantes sans extension ni modification de l'emprise* ».

3) Il est demandé de modifier la définition des constructions existantes figurant au lexique en y intégrant les constructions pouvant bénéficier de la prescription de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme :

« Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite ***ou si elle répond aux conditions de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme*** *et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante ».*

4) Il est demandé de modifier l'article 2.1 du règlement de la zone N pour les espaces proches du rivage de la manière suivante :

« Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. ***L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m² . L'emprise totale des annexes ne devra pas dépasser 100 m² ».***

5) Il est demandé de réintégrer à l'article DC6 la prescription suivante :

« DC6 - Règlementation relative à la gestion du bâti vétuste

> Règlementation relative à la reconstruction des ruines : le présent règlement autorise la restauration d'une construction dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de cette construction. Les articles L.111-23 et L.111-11 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

*> **Règlementation relative à la reconstruction à l'identique : le présent règlement autorise la** **reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans les conditions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme**.*

> Règlementation relative aux démolitions : Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ».

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Sabine Le Boulch
SELARL HORUS AVOCATS



Contribution n°97 (Web)

Proposée par LE FOULER Gwenaël
(g.lefouler@letang-avocats.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 15h25
Adresse postale : 53 rue Réaumur 75002 PARIS

Madame la commissaire enquêtrice, je vous prie de bien vouloir trouver dans le document joint la contribution de mes clients : MM. Aurélien FABRE, Jean Pierre PELLETIER, Marc PELLETIER, Patrick PELLETIER, Guy PELLETIER et Madame Jeanne FABRE, coindivisaires à suite du partage successoral de Mme Jeanne PORTAFAX (veuve PELLETIER) de dix parcelles cadastrées section L numéros 577 à 586, situées chemin Parisi à BONIFACIO

1 document associé
contribution_97_Web_1.pdf

Contribution n°98 (Web)

Proposée par BIANCHINI Bruno et Consorts
(bj.bianchini@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 16h36
Adresse postale : Lieu-dit Finocchiu 20169 BONIFACIO

Madame le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien du 23 août 2025, nous vous prions de trouver en pièce jointe une demande de reclassement des parcelles cadastrales C577, C582, C580, C709 et C707 situées lieu-dit Finocchiu.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, nous restons à votre disposition pour toute précision utile, et vous prions de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de notre considération distinguée

2 documents associés
contribution_98_Web_1.pdf
contribution_98_Web_2.pdf

Contribution n°99 (Web)

Proposée par Mr Zuria Dominique, Mme Zuria Anne-Marie, Andrée
(andree.zuria2a@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 20h50

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, un courrier à votre attention comprenant nos observations.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

1 document associé
contribution_99_Web_1.pdf

Famille ZURIA frère et sœurs
Anne-Marie, Dominique et Andrée
20169 Bonifacio

A l'attention de Mr Le Maire
Et
Madame la Commissaire d'Enquêtrice
Mairie de Bonifacio
20169 Bonifacio

Objet : Observation concernant le classement
des parcelles J 781, J 782 et J 783 dans le nouveau PLU de Bonifacio

Monsieur Le Maire,
Madame la Commissaire Enquêt,

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées J 781, J 782 et J 783 situées à Maora, Santa Manza, nous souhaitons formuler une observation concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bonifacio.

Historique de nos parcelles :

En 1990, notre père avait construit sur deux parcelles J781 et J783 classées en zone constructible, et la troisième parcelle J782 était partiellement constructible.

En 2008, lors de la précédente révision du PLU :
La parcelle J782 a été classée en zone RN (naturelle)
Les parcelles J 781 et J 783 ont été classées en zone Ul2.

Situation dans le nouveau PLU :

La parcelle J 782 est désormais classée en NPR (zone naturelle à protéger).
Les parcelles J 782 et J 783 sont classées en zone naturelle.

Cette reclassification entraîne une restriction totale de droits constructibles sur ces parcelles, alors que leur vocation initiale était partiellement ou totalement constructible. Cette modification affecte nos droits acquis et la valeur de notre patrimoine familial hérité de notre père.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que :

Les parcelles J 781 et J 783 bénéficiaient historiquement de droits constructibles (Ul2).

La parcelle J 781, bien que classée Rn en 2008, faisait partie d'un ensemble où la construction avait été autorisée par le passé.

Au regard de l'historique des droits et des constructions existantes, nous demandons que le classement de nos trois parcelles soit réexaminé, afin de maintenir au moins partiellement leur constructibilité et respecter les droits acquis.
de nous permettre une implantation de trois petites constructions familiales en habitation principale sur nos terres en héritage depuis plus de 3 générations.
Cette mise en constructibilité permettrait de répondre aux besoins des locaux en logement principal, tout en restant cohérent avec l'urbanisation existante.

Cette surface jouxte les parcelles construites 783,781 nous appartenant, et les parcelles voisines construites N°670,675, 677, 676.

Cette demande s'inscrit dans une logique raisonnable d'utilisation du sol sans impact à nuire à l'environnement, ni au caractère de la zone, ne présentant pas de caractères écologiques ou paysagères majeurs justifiant une protection stricte (hors zone spécifique ZNIEFF, Natura 2000, etc…), ni impactant la faune et la flore sur Altas cartographique du PLU, ET ne présentant pas de risque inondation, feu de forêt, érosion, ne constituent pas de terres agricoles (les parcelles 648, 647 qui étaient en Zone RN et qui sont actuellement agricoles appartenant à ma famille proche ont été déclassé en agricole ses dernières années après le PLU de 2008).

Ces parcelles ne sont pas enclavées, car un chemin « chemin ZURIA » a été créé par notre grand-père, dans les années 70, permettant l'accès direct à la voie publique, et il est à noter que le chemin Zuria est doté de poteaux PTT, réseau EDF et d'eau potable en limite de nos parcelles.

Nous considérons que cette demande est conforme aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, en matière de gestion économe de l'espace et de développement équilibré du territoire.

En conséquence, nous sollicitons le reclassement de nos parcelles conformément à leur vocation initiale et aux critères légaux de constructibilité, dans le respect des orientations d'aménagements et de développement durable (OADD), comme demandé lors de nos RDV en Mairie.

Nous vous remercions de prendre en considération cette demande, et nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous prions d'agréer, Monsieur Le Maire et Madame la Commissaire d'Enquêteur ; l'expression de notre considération distinguée.

.

Zuria Anne-Marie
Dominique
Et Andrée

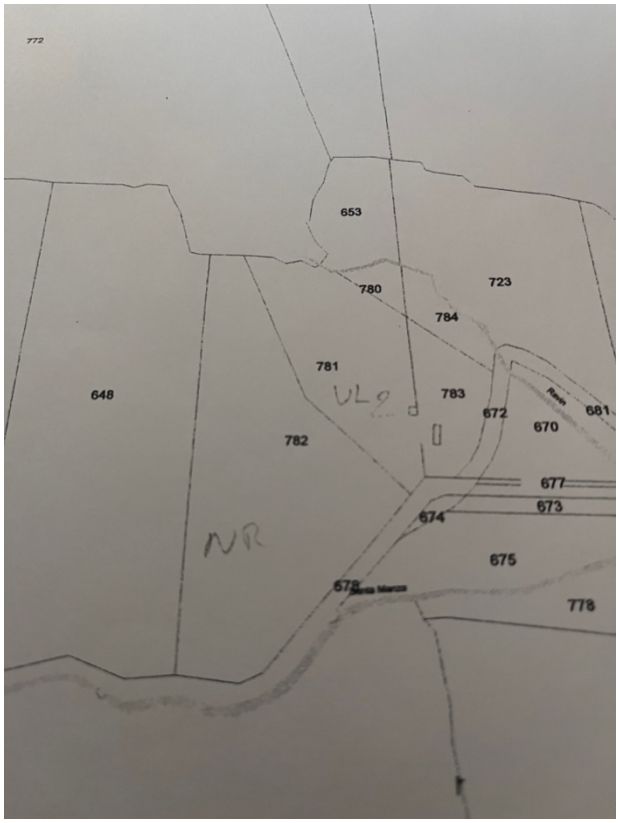
En PJ. ci-dessous

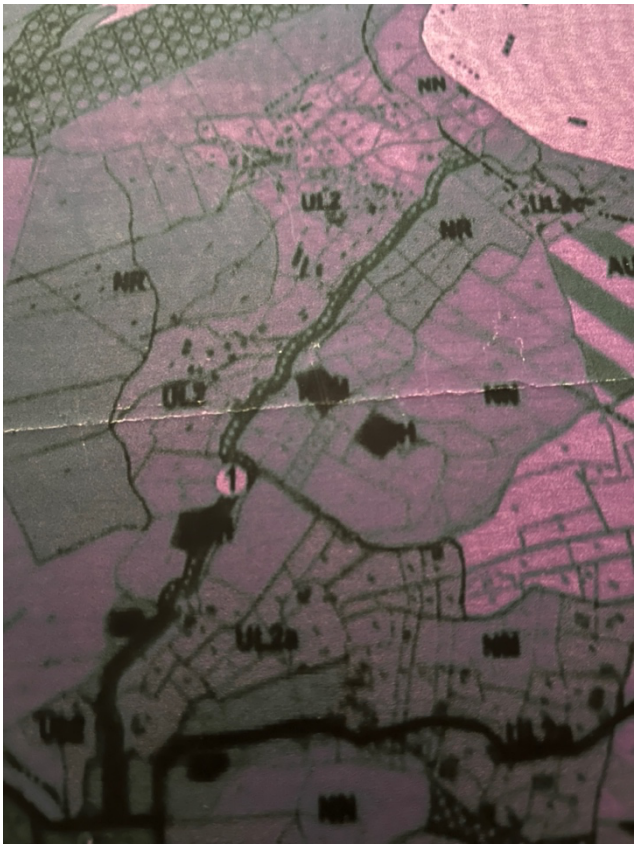
Les anciens PLU

PLU AVANT 2008



PLU DE 2008 CI-DESSOUS





Contribution n°100 (Web)

Proposée par PEPIN Catherine
(cpepin93@gmail.com)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 08h37
Adresse postale : village des arbousiers Lieu-dit Paolini, route de calalonga 20169 BONIFACIO

Monsieur le Maire,
J'ai pris connaissance du projet de revision du Plan Local d'Urbanisme actuellement à l'étude.
Je suis co-propriétaire dans le village des Arbousiers, lieu-dit Paolini, route de Calalonga à Bonifacio, des lots 1 - 2 - 3 et d'un parking privé indivis ; la-dite copropriété comprend 22 maisons, donc au moins 22 véhicules y stationnent les mois de Juillet, août et septembre de chaque année.
Or, il apparait que ce projet prévoit l'acquisition de notre parking, situé au sein de la copropriété.
Je tiens à rappeler que ce parking est une propriété privée, indivise entre les copropriétaires et qu'il est exclusivement destiné au stationnement des véhicules ; il comprend 22 emplacements privatifs correspondant aux besoins essentiels des 22 logements, d'autant que le-dit parking est le seul et unique accès des copropriétaires à leurs maisons ; le transformer en stationnement public condamnerait, de façon irréversible l'accès aux maisons.
Par ailleurs, je crois savoir que la société New Cala Longa, composée de 4 villas, construites en limite de notre parcelle, a cédé à la Mairie de Bonifacio, un emplacement de 8 places de stationnement environ, au sein même de notre parking et en limite de leur copropriété ; cet emplacement, qui a déjà soustrait des places à notre parking à titre privé, est désormais destiné au public.
En conséquence, je vous demande expressément, Monsieur le Maire, de retirer notre parking du périmètre concerné par le projet de PLU et de respecter la destination de cet espace.
Je reste à votre disposition,
Dans l'attente de votre réponse,
Recevez, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.
Catherine Pépin (Sté A chjava di u mare)

Contribution n°101 (Web)

Proposée par ROUMAZEILLE ANNE
(roumazeille.a@wanadoo.fr)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 09h39
Adresse postale : Marina di cavu 1 20169 Cala longa Bonifacio

Madame la commissaire
Objet :parking Calalonga
Un parking de grande ampleur est totalement inapproprié, compte tenu des difficultés de circulation sur cette route très étroite où il est dangereux de se croiser.
D’autre part, ce site classé « Réserve Naturelle « que nous connaissons depuis 35 ans,ne doit pas faire l’objet d’un sur-tourisme.

Contribution n°102 (Web)

Proposée par Village Les ARBOUSIERS
(p.berlanda@bfprogetti.it)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 12h16

Madame la Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire,

en qualité de président du Conseil Syndical du Village Les Arbousiers situé à Calalonga, je me permets d'exprimer la plus grande préoccupation des copropriétaires des maisons situées à l'intérieur du Village concernant la prévision de réaliser un parking public sur la surface appartenant au Village.
Le Village Les Arbousiers se compose de 22 villas en propriété exclusive et d'une surface en propriété indivise entre tous les propriétaires des habitations.
En examinant les documents relatifs au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, nous avons pris connaissance que la surface de propriété commune a été incluse dans l'une des trois zones indiquées dans la fiche EMPLACEMENT RESERVE NR.7 avec la destination « aménagement d'espaces de stationnement ».
Je tiens à rappeler que cette surface constitue le seul accès au village et sert de surface de stationnement pour les voitures des résidents des villas, les maisons individuelles n'étant accessibles par les véhicules que par voie piétonne.
Il s'agit donc d'une surface essentielle à la pleine jouissance des maisons; la convertir en parking public condamnerait, de manière irréversible, le destin du Village.

De plus, il convient de relever que, lors de la récente construction des 4 grandes villas construites à la frontière ouest de notre propriété, la société New Cala Longa a cédé à la commune de Bonifacio une surface destinée à la réalisation de places de parking, la soustrayant ainsi à la surface que nous avons toujours utilisée. Sur cette surface, située près de l'accès à notre village, huit à neuf voitures peuvent aujourd'hui stationner.

Compte tenu de tout ce qui précède, je demande au nom de tous les propriétaires du Village Les Arbousiers de retirer la surface de notre propriété du périmètre concerné par le projet de PLU et de respecter son actuelle destination d'usage en parking privé.
Je reste disponible pour tout éclaircissement éventuel.
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.
Paolo Berlanda

Contribution n°103 (Web)

Proposée par Lantieri Jean-Baptiste, Marcovici-Lantieri Angèle
(d.marcovici@me.com)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 17h14
Adresse postale : 1 place Carrega 20169 Bonifacio

Madame,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier contenant nos observations concernant le projet de PLU de Bonifacio.

Bien cordialement,

Famille Lantieri-Marcovici

1 document associé
contribution_103_Web_1.pdf

Famille Lantieri - Marcovici
1, Place Carrega 20169 Bonifacio

Mairie de Bonifacio
Enquête Publique : élaboration du PLU
20169 Bonifacio

Proposition de densification et diversification de l'habitat sur l'OAP n°5 – LICETTO, parcelles 455 et 456

À l'Attention de Madame la Commissaire Enquêteur

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio nous souhaitons émettre un avis sur les dispositions réglementaires qui concernent un terrain dont nous sommes copropriétaires.

L'emprise foncière objet de cette demande est constituée des deux parcelles 455 et 456 situées au lieu-dit Licetto. Elles forment un ensemble non bâti, d'un seul tenant totalisant approximativement 4,2 hectares.

Le règlement graphique du PLU arrêté place ces parcelles dans une zone 1AU entièrement couverte par le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°5 – LICETTO.

Le règlement de cette OAP dédie exclusivement cette emprise foncière à la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires.

Nous estimons qu'une modification de cette programmation en termes de diversité des logements et de densité est nécessaire :

- 1) Augmenter la densité

Etant donné l'objectif présenté dans l'Axe 1 du PADD de préserver au maximum les espaces naturels, la commune de Bonifacio a fait le choix de limiter les emprises foncières constructibles. Il en résulte le besoin d'optimiser les espaces constructibles afin d'offrir à la population bonifacienne les logements qui lui font défaut.

La densité nette prévue sur le périmètre de l'OAP n°5 est de 17 logements par hectare. Cela représente moins de 60 logements alors que le site pourrait contribuer à compenser plus largement le déficit que connait la commune. Avec 25,1 logements par hectare comme cela est proposé en page 49 du dossier complémentaire « Prise en compte des avis PPA pour l'approbation du PLU de Bonifacio », la commune se réservera la possibilité d'augmenter sa capacité d'accueil sans avoir à ouvrir davantage de surfaces à l'urbanisation.

Avec la densité affichée dans le programme de l'OAP, la programmation actuelle fait peser le coût de l'aménagement et de l'entretien des 4,2 hectares du site sur seulement 60 logements soit 700m² par logement. Ce ratio appliqué au bilan financier d'un programme social est de nature à fragiliser son équilibre économique et à faire peser sur des ménages modestes de lourdes charges.

De plus la localisation du site permet un accès facile et au moyen de modes de déplacements doux aux sentiers des falaises et du plateau ainsi qu'au port et à la ville, soulageant ainsi les parkings et voies saturés en période estivale. Il semble indiqué pour l'installation d'un nombre plus important de ménages.

- 2) Favoriser la mixité sociale

Sur les 21 OAP destinées à l'habitat, seule 2 sont exclusivement dédiées à l'habitat social. Avec une répartition plus équilibrée de l'habitat social dans un plus grand nombre d'OAP, le PLU pourra davantage répondre aux objectifs de mixité sociale exprimé dans l'Axe 2 du PADD. Pour ce faire, il peut être envisagé de permettre la construction d'une part de logements libres dans l'OAP n°5 et de transférer une part de logements sociaux dans des OAP « habitat » n'en comportant pas.

En conclusion, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre demande d'intégrer au règlement de l'OAP n°5 :

- l'augmentation de la densité nette pour la porter à un taux compris entre 25 et 30 logements par hectare
- l'ajout d'une mention permettant la construction d'une part de logements dits « libres » dans la programmation à hauteur de 25%.

Ces propositions permettent de répondre aux objectifs de l'Axe 2 du PADD visant développer l'offre en logements destinée à la population bonifacienne et d'assurer la mixité sociale.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de nos remarques et vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, en l'expression de notre respectueuse considération.

Jean-Baptiste Lantieri
Angèle Céline Marcovici-Lantieri

Contribution n°104 (Web)

Proposée par Elisabeth karako
(Elisabeth.karako@gmail.com)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 18h03
Adresse postale : Marina di Cavu 20169 Bonifacio

En tant que copropriétaire de la résidence Marina di Cavu , Je m'oppose au projet de construction d'un parking à l'entrée du chemin de la plage de Cala Longa .
Raisons :
- Ecologie . Cette zone est préservée .
Un afflux de touristes serait à déplorer pour l'environnement .
- Ce parking constituerait une grande nuisance car il jouxte la résidence (problème de calme et de sécurité)
-La route de Cala Longa et la voie sans issue ne sont pas adaptées pour un flux de voitures important dans les 2 sens - étroites , sinueises et fossés dangereux .
- La construction des 4 villas sur la plage était déjà très choquante et a entrainé beaucoup de nuisances . Stop à ces nuisances !
- l'appât du gain financier (cf le ou la propriétaire de ce terrain) ne doit pas passer avant l'intérêt des habitants de cette zone de Cala Longa .
Merci au maire de ne pas faire fuir les personnes qui ont acheté dans cette zone pour son calme et sa sécurité .
La Corse doit rester sauvage et nous ne voulons pas que Bonifacio devienne Porto Vecchio .

Contribution n°105 (Web)

Proposée par Karako Marc
(Marc.karako@gmail.com)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 18h17
Adresse postale : Marina di Cavu - villa 103 - route de Cala Longa 20169 Bonifacio

Projet de nouveau parking à Cala Longa

En tant que copropriétaire à Cala Longa, je ne suis pas favorable au projet d'ouverture d'un parking public de 100 places adjacent à la résidence Marina di Cavu qui serait bien-sûr le plus directement impactée.

La longue route d'accès très étroite qui se termine de surcroit par une voie sans issue ne permet pas vraiment la circulation de vehicules dans les deux sens. Ce parking induirait donc de nombreux blocages sur la route et surtout ne permettrait pas l'arrivée rapide des camions de pompier en cas d'incendie.

Il s'agit d'autre part d'une zone naturelle préservée et protégée qui serait mise à mal par l'arrivée de trop nombreux touristes.

Enfin, cela provoquerait une décote importante des habitations environnantes qui ont été choisies pour la quiétude et le respect de l'environnement du lieu.

Contribution n°106 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 18h59

Les conditions actuelles de parking pour les personnes se rendant à la plage de Cala Longa sont délicates et dangereuses (garage le long de la voie communale et obstruction du passage pour les secours et le pompiers).
Cela peut justifier la volonté de la municipalité de créer un parking comme cela semble le cas MAIS celui-ci s'il se devait se faire devra rester de taille raisonnable (50 voitures maximum) et mettre un terme COMPLET au parking sauvage. Il devra respecter bien sûr TOUTES les contraintes de la loi Littoral
À défaut les habitants du quartier soutenus par plusieurs associations mobiliseront TOUS les moyens y compris juridiques pour s'opposer à un projet qui dénaturerait le site de Cala Longa

Contribution n°107 (Web)

Proposée par Culioli Jacques
(Deliaculioli@outlook.fr)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 21h54
Adresse postale : 8 rue principale 20146 Sotta

Monsieur/Madame le Commissaire enquêteur
Enquête publique relative au PLU de Bonifacio

Objet : Contribution à l'enquête publique – demande de requalification d'une parcelle pour projet culturel et extension éventuelle aux terrains familiaux

Madame, Monsieur,

Je soussigné CULIOLI Jacques propriétaire de terrains familiaux situés sur la commune de Bonifacio (Corse-du-Sud), souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je sollicite particulièrement le reclassement de la parcelle cadastrée [référence, section et numéro], d'une superficie de 1240 m², actuellement classée en zone agricole mais qui était auparavant constructible. Cette parcelle jouxte des habitations existantes, ce qui la place dans une continuité urbaine logique.
Parcelle :
-Vignacce
A 0424

Mon intention n'est pas de développer un projet immobilier immédiat, mais de créer à moyen terme une structure culturelle dédiée à la musique dans l'extrême sud de la Corse.
Ce projet consisterait notamment en la réalisation d'une structure avec l'installation d'une petite scène, d'un lieu d'accueil et d'échanges autour de la culture musicale.
Dans un second temps, il pourrait être envisagé la construction de logements destinés à héberger des artistes, afin de renforcer l'attractivité et le rayonnement culturel de la commune.
Parcelles :
-Poggio
A 0680
-Poggio
A 0403
-Poggio
A 0412
-I Pirello
A 0411

Dans cette perspective, je sollicite respectueusement que cette parcelle puisse être requalifiée en zone constructible.
Par ailleurs, je souhaite que soit étudiée la possibilité d'étendre ce reclassement à d'autres terrains familiaux voisins, afin de permettre un développement progressif, cohérent et respectueux de l'environnement local.

Je reste bien entendu disponible pour toute précision ou présentation plus détaillée de ce projet culturel.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma contribution, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Contribution n°108 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 12h17

Après consultation de la carte concernant les parcelles section B numéros 178 et 179 qui ont été classées en zone inondable, je voulais juste vous préciser que d'une part je n'ai jamais eu d'inondation sur cette zone mais plutôt une forte sécheresse et que après une mesure altimétrique je suis sur une pente moyenne de 40%. Je suis plus haut que la route de Bonifacio Porto-Vecchio. Pouvez vous revoir cette car elle me semble incorrecte au vue de la réalité?
merci par avance

Emmanuel Galistru

Contribution n°109 (Web)

Proposée par Mr Laurent SUZANNE
(l.suzanne@ethis-avocats.fr)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 13h25
Adresse postale : 92 Boulevard Béranger 37000 Tours

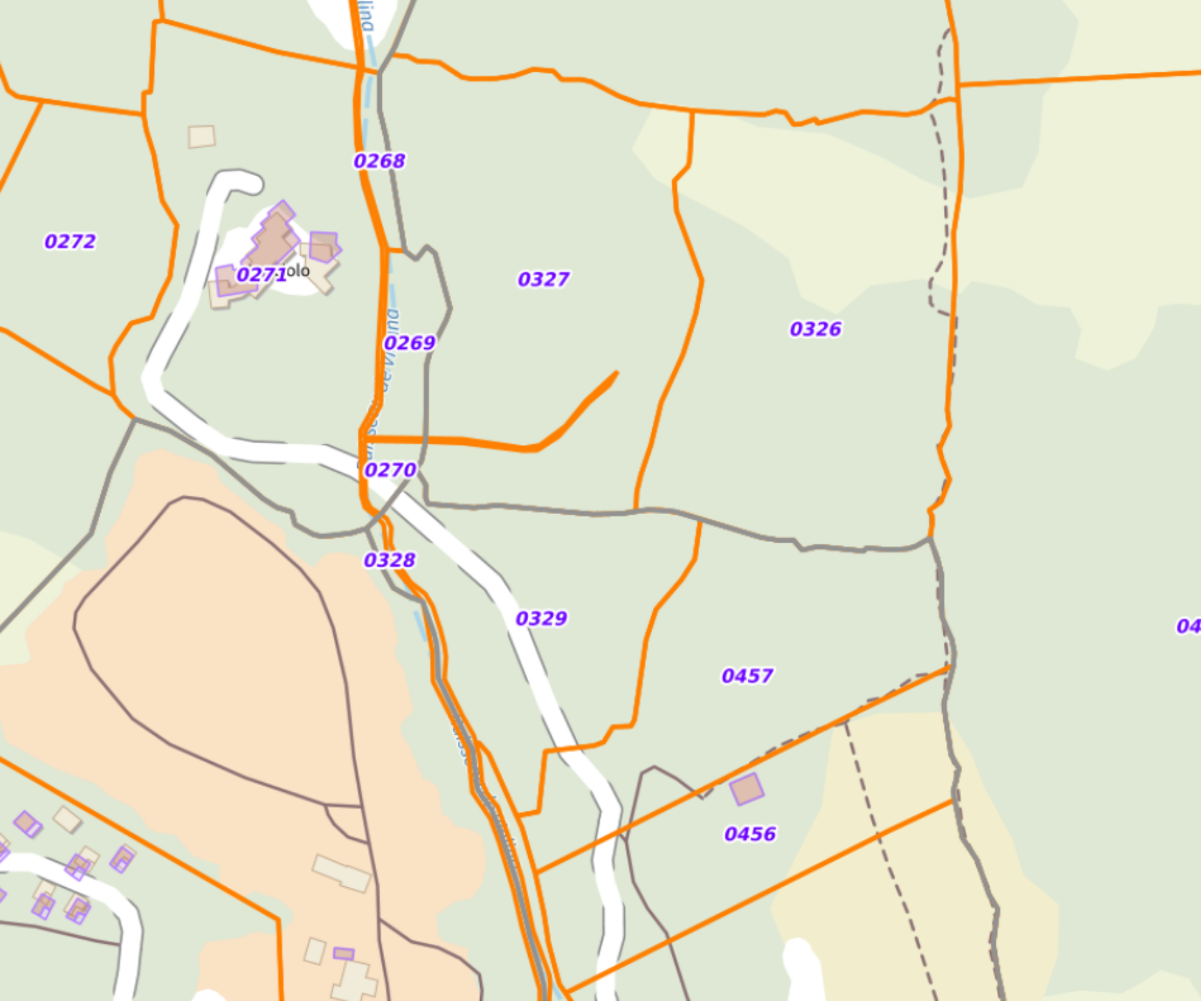
Madame la commissaire enquêtrice,

Veuillez trouver en annexe mon courrier et ses annexes.

Bien cordialement.

Laurent SUZANNE

8 documents associés
contribution_109_Web_1.png
contribution_109_Web_2.pdf
contribution_109_Web_3.pdf
contribution_109_Web_4.PNG
contribution_109_Web_5.png
contribution_109_Web_6.jpg
contribution_109_Web_7.png
contribution_109_Web_8.pdf


0268
0272
0271
olo
0327
0326
0269
0270
0328
0329
0457
0456

Laurent SUZANNE
Laccciolo
Route de Pianterrela
20169 Bonifacio
06 64 66 68 37

Le commissaire enquêteur.
Mairie
12 Place de l'Europe
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 6 septembre 2025.

Objet : **PLU de Bonifacio, demande en classement Agricole.**

Madame la commissaire enquêtrice,

Je m'adresse à vous en qualité de gérant de la S.C.I LACCIOLO, propriétaire des parcelles cadastrées section M327 et M326, et gérant de la S.C.I LES ASPHODELES, propriétaire des parcelles cadastrées M329, M457, M268, M269, et M270, pour vous demander le classement des toutes ces parcelles en **zone Agricole**, pour une surface totale de **4.135 hectares**.

Notre projet est de remettre en exploitation l'ancienne activité oléicole dont ces parcelles étaient autrefois le support et de commercialiser localement de l'huile d'olive.

1- LES PARCELLES M326 ET M327.

Ces 2 parcelles appartiennent à la SCI LACCIOLO dont les associés sont mon épouse et mes enfants (annexe : extrait K-Bis).

Elles représentent une surface totale de 2.546 hectares.

Elles sont actuellement classées en zone naturelle dans le projet de PLU de la commune de Bonifacio et il vous est proposé de les classer en zone agricole pour les motifs suivants :

- La culture d'olivier y est ancienne, ainsi qu'il ressort du cadastre de 1852, (annexe : 2 extraits du cadastre de 1852). Mais cette activité ayant été abandonnée, nombreux oliviers ont dépéri et sont aujourd'hui recouverts par le maquis ;

- Elles sont déjà partiellement mises en valeur agricole, puisque j'y ai planté une cinquantaine de jeunes d'oliviers en 2020 qui sont depuis régulièrement entretenus (annexe : extrait Google Earth + 2 photographies).

- Ces parcelles disposent déjà d'un accès à la voie publique et sont raccordées au réseau d'eau dont bénéficient les parcelles limitrophes appartenant à la SCI Les Asphodeles, dont je suis associé et gérant.

- Il est possible de les alimenter en électricité à partir du réseau profitant aux parcelles de la SCI Les Asphodeles.

En l'état, le maintien en zone N de ces parcelles serait susceptible de limiter le développement agricole déjà engagé et ne reflèterait pas la réalité de l'usage du sol.

Alors que le classement en zone Agricole (A) permettrait :

- de sécuriser l'activité oléicole existante ;

- d'étendre la culture des oliviers à l'ensemble de ces parcelles, à l'exception des parties trop pentues ;

- d'autoriser, le cas échéant, la création des aménagements nécessaires à une exploitation agricole ;

- de renforcer la vocation agricole du site, en cohérence avec la stratégie communale et intercommunale de soutien à l'agriculture locale et avec les principes du PADDUC.

Je tiens à préciser que cette demande n'a pas pour objet d'ouvrir un droit à construire résidentiel puisque ma famille bénéficie déjà d'une maison d'habitation sur la parcelle M271.

Elle vise à permettre la reprise d'une activité agricole ancienne, sans contrevenir aux dispositions de la loi littoral ou du PADUCC.

Enfin, la culture d'oliviers contribue à limiter l'enfrichement et le risque incendie, et renforce l'identité paysagère de la commune.

Il me semble donc que le reclassement en zone A apparaît pleinement justifié pour accompagner et sécuriser une activité agricole existante, dans le respect des contraintes environnementales, paysagères et réglementaires.

2- LES PARCELLES M268, M269, M270, M457 et M329

Ces parcelles sont actuellement classées N dans le projet de PLU et je demande leur classement en zone agricole.

Elles appartiennent à la SCI LES ASPHODELES dont je suis le gérant et dont les associés sont ma mère, Madame SANTUCCI, née à Bastia en 1936, mes sœurs et mon frère.

Elles représentent une surface totale de 1.588 hectares.

Elles bordent celles de la SCI LACCIOLO et forment avec elles un ensemble homogène.

Cette SCI est aussi propriétaire de la parcelle M271 sur laquelle mes parents firent édifiés une maison en 1980, que j'occupe épisodiquement et sur laquelle sont présents de nombreux oliviers.

A l'instar des parcelles M327 et M326, ces parcelles étaient affectées à la culture d'oliviers. On y trouve plusieurs dizaines de spécimens anciens bien entretenus mais la plus grande partie a été abandonnée et lutte contre le maquis.

Ces parcelles forment avec celle de la SCI LACCIOLO, un vallon peu profond, au fond duquel coule un petit ruisseau.

Elles bénéficient aussi d'un accès à la voie publique ; elles sont déjà alimentées en eau et en électricité.

Pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposées, je vous demande de bien vouloir étudier la possibilité de classer ces parcelles en zone agricole.

Notre objectif est de relancer cette activité oléicole ancienne, sur une surface totale de 3 hectares, et même 4 hectares si on intègre la production des oliviers de la parcelles M271.

Je me tiens à votre disposition pour toute information utile.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice mes respectueuses salutations.



Laurent SUZANNE

Annexes :

- KBIS SCI Lacciolo.

- Extraits cadastre 1852

- Extraits Google Earth + 2 photographies.

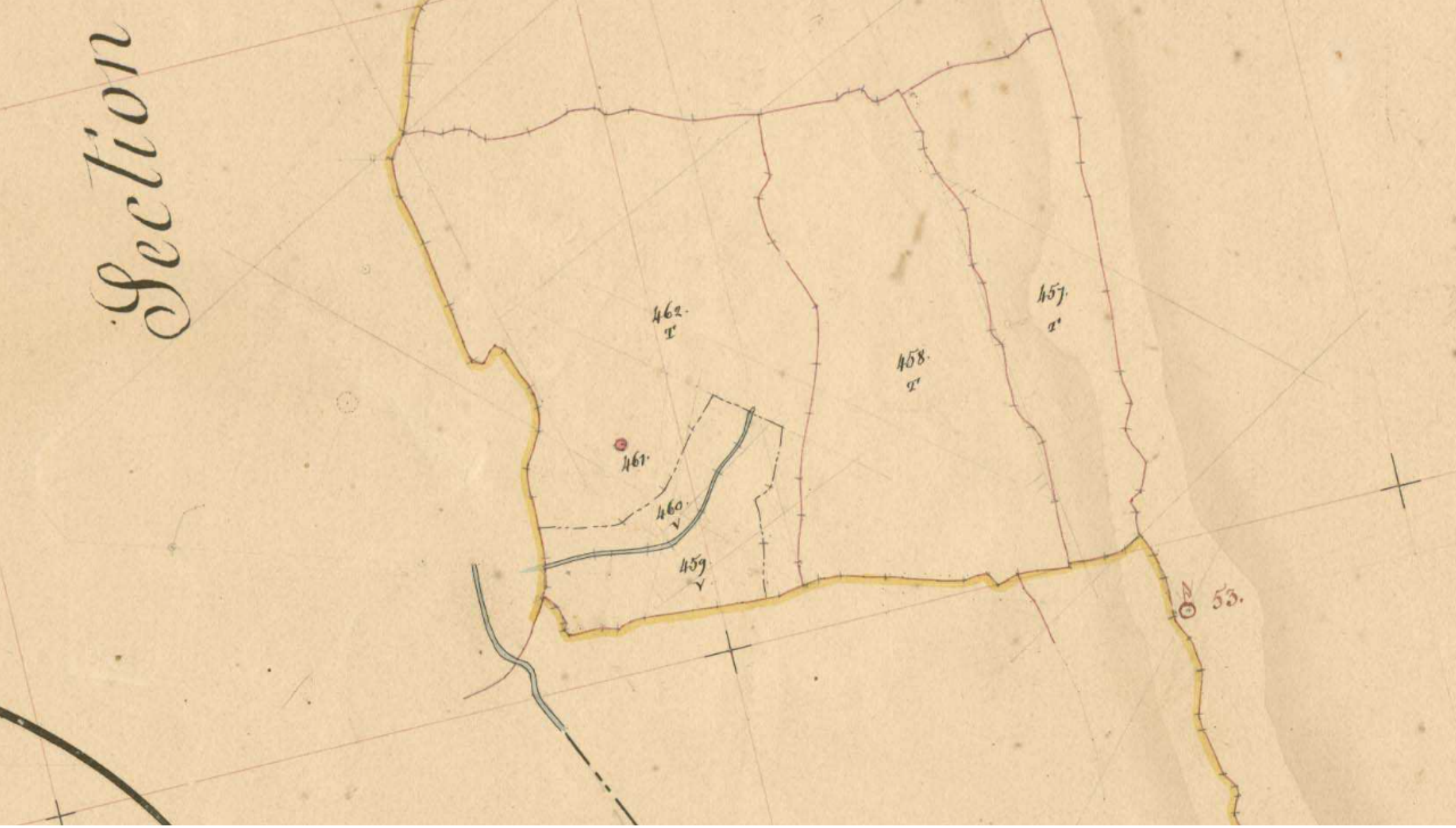
- INPI extrait. SCI Les Asphodeles.

- GEOPORTAIL, vue d'ensemble

usud.fr/Internet_THOT/FrmLotDocFrame.asp?idlot=THOTDESC_3098&idfic=3103&ref=3098&appliCindoc=THOTDESC&resX=1920&resY=1080&init=1&visionneuseHTML5=0

3 PFi 041/46 - BONIFACIO. Section M3 de Casella. Parcelles 431-496




Section
462.
T
458.
T
457.
T
461.
460.
V
459.
V
53.





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

inpi FRANCE

ATTESTATION D'IMMATRICULATION AU REGISTRE NATIONAL DES ENTREPRISES

Ce document récapitule l'état des inscriptions au Registre national des entreprises concernant l'entreprise **LES ASPHODELES** à la date du **7 septembre 2025**

Une mise à jour quotidienne peut être obtenue sur le site DATA INPI à l'adresse https://data.inpi.fr

Identité de l'entreprise

Dénomination :	**LES ASPHODELES**
SIREN (siège) :	502 755 804
Date d'immatriculation au RNE :	22/02/2008
Début d'activité :	29/12/2007
Date de fin de la personne morale :	21/02/2107
Forme juridique :	Société civile immobilière (SCI)
Activités principales de l'objet social :	acquisition, propriété, édification, agrandissement, agencement, équipement, administration et gestion par location ou autrement de tous immeubles situés en corse, à usage de maison de vacances, et notamment d'une propriété située à bonifacio (20169), route de piantarella, dénommée "lacciolu".
Code APE :	6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Capital social :	900000 EUR
Adresse du siège :	51 RUE EMILE ZOLA 37000 TOURS FRANCE

Données issues de la reprise des données

Gestion et Direction

Nom, Prénom(s) :	**SANTUCCI** JEANNE , MICHELINE
Nom d'usage :	SUZANNE
Qualité :	Gérant et associé indéfiniment responsable
Date de naissance (mm/aaaa) :	03/1936
Commune de résidence :	Tours

Nom, Prénom(s) : **SUZANNE** ISABELLE , ANGELINE , ANTOINETTE , LIL

Nom d'usage : AUBERT

Qualité : Associé indéfiniment responsable

Date de naissance (mm/aaaa) : 10/1959

Commune de résidence : Tours

Nom, Prénom(s) : **SUZANNE** PASCAL , FRANCOIS , ANTON

Qualité : Associé indéfiniment responsable

Date de naissance (mm/aaaa) : 11/1960

Commune de résidence : Vouvray

Nom, Prénom(s) : **SUZANNE** LAURENT , JEAN , ROLAND

Qualité : Associé indéfiniment responsable

Date de naissance (mm/aaaa) : 04/1963

Commune de résidence : Tours

Nom, Prénom(s) : **SUZANNE** NATHALIE , FREDERIQUE , VERONIQUE

Nom d'usage : NAYLOR

Qualité : Associé indéfiniment responsable

Date de naissance (mm/aaaa) : 02/1967

Établissements (1)

Type d'établissement : Siège et principal

Date début d'activité : 29/12/2007

Siret : 50275580400015

Code APE : 6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers

Nature de l'établissement : Gestion de biens, Commerciale

Activité principale : acquisition, propriété, édification, agrandissement, agencement, équipement, administration et gestion par location ou autrement de tous immeubles situés en corse, à usage de maison de vacances, et notamment d'une propriété située à bonifacio (20169), route de piantarella, dénommée "lacciolu".

Adresse : 51 RUE EMILE ZOLA
37000 , TOURS - FRANCE

Données issues de la reprise des données

Contribution n°110 (Web)

Proposée par Rossi Paul-François
(rossipaulfrancois@gmail.com)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 15h37
Adresse postale : Brunetto 20169 Bonifacio

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Veuillez trouver, en pièce jointe, nos observations relatives au projet de PLU de Bonifacio.

En effet, nous avons relevé des erreurs matérielles manifestes :
- des constructions n'apparaissent pas dans les documents utilisés pour l'élaboration du projet de PLU et dans le projet de PLU (règlement graphique).
- le réseau des eaux usées (cf 5.2.B_RESEAUX_EU) n'est pas conforme au réseau existant.
Au vu des faisceaux d'indices énumérés dans le Padduc, nous avons également relevé des erreurs d'appréciation de zonage. Elles sont développées dans le document joint.
En tant que bonifaciens et administrés, nous nous sommes également permis de proposer un zonage cohérent en tenant compte de l'existant (constructions d'habitats permanents, artificialisation, accès aux réseaux et aux infrastructures publiques...). Vous verrez que les deux zones urbanisées du quartier de Padorelle sont naturellement rattachées entre elles pour rejoindre le long de la T10, le quartier de Cavallo Morto, lui-même rattaché au quartier de Foce Dell Edera. Ces trois quartiers correspondent au deuxième bloc de l'agglomération de Bonifacio (cf p8 1D_1_JUSTIFICATION_FORMES_URBAINES.).
Conscients des besoins évidents de terres agricoles pour assurer une souveraineté et une indépendance alimentaire, nous nous sommes permis de proposer, en zone agricole ou naturelle, des terres non artificialisées classées en zone constructible au projet de PLU en remplacement de notre hameau, classé par erreur en zone agricole.
Nous vous remercions par avance pour le temps que vous apporterez à la lecture de nos observations.
Sachez que nous restons à votre disposition si vous souhaitez tout renseignement complémentaire.

Par la présente, veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, nos salutations les plus distinguées.

Mme & M. ROSSI Paul-François

1 document associé
contribution_110_Web_1.pdf

Contribution n°111 (Web)

Proposée par Pagano Pascal
(contact@perladimacchia.com)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 15h57
Adresse postale : lieu dit valli 20169 bonifacio

Madame la commissaire enquêtrice,
propriétaire des parcelles 494 et 1110 du secteur I, lieu dit Brinettu, je souhaite formuler une observation concernant la révision du PLU.
Mes parcelles sont situées dans une zone résidentielle, qui s'est développée principalement au début des années 2000.
Ce quartier de Brinettu, attenant aux lieux dits Valli, Cavallo Morto et Padurella (classés secteur UA5 résidentiel au projet de PLU) n'a aucune vocation à devenir une zone agricole comme prévu sur le projet mais plutôt une zone résidentielle à developper.

Je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations en cohérence avec le développement de cette grande zone d'entrée de ville.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ma demande.

Je vous prie Madame , d'agréer l'expression de mes sincères salutations.

Contribution n°112 (Web)

Proposée par MONDOLONI PIERRE
(pierre.mondoloni@wanadoo.fr)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 16h55
Adresse postale : 16 bis rue de Montespan 64340 Boucau

Madame,Monsieur ,
En tant que bonifacien,j'ai acheté une maison au sein de la copropriété Village des Arbousiers à Cala Longa en 1982. Le parkings objet d'une modification dans le nouveau PLU a toujours existé et est le seul accès que nous aillons à nos habitations .La copropriété compte 22 maison et donc l'emplacement pour , au minimum 22 véhicules tel que prèvu par la loi. Le stationement commun des résidents ne peut se faire que sur ce parking en amont des maison qui font face à la mer.
Comment se peut-il que ces nouvelles dispositions suppriment complètement un parking privé obligatoire au sein du copropriété pour le transformer en parking public ? Où allons nous nous garer et à quel prix?Il faut rappeler que , à partir de ce parking les usagers externes n'auront pa accès à la plage étant donné que c'est une propriété privée. Ce nouveau PLU va à l'encontre de notre droit de propriété et l'ensembles de la copropriété est contre. Une révision s'impose.
Bien cordialement

Contribution n°113 (Web)

Proposée par Audrey QUILICHINI
(audrey.quilichini@gmail.com)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 17h34
Adresse postale : 9 Quartier Saint Joseph 20110 PROPRIANO

Proposition de contribution pour l'enquête publique sur la révision du PLU de Bonifacio – Parcelles K435 et K436 (OAP LICETTO n°6)

_____

À l'attention de Madame La Commissaire Enquêteur,
Je me permets de vous adresser cette contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, et plus précisément concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) LICETTO n°6, incluant les parcelles cadastrées section K n°435 et 436 appartenant à la succession FERACCI Annonciade épouse STROMBONI, d'une surface totale d'environ 5 500 m².
Ces deux parcelles sont mitoyennes de la copropriété existante "Colline de Monte Leone" et ont été intégrées dans le périmètre de l'OAP en vue de la réalisation de logements collectifs à destination de la population bonifacienne, et notamment des ménages rencontrant des difficultés à se loger à l'année. Il s'agit donc d'un objectif social et territorial que je soutiens pleinement.
Cependant, je souhaite attirer votre attention sur un point de cohérence à revoir dans le dispositif actuel de l'OAP. En effet, la densité prévue dans ce secteur est de 10 logements à l'hectare, soit environ 5 logements sur l'ensemble des deux parcelles concernées. Une telle densité correspond davantage à de l'habitat individuel et ne permet pas en l'état la réalisation d'un véritable projet de logements collectifs accessibles, tant sur le plan économique que fonctionnel.
Or, pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs à l'année à des loyers maîtrisés, notamment en mobilisant des bailleurs sociaux ou des opérateurs privés dans le cadre d'un montage encadré, il est nécessaire d'envisager une densité plus compatible avec ce type de programmation. Cela permettrait :
• Une meilleure optimisation du foncier disponible ;
• Une réduction des coûts de construction ramenés au logement ;
• Une cohérence avec les objectifs sociaux affichés par la commune de Bonifacio dans le PADD et les OAP.
Je formule donc la demande suivante :
Que la densité applicable aux parcelles K435 et K436 soit révisée à la hausse dans le cadre de l'OAP LICETTO n°6, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements collectifs accessibles, conforme aux ambitions affichées par la commune et aux besoins locaux identifiés en matière de logement.
Je reste bien entendu à disposition pour tout complément d'information ou participation à une concertation plus approfondie sur ce projet.
Je vous remercie pour l'attention portée à cette contribution, et pour le travail réalisé dans le cadre de cette révision du PLU.

Cordialement

A. QUILICHINI

Contribution n°114 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 18h12

Bonjour,
L'extension de la constructabilité des zones UB et 1AUX vient détruire l'environnement naturel qui est, à ce jour, très bien préservé. Vous soutenez vouloir limiter la spéculation immobilière alors que ce genre d'extension va surtout enrichir une petite poignée de propriétaires de ce secteur. Autoriser des bâtiments industriels de 13m de haut est une érésie, alors même que vous souhaitez garder le charme et l'authenticité de notre ville et de son territoire...
Il ne fait aucun sens d'étendre la zone de Musella, cette dernière n'étant toujours pas intégralement construite ni occupée!
Merci.
Cordialement,

Contribution n°115 (Web)

Proposée par LANTIERI Joel Joachim
(jlantieri@sfr.fr)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 18h21
Adresse postale : 167 Avenue du Président John Kennedy, Immeuble Le Couchant 83140 SIX FOURS LES PLAGES

Madame, Monsieur,

Après mon entretien avec Madame la commissaire enquêtrice en charge de l'enquête publique du P.L.U., je sollicite votre bienveillance pour un terrain dont je suis propriétaire et qui est à ce jour non constructible.
Ce terrain, de famille, se trouve en Section D, parcelle n° 876 et est classé en section agricole.
Il est entouré d'espaces urbanisés, de constructions récentes (au Nord, à l'Est et au Sud) avec eau et électricité « à portée de main ».
Vu la superficie du terrain et sa topographie, je ne vois pas comment utiliser ce terrain pour des cultures agricoles et à fortiori pour de l'élevage.
C'est pour cela que je vous serais reconnaissant si ce terrain est classé constructible afin de pouvoir définitivement habiter Bonifacio où j'ai grandi.
Je possède à Bonifacio 3 terrains de famille non constructibles; je fais appel à votre compréhension et votre bon sens pour que le terrain cité devienne constructible.
Je reste à votre disposition pour tout complément d'informations ou rendez-vous qu'il vous plairait de me fixer.

Meilleures salutations.

Joel Joachim LANTIERI

Contribution n°116 (Web)

Proposée par LODI Franck & Roselinde
(franck.lodi@wanadoo.fr)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 19h29
Adresse postale : Villa NICOLINA, route de Maora 20169 BONIFACIO

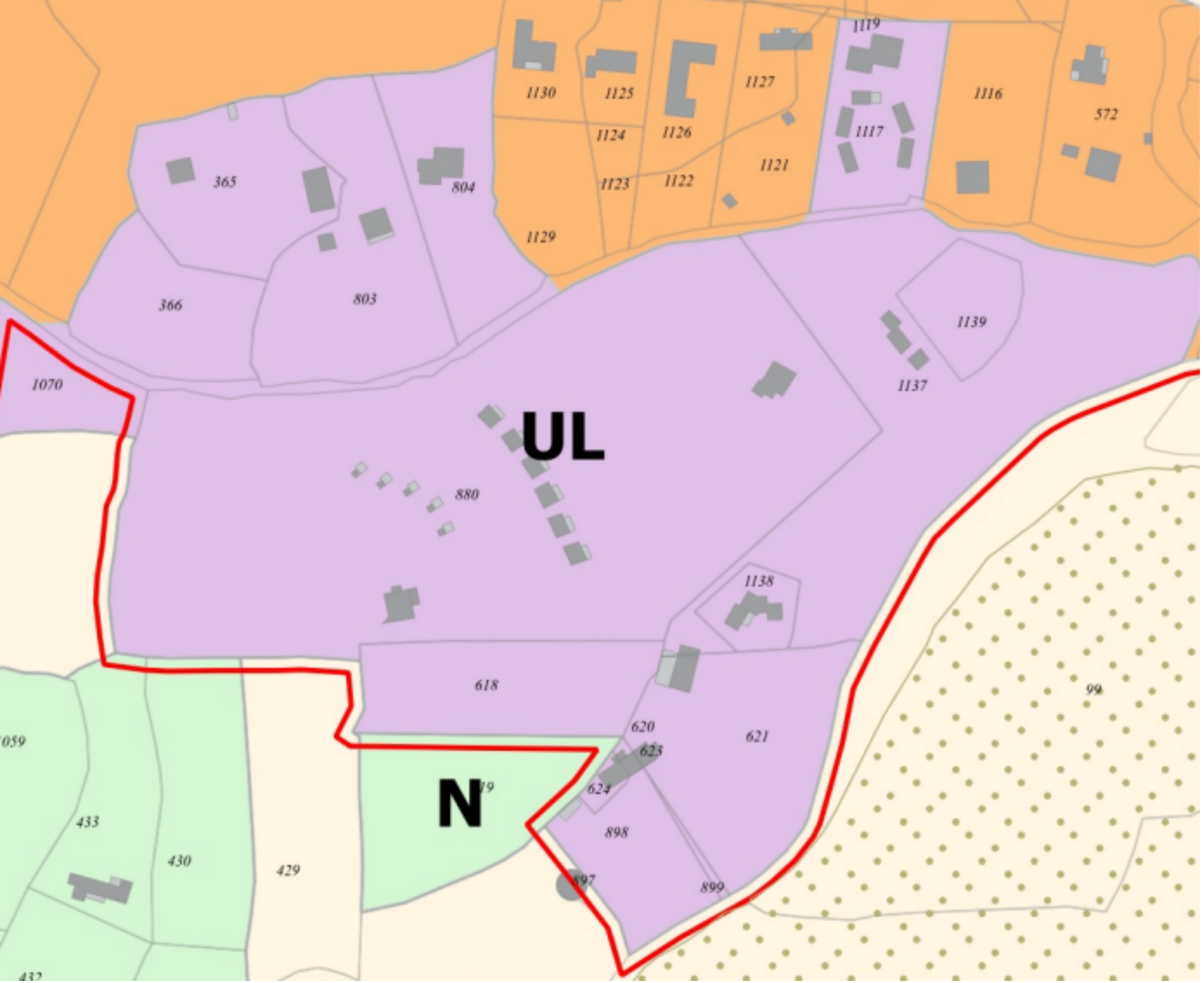
Madame, monsieur,

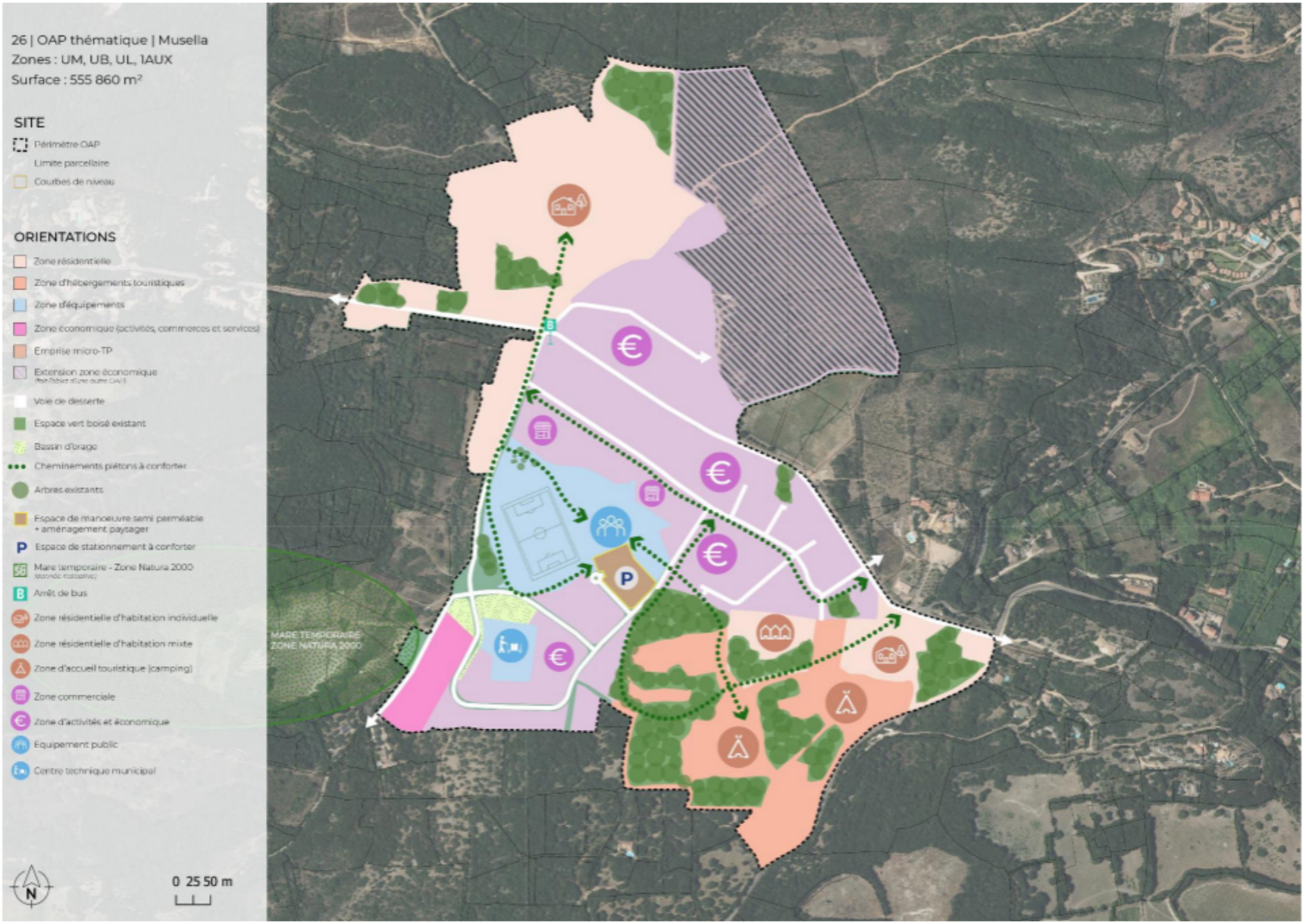
suite à la consultation du projet de P.L.U. de la commune de Bonifacio, Nous souhaiterions formuler une demande de requalification pour une parcelle.
Ayant récemment hérité d'une partie de la parcelle n°J803 sise au lieu dit Crocci, nous avons remarqué son classement à venir zone UL. Etant donné sa non appartenance à une exploitation touristique et sa proximité immédiate avec des parcelles dont le classement à venir apparait être en zone UB, nous souhaiterions s'il était possible la requalification de la parcelle N°J803 en zone UB.
Dans un soucis de clarté nous tenons à vous préciser que ladite parcelle n°J803 a fait l'objet d'une division et sera renumérotée après bornage en n°J1266.

Veuillez agréer nos salutations distinguées,

Roselinde & Franck LODI

2 documents associés
contribution_116_Web_1.png
contribution_116_Web_2.png


UL
N
1119
1130
1125
1127
1116
572
1124
1126
1117
365
804
1123
1122
1121
1129
366
803
1139
1070
1137
880
1138
618
99
620
621
623
624
898
899
897
433
430
429


26 | OAP thématique | Musella
Zones : UM, UB, UL, 1AUX
Surface : 555 860 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
ORIENTATIONS
Zone résidentielle
Zone d'hébergements touristiques
Zone d'équipements
Zone économique (activités, commerces et services)
Emprise micro-TP
Extension zone économique
Voie de desserte
Espace vert boisé existant
Bassin d'orage
Cheminements piétons à conforter
Arbres existants
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace de stationnement à conforter
Mare temporaire - Zone Natura 2000
Arrêt de bus
Zone résidentielle d'habitation individuelle
Zone résidentielle d'habitation mixte
Zone d'accueil touristique (camping)
Zone commerciale
Zone d'activités et économique
Equipement public
Centre technique municipal
MARE TEMPORAIRE ZONE NATURA 2000
N
0 25 50 m

Contribution n°117 (Web)

Proposée par ANTONELLA COLUCCELLI
(Antomiau@yahoo.it)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 23h44
Adresse postale : Marene de Calalonga 20169 Bonifacio

Madame la commissaire enquêteur, Monsieur le Maire,
Nous sommes Antonella Coluccelli, Francesca Coluccelli et Andrea Coluccelli, trois copropriétaires du Village Les Arbousiers, situé à Calalonga.
Nous sommes ici pour exprimer notre vive inquiétude concernant nos maisons au sein du Village, concernant le projet de construction d'un parking public sur un terrain appartenant au Village.
Le Village Les Arbousiers se compose de 22 villas privées et d'une propriété partagée par tous les copropriétaires.
L'examen des documents relatifs au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme nous a permis d'apprendre que le terrain en copropriété semble être inclus dans l'une des trois zones indiquées dans la fiche RÉSERVE D'EMPLACEMENT N° 7, intitulée « aménagement des places de stationnement ».
Je tiens à souligner que cette zone constitue le seul accès au Village et sert de parking pour les voitures des occupants des villas, les maisons individuelles n'étant accessibles qu'à pied, et non en voiture.
Il s'agit donc d'un espace essentiel à la pleine jouissance des logements ; Sa transformation en parking public condamnerait irrémédiablement le Village.
Par ailleurs, veuillez noter que, lors de la récente construction des quatre grandes villas situées à l'extrémité ouest de notre propriété, la société New Cala Longa a cédé un emplacement à la municipalité de Bonifacio pour la construction de places de parking, le soustrayant ainsi de fait à l'espace que nous avons toujours utilisé.
Cet espace, situé près de l'entrée de notre Village, peut actuellement accueillir 8 à 9 voitures.
Compte tenu de ces considérations, nous demandons par la présente, en notre nom et au nom de tous les autres propriétaires du Village des Arbousiers, que notre propriété soit retirée du périmètre concerné par le projet PLU et que son utilisation actuelle en tant que parking privé soit respectée.
Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.
Cordialement

1 document associé
contribution_117_Web_1.pdf

Antonella Coluccelli
Andrea Coluccelli
Francesca Coluccelli

Village Les Arbousiers
Marine De Calalonga

7 settembre 2025

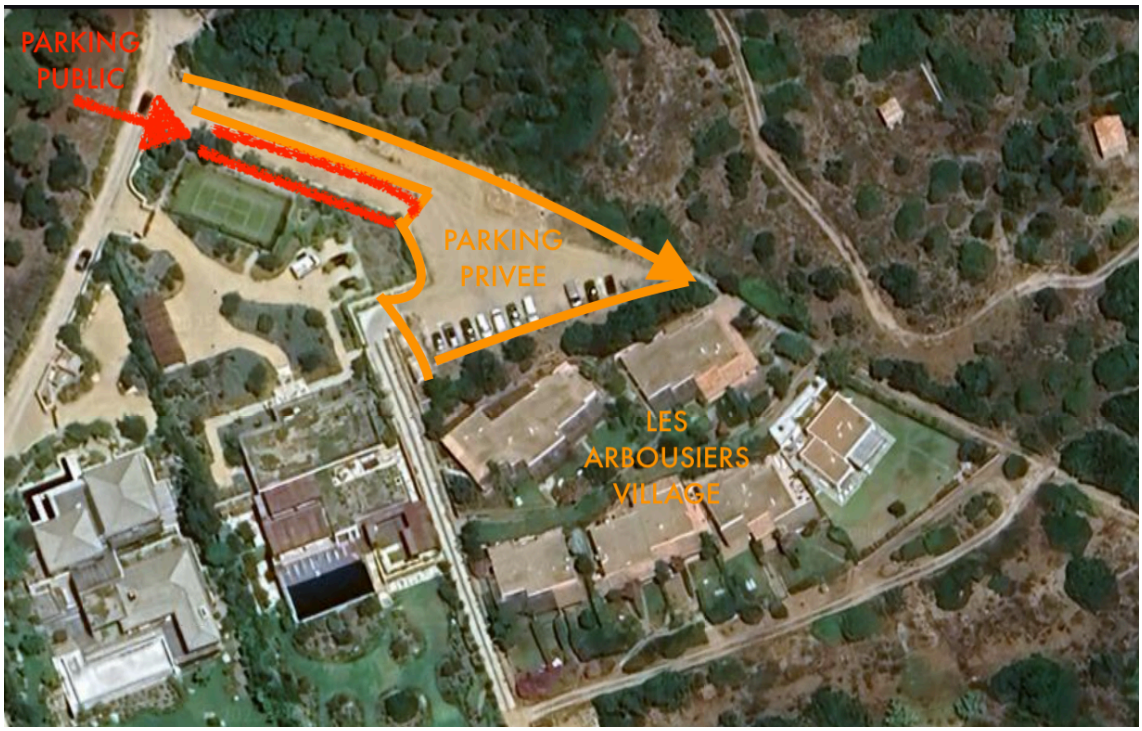
A l'attention de Mr Le Maire Et Madame la Commissaire d'Enquêtrice Mairie de Bonifacio 20169 Bonifacio

Madame la commissaire enquêteur, Monsieur le Maire,

Nous sommes Antonella Coluccelli, Francesca Coluccelli et Andrea Coluccelli, trois copropriétaires du Village Les Arbousiers, situé à Calalonga.

Nous sommes ici pour exprimer notre vive inquiétude concernant nos maisons au sein du Village, concernant le projet de construction d'un parking public sur un terrain appartenant au Village.
Le Village Les Arbousiers se compose de 22 villas privées et d'une propriété partagée par tous les copropriétaires.
L'examen des documents relatifs au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme nous a permis d'apprendre que le terrain en copropriété semble être inclus dans l'une des trois zones indiquées dans la fiche RÉSERVE D'EMPLACEMENT N° 7, intitulée « aménagement des places de stationnement ».
Je tiens à souligner que cette zone constitue le seul accès au Village et sert de parking pour les voitures des occupants des villas, les maisons individuelles n'étant accessibles qu'à pied, et non en voiture.
Il s'agit donc d'un espace essentiel à la pleine jouissance des logements ; Sa transformation en parking public condamnerait irrémédiablement le Village.
Par ailleurs, veuillez noter que, lors de la récente construction des quatre grandes villas situées à l'extrémité ouest de notre propriété, la société New Cala Longa a cédé un emplacement à la municipalité de Bonifacio pour la construction de places de parking, le soustrayant ainsi de fait à l'espace que nous avons toujours utilisé.
Cet espace, situé près de l'entrée de notre Village, peut actuellement accueillir 8 à 9 voitures.

Compte tenu de ces considérations, nous demandons par la présente, en notre nom et au nom de tous les autres propriétaires du Village des Arbousiers, que notre propriété soit retirée du périmètre concerné par le projet PLU et que son utilisation actuelle en tant que parking privé soit respectée.
Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.
Cordialement



Contribution n°118 (Email)

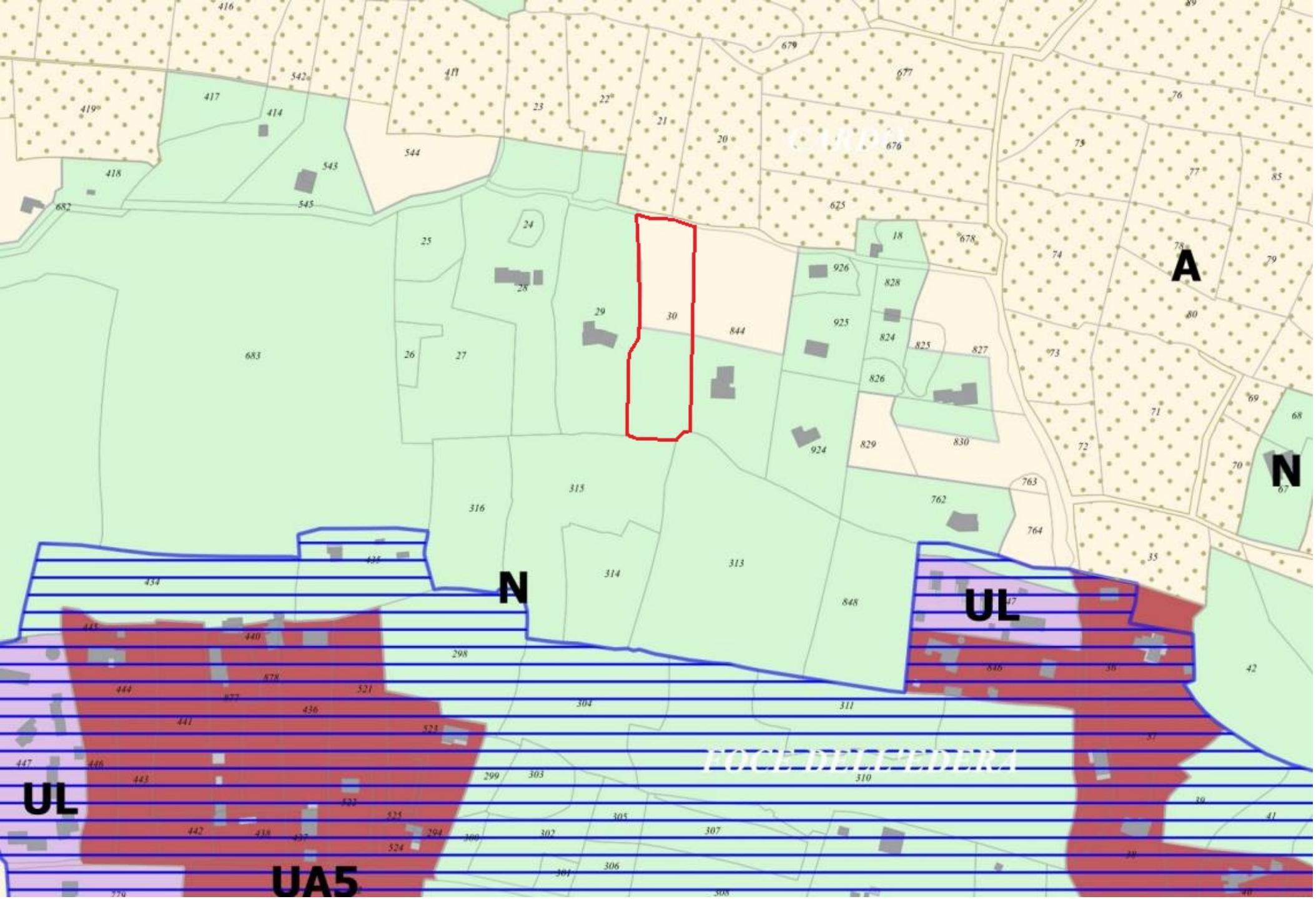
Proposée par Mme SERRA Sylvie
(sylvie.serra0309@orange.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 15h43

: Memoire à l'intention de Mme la commissaire enquêteur

Objet : : Memoire à l'intention de Mme la commissaire enquêteur

Elaboration du PLU de Bonifacio : Concerne le secteur FOCE dell' EDERA
Ci joint un Mémoire précédemment envoyé à votre intention, à l'adresse de la mairie de Bonifacio, par deux fois, avec toutes ses pj , par courriers AR,qui ont été réceptionnés selon la Poste , respectivement mardi 26/08/ 2025 et jeudi 28/08/ 2025
Veuillez Madame la commissaire enquêtrice, excuser cette précaution due à l' état d'avancement de la procédure et au fait que nous n'avons pu y participer cette fois en personne
Acceptez madame nos salutations distinguées
Pour les consorts SERRA
Sylvie Serra

3 documents associés
contribution_118_Email_1.docx
contribution_118_Email_2.jpg
contribution_118_Email_3.pdf


A
N
N
UL
UL
UA5


CARDO
UP
A
UP
UP
NN
NN
NN
UP
FOCE DELL'EDERA
COLMO DI CAPPA
VALLE
UP
UP1
UP1
UP1
NP
UP1
NN
UP1
UE1
VALLE
BANCARELLO
UP2
UP2
UP2
NP
UP1
NP

Contribution n°119 (Email)

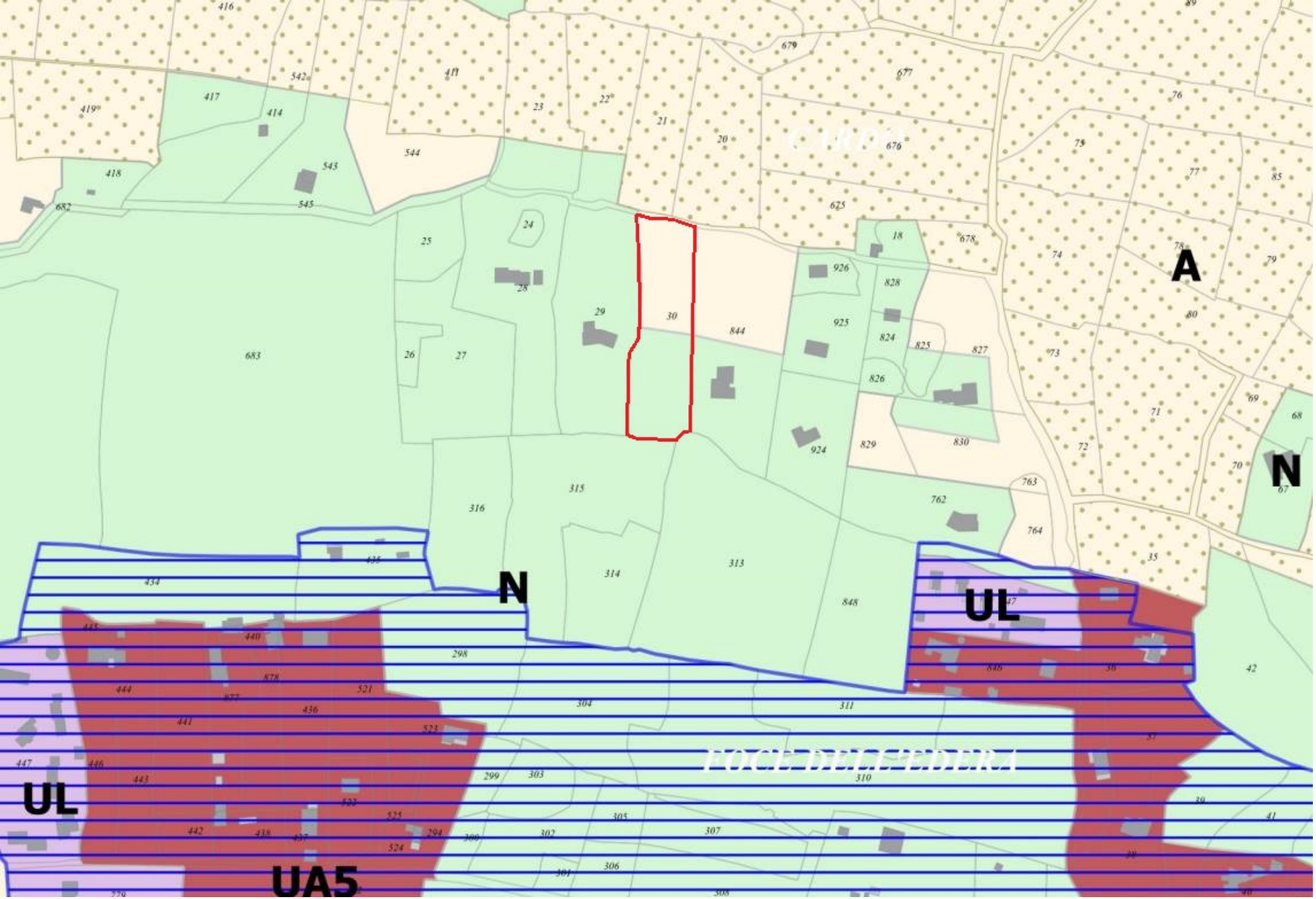
Proposée par Mme SERRA Sylvie
(sylvie.serra0309@orange.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 15h51

Memoire à l'intention de Mme la commissaire enquêteur

Objet : Memoire à l'intention de Mme la commissaire enquêteur

Elaboration du PLU de Bonifacio : Concerne le secteur FOCE dell' EDERA
Ci joint un Mémoire précédemment envoyé à votre intention, à l'adresse de la mairie de Bonifacio, par deux fois, avec toutes ses pj , par courriers AR,qui ont été réceptionnés selon la Poste , respectivement mardi 26/08/ 2025 et jeudi 28/08/ 2025
Veuillez Madame la commissaire enquêtrice, excuser cette précaution due à l' état d'avancement de la procédure et au fait que nous n'avons pu y participer cette fois en personne
Acceptez madame nos salutations distinguées
Pour les consorts SERRA
Sylvie Serra

2 documents associés
contribution_119_Email_1.docx
contribution_119_Email_2.jpg


A
N
N
UL
UL
UA5

Contribution n°120 (Email)

Proposée par Mme SEGARD Michèle
(mimi.segard@sfr.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 16h23

Demande de classement en UC de nos parcelles AE 0080 et AE0108 sises à Saparelli

Objet : Demande de classement en UC de nos parcelles AE 0080 et AE0108 sises à Saparelli

De Michèle Segard

22 lotissement des Cauvelles 13190 Allauch

Tel : 0618508254

Adresse mail : mimi.segard@sfr.fr

à Mme Ferrari Catherine commissaire enquêtrice

Objet : demande de classement en UC de nos parcelles AE 0080 et AE0108 sises à Saparelli .

Dans le PLU du 24 octobre 2024 ces parcelles sont classées en Zone A alors qu'elles étaient depuis le PLU de 2006 en zone UM1.

Madame,

Nous sommes cinq cousines, héritières de notre grand-père Mr François-Xavier Culioli et de son épouse Rosine née Luciani, tous deux décédés et c'est en cette qualité que nous faisons cette démarche auprès de vous.

Françoise Bodard- Culioli (fille de Jacques Culioli et son épouse Yolande)

Michèle Segard et Jacqueline Buscail (filles de Simone Culioli et de son époux Jean)

Martine Culioli et Cécile Culioli (filles de Albert Culioli et son épouse Yvonne)

La succession de notre grand- père Mr François-Xavier Culioli est en cours à l'étude de Maitre Rombaldi à Ajaccio.

Identification de nos parcelles concernées par le nouveau PLU

Sises à Saparelli , les parcelles AE0080 (1330m2) et AE0108 (300m2) sont le jardin d'agrément de notre maison.

Elles forment une unité foncière avec la parcelle AE0079 (250m2) sur laquelle sont bâtis la maison et le garage (cf agrandissement n°1).

Les 3 parcelles étaient classées depuis le PLU de 2006 en zone UM1.

Observations sur le classement en zone A des parcelles AE0080 et AE0108

La parcelle AE0080

Elle accueille le système d'assainissement non collectif de notre maison. Elle est donc partiellement viabilisée. Ce système comprend les tuyaux d'adduction des eaux usées, la fosse septique et la zone d'épandage. Un évent matérialise l'emplacement de la fosse septique. (Cf photo évent fosse

épandage)

Cet emplacement de notre système d'assainissement a été déterminé par l'impossibilité de le faire sur la parcelle AE0079 : maison et garage, zones de parking, présence de très gros rochers et de grands arbres ne permettent pas de respecter les contraintes réglementaires d'éloignement de 5m de tout ouvrage fondé et de 3m de tout arbre. La largeur maximum entre la maison et les rochers est de 4,30 mètres. (Cf photo arbres et rochers)

Le classement en zone A doit être justifié par la préservation d'un potentiel agronomique, biologique ou économique. Il nous parait difficile de considérer la parcelle AE0080 comme répondant à ces critères du fait qu'elle abrite notre système d'assainissement non collectif qui y occupe une place importante. (cf plan cadastral agrandi n°2)

D'autre part la parcelle AE0080 fait partie intégrante de la zone urbanisée de Saparelli, la plus ancienne historiquement, elle est bordée sur toute sa longueur au nord par la route départementale D59 et au sud par un chemin vicinal. Elle ne jouxte pas une zone agricole.

Elle représente une interruption (dent creuse) entre 2 parties urbanisées classées en UC de Saparelli , le centre historique et le nord du hameau, elle a pourtant la même situation par rapport à la route et à la viabilité que d'autres parcelles, comme la parcelle AE0109 classée A par exemple. (cf plan cadastral agrandi n°1)

A signaler la présence d'un grand four traditionnel sur la partie haute de la parcelle AE0080.(cf photo four et jardin).

La parcelle AE0108

Le zonage rose en UC de la parcelle AE0108 ne prend en compte que la moitié de la parcelle. Le tracé qui partage la parcelle en 2 est erroné (cf plan cadastral original). Est-elle constructible?

Pour ces raisons nous sollicitons l'annulation pour les parcelles AE0080 et AE0108 du classement en zone A (agricole) préconisé par le PLU de Bonifacio du 24 octobre 2024 et leur classement en zone UC (constructible).

A l'appui de nos observations vous trouverez en pièces jointes des agrandissements de la planche 1 du règlement graphique du nouveau PLU et des photos de nos parcelles illustrant des points précis.

Dans l'attente d'une réponse, qui nous l'espérons sera positive, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Fait à Allauch le 31/08/2025

Bien cordialement

Michèle SEGARD

2 documents associés
contribution_120_Email_1.pdf
contribution_120_Email_2.pdf

De Michèle Segard

22 lotissement des Cauvelles 13190 Allauch

Tel : 0618508254

Adresse mail : mimi.segard@sfr.fr

à Mme Ferrari Catherine commissaire enquêtrice

Objet : **demande de classement en UC de nos parcelles AE 0080 et AE0108 sises à Saparelli** .

Dans le PLU du 24 octobre 2024 ces parcelles sont classées en Zone A alors qu'elles étaient depuis le PLU de 2006 en zone UM1.

Madame,

Nous sommes cinq cousines, héritières de notre grand-père Mr François-Xavier Culioli et de son épouse Rosine née Luciani, tous deux décédés et c'est en cette qualité que nous faisons cette démarche auprès de vous.

Françoise Bodard- Culioli (fille de Jacques Culioli et son épouse Yolande)

Michèle Segard et Jacqueline Buscail (filles de Simone Culioli et de son époux Jean)

Martine Culioli et Cécile Culioli (filles de Albert Culioli et son épouse Yvonne)

La succession de notre grand- père Mr François-Xavier Culioli est en cours à l'étude de Maitre Rombaldi à Ajaccio.

Identification de nos parcelles concernées par le nouveau PLU

Sises à Saparelli , les parcelles **AE0080** (1330m2) et **AE0108** (300m2) sont le jardin d'agrément de notre maison.

Elles forment une **unité foncière** avec la parcelle **AE0079** (250m2) sur laquelle sont bâtis la maison et le garage (cf agrandissement n°1).

Les 3 parcelles étaient classées depuis le PLU de 2006 en zone UM1.

Observations sur le classement en zone A des parcelles AE0080 et AE0108

La parcelle AE0080

Elle accueille le système d'assainissement non collectif de notre maison. Elle est donc partiellement viabilisée. Ce système comprend les tuyaux d'adduction des eaux usées, la fosse septique et la zone d'épandage. Un évent matérialise l'emplacement de la fosse septique. (Cf photo évent fosse épandage)

Cet emplacement de notre système d'assainissement a été déterminé par l'impossibilité de le faire sur la parcelle AE0079 : maison et garage, zones de parking, présence de très gros rochers et de grands arbres ne permettent

pas de respecter les contraintes réglementaires d'éloignement de 5m de tout ouvrage fondé et de 3m de tout arbre. La largeur maximum entre la maison et les rochers est de 4,30 mètres. (Cf photo arbres et rochers)

Le classement en zone A doit être justifié par la préservation d'un potentiel agronomique, biologique ou économique. Il nous parait difficile de considérer la parcelle AE0080 comme répondant à ces critères du fait qu'elle abrite notre système d'assainissement non collectif qui y occupe une place importante. (cf plan cadastral agrandi n°2)

D'autre part la parcelle AE0080 fait partie intégrante de la zone urbanisée de Saparelli, la plus ancienne historiquement, elle est bordée sur toute sa longueur au nord par la route départementale D59 et au sud par un chemin vicinal. Elle ne jouxte pas une zone agricole.

Elle représente une interruption (dent creuse) entre 2 parties urbanisées classées en UC de Saparelli , le centre historique et le nord du hameau, elle a pourtant la même situation par rapport à la route et à la viabilité que d'autres parcelles, comme la parcelle AE0109 classée A par exemple. (cf plan cadastral agrandi n°1)

A signaler la présence d'un grand four traditionnel sur la partie haute de la parcelle AE0080.(cf photo four et jardin).

La parcelle AE0108

Le zonage rose en UC de la parcelle AE0108 ne prend en compte que la moitié de la parcelle. Le tracé qui partage la parcelle en 2 est erroné (cf plan cadastral original). Est-elle constructible?

Pour ces raisons nous sollicitons l'annulation pour les parcelles AE0080 et AE0108 du classement en zone A (agricole) préconisé par le PLU de Bonifacio du 24 octobre 2024 et leur classement en zone UC (constructible).

A l'appui de nos observations vous trouverez en pièces jointes des agrandissements de la planche 1 du règlement graphique du nouveau PLU et des photos de nos parcelles illustrant des points précis.

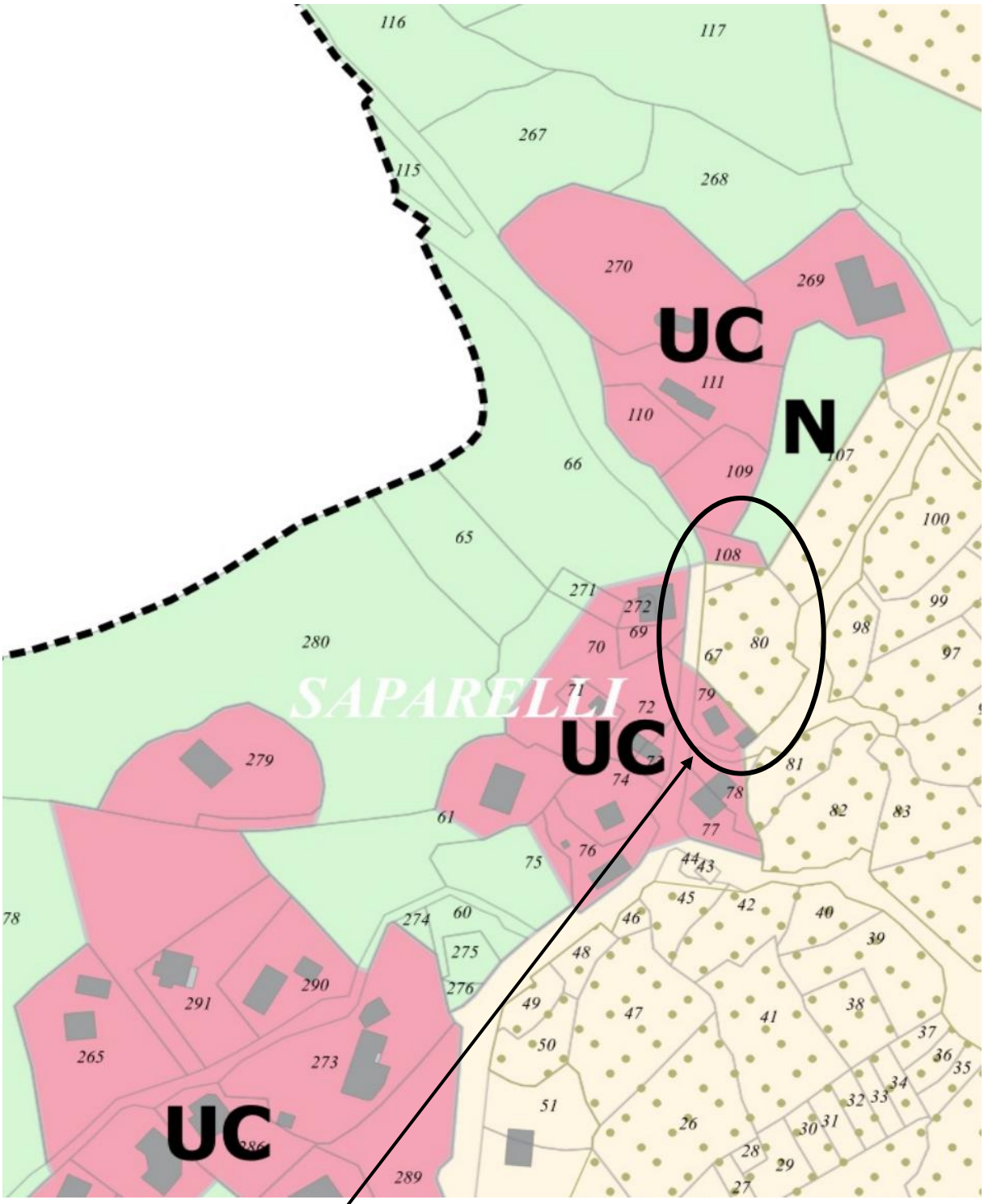
Dans l'attente d'une réponse, qui nous l'espérons sera positive, veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Fait à Allauch le 31/08/2025

Bien cordialement

Michèle SEGARD

Plan cadastral agrandi N°1 - SAPARELLI

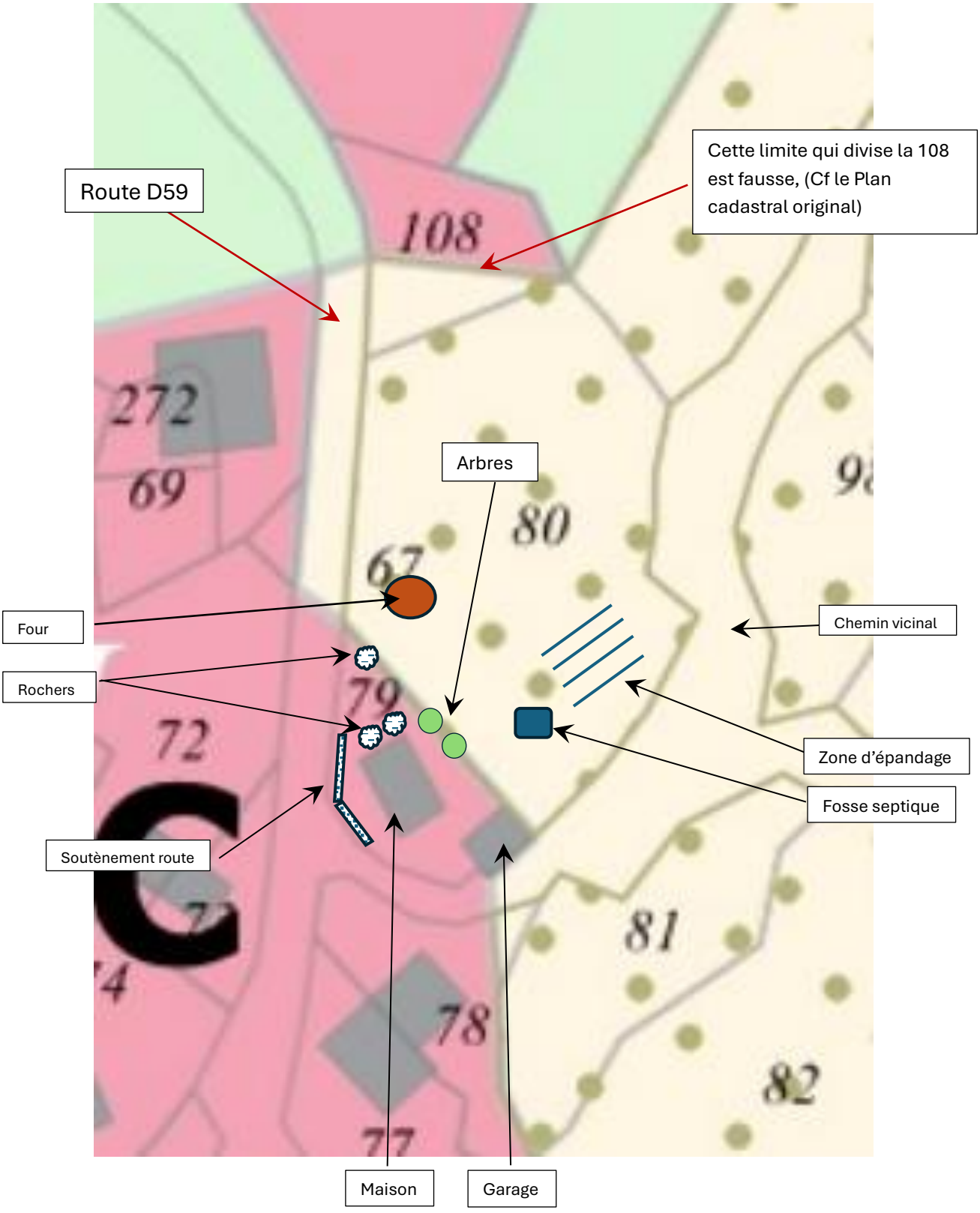


Nos parcelles concernées par le nouveau PLU :

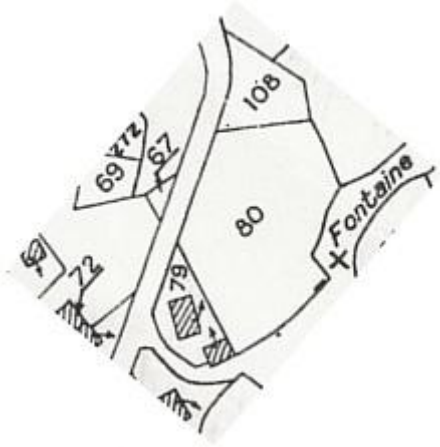
La AE0079 (Maison + Garage)

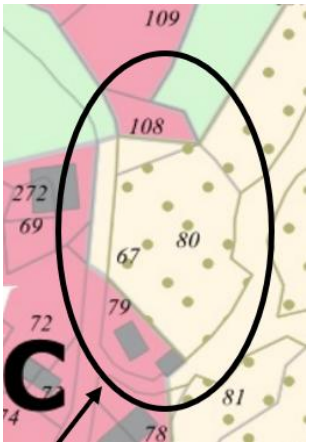
AE0080 – AE0108 – AE0067

Plan cadastral agrandi N°2 - SAPARELLI



Plan cadastral agrandi N°3 - SAPARELLI





Sur le plan cadastral original à gauche, on voit bien que la parcelle n° 108 n'est pas partagée en deux, contrairement au plan cadastral du nouveau PLU à droite.

****

Photo Event Fosse épandage



Photo Four et Jardin



Photo Arbres et rochers



Contribution n°121 (Web)

Proposée par Corsica Sole
(grandprojet-corse@corsicasole.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 08h48
Adresse postale : Village 20251 Pancheraccia

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, nous nous permettons de vous soumettre cette contribution afin de solliciter une réévaluation du classement d'une parcelle.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables dans cette zone, Corsica Sole souhaite demander une modification du classement d'une zone dans le nouveau PLU, prévue en N (Naturelle) et en NP (Naturelle Protégée).
De plus, Corsica Sole demande le classement de cette zone en ZAEnR (zones d'accélération des énergies renouvelables). En effet, ces zones, introduites par la loi APER du 10 mars 2023, ont pour vocation d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire national, et de permettre à chaque commune d'identifier les secteurs qu'elle juge prioritaires pour leur développement.

Nous souhaiterions que la parcelle n°752 de la section J de la commune de Bonifacio soit classée au PLU en N-pv (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque).

Cette demande se fonde notamment sur les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) dont vous trouverez un extrait ci-dessous :

"L''implantation de l'Installation remplit la condition suivante :

Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, …), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale".

Ainsi comme l'explicite le cahier des charges, il est nécessaire que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque. Cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE.

Nous souhaiterions donc que le PLU soit modifié en ce sens sur les deux zones visées : N-pv ou Ne, avec les mentions s'y afférant.
De plus, Corsica Sole précise que le projet apporte de nombreux avantages :
- Le projet permettra le développement d'une activité agricole sur l'emprise concernée ;
- Il entraînera la production d'électricité verte issue du rayonnement solaire, tout en évitant la production d'électricité à partir de sources carbonées (fuel, gaz, interconnexion avec l'Italie…) ;
- Il contribuera à la création et au maintien d'emplois en Corse ;
- Il générera des retombées financières pour la commune, l'intercommunalité ainsi que pour le département.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre contribution.
Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Corsica Sole

2 documents associés
contribution_121_Web_1.pdf
contribution_121_Web_2.pdf

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : J
Feuille : 000 J 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

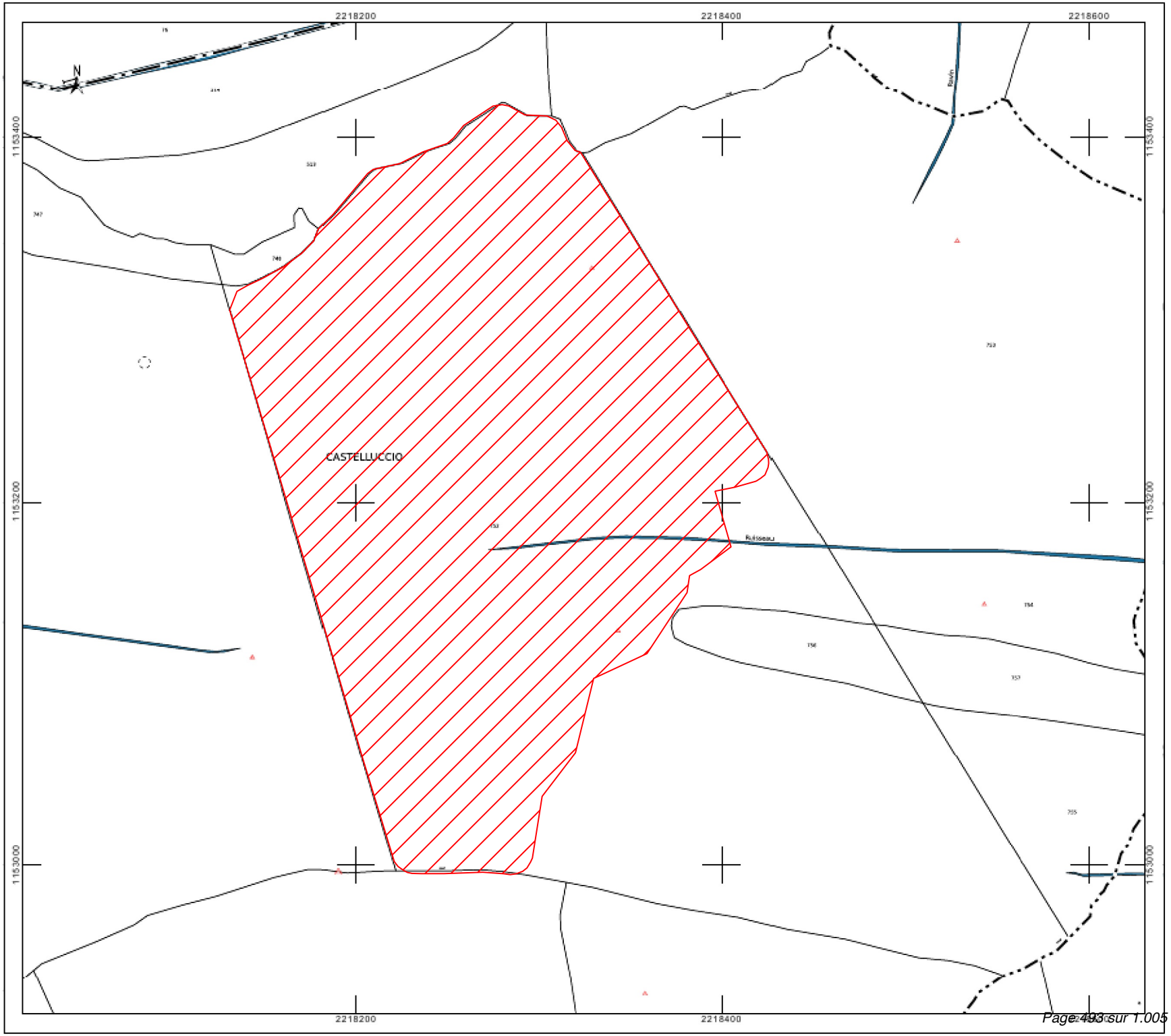
Date d'édition : 14/08/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la Corse du Sud
6,Parc Cunéo d'Ornano 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503514 -fax
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



Corsica Sole
85 rue Marcelle Conrad
Parc Technologique d'Erbajolo
20600 Bastia

Mairie de Bonifacio
12 Place de l'Europe
20169 Bonifacio

Fait à Bastia, le
04/04/2025

Objet : Demande de changement de classement de la parcelle n°752 de la section J

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, nous nous permettons de vous soumettre cette contribution afin de solliciter une réévaluation du classement d'une parcelle.

Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables dans cette zone, Corsica Sole souhaite demander une modification du classement d'une zone dans le nouveau PLU, prévue en N (Naturelle) et en NP (Naturelle Protégée).

De plus, Corsica Sole demande le classement de cette zone en ZAEnR (zones d'accélération des énergies renouvelables). En effet, ces zones, introduites par la loi APER du 10 mars 2023, ont pour vocation d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire national, et de permettre à chaque commune d'identifier les secteurs qu'elle juge prioritaires pour leur développement.

Nous souhaiterions que la parcelle n°752 de la section J de la commune de Bonifacio soit classée au PLU en N-pv (zone naturelle dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque), ou en Ne (zone naturelle dédiée aux ouvrages, aménagements, et constructions nécessaires ou liés à la réalisation, l'exploitation et la maintenance des centrales photovoltaïque).

Cette demande se fonde notamment sur les conditions exigées par le dernier cahier des charges de la CRE (Commission de Régulation de l'Énergie) dont vous trouverez un extrait ci-dessous :

"L''implantation de l'Installation remplit la condition suivante :

Le Terrain d'implantation se situe sur une zone naturelle d'un PLU, d'un PLUi ou d'un POS portant une mention permettant un projet photovoltaïque, de type « projet d'intérêt collectif », « énergie

renouvelable », « solaire », ou « photovoltaïque » (N-pv, Ne, Nz, N-enr, ...), ou sur toute zone naturelle dont le règlement du document d'urbanisme autorise explicitement les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque, ou sur une zone « constructible » d'une carte communale".

Ainsi comme l'explicite le cahier des charges, il est nécessaire que les terrains sur lesquels s'implantent les projets photovoltaïques soient classés au PLU en zone Naturelle avec une mention spécifique au photovoltaïque. Cette condition est essentielle pour participer aux appels d'offres de la CRE.

Nous souhaiterions donc que le PLU soit modifié en ce sens sur les deux zones visées : N-pv ou Ne, avec les mentions s'y afférant.

De plus, Corsica Sole précise que le projet apporte de nombreux avantages :

- Le projet permettra le développement d'une activité agricole sur l'emprise concernée ;

- Il entraînera la production d'électricité verte issue du rayonnement solaire, tout en évitant la production d'électricité à partir de sources carbonées (fuel, gaz, interconnexion avec l'Italie...) ;

- Il contribuera à la création et au maintien d'emplois en Corse ;

- Il générera des retombées financières pour la commune, l'intercommunalité ainsi que pour le département.

Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre contribution.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Corsica Sole

Contribution n°122 (Email)

Proposée par BECHU et associés
(jean.cornil@bechuetassocies.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 16h49

Maison Individuelle-Tourscher-Vallée Saint Julien - ENQUETE PUBLIQUE

Objet : Maison Individuelle-Tourscher-Vallée Saint Julien - ENQUETE PUBLIQUE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique, je vous prie de trouver ci-joint le dossier d'observations d'une maison à Vallée Saint Julien.
Nous avons également déposer le même dossier sur la plateforme : https://www.registre-dematerialise.fr/6457/contributions

Cordialement,

Jean Cornil

Directeur d'agence

[cid:a3a7846f-3418-4c56-8869-26b19281f178]

82, rue Lecourbe 75015 Paris
T. +33 6 07 42 55 49
www.bechuetassocies.com

Découvrez notre tout nouveau site web
pour une expérience enrichie et intuitive
www.bechuetassocies.com
[cid:0cc3e6f9-02cc-4915-9da9-4930a0420ab1]
Nous sommes impatients de vous y accueillir !

2 documents associés
contribution_122_Email_1.png
contribution_122_Email_2.pdf


CIGV Cité internationale de la gastronomie et du vin
New Website

Contribution n°123 (Email)

Proposée par Mme GAZANO Germaine
(g.gazano@wanadoo.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 20h32

ENQUETE PLU - Requête concernant la parcelle K59

Objet : ENQUETE PLU - Requête concernant la parcelle K59

Madame, Monsieur

Suite au RV que j'ai pu avoir avec la Commissaire Enquêtrice sur le PLU le 28 aout dernier, je souhaite attirer votre attention sur la parcelle K59 située sur Padurella.

En effet, cette parcelle, dans la famille Gazano depuis plus de 4 générations, était constructible dans le PLU de 2005 et dans le projet de PLU actuel jusqu'à un changement reportant sa constructibilité à 10 ans

Pour lever cette indivision, nous avons effectué un travail considérable sur plus de 15 ans afin de retrouver les 85 héritiers descendants des 4 générations, et ils ont tous été identifiés et recensés par l'étude de Maître Grimaldi, notaire à Bastia.

Ce sont tous des bonifaciens issus des familles Gazano, Guidi, Di Meglio, Canonici, Mallaroni, etc habitant à 80% à Bonifacio !

La constructibilité de cette parcelle irait tout à fait dans le sens des priorités identifiées dans le numéro spécial de A Vusgi Bunifazzina sur le PLU et nous permettait de :

* Sortir de cette indivision qui est un problème général en Corse et gangrène la campagne corse => Favoriser l'accès a l'habitat des résidents bonifaciens tel que recherché par la municipalité
* Profiter de l'infrastructure et des équipements déjà existants sur Padurella pour loger des bonifaciens en quête de terrain =>Privilégier la densification des zones urbaines/Maîtriser l'étalement urbain
* Réduire les risques d'incendies dans une zone - Padurella - très habitée => Prendre en compte les risques naturels afin d'assurer la protection des personnes et des biens

Reporter à 10 ans sa constructibilité anéantit tous les efforts d'identification des héritiers et descendants qui viennent d'être faits. En 2035 ou 2036, nous serons plus de 150 concernés donc le dossier ne pourra jamais aboutir. Autant dire que cette parcelle sera vouée à la jachère et au maquis !

Notre demande porte donc sur :

1. Le retour à la constructibilité de cette parcelle
2. Ou a minima la réduction de ce délai de non-constructibilité à 5 ans

Au nom de tous les représentants de nos familles impliqués dans ce projet, je vous remercie pour votre bienveillance concernant notre requête et ses enjeux

Très cordialement

GERMAINE GAZANO

Phone +33 6 0 82 94 58

Email g.gazano@wanadoo.fr

Adresse 9 bis place du Général Leclerc 92300 Levallois Perret

Contribution n°124 (Email)

Proposée par M. CIABRINI
(michel.ciabrini@aliceadsl.fr)
Déposée le mercredi 3 septembre 2025 à 21h56

plu Bonifacio

Objet : plu Bonifacio

Messieurs,
Je vous prie de bien vouloir intégrer la parcelle n° 14 section G dénommée BIANCO, dans le nouveau PLU de Bonifacio
avec mes remerciements
L CIABRINI

michel.ciabrini@aliceadsl.fr - tel 095283328997

13 bis rue bon accueil - 64140 Billère

Contribution n°125 (Email)

Proposée par M. MALLARONI Michel
(michelmallaroni@gmail.com)
Déposée le jeudi 4 septembre 2025 à 11h42

FW: TR: DOSSIER MALLARONI

Objet : FW: TR: DOSSIER MALLARONI

Envoyé depuis mon appareil Galaxy
-------- Message d'origine --------De : Michel Mallaroni Date : 04/09/2025 07:55 (GMT+01:00) À : michelmallaroni@gmail.com Objet : TR: DOSSIER MALLARONI

Madame, Monsieur

Suite à l'échange que j'ai pu avoir avec la Commissaire Enquêtrice sur le PLU de Bonifacio le 2 » aout dernier, je souhaite attirer votre attention sur les parcelles cadastrées K715, K85, et
K84 dans le quartier de Padurella.

Ces parcelles ont fait l'objet d'un PC pour la construction de 4 résidences principales (PC2A04122B0068, ci-joint).

Le dossier a fait l'objet d'une demande d'ouverture de chantier en date du 1 novembre 2024 et validé en mairie le 20 novembre 2024 (ci-joint).

Les travaux de terrassements ont débuté en début d'année 2025 (photo ci jointe).

A l'observation de la cartographie du projet de PLU, je constate que ces parcelles sur lesquels un PC a été délivré et contiguës de zones UA5, soient classées en zone naturelle.

La seule explication que je trouve à cette situation est l'erreur d'écriture. Il me parait légitime de vous demander le classement des parcelles K715, K85, et K84 comme les parcelles voisines
bâties, en secteur urbain (UA5).

La modification du zonage donnera une cohérence administrative à la situation terrain en évitant de faire apparaitre des parcelles bâties en zone naturelle.

Je mesure parfaitement les nombreuses sollicitations que doivent vivre les décideurs et la commissaire enquêtrice. Il me semble néanmoins que notre demande soit justifiée.

Je vous remercie par avance pour votre bienveillance.

Très cordialement

Michel MALLARONI
06 27 22 49 81

1 document associé
contribution_125_Email_1.pdf

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé incomplet le 18 Novembre 2022 et complété le 06 Avril 2023	**N° PC 2A041 22 B0068**
Par : Monsieur Michel MALLARONI	Surface plancher créée : 479,40 m²
Demeurant à : Padorella 20169 BONIFACIO	Emprise au sol totale créée : 681,90 m² Superficie totale des bassins de piscine : 123,60 m² Logement(s) créé(s) : 4
Pour : Construction de quatre villas individuelles	
Sur un terrain sis à : PADORELLE Cadastré : K715, K711, K87, K86, K85, K84	**Destination : Habitation-Résidences principales**

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions N° PC 2A041 22 B0068 susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires versées au dossier en date du 27 janvier 2023 et du 07 février 2023, et du 06 avril 2023,
Vu la loi N°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »
Vu la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, approuvé par l'Assemblée de Corse le 02 octobre 2015, notamment son article 42,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, L.111-4, L.422-6, L.421-9,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles R.111.1 à R111.18,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse en date du 02 octobre 2015,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, annulé par jugement du Tribunal administratif de Bastia en date du 17/02/2022,
Vu le règlement national d'urbanisme,
Vu l'implantation du terrain dans le périmètre de protection du centre radioélectrique de Bonifacio,
Vu l'arrêté n°22-SREF-45 du 18 mars 2022 et sa cartographie annexée portant autorisation de défrichement sur la commune de BONIFACIO, sur les parcelles K85, K88 et K715,
Vu l'avis favorable du Syndicat d'Energie de la Corse-du-Sud en date du 15 décembre 2022,
Vu l'avis favorable Société des Eaux de Corse (SDEC) en date du 25 novembre 2022,
Vu l'avis du Service Public d'Assainissement Non-Collectif en date du 20 juillet 2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division technique) en date du 24 novembre 2022,
Vu l'accord de Madame l'architecte des bâtiments de France (UDAP) en date du 14 février 2023,

Vu la demande d'avis conforme reçue par la DDT service urbanisme en date du 16 février 2023,
Vu l'avis conforme favorable tacite de M. Le Sous-Préfet de Sartène en date du 16 mars 2023,

Considérant qu'il s'agit de réaliser quatre maisons d'habitation à usage de résidences principales, dont deux villas de 112,30 m² de surface de plancher, une villa de 111,50 m², une villa de 143,30 m², et leurs piscines respectives de 30,90 m² chacune,
Considérant que le projet se situe au lieu-dit Padorella, secteur qui se caractérise par un nombre de constructions et une densité significative,
Considérant qu'il s'agit ici de densifier cette zone résidentielle sans extension d'urbanisation, par un projet adapté aux besoins de la population locale,
Considérant que le terrain est desservi par un accès sur la voirie communale, ainsi que par le réseau électrique et le réseau d'eau potable au droit de la parcelle,
Considérant que le projet, de par les matériaux utilisés et de par sa volumétrie, est en adéquation avec le site,

...ARRÊTE...

ARTICLE UN : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article deux.

ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire est informé :

En matière de servitudes radioélectriques :
- Est informé de l'existence des servitudes qui protègent le centre radioélectrique de Bonifacio contre les perturbations électromagnétiques (ex : utilisation prohibée d'appareils générateurs de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences).

En matière de protection du patrimoine:
- Qu'il doit préserver tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur ;
- Qu'il doit signaler toute découverte archéologique fortuite pendant les travaux au Service Régional de l'Archéologie afin que les mesures nécessaires à la protection des vestiges soient prises.

En matière d'accessibilité :
- Qu'il s'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite en vigueur ;

En matière de voirie et d'accès :
- Qu'il doit aménager son entrée de propriété conformément au plan annexé au présent arrêté.
- Qu'il doit prendre en compte le recueil et l'évacuation des eaux de ruissellement de la route.
- Que la commune décline toute responsabilité en cas de ruissellement des eaux de pluie sur la propriété.
- Qu'il doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).

En matière de raccordement aux réseaux :

Electricité :
- Qu'il convient de réaliser des travaux en électricité sur l'assiette privative de cette parcelle pour alimenter le projet.
  La réalisation des travaux d'électrification sera à la charge exclusive du pétitionnaire et effectuée sous le contrôle du Syndicat Départemental d'Energie de la Corse-du-Sud qui doit pouvoir apprécier de la capacité de l'entreprise et réaliser les travaux. Une convention sera soumise à cet effet afin de préciser les droits et les obligations de chacun.

Assainissement :
- Qu'il doit réaliser le système d'assainissement conformément au dossier déposé et validé par le SPANC en respectant les prescriptions indiquées sur l'avis rendu par ce dernier et notamment :
- L'installation d'assainissement doit être conforme à l'étude hydrogéologique.
- Qu'il doit prévenir le SPANC (KYRNOLIA 04.95.70.93.33) avant tout remblaiement du dispositif pour convenir d'un RDV afin de faire effectuer le contrôle de bonne exécution des travaux et de se voir délivrer l'attestation de conformité du système d'assainissement.

En matière de traitement des eaux de piscine :
- Qu'il doit mettre en place un système de disconnection afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable et un épandage des eaux de rinçage indépendant de celui des eaux usées ;

En matière de prévention du risque incendie :
- Qu'il doit procéder au débroussaillement légal conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE TROIS : Depuis le 1er septembre 2022, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) est chargée de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date. Le pétitionnaire doit effectuer la déclaration de la taxe d'aménagement directement auprès des services fiscaux dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts, c'est à dire dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux, sur l'espace sécurisé du site |www.impots.gouv.fr www.impots.gouv.fr via le service "Gérer Mes Biens Immobiliers ".

Bonifacio le : 11 AVR. 2023

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 * Corse-du-Sud *

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ATTESTATION

Je soussigné, Jean Charles ORSUCCI, Maire de Bonifacio, atteste :

- Que M. MALLARONI Michel a obtenu le permis de construire PC N°2A041 22 B0068 par arrêté municipal en date du 11/04/2023.

- Que ce permis de construire a été affiché en mairie dans les huit jours suivant sa délivrance et pour une durée de deux mois (affichage du 11/04/2023 au 11/06/2023).

- Que ce permis de construire a été transmis dans les huit jours suivant sa délivrance, à la sous-préfecture de Sartène qui en a accusé réception le 21/04/2023.

- Qu'à ce jour et à sa connaissance, ce permis de construire ne fait l'objet d'aucune procédure de retrait, ni d'aucun recours administratif.

Fait pour valoir ce que de droit.

Bonifacio, le 02 AOUT 2023

Le Maire

Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 13407*09

Déclaration d'ouverture de chantier

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

ⓘ Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

MAIRIE DE BONIFACIO 20169

Cachet de la mairie et signature du receveur

le 20 NOV. 2024

1 Désignation du permis

☐ Permis de construire N° P C 2 A 0 4 1 2 2 B 0 0 6 8

☐ Permis d'aménager N° _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

2 Identité du déclarant

ⓘ Le déclarant est le titulaire de l'autorisation.

2.1 Vous êtes un particulier

Nom: MALLARONI

Prénom: Michel

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

ⓘ Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation.

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : Padorella

Localité : BONIFACIO

Code postal : 2 0 1 6 9 BP : _ _ _ Cedex : _ _

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

directeur @ bonifaciomarina.com

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 0 1/1 1/2 0 2 4

☒ Pour la totalité des travaux	☐ Pour une tranche des travaux Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :

Surface créée (en m²) : 479,40

Nombre de logements commencés : 4 dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

Logement Locatif Social : _ _ _ Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _ _ _

Prêt à taux zéro : _ _ _ Autres financements : _ _ _

Je certifie exactes les informations ci-dessus

À BONIFACIO

Fait le 2 0/1 1/2 0 2 4

Signature du (ou des) déclarant(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

ⓘ Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encours des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).





Contribution n°126 (Email)

Proposée par M. MALBRUNOT Jean
(malbrunot.jean@wanadoo.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 12h18

Projet de PLU de Bonifacio

Objet : Projet de PLU de Bonifacio

Ci-joint nos observations:

6 documents associés
contribution_126_Email_1.pdf
contribution_126_Email_2.pdf
contribution_126_Email_3.pdf
contribution_126_Email_4.pdf
contribution_126_Email_5.pdf
contribution_126_Email_6.pdf

Jean MALBRUNOT
7 rue St Jean-Baptiste
20169 Bonifacio
Tél 06 07 25 15 10
04 95 73 19 81
malbrunot.jean@wanadoo.fr

Bonifacio le 2 septembre 2025

à
Mme le commissaire enquêteur
du P.L.U de Bonifacio
Mairie de Bonifacio

Objet: Observations sur le Projet de P.L.U.

Madame le commissaire enquêteur,

Comme de nombreux Bonifaciens, j'ai pris connaissance de ce projet de P.L.U. avec le naïf espoir d'y trouver quelques motifs de satisfaction. Un espoir d'ailleurs vite déçu, pour laisser la place à la colère.

Si je ne peux qu'adhérer au louable but proposé de "Dessiner l'avenir de Bonifacio dans le respect de son identité, de ses paysages et de ses habitants", force est de constater que pour certains de ces habitants, passés par pertes et profits, le respect n'est guère d'actualité.

J'en ai retenu surtout deux choses:

1) La confirmation de la volonté municipale de vouloir nous spolier de notre terre ancestrale.

2) L'inadaptation de la politique menée depuis de longues années pour atteindre les objectifs proposés aujourd'hui.

Car pour que ces objectifs ne restent pas des vœux pieux, la municipalité va devoir tourner le dos à une politique qui remonte au début des années 1960 où l'avènement du tourisme a modifié profondément le mode de vie des Bonifaciens.

Ce Bonifacio idéalisé par le projet de P.L.U. ressemble en effet étrangement au Bonifacio qui existait autrefois où:

- L'habitat était densifié au maximum, et pour l'essentiel concentré entre la Haute Ville et la Marine. Seules quelques familles de *Paisani*, dont la nôtre, habitaient alors à l'extérieur de ces zones urbaines où ils vivaient de l'élevage et de ses sous-produits.
- L'essentiel des zones agricoles (jardins, oliveraies, etc.) étaient protégées car exploitées par les habitants qui résidaient en ville.
- L'artisanat, les commerces, et les services publiques étaient particulièrement développés et à portée des besoins de la population[1].
- La circulation et le stationnement adaptés aux besoins de l'époque ne souffraient pas des encombrements.

C'est l'avènement du tourisme de masse, ce fer de lance de la société de consommation, qui a bouleversé durablement l'équilibre existant et déchainé l'appétit des spéculateurs, colonisateurs et affairistes en tous genres.

De trop nombreux bonifaciens, aveuglés par l'arrivée d'un argent inespéré, ont cédé alors une grande partie de leurs terres à des banques ou à de riches investisseurs.

[1] Voir à ce sujet, en annexe 1, copie de notre lettre de décembre 2024 adressée à M. le Maire de Bonifacio.

Cavallo, Sperone, Capo di Feno, Catarello, et bien d'autres lieux. sont ainsi passés en des mains étrangères à Bonifacio.

Avec l'argent gagné par le tourisme et la vente de leurs biens, certains Bonifaciens, commerçants pour la plupart, ont alors commencé à construire des maisons individuelles sur leurs anciennes terres agricoles devenues inexploitées.

Le P.O.S. de 1986 était censé endiguer la spéculation et protéger les droits des Bonifaciens. C'est à cette occasion que mon épouse, née à la Trinité de Bonifacio, et héritière de ses grands-parents Giovanangeli, avait obtenu le droit de construire une maison individuelle sur la parcelle F127 du lieu-dit Finosa où, devait s'ériger notre maison de retraite.

Malheureusement, l'implantation abusive d'une villa près de l'anse de Paraguano proche de Finosa, par un investisseur continental, a cristallisé les oppositions de certains organismes de protection de l'environnement dont nous avons été les victimes collatérales[2] lors de l'élaboration du premier P.L.U.

A noter que le Tribunal Administratif de Bastia nous avait donné raison suite à la requête que nous avions formulée, mais que la municipalité n'a pas jugé bon d'apporter de correction à sa copie.

Plutôt que d'accepter la création d'un hameau familial au bénéfice des héritiers légitimes, comme cela s'est toujours pratiqué en Corse dans le respect des coutumes et des paysages, la préférence a été donnée à la création d'un lotissement touristique de plusieurs dizaines de villas, au seul profit d'un promoteur local qui faisait alors partie du conseil municipal.

Plus injustement encore, deux ou trois Bonifaciens sans lien familial ou historique avec les lieux ont pu, à cette occasion, établir leur résidence personnelle sur des parcelles vendues par un des héritiers.

D'un P.L.U. à l'autre, les plus rejetés du droit à construire et à vivre en zone rurale, ce sont ceux qui y ont toujours vécu dans le plus grand respect de la nature et des sites.

Difficile dans ces conditions de ne pas voir dans les choix retenus une discrimination vis à vis des *paisani* devenus les victimes expiatoires d'une politique coloniale au bénéfice des plus fortunés, ou pour dire clairement les choses en se référant à l'actualité, "Les Palestiniens de la Corse".

Il n'est pas trop tard pour reconnaitre nos droits historiques, et nous appelons solennellement la municipalité à le faire pendant qu'il en est encore temps.

En dehors des problèmes concernant directement notre famille, la présentation de ce projet de P.L.U. soulève bien des questions. Nous en soumettons quelques unes à votre analyse tout en vous faisant part de notre appréciation.

1) En laissant leurs anciens logements de la Haute ville ou de la Marine pour migrer vers de nouvelles constructions érigées sur le Piale, *gofeti* et *marinagi* ont multiplié sensiblement par deux le nombre des logements existants, alors que la population de la ville est restée pratiquement stable. Des logements se sont donc libérés... Alors pourquoi les jeunes bonifaciens ne trouvent-ils pas à se loger à des prix acceptables? Pourquoi et surtout pour qui la municipalité a t-elle décidé de construire 710 logements nouveaux (ramenés à 560 dans le P.L.U.)? Pourquoi l'hiver venu, dans la Haute Ville ou à la Marine ne voit-on que des volets clos trahissant une majorité de logements inoccupés.

[2] Et sommes toujours victimes, ainsi que quelques parents héritiers de parcelles voisines, alors que l'investisseur indésirable, après quelques ennuis passagers, profite toujours indument de sa villa...

Pour notre part, nous estimons que c'est la cupidité des nouveaux propriétaires associée au phénomène airbnb qui est responsable de cette situation, et nous l'avons clairement évoqué dans notre lettre à la Mairie déjà citée.

2) Sur Bonifacio existent deux casernes pratiquement à l'état d'abandon, et même si la commune n'en est pas propriétaire, ne peut-elle pas tirer profit de ces ouvrages en les équipant de façon spartiate pour les rendre compatibles à deux objectifs:

- Loger épisodiquement des travailleurs saisonniers ou des petits groupes de visiteurs de façon à contrer en partie le phénomène airbnb tout en rentabilisant l'opération au bénéfice de l'intérêt général.

- Conserver leur finalité de logements pour la troupe en cas de retour à la conscription, manœuvres ou conflit majeur.

3) Un des objectifs du P.L.U. serait: La prise en compte des attentes des Bonifaciens, ou autrement dit par ailleurs: Conforter la qualité de vie des Bonifaciens, or dans la réalité on rencontre surtout pendant la saison touristique: Musique et bruits divers à haute intensité, encombrement des espaces publics (rues, trottoirs et places) concédés à des entreprises privées. Il m'est même arrivé de trouver une table de restaurant occupée par des touristes devant la porte d'entrée de l'immeuble où je réside, m'interdisant ainsi l'entrée. La circulation même à pied est devenue périlleuse pour les personnes âgées (ce qui est mon cas), et on ne trouve même plus un banc pour s'asseoir, (sans parler de se détendre)...

4) La protection de la faune et de l'environnement:

- Entre la Haute Ville et le cimetière où je passe régulièrement depuis le décès de mon épouse, d'anciens moulins et silos qui furent restaurés dans les années 1980 sont quotidiennement escaladés par des hordes de touristes, qui font chuter en permanence de nouvelles pierres transformant les lieux en champs de ruines devenus dangereux pour les visiteurs eux-mêmes.

- Dans les terres en friches et non closes qui entourent ces anciens bâtiments, vivaient autrefois de rares tortues d'Herman, une espèce normalement protégée dont j'ai pu apercevoir et photographier au moins un exemplaire voici deux ans. J'en ai vu une ensuite dans les mains d'un touriste inconséquent. Depuis, des carapaces vides ont été retrouvées, et j'ai même pu voir personnellement une de ces tortues dans la gueule d'un labrador tout frétillant de son exploit.

A ce jour, reste t-il encore un exemplaire de cet animal vulnérable dans cet espace non clos où circulent de nombreux prédateurs?

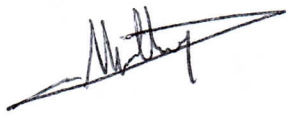
5) Le réchauffement climatique.

A l'heure où les catastrophes se multiplient avec de plus en plus d'intensité dans le monde, et que le rôle négatif des déplacements humains est mis en évidence, va t-on augmenter encore la pression sur la nature en agrandissant l'aéroport de Figari pour soutenir une activité touristique inconséquente?

Ne pourrait-on pas déjà, et plus modestement répondre aux sollicitations des Bonifaciens qui souhaitent ardemment la re-végétalisation de leurs avenues et espaces publics?

En vous remerciant à l'avance de l'intérêt que vous ne manquerez pas de porter à cette lettre, je vous prie de croire, Mme le commissaire-Enquêteur en mes bien respectueuses salutations.

Jean Malbrunot



Jean MALBRUNOT
7 rue St Jean-Baptiste
20169 Bonifacio
Tél 06 07 25 15 10
04 95 73 19 81
09 64 46 75 85
malbrunot.jean@wanadoo.fr

Bonifacio le 21 Décembre 2024

M. Jean Charles ORSUCCI
Mairie de Bonifacio

Objet: Logements et Magasins de proximité pour les résidents.

Monsieur le Maire,

Après une saison touristique encore plus longue et plus intense que les précédentes, la ville de Bonifacio entre en léthargie pour de nombreuses semaines. Enfin c'est ce qui apparait au premier regard, car à y regarder de plus près c'est à la mort de la ville et d'une façon de vivre que l'on assiste, en même temps que la perte du lien social qui unissait la population.

En quelques années cette ville paisible mais peuplée et bien vivante est devenue une "Cantine-Dortoir" pour touristes frivoles en mal d'authenticité, mais vidée de ses habitants et par là même de son âme. Pour s'en convaincre, il suffit de se rappeler qu'en un passé pas si lointain, la Haute-Ville disposait en son sein de nombreux commerces et services de proximité: Boulangeries, Boucheries, Epiceries, Quincaillerie, Marchand de journaux, Marchands de poissons, Relais-colis, Cordonnier, Bistrots, Pharmacie, Docteur, Dentiste, Sage-femme, etc... Tant de lieux de rencontre aujourd'hui disparus, ou transférés vers d'autres cieux, et désormais remplacés par une pléthore de commerces saisonniers (Restaurants, magasins de souvenirs) à l'usage des hordes touristiques estivales.

Encore, jusqu'à cette année, les quelques personnes âgées résidentes qui ne disposaient pas de moyen de locomotion, pouvaient-elles trouver hors-saison à se procurer l'essentiel, c'est à dire les produits alimentaires et d'hygiène grâce à quelques petits commerces de proximité comme le magasin Vival, seul lieu où l'on peut encore trouver le pain et le journal. Un magasin animé par un personnel serviable, dévoué et omniprésent. Or, certaines rumeurs colportées par les réseaux sociaux, ou le "bouche à oreille", laissent entendre que ces derniers services pourraient disparaitre l'hiver prochain, pour d'obscures raisons de gène publique, rivalité commerciale, ou absence de rentabilité qui nous échappent.

Certes, il ne s'agit que de rumeurs, mais la menace est bien réelle, et si cette rumeur s'avérait fondée, cela signifierait que Bonifacio, devenue le phare du tourisme en Corse, ne serait plus capable de satisfaire les besoins les plus élémentaires de sa population résidente et particulièrement de ses anciens. Une situation jusqu'ici inconnue dans une ville où silos et citernes témoignent encore de la prévoyance et de la solidarité des habitants d'autrefois.

Cette désertion de Bonifacio en fin de saison n'est pas nouvelle, mais elle s'aggrave d'années en années, bien que ses causes en soient désormais bien connues.

Annexe 1

Depuis l'avènement du tourisme de masse, la ville est en effet livrée à la spéculation. Ici tout se vend et tout se loue à prix d'or. L'appât du gain, de l'argent facile, voire la possibilité de blanchir l'argent mal acquis attire et encourage les affairistes sans scrupule, souvent (mais pas toujours) sans attache avec la population d'origine, qui achètent les appartements disponibles pour en faire des locations saisonnières plus rentables que les locations annuelles recherchées par la population laborieuse de Bonifacio et en particulier par la jeunesse locale. Aides ménagères, Infirmiers, Serveurs, employés des services publics, Artisans, etc... ne trouvent plus à se loger, ni de locaux pour exercer leur activité, sinon à des prix prohibitifs sans rapport avec leurs revenus, et quelquefois dans des conditions indignes. Ainsi doivent-ils se tourner vers d'autres villes, d'autant plus accueillantes qu'elles sont plus éloignées, ce qui soulève des problèmes de transport et de stationnement, ou tenter de développer un habitat précaire de caravanes, mobil-homes, sur des sites de plus en plus rares, souvent inconstructibles.

Pendant ce temps, les propriétaires de nombreux établissements saisonniers qui s'enrichissent en profitant de la notoriété de la ville et en en monopolisant les espaces publics (trottoirs, rues et places), privilégient leurs propres sources d'approvisionnement et ne contribuent guère au maintien des petits commerces locaux. Leur journée de travail achevée, ils s'en vont profiter du calme de la campagne, où ils habitent désormais pour la plupart, laissant aux résidents les nuisances dont ils sont responsables, et la saison touristique terminée, ils n'ont d'autre souci que d'aller dépenser leurs gains en Thaïlande ou aux Seychelles, sans profit pour la ville aux volets clos où ne circulent plus que des ombres.

Le problème de la désertification de la ville ne peut trouver sa solution qu'en s'attaquant à sa cause principale, à savoir, ce qu'il faut bien nommer par son nom: la "cupidité" des propriétaires et investisseurs qui drainent outrageusement à leur profit la manne touristique. Seule une politique volontaire de redistribution organisée et mise en place par les responsables locaux et l'état peut endiguer le phénomène dans le sens d'une plus grande justice, et d'une meilleure organisation du territoire

Les principales solutions connues consistent à règlementer de façon drastique le phénomène "airbnb" par:

- Suppression des avantages fiscaux qui lui sont liés.
- Limitation du nombre de sites bénéficiaires par foyer fiscal.
- Taxation des revenus générés par cette activité.
- Interdiction de constructions nouvelles en vue de la location touristique non professionnelle.

La mise en place de ces mesures ne dépend pas forcément de la seule volonté communale, leur application heurtera sans doute aussi quelques consciences imperméables aux sentiments de solidarité, et donc l'effet que l'on peut en attendre risque de ne se produire que tardivement, aussi faudra t-il envisager de créer des mesures d'accompagnement pour corriger les effets nocifs de l'absence actuelle de régulation.

Certaines communes (bien moins favorisées que celle de Bonifacio), mais soucieuses de l'intérêt de leurs administrés ont ainsi imaginé de verser des indemnités aux commerces qui maintiennent une activité indispensable à la population, d'autres procèdent à la distribution de bons d'achat utilisables auprès des commerçants qui consentent un service minimum. Mais dès maintenant il convient surtout de favoriser les conditions d'exploitation de ces commerces dont la population ne saurait se passer, et dont l'utilité est certainement plus grande que celle des boites de nuit qui privatisent l'espace public pour des soirées festives bruyantes, en entravant même la circulation des piétons.

Et pour terminer, une opinion toute personnelle, mais pas isolée, qui dépasse le cadre de cette lettre: Il ne serait sans doute pas inutile de réfléchir à une décroissance de

Annexe 1

l'activité touristique, celle-ci étant désormais reconnue comme un des facteurs majeurs du réchauffement climatique, génératrice de nombreux désordres, dont la destruction des sites naturels et des identités, et désormais rejetée par de nombreuses populations concernées.

Je vous remercie à l'avance de l'intérêt que vous ne manquerez pas de porter à la situation évoquée, qui préoccupe nombre de vos concitoyens, et vous prie de croire à mes bien sincères salutations.

Jean MALBRUNOT

P.S. La rédaction de cette lettre était terminée quand est paru sur Corse-Matin le compte-rendu du dernier conseil municipal de Bonifacio. J'ai ainsi noté avec satisfaction qu'une partie des problèmes soulevés avait été prise en considération, et je ne peux que souhaiter, en même temps que de nombreux Bonifaciens concernés, que les bonnes intentions émises débouchent réellement et rapidement sur des actions concrètes.

Je n'ai pas oublié cependant qu'une de vos premières promesses électorales, était déjà: "La revitalisation de la haute ville"...

Je n'ai pas oublié non plus qu'en d'autres temps, dans la foulée de votre prédécesseur, vous avez préféré l'implantation près de la Trinité d'un lotissement touristique au bénéfice d'une seule personne plutôt que la création d'un hameau familial dans la tradition Corse qui aurait permis de loger plusieurs familles dont la notre... Une décision qui a ruiné les rêves d'une petite fille native du lieu, qui a vécue recluse ses dernières années, ne voulait plus rien savoir de ce qui se passait à Bonifacio et me disait: "mon Bonifacio à moi je le garde dans mon cœur". Plus personne aujourd'hui ne peut lui arracher ses souvenirs et l'empêcher de contempler les paysages familiers de son enfance...

Annexe 1
Page 3/3

Contribution n°127 (Email)

Proposée par Mme POILLERAT Caroline
(caroline.poillerat@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 12h18

OBSERVATIONS SIR LE PLU

Objet : OBSERVATIONS SIR LE PLU

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je suis la propriétaire de la parcelle n° 353, située au sein du lotissement de Sperone, qui figure ci-dessous :

Cette parcelle est :

* Située dans la continuité directe du lotissement, et de plusieurs dizaines de constructions ;
* Jouxte plusieurs parcelles construites, notamment la parcelle 774, immédiatement voisine ;
* Raccordée aux réseaux : elle dispose en effet de l'électricité, et du tout-à-l'égout ;

Cette parcelle, compte-tenu de ses caractéristiques, était classée en zone UL3c par le plan local d'urbanisme adopté en 2006.

Ce classement n'a pas été annulé par le juge administratif lorsqu'il a statué sur la légalité de ce document (TA Bastia, 28 juin 2007, req. n° 061131 ; CAA Marseille, 21 mai 2010, req. n° 07MA03641 ; CE, 5 décembre 2011, req. n° 341.865).

Et c'est sur le fondement de ce classement que j'ai obtenu, le 30 décembre 2016, un certificat d'urbanisme opérationnel.

J'ai exposé plusieurs frais pour mener à bien un projet de construction sur ce terrain, et depuis plusieurs années (raccordement,…).

Je n'ai toutefois et à ce jour jamais pu édifier de construction sur cette parcelle.

Et je note, à ma grande consternation, que le PLU actuellement à l'enquête publique classe mon terrain en zone « NPr », c'est-à-dire en espace remarquable :

Il me paraît évident que ce classement est illégal, et je vous demande donc d'émettre un avis défavorable sur celui-ci.

Pour plusieurs raisons.

1°) Je vous rappelle, d'abord, que le caractère remarquable d'un espace s'apprécie au cas par cas et relève d'un faisceau d'indices.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que : « la cour s'est bornée à relever que ces parcelles, dont elle constatait qu'elles étaient vierges de toutes construction et boisées d'essences d'arbres ne présentant aucun intérêt particulier, étaient situées en continuité avec le Bois des Pierres Blanches dont le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme soulignent l'importance paysagère. La cour, en relevant l'absence d'intérêt propre de ces parcelles, a ainsi nécessairement écarté le caractère remarquable de celles-ci prises isolément. En se fondant par conséquent sur leur seule continuité avec un bois présentant, selon son appréciation, un tel caractère, sans rechercher si elles constituaient avec cet espace une unité paysagère justifiant dans son ensemble cette qualification de site ou paysage remarquable à préserver, la cour a commis une erreur de droit. » (CE, 30 mai 2018, Commune de Sète, n° 408068) »

Le classement d'un terrain dans une zone de protection ne permet pas de regarder automatiquement le terrain comme inclus dans un espace remarquable : « que l'ASSOCIATION FRENE 66 soutient que les terrains objet de la révision simplifiée se situent pour partie dans le périmètre d'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux ; que, toutefois, si le secteur en cause est partiellement situé à l'intérieur du périmètre de la zone importante pour la conservation des oiseaux LR 20 Etang de Canet et de Villeneuve de la Raho et embouchure du Tech dont la limite Ouest s'étend au-delà du chemin de Las Pountes jusqu'à la route départementale 11, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation, que l'urbanisation de cette zone n'aura qu'une très faible incidence sur la faune existante ; qu'en outre, il est projeté d'implanter dans le secteur de l'Ere , entre la RD 11 et le chemin de Las Pountes et qui supporte déjà un cimetière, un corridor écologique constitué de bosquets et d'arbustes ; que le rapport de présentation, dont la fiabilité de l'analyse n'est pas sérieusement contestée par l'association, indique que la zone concernée, qui se situe en dehors des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique et de la zone Natura 2000, est constituée de friches, de dépôts sauvages et de cultures, insusceptibles d'abriter durablement les espèces d'oiseaux recensées gravitant autour de l'étang ; qu'il s'ensuit que l'ASSOCIATION FRENE 66 n'est pas fondée à soutenir que la délibération litigieuse a été prise en méconnaissance des dispositions de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ; » (CAA Marseille, 1er juin 2011, n° 09MA02167).

De même qu'un terrain proche de zones de protection : « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet refusé, d'une superficie de 11 592 m², est situé en limite nord-est du hameau de la Croix, lequel le sépare du rivage distant d'environ 400 mètres ; qu'il n'est pas contesté que ce terrain, demeuré naturel mais recouvert d'une végétation banale, bien que proche de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique et d'une zone Natura 2000 n'abrite aucune espèce végétale ou animale protégée ou spécifique au littoral, et, par suite, alors même que l'Ile d'Yeu constitue dans sa totalité un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, ne saurait être regardé comme un espace remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel du littoral au sens des dispositions précitées ; que, dès lors, le maire de l'Ile d'Yeu a entaché sa décision d'une erreur d'appréciation en refusant le permis de construire sollicité au motif de son caractère d'espace remarquable au regard de l'article L. 146-6 précité du code de l'urbanisme ; » (CAA Nantes, 26 sept. 2014, n°

13NT01368).

Le tribunal administratif de Bastia a même jugé que : « il ressort des pièces du dossier, et notamment de la fiche 2A25 de l'annexe 7 au PADDUC consacrée aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, que la parcelle en litige ne se trouve pas au sein d'un espace remarquable tel que défini par le PADDUC ; que le préfet de la Corse-du-Sud, qui n'excipe pas de l'illégalité du PADDUC, se borne à se prévaloir du fait que la parcelle figure au sein de la ZNIEFF de type 1 de la Verdana, Ficciolasa, Sartello ; qu'il suit de là que le moyen tiré la violation de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ne peut être qu'écarté ; qu'en outre, si l'annexe 5 du PADDUC, intitulée «Trame verte et bleue», classe sa section II.3.1, consacrée aux ZNIEFF, sous le chapitre II.3, intitulé «Les espaces remarquables», cette annexe se contente de noter que «Les ZNIEFF représentent l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et servent ainsi de base quant à la définition de la politique de protection de la nature. Elles n'ont pas de valeur juridique directe, mais permettent une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale lors de projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel» ; qu'il suit de là que l'argument tiré de ce que la parcelle en cause se trouve dans une zone «ZNIEFF de type 1», hachurée en jaune sur la fiche 2A25 de l'annexe 7 du PADDUC, est inopérant à l'appui du moyen tiré de la violation des dispositions précitées de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme ; « (TA de Bastia, 23 février 2017, n° 1600558).

2°) Ceci posé, mon terrain est certes situé au sein d'une ZNIEFF.

Pour autant, il se déduit des jurisprudences précitées que ce seul élément ne saurait justifier un classement en espace remarquable.

Par ailleurs, certes, mon terrain figure sur la frontière de la carte des espaces remarquables du PADDUC :

Pour autant, ainsi que cela résulte du livret littoral du PADDUC lui-même, ce « trait de 2mm n'a pas vocation à représenter et encadrer leur marge de compatibilité avec le PADDUC mais traduit une réelle imprécision de l'exercice régional d'expertise, que l'échelle ne suffit à pallier. Le trait de contour est une abstraction cartographique, qui le plus souvent ne correspond pas à une limite physique. La manière de prendre en compte ce trait, sa limite intérieure ou extérieure est fonction des caractéristiques de l'espace » (livret littoral, annexe 3).

Il faut donc rechercher si mon terrain fait partie intégrante de l'espace que le PADDUC entend protéger.

Ce n'est à l'évidence pas le cas, et je vous renvoie à la première carte reproduite en préambule : mon terrain est séparé de l'espace remarquable à protéger – les ruines de Piantarella – par la vaste construction de la parcelle 774.

Il ne fait pas partie à l'évidence d'un ensemble paysager remarquable.

Au contraire, comme on l'a vu, il fait partie intégrante du lotissement de Sperone.

Je vous renvoie, donc, à la jurisprudence qui précède : le classement en espace remarquable de mon terrain est illégal.

Je vous demande d'émettre un avis défavorable sur ce classement.

3°) A toutes fins utiles, je vous précise que le lotissement de Spérone, en l'espèce, comporte plus de 100 constructions.

La plupart de ses lots sont d'ores et déjà urbanisés, tous sont évidemment aménagés, et raccordés aux réseaux.

Le classement en zone UL3c des lots du lotissement de Sperone en général, et du terrain d'assiette du projet en particulier, est donc pleinement justifié.

Cette zone est située au cœur d'un espace urbanisé avec ancienneté, densité, de manière non diffuse et agglomérée.

Le lotissement de Spérone constitue donc un espace urbanisé.

C'est pour toutes ces raisons et compte-tenu de cette configuration que, comme on l'a vu, statuant sur la légalité du plan local d'urbanisme, le juge administratif a validé ce classement.

4°) Je vous précise encore que le « livret littoral » du PADDUC identifie des « espaces urbanisés n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais nécessitant un renforcement urbain » (pp. 46 et suivantes).

Il s'agit d'espaces qui, s'ils ne constituent pas des agglomérations ou des villages à proprement parler, et s'ils sont distants du centre historique des communes concernées, supportent néanmoins, et d'ores et déjà, une urbanisation conséquente.

Le livret littoral du PADDUC précise encore que « le renforcement de ces espaces urbanisés répond à une obligation juridique et à une obligation de réalité : on ne peut pas nier l'existence de ces espaces qui concentrent une part significative de la population et/ou des activités, ni les figer en l'état, les privant de l'amélioration du cadre de vie et des lieux de sociabilité que prône le PADDUC ».

Et le PADDUC a établi une « grille de lecture », grâce à laquelle pourront être identifiés ces espaces urbanisés, étant précisé, d'une part, que « la fonction de l'espace urbanisé importe peu. Il peut être à vocation résidentielle, agricole ou commerciale » ; et, d'autre part, que ne constituent pas de tels espaces « les bâtiments isolés ou les chapelets de constructions isolées situés, en grande majorité, le long des axes majeurs de communication ».

Le PADDUC précise encore que « la construction projetée dans le contexte d'un espace urbanisé ne doit pas venir aggraver la dispersion de l'habitat. Elle ne peut procéder que d'un renforcement de l'espace urbanisé et participer à sa structuration. L'espace urbanisé qui n'est ni une agglomération ni un village au sens de la loi « Littoral » n'autorise donc

aucune extension de l'urbanisation ».

Il s'agit donc, de façon tout à fait classique, de combler les dents creuses, possibilité admise depuis longtemps par la jurisprudence.

Et le livret littoral précise enfin que « la viabilisation existante est un critère qui peut s'avérer déterminant pour faire état d'un espace urbanisé ».

Voici, par ailleurs, la grille de lecture « indicative » du PADDUC :

Ces éléments démontrent je crois que le lotissement de Sperone en général, et mon terrain en particulier, constituent bien un « espace urbanisé nécessitant un renforcement urbain », et, en tout cas et en toute hypothèse, est compatible avec le PADDUC.

Cette zone, comme on l'a vu, comporte déjà plusieurs dizaines de constructions, et l'on s'y livre, à destination d'hébergement, mais également à destination d'activités commerciales ou artisanales (golf, camping, autres activités de loisir et d'hôtellerie).

De nombreux indices de vie sociale existent donc..

Le terrain d'assiette du projet fait partie de ce lotissement, et est lui-même est entouré par des espaces artificialisés (golf à l'ouest et au sud, construction au nord et à l'est).

Il est desservi par tous les réseaux, non seulement dotés d'une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions, mais encore prévus pour desservir de nouvelles constructions.

Ce secteur n'est pas enclavé, et supporte une urbanisation résidentielle, sans rupture d'urbanisation ; il est situé dans la continuité immédiate de zones d'urbanisation dense et ancienne.

La zone constitue donc un espace urbanisé dans lequel sont admis les renforcements urbains, sans extension, et dans lequel la commune peut régulièrement autoriser ces renforcements.

Il n'est pas permis de retenir, dans ces conditions, que mon terrain n'est pas situé dans un espace urbanisé.

Bien au contraire, même, c'est à Sperone que l'urbanisation du rivage est la plus frappante puisque dans ces secteurs les parcelles sont toutes densément construites !

Et l'on en veut d'ailleurs pour preuve que la carte de synthèse des orientations du SMVM du PADDUC (carte n° 7) classe le secteur en espace dans lequel il est possible et souhaitable de « contenir / structurer / réparer » les espaces urbanisés, et indique qu'à cet endroit se trouve une « tâche urbaine » :

Terrain

La zone de Spérone constitue un espace urbanisé au sens du PADDUC, ainsi qu'au sens de la jurisprudence constante en la matière, on l'a vu.

A telle enseigne, d'ailleurs, que plusieurs constructions y ont été édifiées ces dernières années, sur le fondement d'un PLU validé par le juge

administratif.

A telle enseigne que la légalité du plan local d'urbanisme, pour ce secteur, n'a jamais été remise en cause.

A telle enseigne que le préfet n'a pas déféré à la censure du tribunal administratif le certificat d'urbanisme du 30 décembre 2016, qui lui a naturellement été transmis.

5°) Telles sont donc les observations dont il me paraissait nécessaire de vous faire part.

Au bénéfice de celles-ci, je vous serais reconnaissante de bien vouloir :

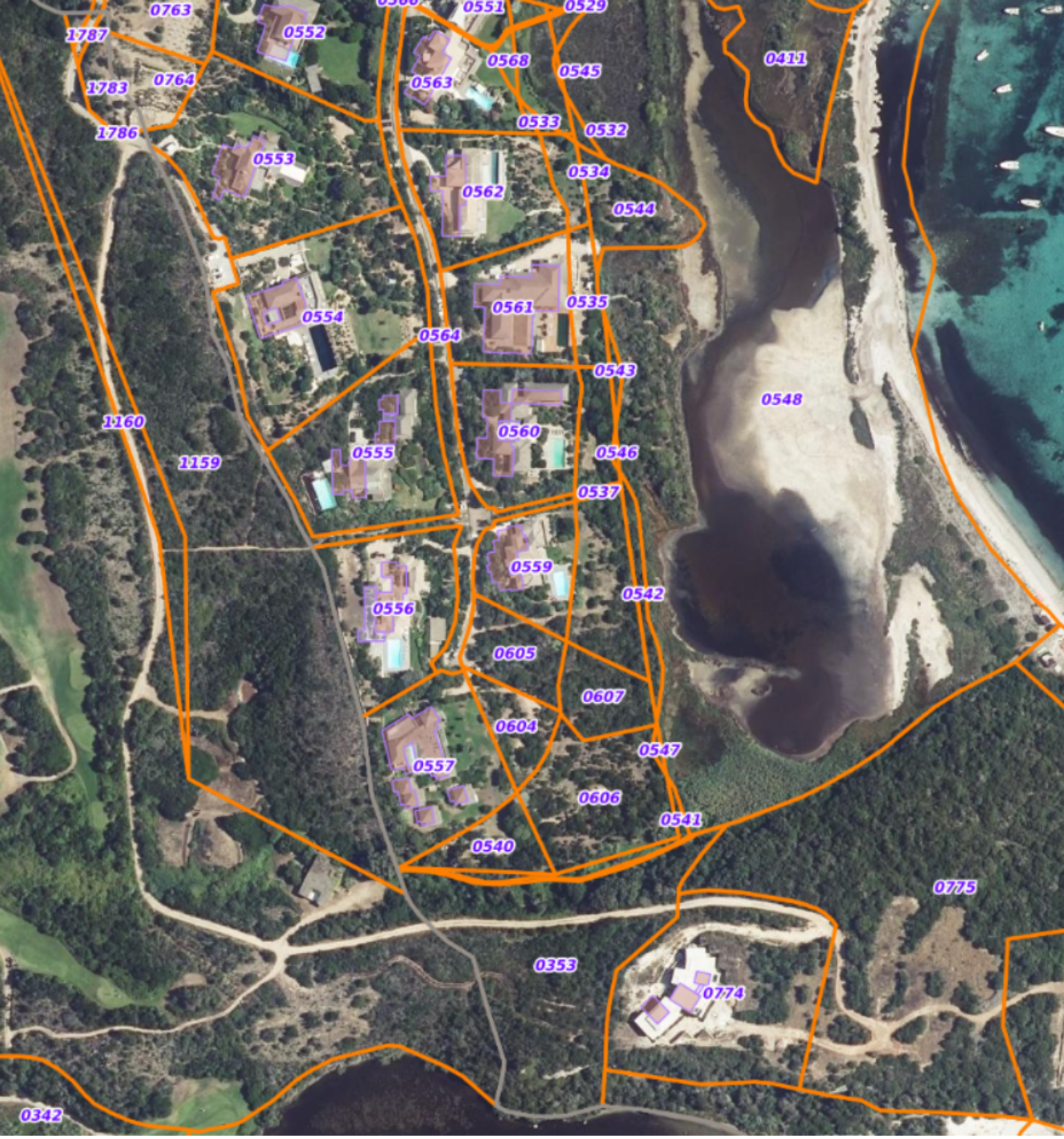
* Emettre un avis défavorable sur le classement en espace remarquable de mon terrain : rien ne justifie un tel classement ;
* Emettre un avis favorable à un classement plus en adéquation avec le caractère urbanisé de la zone ;

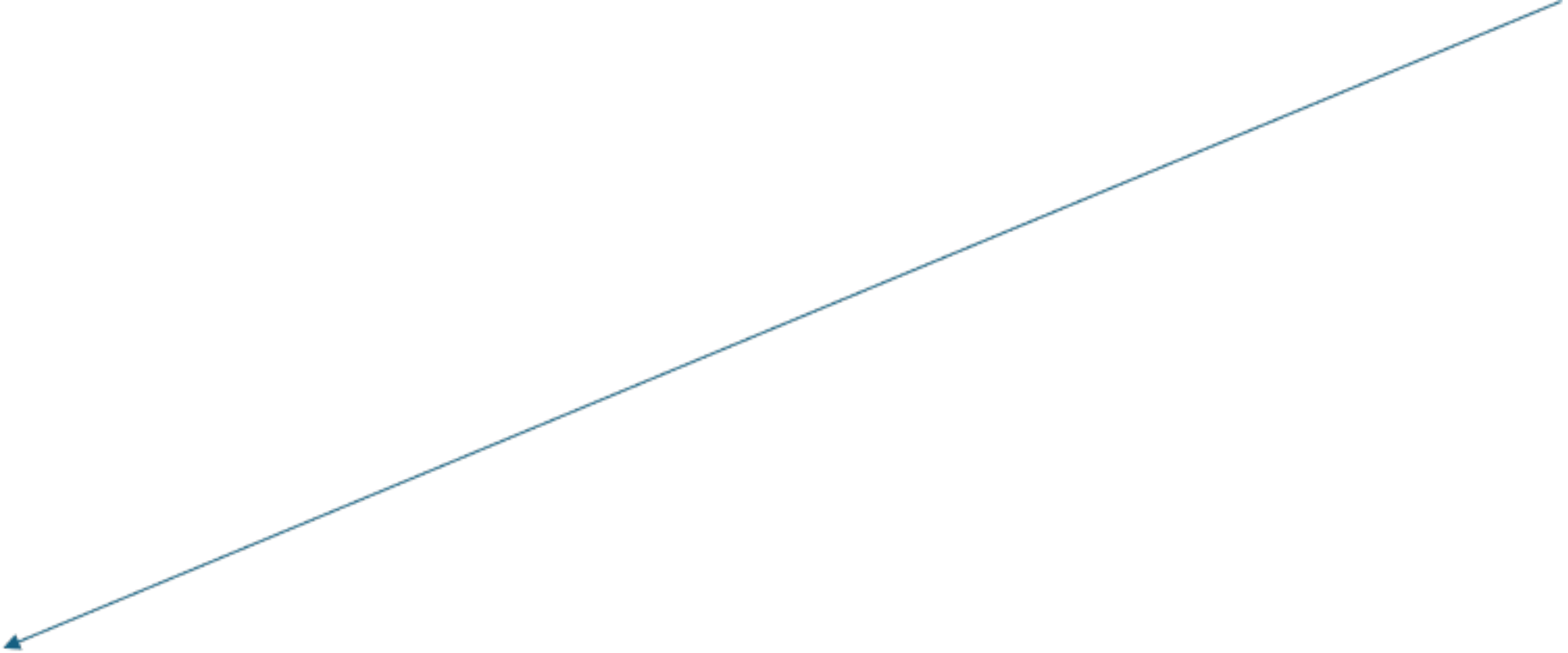
Je vous en remercie par avance.

Bien à vous,

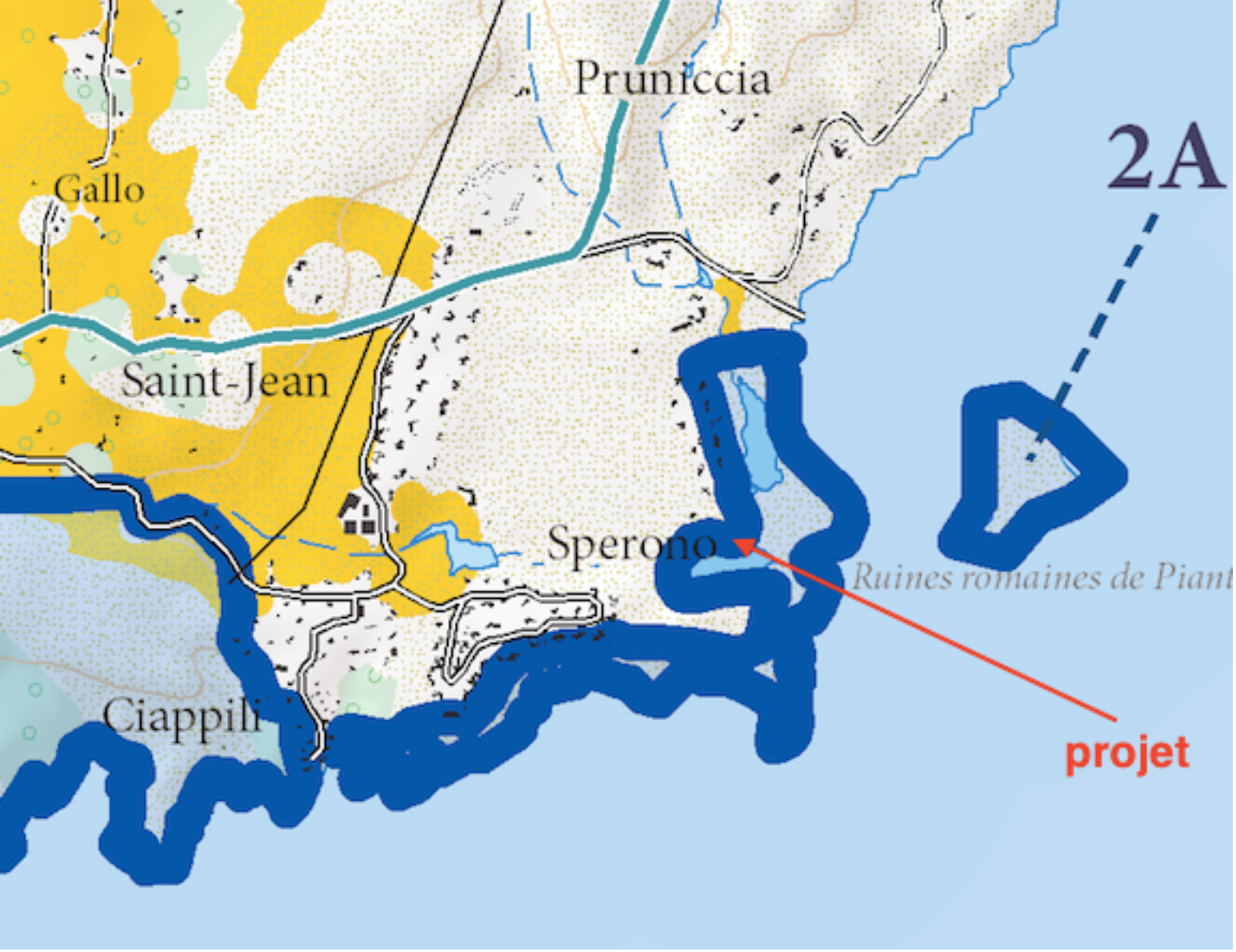
Caroline Poillerat

9 documents associés
contribution_127_Email_1.png
contribution_127_Email_2.png
contribution_127_Email_3.png
contribution_127_Email_4.png
contribution_127_Email_5.png
contribution_127_Email_6.png
contribution_127_Email_7.png
contribution_127_Email_8.png
contribution_127_Email_9.png


0763
1787
0552
0551
0529
0568
0545
0411
1783
0764
0563
0533
0532
1786
0553
0534
0562
0544
0554
0561
0535
0564
0543
0548
1160
0560
0555
0546
1159
0537
0559
0542
0556
0605
0607
0604
0547
0557
0606
0541
0540
0775
0353
0774
0342




N
NPR


Pruniccia
2A
Gallo
Saint-Jean
Sperono
Ruines romaines de Piant
Ciappili
projet

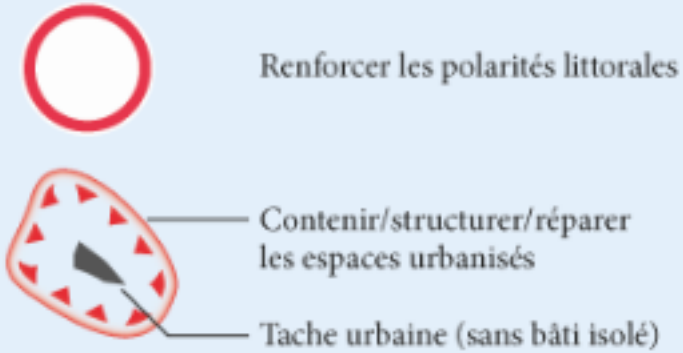
GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISES

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de construction à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux





Structurer le développement littoral





Contribution n°128 (Email)

Proposée par Mme KOHLER Sabine
(ksrsveavagen@gmail.com)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 15h16

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune - Demande d'intégration de notre terrain au PLU

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune - Demande d'intégration de notre terrain au PLU

A l'aimable attention de la Mairie de BONIFACIO,

Madame, Monsieur,

Objet : Demande d'intégration d'un terrain familial dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio

Madame, Monsieur ,

Je me permets de vous adresser cette lettre en qualité de co propriétaire en indivision, et descendante ,

du terrain situé : à Bonifacio, (Corse-du-Sud) 20169 , BIANCO

figurant au cadastre : Section G no 14 Lieudit BIANCO, surface 04 ha 44 a 97 ca
Ce terrain fait partie de notre patrimoine familial depuis plusieurs générations et est détenu par notre famille depuis au moins l'époque de mes arrière grands parents.

J'ai hérité de ce terrain de ma mère Madame Pierrette CIABRINI épouse GUILLERMIN (25/12/1933),
fille de Madame Pauline D'ARCO épouse CIABRINI,
ce terrain appartenant à son père Monsieur D'ARCO Joseph et Madame Marie Catherine SERRA épouse D'ARCO décédée à Bonifacio le 12 novembre 1980,
mon arrière grand-mère.
Cette terre incarne pour nous un lien fort et une source d'attachement profond à notre territoire.

Nous nourrissons l'espoir que ce terrain puisse intégrer le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette démarche découle de notre souhait de pouvoir développer un projet personnel et familial. A notre retraite, nous aimerions y établir notre habitation, tout en respectant les contraintes environnementales et les normes d'urbanisme.

Nous croyons sincèrement que ce projet pourrait s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'aménagement du territoire, tout en répondant aux besoins de notre famille qui souhaite continuer à vivre sur cette terre chargée de souvenirs et d'histoire.

En ce sens, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir étudier la possibilité d'intégrer ce terrain dans le PLU afin qu'il puisse, à terme, accueillir un projet de logement qui permettra à notre famille de rester enracinée dans notre commune ancestrale.

Notre famille, mon époux Docteur en médecine et notre fils étudiant en droit habitons le canton de Vaud en Suisse, nous ne pouvons hélas nous déplacer d'ici au 9, je me permets de vous écrire comme vous le proposez.

Dans l'attente d'une réponse positive de votre part, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Sabine KOHLER

+41 79 201 25 29

Contribution n°129 (Email)

Proposée par M. GUILLERMIN Marc
(mc.07@free.fr)
Déposée le vendredi 5 septembre 2025 à 16h56

Enquête publique sur le projet de nouveau PLU

Objet : Enquête publique sur le projet de nouveau PLU

Madame, Monsieur,

Je suis Marc Guillermin, petit fils de Madame Pauline D'Arco épouse Ciabrini. Depuis le décès de ma mère Madame Pierrette Guillermin épouse Ciabrini, j'ai hérité en indivision avec le reste de la famille de la parcelle Bianco n° 14 section G. Je me permets donc de vous faire part de mon souhait de voir ces terrains intégrés au nouveau PLU. j'aimerais en effet pouvoir y construire un jour une maison individuelle pour y vivre.

En vous remerciant,

Bien à vous,

Marc Guillermin.

Contribution n°130 (Email)

Proposée par M. CULIOLI Yohan
(yohan.culioli@gmail.com)
Déposée le samedi 6 septembre 2025 à 11h40

Observations dans le cadre de l'enquête publique - Demande de reclassement des parcelles L621, L622 et L1585

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique - Demande de reclassement des parcelles L621, L622 et L1585

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Propriétaire depuis 2012 des parcelles cadastrées L621, L622 et L1595 (superficie totale de 12 901 m²), situées à Cartarana, je souhaite par la présente formuler mes observations dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio. Je suis également propriétaire des parcelles dans la continuité L623, L624, L625, L626, L628 et L1619 (superficie totale de 10 626 m²).

La parcelle L621 bénéficie d'un permis de construire en cours de validité, purgé de tout recours dont la construction à débuté. Cette parcelle ainsi que les parcelles attenantes L622 et L1595 sont desservies par un compteur d'eau et une ligne télécom (fibre). Elles seront desservies par le réseau EDF et par l'assainissement collectif durant le quatrième trimestre 2025. Elles se trouvent à moins de 25 mètres de parcelles où des constructions sont déjà existantes, notamment sur la parcelle L1596.

À proximité immédiate, un lotissement (parcelle L1594) est actuellement en cours de réalisation. Cette opération illustre la dynamique d'urbanisation du secteur et confirme que les parcelles L621, L622 et L1595, s'inscrivent pleinement dans la continuité urbaine existante. Le reclassement en zone constructible " et plus particulièrement en *zone 1AU* ou, à défaut, en *zone UA5* " constituerait une évolution cohérente et rationnelle du zonage, permettant une urbanisation maîtrisée sur des terrains déjà équipés.

Plusieurs éléments plaident en faveur de ce reclassement :

-

Continuité urbaine : le secteur est bordé de parcelles constructibles avec des constructions déjà en place.
-

Optimisation des réseaux existants : les équipements publics (voirie, eau, électricité, assainissement collectif à venir) sont déjà en place ou programmés, et peuvent desservir ces terrains sans coût supplémentaire pour la collectivité.
-

Ouverture à la constructibilité pour ma famille : rendre ces terrains constructibles permettrait à mes enfants de pouvoir un jour construire leur maison à Bonifacio et d'y envisager sereinement leur avenir.
-

Cohérence avec les projets en cours : la proximité du lotissement en développement sur L1594 et des constructions existantes sur L1596 démontre que le secteur est voué à accueillir de nouvelles constructions.
-

Maîtrise de l'urbanisation : intégrer ces terrains dans le zonage constructible permettrait de canaliser le développement dans des espaces déjà équipés, plutôt que d'étendre l'urbanisation vers des zones naturelles éloignées.

Afin d'appuyer cette demande, nous joignons en pièces annexes *le plan cadastral* et *le plan de masse *(où les réseaux sont identifiés), illustrant la proximité avec les zones déjà urbanisées et l'intégration naturelle de nos parcelles dans la continuité urbaine, actuellement classées en zone naturelle protégée dans le projet de PLU.

Je sollicite donc, dans le cadre de la révision du PLU, le reclassement des

parcelles L623, L624, L625, L626, L628 et L1619 et plus particulièrement les parcelles L621, L622 et L1595 en zone constructible, et prioritairement en *1AU*, compte tenu de leur localisation stratégique et de leur potentiel d’aménagement rapide, ou en *UA5* à défaut.

Le classement de ces terrains en zone naturelle protégée apparaît contradictoire, étant donné qu’une construction est prévue sur la parcelle L621. Une telle classification crée une contradiction entre l’affectation réelle du terrain et son statut réglementaire, ce qui freine inutilement la possibilité de répondre à un besoin légitime de logement familial.

Je vous remercie de l’attention portée à ma demande et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire-Enquêtrice, l’expression de mes salutations distinguées.

2 documents associés
contribution_130_Email_1.pdf
contribution_130_Email_2.pdf

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : L
Feuille : 000 L 06

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 23/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

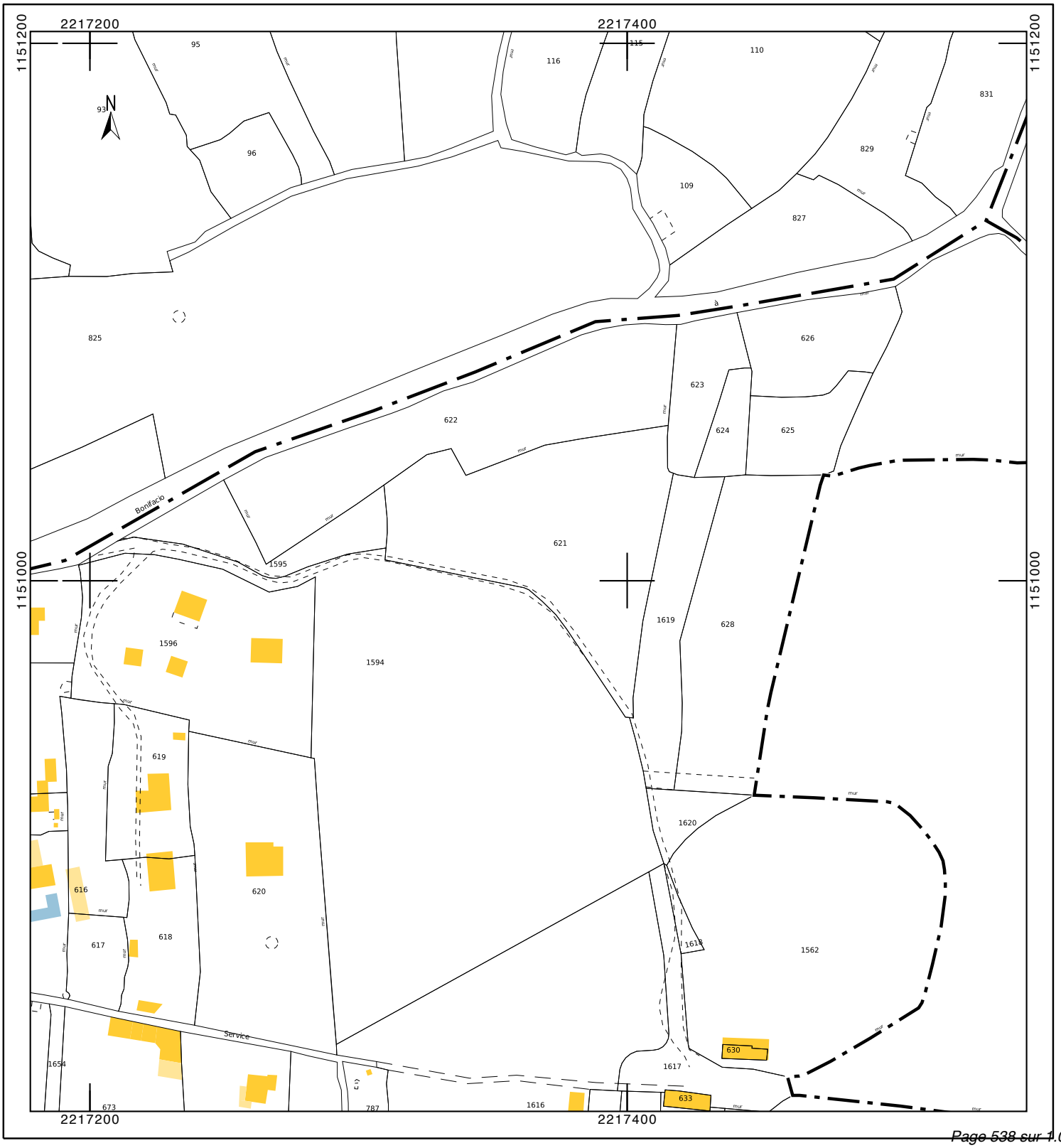
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Contribution n°131 (Email)

Proposée par M. MERENDON Jacques
(jmerendon@yahoo.fr)
Déposée le dimanche 7 septembre 2025 à 21h53

Enquête publique PLU de BONIFACIO parcelles 416 et 417 GIUDICELLI MERENDON

Objet : Enquête publique PLU de BONIFACIO parcelles 416 et 417 GIUDICELLI MERENDON

Mesdames les commissaires enquêteurs,
Veuillez trouver ci-joint nos demandes et remarques que vous voudrez bien intégrer à l'enquête publique concernant le PLU de Bonifacio..
Vous remerciant par avance de l'attention que vous y porterez en vue d'une issue favorable,Veuillez agréer, Mesdames, l'expression de ma considération la meilleure.
Jacques MERENDON

1 document associé
contribution_131_Email_1.docx

Contribution n°132 (Web)

Proposée par POGGI
(santucaro@wanadoo.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 09h29
Adresse postale : cavallo morto 20169 Bonifacio

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal,
Madame la commissaire enquêtrice,

zone VALLE UA5

Suite à ma rencontre avec la commissaire enquêtrice dans le cadre de l'enquête je souhaite exprimer mon opposition à la constructibilité du terrain prévue par l'OAP sectorielle ZONE VALLE UA5 parcelle 0214 et 0791 section OD dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bonifacio. Mon opposition repose sur des considérations multiples, touchant à la fois la protection de l'environnement, aux enjeux économiques et sociaux, à la conformité juridique et à la sauvegarde du patrimoine historique et culturel.
1. Enjeux environnementaux : Protection de la faune, de la flore et des espèces sensibles
Bonifacio, avec son patrimoine naturel d'une grande richesse, mérite d'être protégée contre l'urbanisation excessive. Si je peux comprendre et parfaitement mesurer l'enjeu du développement urbain sur la commune ainsi que l'objectif de densification, conformément à la règlementation en vigueur (loi ALUR notamment), l'ouverture sur cette parcelle de 15 logements apparait excessive, voire contre-productif à la philosophie menée par la municipalité depuis des années pour protéger l'environnement et assumer une politique d'accession à la propriété.
En effet, cette parcelle de terrain, particulièrement sensible d'un point de vue écologique, abrite des populations de tortues d'Hermann, une espèce protégée au niveau national et international. En Corse (et donc à Bonifacio), cette espèce bénéficie d'une protection renforcée, en vertu de la directive européenne 92/43/CEE, qui impose la préservation de ses habitats naturels. L'arrêté préfectoral n°2018-2112 du 21 septembre 2018 en Corse souligne qu'il est interdit d'altérer les habitats des tortues d'Hermann et d'y réaliser des travaux susceptibles de nuire à leur survie. Cette réglementation impose des mesures strictes de gestion des habitats pour garantir la préservation de cette espèce en danger. Il y a quelques mois/années, l'Office de l'Environnement de la Collectivité de Corse s'était rendue sur place pour recenser les plusieurs dizaines de tortues présentes afin de les protéger et assurer leur survie et reproduction, en indiquant l'importance de ce secteur pour leur développement. Toute urbanisation de ce terrain constituerait donc à priori un risque direct envers les mesures de protection prévues par la législation en vigueur.
Ce terrain comporte également des oliviers centenaires, qui font partie du patrimoine végétal de la commune et de son identité paysagère. Leur destruction ou altération serait une perte importante pour l'histoire locale et la biodiversité. En proposant la construction de 15 logements sur ce terrain, le risque d'abattre des oliviers, ou d'autres espèces (arbousiers, genévriers, etc.), semble inéluctable.
Par ailleurs, la trame verte (définie par le Code de l'environnement aux article L. 371-1 et suivants) qui est censée être mise en place pour protéger la biodiversité est en l'état du projet trop faible sur ce terrain pour garantir une réelle protection des espèces sensibles. Le caractère trop faible de cette trame empêche de permettre la circulation des espèces, ce qui fragilise davantage les populations animales et végétales locales. En vertu de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement, la mise en place d'une trame verte et bleue (voire d'une trame noire pour la composante nocturne et la lutte contre la pollution lumineuse) est une priorité pour préserver la biodiversité, qui semble également une politique importante du conseil municipal de Bonifacio.
Au contraire, l'urbanisation de ce terrain entraînerait une destruction partielle des corridors écologiques, avec des conséquences dommageables pour l'environnement et les espèces qu'il abrite et ce de manière irréversible.
2. Risques économiques et sociaux : une volonté de densification urbaine poussée à l'extrême
L'urbanisation de ce terrain soulève également des préoccupations d'ordre économique. Le code de l'urbanisme et les lois en vigueur en matière d'urbanisation ont pour objectif de favoriser une densification urbaine mesurée afin de limiter l'étalement urbain et de répondre aux besoins croissants en matière de logement. Ce que je peux comprendre et pleinement partager car Bonifacio ne peut pas bloquer ou geler son développement urbanistique. Cependant, dans ce cas précis, cette densification est poussée à l'extrême pour une parcelle de terrain qui ne présente pas les caractéristiques permettant une telle urbanisation (15 logements sur environ 1 hectare de terrain), avec tous les effets directs que la présence de ces logements impliquerait (trafic routier sur le chemin beaucoup plus important, travaux et passages réguliers sur le chemin, etc.)
Le quartier de Cavallo Morto en raison de sa taille n'a pas nécessairement les infrastructures ni les services nécessaires pour accueillir une densification aussi intense.
Sur le plan économique, selon les dernières données de l'INSEE (2024), le revenu moyen des Bonifaciens est d'environ 18 000 euros nets annuels, inférieur au revenu moyen en Corse, lui-même parmi les plus faible de France. En parallèle le coût actuel des terrains et des constructions dans cette zone (et sur l'ensemble de Bonifacio) est en hausse permanente, ce qui semble difficilement conciliable avec des revenus faibles (achat d'un terrain + construction d'une maison). La politique de densification appliquée à ce terrain risquerait donc de conduire à une augmentation importante du coût du foncier et/ou des loyers, rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour les habitants. En effet le phénomène de spéculation foncière est un risque réel sur ce type de terrain. Il est fort probable que le ou les promoteurs, après avoir acquis ces terrains à un prix "relativement" bas, procèdent à une revente rapide, dans un délai d'un à deux ans (après avoir justifié qu'il s'agira d'une résidence principale - car il est prévu que ces logements soient d'abord des résidences principales), à des prix bien plus élevés en suivant (et permettant l'achat en résidence secondaire une fois la construction réalisée). Cette stratégie de revente spéculative augmenterait considérablement les prix de vente, rendant l'acquisition de ces biens inaccessibles pour les habitants de Bonifacio, qui n'auront pas les moyens de suivre l'évolution rapide du marché immobilier. Cette situation renforcerait l'exclusion sociale en favorisant les investisseurs extérieurs au détriment des familles locales. Là encore, cela semble entrer en contradiction avec la politique de la commune, qui vise à inciter l'achat en résidence principale sur du long terme et non sur une démarche de courtermisme.
L'objectif de cette densification est noble et logique, même si on peut se questionner sur la construction de 15 logements sur cette parcelle et de 517 logements sur l'ensemble du PLU : en effet et toujours selon les données de l'INSEE et les estimations disponibles, la commune connait une croissance d'environ 6,7 % de sa population sur une période de 5 ans (de 2017 à 2022) et

sur une période plus longue, en tenant compte des données précédentes, le taux de croissance annuel moyen de la population de Bonifacio est autour de 0,5 % à 1 % par an en moyenne, donc à priori loin d'un besoin des plus de 500 logements proposés. Aussi ce type de développement peut mener à une gentrification rapide, où les résidents (les bonifaciens) sont progressivement évincés en raison de l'inaccessibilité des prix de l'immobilier, mettant ainsi à mal la cohésion du territoire.
Enfin, les expériences passées de lotissements ou de constructions équivalents sur la commune menés récemment (par exemple Les jardins du Piale, Monte Leone ou à Foce del Era) n'ont que très peu bénéficié aux bonifaciens souhaitant acquérir une résidence principale. Pas ou peu de jeunes foyers se sont installés dans ces résidences malgré la même volonté affichée d'en faire des résidences principales. La résidence Foce del Era en est sans doute l'exemple le plus probant et le plus significatif.
3. Enjeux juridiques potentiels : risques de contradiction avec le PADDUC et blocage juridique
Le projet d'urbanisation de ce terrain se heurte également à des risques juridiques non négligeables en raison de la réglementation stricte imposée par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC). Ce dernier impose des restrictions sévères sur l'aménagement des zones et des espaces sensibles, pour préserver l'intégrité des paysages et des écosystèmes. L'urbanisation de ce terrain pourrait à priori être en contradiction avec les objectifs du PADDUC, qui vise à limiter l'extension urbaine dans certaines zones afin de protéger les paysages et les espaces sensibles.

4. Protection du patrimoine historique et culturel : sauvegarde des baracun et rivilin présents sur ce terrain
Enfin, ce terrain comprend de nombreux rivilin (au moins 4 de grande taille) et baracun qui font partie intégrante du patrimoine historique et culturel de Bonifacio. Ces édifices, d'une grande valeur patrimoniale, témoignent de l'histoire locale et doivent être protégés en vertu des lois sur la conservation du patrimoine. Il serait fortement dommageable que les futurs propriétaires puissent les détruire pour permettre la construction de leur logement. L'urbanisation de ce terrain risquerait de nuire à ces éléments historiques et architecturaux, qui sont des témoins précieux de la culture bonifacienne. La destruction ou la modification des rivilin et baracun altérerait irréversiblement le paysage et la mémoire de Cavallo Morto et de la commune.
Enfin, selon les documents disponibles dans le cadre de l'enquête (et après échange avec la commissaire enquêtrice) il est indiqué que les murs de séparation entre les terrains (en pierre sèche notamment, comme sur une grande partie de la commune à priori) doivent être à 1,8m de hauteur afin de se protéger de tout vis a vis. Or, les murs sur cette parcelle sont en moyenne de 1,5m (voire moins à certains endroits). A qui incombera le rehaussement de ces murs (qui devront rester en pierre sèche afin de respecter le patrimoine et l'identité de Bonifacio) ? Les propriétaires actuels des différents terrains adjacents devront-ils payer ces aménagements alors qu'ils ne sont pas à l'origine de la demande ?
Enfin, les propriétaires des parcelles identifiés sont-ils déjà informés de ce projet ? Ont-ils donné leur accord, notamment au regard de l'indivision d'une partie de ce terrain entre plusieurs propriétaires et familles ?

Conclusions
Pour toutes ces raisons, je vous demande de reconsidérer le projet d'urbanisation et de densification intense de ce terrain dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. La préservation de l'environnement, la protection des espèces menacées, la gestion durable des espaces naturels, ainsi que la sauvegarde de notre patrimoine historique et culturel, doivent rester des priorités absolues pour Bonifacio (du moins c'est ce qui est souhaité depuis des années par la municipalité il me semble).
De plus, l'objectif de densification urbaine, bien que pertinent, doit être appliqué de manière mesurée et réfléchie (et en cohérence avec le développement démographique réel de la commune), et non poussée à l'extrême dans une parcelle aussi fragile et sensible. Enfin, la protection contre la spéculation foncière et l'inaccessibilité du marché immobilier aux Bonifaciens doivent être au cœur des préoccupations de la municipalité (c'est ce qui est annoncé et répété régulièrement, à juste raison).
Je suis convaincu que la commune pourra trouver d'autres solutions d'aménagement respectueuses de l'environnement et du bien-être des Bonifaciens, sans compromettre l'équilibre écologique et social de notre commune.
Je vous remercie pour l'attention portée à ce message.
Vincent POGGI

Contribution n°133 (Web)

Proposée par PONTIER Robert
(pontier.robert@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 10h42
Adresse postale : 90 Impasse Roumanieu 83270 Saint-Cyr- Sur- Mer

Observation sur PLU – Parcelle L1655 Famille PONTIER

Madame Ferrari bonjour,

Nous faisons suite à notre entretien dans vos bureaux en date du samedi 09 Aout 2025 (dans le cadre de l'enquête publique) concernant la parcelle n° L1655 CAMPO LONGO, parcelle sur laquelle nous souhaitons construire la résidence principale de nos parents « FAMILLE PONTIER ».
La parcelle L1655 a une particularité, à savoir qu'elle est « à cheval » sur un zonage Agricole et un zonage Naturel.
Sur cette parcelle précitée, nous avons établi un permis de construire déposé incomplet le 10 Octobre 2024, complété le 13 Janvier 2025 et confirmé complet le 04/02/2025 par Mme Nuvoli du service urbanisme de Bonifacio (vous trouverez d'ailleurs les éléments dans un dossier complet annexé au présent mail).

Afin d'obtenir un dossier PC complet, nous avons dû dépenser de nombreux frais, à savoir :
- Etude de sol GMS (561 €HT)
- Viabilisation ENEDIS et précontrat en phase PC (8 K€HT)
- Bornages géomètres AGEX FIGARI (1 500 €HT)
- Gestion KYRNOLIA de la microstation (500 €HT)
- Architecte et bureaux d'étude pour les études et le dépôt PC (8 K€HT)

Le permis déposé le 10/10/2024 sous le numéro 2A041 24 B0076 a depuis été retiré le 07/02/2025 à la demande de Mme Nuvoli, nous informant que malgré l'avis favorable de la ville, les services de la préfecture imposeraient un avis défavorable (cf mails), la commune n'ayant plus de PLU validé. Selon la ville, un retrait anticipé du PC permet d'éviter un refus ferme et définitif.

Consécutivement à cela, nous avons pris RDV et vu M. Tafani dans les bureaux de la mairie le jeudi 17 Avril 2025. Celui-ci nous a bien confirmé que le dossier était favorable en tout point auprès des services de la mairie, mais à la seule condition de déplacer les bâtis coté zonage « Naturel » sans empiéter sur le zonage « Agricole » (les zonages « Agricoles » demeurant totalement inconstructibles).

De ce fait, un nouveau plan de masse a été établi sur le zonage « Naturel » respectant les dires du service urbanisme. A ce jour, nous avons un plan de masse conforme à la demande et nous sommes venus vous rencontrer dans vos bureaux avec M. Roghi le 09 Aout 2025 pour formaliser ce plan et relancer un permis de construire.

Nous savons, à la suite de notre RDV, que la préfecture peut refuser un tel permis de construire (qui sera déposé prochainement) même si les services de la ville l'autorisent, mais nous avons besoin de cette autorisation pour que nos parents malades puissent vivre enfin définitivement à Bonifacio et sur ce terrain, auprès de notre famille et de nos amis.

Nous comptons vivement sur votre soutien et vos expériences pour nous aider dans cette démarche et accueillir un avis favorable à celle-ci.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

Robert et Christine PONTIER

14 documents associés
contribution_133_Web_1.pdf
contribution_133_Web_2.pdf
contribution_133_Web_3.pdf
contribution_133_Web_4.pdf
contribution_133_Web_5.pdf
contribution_133_Web_6.pdf
contribution_133_Web_7.pdf
contribution_133_Web_8.pdf
contribution_133_Web_9.pdf
contribution_133_Web_10.pdf
contribution_133_Web_11.pdf
contribution_133_Web_12.pdf
contribution_133_Web_13.pdf
contribution_133_Web_14.pdf

'wd: Notification permis de construire Pontier

messages

›bert pontier <pontier.robert@gmail.com> 30 janvier 2025 à 15:5
: Pontier Je <pontier.jc@gmail.com>

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

De: Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Date: 30 janvier 2025 à 15:24:14 UTC+1
À: pontier.robert@gmail.com
Objet: RE: Notification permis de construire Pontier

Bonjour,

Votre dossier de demande de permis de construire a fait l'objet d'un avis conforme défavorable des services de l'Etat en ce qui concerne la constructibilité pour votre demande de permis de construire à Campo Longo.

Vous le trouverez attaché à ce mail.

Si vous le souhaitez, pour ne pas avoir un historique entaché d'un refus sur la parcelle, vous pouvez faire la demande de retrait d'instruction du dossier.

Ci-joint un modèle prérempli à renvoyer signé.

Le cas échéant, le dossier sera refusé prochainement ou classé sans suite si non complété des pièces manquantes.

En vous remerciant, nous restons à votre disposition pour échanger.

Bien cordialement,

De : Emmanuelle Nuvoli
Envoyé : lundi 4 novembre 2024 14:12
À : pontier.robert@gmail.com
Objet : Notification permis de construire Pontier

Bonjour,

Vous avez accepté de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration.

Veuillez donc trouver attachée à ce mail la notification de prolongation de délai, d'impossibilité d'accord tacite et d'incomplétude concernant votre demande de permis de construire une maison individuelle N° PC 2A041 24 B0076.

Vous la recevrez également par courrier RAR.

Cordialement,

4 pièces jointes



image002.jpg
113K



image001.jpg
13K

202412174_PC0076_ACD_PONTIER.pdf
605K

Modèle retrait instruction PC 24.76 PONTIER.doc
29K

ONTIER Jean-Christophe <pontier.jc@gmail.com> 30 janvier 2025 à 17:3
: Je Pontier <pontier@sagec.fr>

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

> **De:** robert pontier <pontier.robert@gmail.com>
> **Date:** 30 janvier 2025 à 15:58:06 UTC+1
> **À:** Pontier Je <pontier.jc@gmail.com>
> **Objet: TR : Notification permis de construire Pontier**
>
> Envoyé de mon iPhone
>
> Début du message transféré :
>
> > **De:** Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
> > **Date:** 30 janvier 2025 à 15:24:14 UTC+1
> > **À:** pontier.robert@gmail.com
> > **Objet: RE: Notification permis de construire Pontier**
> >
> > Bonjour,
> >
> > Votre dossier de demande de permis de construire a fait l'objet d'un avis conforme défavorable des services de l'Etat en ce qui concerne la constructibilité pour votre demande de permis de construire à Campo Longo.
> >
> > Vous le trouverez attaché à ce mail.
> >
> > Si vous le souhaitez, pour ne pas avoir un historique entaché d'un refus sur la parcelle, vous pouvez faire la demande de retrait d'instruction du dossier.

manquantes.

En vous remerciant, nous restons à votre disposition pour échanger.

Bien cordialement,

De : Emmanuelle Nuvoli
Envoyé : lundi 4 novembre 2024 14:12
À : pontier.robert@gmail.com
Objet : Notification permis de construire Pontier

Bonjour,

Vous avez accepté de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration.

Veuillez donc trouver attachée à ce mail la notification de prolongation de délai, d'impossibilité d'accord tacite et d'incomplétude concernant votre demande de permis de construire une maison individuelle N° PC 2A041 24 B0076.

Vous la recevrez également par courrier RAR.

Cordialement,

---

4 pièces jointes



image002.jpg
113K



image001.jpg
13K

202412174_PC0076_ACD_PONTIER.pdf
605K

Modèle retrait instruction PC 24.76 PONTIER.doc
29K

Répondre à tous | Supprimer | Courrier indésirable |

RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>

Répondre à tous |

ven. 07/02, 13:34
Jean Christophe Pontier

DIVERS

Pour protéger votre confidentialité, une partie du contenu de ce message a été bloquée. Pour réactiver les fonctionnalités bloquées, cliquez ici.

Pour afficher systématiquement le contenu de cet expéditeur, cliquez ici.

Bonjour,
Je vous remercie, j'ai rédigé le retrait, il est à la signature.
Vous le recevrez certainement lundi par mail.
Bonne journée,
Bien cordialement,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

EMMANUELLE NUVOLI
Instructrice urbanisme
Service Urbanisme
MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33 (0)4 95 73 56 13 Poste : 131
F : +33 (0)4 95 73 01 96
M : emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com

De : Jean Christophe Pontier <pontier@sagec.fr>
Envoyé : jeudi 6 février 2025 17:29
À : Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Objet : RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Mme Nuvoli bonjour,

Nous vous confirmons ce jour le retrait de notre permis de construire n° 2A041 24 B0076 (déposé le 10/10/2024 et complété le 09/01/2025) suite à nos différents échanges.

Nous vous en remercions d'avance

Bonne journée

Robert et Jean-Christophe PONTIER

Jean-Christophe PONTIER

Directeur technique

Pro. : pontier@sagec.fr

Univ. : jean-christophe.pontier@univ-amu.fr

Ligne directe + 33 (0)4 96 11 09 05

Port Mob. + 33 (0)6 09 82 24 52

Logo SAGEC 50 ans bleu

Tél.+33 (0)4 13 75 82 95 • Fax +33 (0)4 93 68 16 67

www.sagec.fr

Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique

De : Jean Christophe Pontier
Envoyé : mercredi 5 février 2025 11:03:04
À : Emmanuelle Nuvoli
Objet : RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Bonjour,

Merci pour vos réponses.

Nous vous confirmerons certainement sous 48 h un retrait du PC le temps de gérer le PLU en enquête publique ..

PS : je vous renvoie le bon de départ des pièces en RAR le 09/01/2025 pour info

Slts,

Robert et Jean-Christophe PONTIER

Jean-Christophe PONTIER

Directeur technique

Pro. : pontier@sagec.fr

Univ. : jean-christophe.pontier@univ-amu.fr

Ligne directe + 33 (0)4 96 11 09 05

Port Mob. + 33 (0)6 09 82 24 52

Logo SAGEC 50 ans bleu

Tél.+33 (0)4 13 75 82 95 • Fax +33 (0)4 93 68 16 67

www.sagec.fr

Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique

De : Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Envoyé : mardi 4 février 2025 16:24
À : Jean Christophe Pontier
Objet : RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Ne tenez pas compte de mon dernier mail, j'ai fini par remettre la main sur les pièces envoyées par courrier !

Nous les avons reçues le 13 janvier, le dossier est donc réputé complet à cette date.

Bonne fin de journée,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

EMMANUELLE NUVOLI
Instructrice urbanisme
Service Urbanisme
MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33 (0)4 95 73 56 13 **Poste :** 131
F : +33 (0)4 95 73 01 96
M : emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com

De : Jean Christophe Pontier <pontier@sagec.fr>
Envoyé : mardi 4 février 2025 09:59
À : Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Objet : RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Bonjour Mme Nuvoli,

Merci pour ces explications.

J'ai juste du mal à comprendre la différence entre dossier permis refusé et permise de construire retiré.

Quel serait l'impact d'avoir un refus de permis de construire de la part de la ville sur un terrain privé, plutôt que de retirer celui-ci avant le refus ?

Nous vous renvoyons l'ensemble des documents qui vous ont été transmis le 09/01/2025 en courrier, à savoir :

- Formulaire Natura 2000

- Avis SPANC (avec étude de de sol et précisions sur microstation)

- Récépissé d'autorisation de défrichement avec dossier transmis (la réponse était transmise dans nos derniers échanges)

https://www.dropbox.com/scl/fo/ffn1yd306ah4w35r8uqx8/AIVhLZLmZt2nNQIvwUIkd58?rlkey=z9tv1g43phq9qxknm2gvrsfy3&st=itezp1un&dl=0

Merci pour l'information au sujet de la projection de la parcelle L 1655 sur le futur PLU. Le reclassement de la parcelle dans le futur PLU devient donc la priorité pour nous avant un futur redépot.

Bonne réception et bonne journée.

Robert et Jean-Christophe PONTIER

Jean-Christophe PONTIER

Directeur technique

Pro. : pontier@sagec.fr

Univ. : jean-christophe.pontier@univ-amu.fr

Ligne directe + 33 (0)4 96 11 09 05

Port Mob. + 33 (0)6 09 82 24 52

Logo SAGEC 50 ans bleu

Tél.+33 (0)4 13 75 82 95 • Fax +33 (0)4 93 68 16 67

www.sagec.fr

Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique

De : Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Envoyé : vendredi 31 janvier 2025 16:44
À : Jean Christophe Pontier
Objet : RE: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Bonjour,

Au RNU, sans document d'urbanisme, l'avis que le maire recueille dans le cadre de l'instruction auprès du préfet est un avis conforme.

Le permis tel que déposé ne peut donc plus avoir d'issue favorable, voilà pourquoi je vous propose de le retirer sinon non devrons prendre une décision de refus.

Par contre pour moi le dossier était toujours incomplet, sauf erreur de ma part je n'ai pas reçu les pièces complémentaires que vous évoquez dans le mail u 09/01/2025, pourriez-vous me transférer le mail svp pour que je fasse un point ?

Il manquait l'avis SPANC, le formulaire NATURA 2000 et le récépissé de demande d'autorisation de défrichement.

Pour information, la parcelle L1655 est prévue inconstructible dans le projet de PLU arrêté le 24/10/2024.

En vous remerciant,

Bien cordialement,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

EMMANUELLE NUVOLI
Instructrice urbanisme
Service Urbanisme
MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33 (0)4 95 73 56 13 Poste : 131
F : +33 (0)4 95 73 01 96
M : emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com

Article L422-6

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

En cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation.

De : Jean Christophe Pontier <pontier@sagec.fr>
Envoyé : jeudi 30 janvier 2025 18:12
À : Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
Cc : pontier.robert@gmail.com
Objet : TR: Notification permis de construire Pontier - CAMPO LONGO

Madame Nuvoli bonjour

Nous accusons réception de votre mail de ce jour dans lequel le secrétaire de la préfecture nous signifie un refus à cause du PLU non valide sur la commune.

Nous comprenons que la préfecture attend une délibération officielle d 'un PLU pour se prononcer sur ce type de permis de construire et sans cela, elle aura bien du mal à prendre le risque de délibérer un permis de construire de maison individuelle sur la commune.

En revanche, nous souhaiterions nous entretenir avec vous pour avoir plus de précision sur les différentes suites possibles à donner concernant notre dossier (sursit à statuer ? Mise de coté du dossier le temps d'un PLU officiel ?, re dépôt complet du PC plus tard ? ...) , sachant que nous ne sommes pas forcément pressés (nous ne souhaitons pas de retrait) mais disposés à temporiser le temps d'avoir un PLU en règle permettant de régulariser la situation à court ou moyen terme afin de pouvoir vivre enfin définitivement sur la commune de Bonifacio.

Nous restons à votre disposition pour nous proposer des créneaux téléphoniques selon vos disponibilités.

Nous souhaiterions savoir également si le dossier PC était bien complet et entièrement validé avec les pièces complémentaires déposées le 09/01/2025. Y a t'il encore des pièces manquantes au dossier ?

PS : nous profitons d'ailleurs de ce mail pour vous transmettre le courrier de délibération de l'autorisation de défrichage en pièce jointe.

Nous vous en remercions d'avance pour vos explications

Bonne journée

Slts,

Robert et Jean-Christophe PONTIER

Jean-Christophe PONTIER

Directeur technique

Pro. : pontier@sagec.fr

Univ. : jean-christophe.pontier@univ-amu.fr

Ligne directe + 33 (0)4 96 11 09 05

Logo SAGEC 50 ans bleu

Tél.+33 (0)4 13 75 82 95 • Fax +33 (0)4 93 68 16 67

www.sagec.fr

Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique
Intégrer vos coordonnées dans une image vous sera bénéfique

De : PONTIER Jean-Christophe <pontier.jc@gmail.com>
Envoyé : jeudi 30 janvier 2025 17:30
À : Jean Christophe Pontier
Objet : Fwd: Notification permis de construire Pontier

Envoyé de mon iPhone

Début du message transféré :

> **De:** robert pontier <pontier.robert@gmail.com>
> **Date:** 30 janvier 2025 à 15:58:06 UTC+1
> **À:** Pontier Je <pontier.jc@gmail.com>
> **Objet: TR : Notification permis de construire Pontier**
>
> Envoyé de mon iPhone
>
> Début du message transféré :
>
> > **De:** Emmanuelle Nuvoli <emmanuelle.nuvoli@mairiedebonifacio.com>
> > **Date:** 30 janvier 2025 à 15:24:14 UTC+1
> > **À:** pontier.robert@gmail.com
> > **Objet: RE: Notification permis de construire Pontier**

Votre dossier de demande de permis de construire a fait l'objet d'un avis conforme défavorable des services de l'Etat en ce qui concerne la constructibilité pour votre demande de permis de construire à Campo Longo.

Vous le trouverez attaché à ce mail.

Si vous le souhaitez, pour ne pas avoir un historique entaché d'un refus sur la parcelle, vous pouvez faire la demande de retrait d'instruction du dossier.

Ci-joint un modèle prérempli à renvoyer signé.

Le cas échéant, le dossier sera refusé prochainement ou classé sans suite si non complété des pièces manquantes.

En vous remerciant, nous restons à votre disposition pour échanger.

Bien cordialement,

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

(À rappeler dans toute correspondance)
DOSSIER·N° PC 2A041 24 B0076
Dossier déposé incomplet le 10 Octobre 2024

Adresse des travaux :
Cadastré : L1655

DESTINATAIRE
Monsieur Robert PONTIER
90 Impasse Roumanieu
83270 ST CYR SUR MER

Affaire suivie par : NUVOLI Emmanuelle
Objet : Notification de délai, impossibilité d'accord tacite et demande de pièces manquantes au dossier

Monsieur,

Vous avez déposé le 10/10/2024 à la mairie de BONIFACIO une demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions. Le récépissé vous informait de la possibilité de modification de ce délai dans les conditions fixées au Code de l'Urbanisme.
Je vous informe que ce délai a été modifié et porté à **5 mois** car votre projet entre dans le cas particulier mentionné ci-dessous :

- *Projet situé dans le champ de vue du Sémaphore de Pertusato et soumis à l'autorisation du Ministère de la Défense (Art. L.5112-2 du code de la défense et art. R.423-31b) du code de l'urbanisme)*
- *Projet situé dans le périmètre de protection du centre radioélectrique de Bonifacio et soumis à l'autorisation du Ministère de la Défense (Art. R.5114-7 et R.5114-8 du code de la défense, art. R.423-31b) du code de l'urbanisme).*

Pour son instruction, votre projet nécéssite la consultation des services externes suivants :

- Ministère des Armées, division technique
- Ministère de la Défense, division infrastructure (servitude de champ de vue du Sémaphore)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles (zone de sensibilité archéologique de Bonifacio sud)
- Syndicat d'Energie de la Corse-du-sud
- Société des Eaux de Corse
- Direction Départementale des Territoires (DDT), service urbanisme (abrogation du Plan local d'urbanisme de Bonifacio, le Règlement National d'Urbanisme est applicable et l'avis conforme du Préfet est requis, art. L.422-5 et L.422-6 du code de l'urbanisme

Je vous informe également que votre dossier est considéré comme incomplet car il manque les pièces ou informations suivantes :

PC11-3. Attestation de conformité : L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R.431-16 d) du code de l'urbanisme]
La zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif. Afin de valider la faisabilité du système d'assainissement, il convient de fournir l'avis du SPANC.
Merci de vous rapprocher du service du SPANC muni de votre étude hydrogéologique et du plan de masse faisant apparaître les dispositifs d'assainissement non-collectif (Kyrnolia, route de Porra, 20137 PORTO-VECCHIO, 04 95 70 93 33).

PC11-2. Dossier d'évaluation des incidences : Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement [Art. R.431-16 c) du code de l'urbanisme]

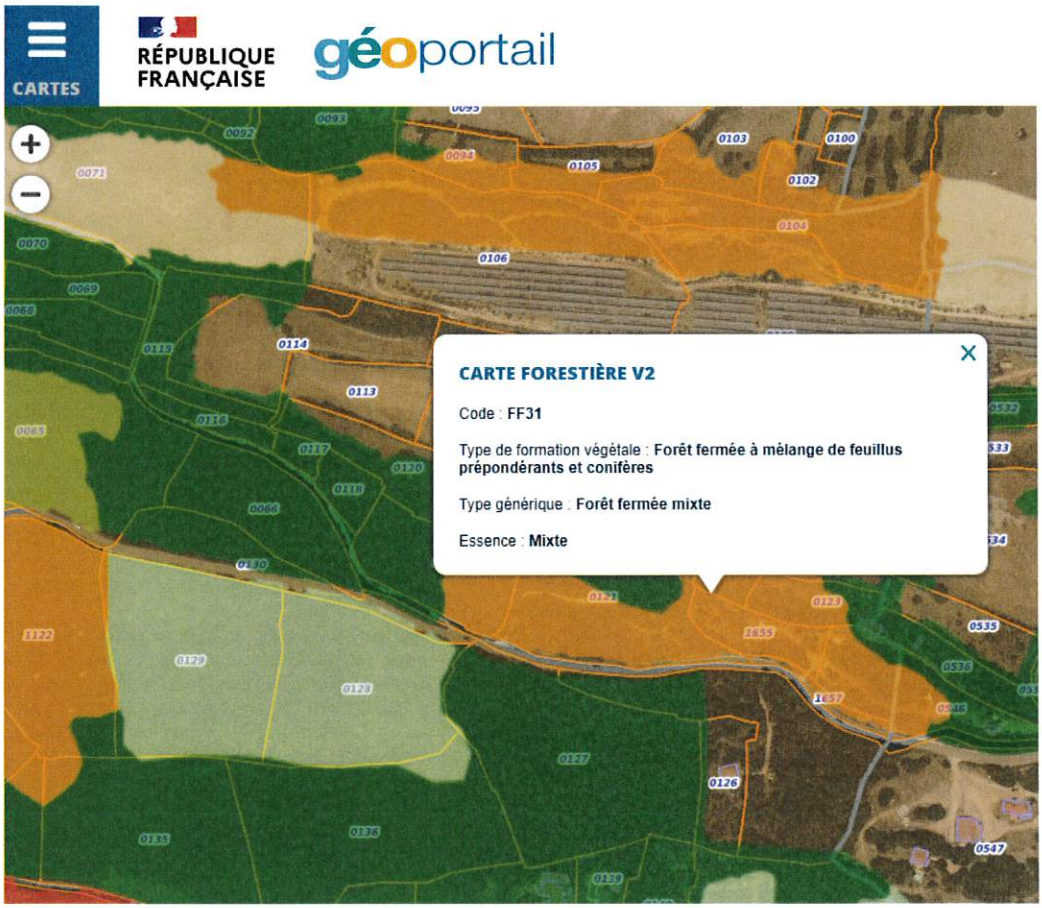
Votre projet est situé dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique 940013183 Agrosystème
de Saint Jean.
Afin de vérifier de l'impact de votre projet, le formulaire simplifié d'évaluation des incidences annexé à ce courrier
est à compléter.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE géoportail



PC24. Copie de la lettre du préfet : La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]

Selon la carte forestière V2 de l'IGN, la zone d'implantation du projet de la parcelle L1655 est classée « forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères » de plus de 2,25 ha.
Cette parcelle est donc soumise à autorisation de défrichement au titre du code de l'environnement. Vous devez effectuer votre demande auprès des services de la DDT, service risques eau et forêt, et nous adresser le récépissé que la DDT vous fera parvenir en retour.



La délivrance de votre permis est subordonnée à une autorisation de défrichement en application des articles L. 341-1 et L.341-3 du code forestier.
Conformément à l'article L. 341-7 du nouveau code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 341-1 et L. 341-3 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis (Voir également les articles L. 425-6 et R. 431-19 du code de l'urbanisme).

Le délai d'instruction modifié à 5 mois commencera à courir à partir de la date de réception en mairie de la totalité des informations et pièces manquantes. Vous disposez de **3 mois** à compter de la date de réception de cette lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes par courrier ou par mail. Dans le cas contraire, vous serez réputé avoir renoncé à votre projet et votre demande sera rejetée de plein droit.
Lors du dépôt du dossier, le récépissé de votre dossier indiquait qu'en cas de silence de l'Administration à la fin du délai d'instruction de droit commun, vous bénéficieriez d'une autorisation tacite. Votre projet ne peut faire l'objet d'une autorisation tacite en application de l'article R 424.2 du code de l'urbanisme. Si, à compter du dépôt de l'ensemble des pièces et des informations en mairie, à la fin du délai d'instruction, vous n'avez pas reçu de réponse de l'Administration, ce silence équivaudra à un refus. Je vous informe que vous pourrez contester ce refus suivant les modalités énoncées plus bas.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à BONIFACIO
Le 4 novembre 2024
Emmanuelle NUVOLI



INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.
Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

CARACTÈRE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire à la date d'obtention, sauf dans l'un des cas particuliers suivants : -une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
-En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.
-Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise,
-Pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est acquise et exécutoire. Copie de la présente lettre doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visile depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DURÉE DE VALIDITÉ : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être : -soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, -soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

RETRAIT D'INSTRUCTION SUR DEMANDE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé incomplet le 10 Octobre 2024 et complété le 13 janvier 2025	
Par :	Monsieur Robert PONTIER
Demeurant à :	90, Impasse Roumanieu 83270 ST CYR SUR MER
Pour :	Création d'une maison individuelle
Sur un terrain sis à :	CAMPO LONGO
Cadastré :	L1655

Référence dossier	
N° PC 2A041 24 B0076	
Surface plancher créée :	143,51 m²
Emprise au sol créée :	251,62 m²
Logement(s) créé(s) :	1

Destination : Habitation – Résidence secondaire

Monsieur,

Par courrier électronique du 06 février 2025, vous avez demandé le retrait d'instruction de la demande de permis de construire PC N°2A041 24 B0076 déposée le 10 octobre 2024.
Je vous informe que j'ai clôturé votre dossier ce jour.
Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Bonifacio le : 07 FEV. 2025

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

MAIRIE DE BONIFACIO Corse-du-Sud

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

SDEC SOCIETE DES EAUX DE CORSE

AVIS DU SPANC À LA CONCEPTION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

POINTS RÉGLEMENTAIRES

- Le contrôle de la conception et de la réalisation de toute nouvelle installation d'assainissement non collectif effectué par le SPANC – est une exigence découlant de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Il est encadré par l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 et par l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités d'exécution de la mission de contrôle du SPANC.

- Le contrôle de la conception et de la réalisation de toute nouvelle installation d'assainissement non collectif effectué par le SPANC – est une exigence découlant de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Il est encadré par l'arrêté du 31 juillet 2020 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'ANC, à l'exception des installations d'ANC recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 .

IDENTITÉ ET COORDONNÉES DU DEMANDEUR

Nom, Prénom (ou raison sociale) : SCI CATARINA - Monsieur PONTIER

Adresse : 83 impasse Roumanieu, 83270 ST CYR SUR MER

Numéro de téléphone : 06.16.36.77.60 **Email :** pontier@sagec.fr

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Nature de la demande : Permis de construire

Caractéristiques du terrain

- **Commune :** BONIFACIO
- **Adresse :** Route de Piantarella
- **Référence cadastrale :** L 1655
- **Pente :** plat selon l'étude de sol

Caractéristiques de l'immeuble

- **Nature de l'immeuble :** Maison individuelle
- **Nombre de pièces principales :** 6
- **Dimensionnement calculé pour :** 6 EH

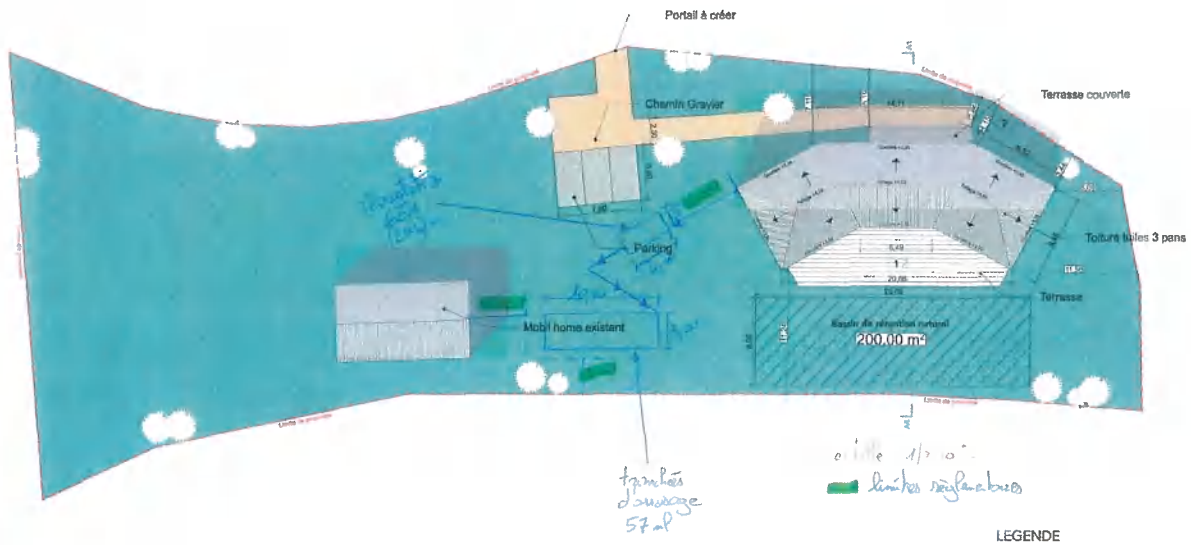
Le dimensionnement est défini par l'arrêté du 7 mars 2012 article 5.4 "le dimensionnement de l'installation exprimé en nombre d'équivalents-habitants est égal au nombre de pièces principales au sens de l'article R;111-1-1 du code de la construction de l'habitation"

- **Etude de sol fournie :** OUI
- **Plan de masse fourni à l'échelle avec l'implantation de l'habitation et filière :** OUI

Ci-dessous le plan validé par le SPANC (plan à titre indicatif).

Plan de masse projet

Précisions sur implantation filière
06/11/2025



CARACTÉRISTIQUES DE L'INSTALLATION PROJETÉE

Nom du bureau d'études : SAS I BAGNI ETUDE DE SOL

Préconisations de l'hydrogéologue :

- Un dispositif de traitement de **6 EH minimum** devra être installé.

  NB : Si le dispositif est à plus de 10m de l'habitation un bac à graisse devra être installé.

- Un système d'irrigation souterraine de **57 mètres linéaires (tranchées de 0.50m de large)** devra être installé **dans la zone où les essais de perméabilité ont été réalisés**.

CONCLUSIONS DU SPANC

AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE
DE RESPECTER TOUTES LES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ÉNONCÉES DANS L'AVIS

Merci de prendre rendez-vous au 07 78 17 19 02 avant tout remblaiement de votre dispositif.

ATTENTION: En cas de remblaiement anticipé et/ou de modifications non signalées (emplacement, nature de la filière, etc…), l'avis sera AUTOMATIQUEMENT DÉFAVORABLE.

"L'installation d'assainissement devra être conforme à l'étude hydrogéologique et est à réaliser suivant les prescriptions émises dans le rapport."

Fait à Porto-Vecchio, le 06/01/2025

CYRNOLIA
S. D. E. C.
Société des Eaux de Corse
Service S. P. A. N. C.
Parc d'activités de Capo di Padule - Route de Porra
20137 PORTO-VECCHIO
Tél mobile 06.21.89.07.80
Tél. 04.95.70.93.33 - Fax. 04.95.70.41.85

ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire s'engage :

- À informer le SPANC de toute modification de son projet avant exécution,
- À ne réaliser les travaux qu'après avoir reçu l'accord du SPANC,
- À informer le SPANC avant le début des travaux d'assainissement,
- À informer le SPANC si lors des travaux de terrassement un problème se présentait (sol imperméable, présence de traces d'hydromorphie, changement d'emplacement de la filière etc),
- À ne pas remblayer l'installation avant le passage du SPANC,
- Dans le cas où le propriétaire réalise lui-même les travaux, une attestation sur l'honneur confirmant le respect des règles de l'art devra être transmise au SPANC,
- À ne pas évacuer les eaux pluviales dans le système d'assainissement,
- À assurer le bon entretien de son installation (vidange notamment), conformément aux consignes du fabricant et de l'avis relatif à l'agrément publié au JO le cas échéant (filières agréées)

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

❖ **CONCERNANT LE DISPOSITIF DE TRAITEMENT (capacité : 6 EH minimum)**

Attention : si vous optez pour la mise en place d'un tel dispositif, celui-ci doit être agréé au journal officiel (agrément consultable sur le site : http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr)

Selon le modèle choisi, bien se renseigner :

- **Sur les ventilations primaires et secondaires (elles devront être en diamètre 100mm et situées au-dessus du faîtage)**
- **Si le dispositif peut être installé pour fonctionner par intermittence (en cas notamment de résidence secondaire)**
- **Son positionnement à moins de 10m de l'habitation afin de limiter les risques de colmatage. S'il n'y a pas la possibilité de respecter cette distance, selon la configuration du terrain, il faudra faire attention à respecter la pente de la conduite d'amenée des eaux usées jusqu'au dispositif (pente comprise entre 2% et 4% maximum)**
- **Un contrat d'entretien devra être souscrit afin d'assurer le bon fonctionnement, le suivi et les réglages du dispositif**

NB : concernant le choix du dispositif : avant d'entreprendre les travaux, nous vous conseillons de nous faire parvenir les documents relatifs à la micro station choisie (modèle, guide d'utilisateur…) afin que nous puissions nous assurer que celle-ci soit en adéquation avec votre projet de construction (nombre d'équivalents-habitants, résidence secondaire ou principale…etc).

CONCERNANT LE BAC A GRAISSE

Celui-ci est conseillé si le dispositif se situe à plus de 10m de l'habitation afin de limiter le risque de colmatage par les graisses de la conduite d'amenée des eaux usées jusqu'au dispositif (il doit être installé à moins de 2m de l'habitation).

Il devra être raccordé sur le dispositif.

Le bac à graisse doit avoir un volume minimal de :

- **200 l dans le cas des eaux de cuisine seules**
- **500 l dans le cas des eaux ménagères (cuisine + salle de bains)**

❖ **CONCERNANT LA ZONE D'INFILTRATION :**

SYSTÈME D'IRRIGATION SOUTERRAINE APRÈS UNE MICRO STATION AGRÉÉE:

Concernant le dimensionnement et les canalisations à utiliser pour la mise en place du système d'irrigation: il n'existe aucun circulaire ou document technique précisant les deux points cités ci-dessus.

Il faudra donc se référer au dimensionnement de l'hydrogéologue : 57 mètres linéaires (pour des tranchées de 0.50m de large).

NB : Afin de vous donner un avis sur le système d'irrigation, nous nous sommes basés sur la seule étude validée par le CSTB existante sur le marché et attestant certaines règles et prescriptions sur la mise en place d'un tel système (voir prescriptions ci-après).

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES pour la mise en place de l'irrigation :

I) POMPE DE RELEVAGE :

- **Un système de pompage (adapté au débit à évacuer) alimentera le réseau d'irrigation eaux traitées**

Le tuyau de refoulement de la pompe devra être muni d'un clapet anti retour (cf. NF DTU 64.1 P 1-2).

- **Une ventilation sur le poste de relevage devra être prévue.**

Le réservoir de collecte doit être ventilé et raccordé au réseau d'extraction des gaz de fermentation. Pour un réservoir situé à l'amont des dispositifs de traitement primaire, la conduite d'aération doit avoir un diamètre minimum de 50mm.

- **En cas d'arrêt prolongé (ex : panne de pompe, panne d'automatisme, etc…), il faudra prévoir un trop plein sur la bâche de pompage dirigé vers une tranchée drainante suffisamment dimensionnée afin d'éviter le débordement du poste de relevage durant le temps d'arrêt.**

II) CANALISATIONS DU DISPOSITIF D'IRRIGATION :

- **Le réseau peut être constitué d'une ou plusieurs branches en parallèle espacées entre elles de 70 cm minimum et auront une profondeur comprise entre 40 et 50cm et une largeur minimale de 30cm.**

- **Les canalisations devront avoir les caractéristiques suivantes :**
  - **nature : polyéthylène PE 80**
  - **pression nominale : PN 16**
  - **diamètre canalisation DN/OD : 20. 25 ou 32**

NB : à la fin de chaque canalisation, une boîte ainsi qu'une vanne manuelle devront être installées afin de permettre l'entretien du réseau

- **Géotextile :**
  Celui-ci sera enveloppé autour de la canalisation sans matériau intercalaire

III) PLANTES :

- **IMPORTANT : l'enterrement du dispositif et le choix des végétaux adaptés (par leur besoin en eau) doit rendre impossible tout contact humain avec les eaux traitées comme l'impose la réglementation en vigueur. Le choix des végétaux et leur quantité se fera sur la base de calcul de 150L par jour et par personne.**

> ***L'arrêté n°2012143-0003 du 22 mai 2012 émanant de la Préfecture de la Corse du Sud stipule que « le rejet des eaux usées ou traitées à l'air libre ou conduisant au ruissellement en surface de la parcelle ou dans un milieu hydraulique ou dans un réseau d'eaux pluviales est interdit »***

- **Quelques exemples de plantes sélectionnées pour leur capacité à développer leur système racinaire en profondeur (liste non exhaustive). Le choix des plantes doit tenir compte du climat local.**

- toutes les variétés de saules
- arbres d'alignement (frêne, peuplier noir,...)
- conifères d'ornement (cyprès, pins, sapins,...)
- etc.....

NB : il serait conseillé de prévoir un préfiltre en aval de la micro station afin d'éviter, en cas de dysfonctionnement, le colmatage du système d'irrigation.

❖ PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA ZONE D'IMPLANTATION DU SYSTÈME D'INFILTRATION:

Elle devra se situer au moins à :

- 3m des arbres
- 5m de l'habitation
- 3m des limites de la parcelle si la pente du terrain est inférieure à 5%, 6m si le terrain présente une pente supérieure à 5%
- 35m d'un point d'eau (forage, cours d'eau...)
- Proscrire toutes charges lourdes et éviter toute circulation au-dessus de cette zone (risque de détérioration et de casse)
- La zone de traitement ou d'infiltration ne doit en aucun cas être imperméabilisée

Répondre à tous | Supprimer Courrier indésirable | •••

Re: Tr: Tr: [INTERNET] Demande récépissé de dépôt Autorisation de défrichage - PONTIER

DDT 2A/SE/UFB emis par DELOBEL Charles-Henri (SE Unité Forêt et Biodiversité Tec

Répondre à tous |

mar. 17/12/2024 11:12

À : Jean Christophe Pontier

Boîte de réception

Bonjour,

votre dossier est complet et en cours d'instruction puis partira ensuite à la signature

Bien cordialement et bonne journée

Charles-Henri DELOBEL
Technicien biodiversité-forêt
Service Environnement - Unité Forêt et Biodiversité
Direction Départementale des Territoires de Corse-du-Sud

Terre-Plein de la Gare 20302 AJACCIO CEDEX 9
Tel : 04 95 29 09 64 - Mobile : 07 84 52 12 23
www.ecologie.gouv.fr

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires de Corse-du-Sud

PAYS HÔTE

PARIS 2024 PARIS 2024



-------- Message transféré --------

Sujet : [INTERNET] Demande récépissé de dépôt Autorisation de défrichage - PONTIER

Date : Mon, 16 Dec 2024 09:08:51 +0000

De : > pontier (par Internet) <pontier@sagec.fr>

Répondre à : pontier <pontier@sagec.fr>

Madame, Monsieur bonjour,

Nous revenons vers vous concernant une demande d'autorisation de défrichage (sur la commune de Bonifacio - Route de Piantarella) transmise dans vos bureaux par courrier RAR (voir références en PJ).
Nous souhaitions obtenir par retours de mail le récépissé de dépôt de cette demande.

Nous vous en remercions par avance et nous vous souhaitons une bonne journée

Sincères salutations

Robert et JC PONTIER

SAGEC 50 ANS

DDT Ajaccio 20000

Terre - plein de la Gare

20302 Ajaccio Cedex 9

LA POSTE

Destinataire

DDT Ajaccio 20 000
Terre-plein de la Gare
Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

Adresse

20302 Ajaccio cedex 9
Code postal Commune

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Je soussigné déclare être
☐ Le destinataire
☐ Le mandataire

Signature
(Précisez Nom et Prénom si mandataire)

☐ CNI/Permis de conduire
☐ Autre : . . . . . .

Signature Facteur*

SGR2 V22 - PIC 6A - 2016286TO1 - 01/17

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 ☐ R2 ☐ R3 ☐

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi : **1A 137 322 3497 1**

COURRIER SUIVI

Expéditeur

Robert PONTIER
Identité (Nom et Prénom) ou raison sociale

N° : 90 Impasse Bonaparte
Libellé de la voie

83270 St Cyr / Mer
Code postal COMMUNE

Expéditeur

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne.**

Consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

NEUTRE en CO_2 laposte.fr/neutralitecarbone

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste S.A. au Capital de 3 800 000 000 € - RCS Paris 356 000 000
Siège Social : 9, rue du Colonel Pierre Avia - 75015 Paris

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

cerfa

N° 13632*08

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Articles L.341-3, R.341-1 et suivants du code forestier

(Avant de remplir cette demande, veuillez lire attentivement la notice d'information)

Veuillez transmettre l'original de la demande avec ses pièces-jointes, à la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) du département principal dans lequel se situe les défrichements ou à la Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt (DAAF) pour les DOM, selon l'une des modalités suivantes :

1- par courrier en recommandé avec avis de réception

2- par remise sur place à la DDT(M) ou à la DAAF, contre un récépissé de dépôt

3- par téléprocédure accessible par internet : https://agriculture-portail.6tzen.fr/default/requests/cerfa13632/

Si votre projet est à cheval sur plusieurs départements, il vous faudra plusieurs autorisations : vous devez transmettre dans les mêmes conditions, une copie de votre demande comportant la totalité de votre projet (sans ses pièces-justificatives), à chacun des autres départements concernés. Pour la téléprocédure, si vous avez bien renseigné dans le formulaire les départements de votre projet, ces différentes transmissions se feront automatiquement.

Dans tous les cas, veuillez conserver un exemplaire de votre demande.

RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

À L'USAGE DU MINISTÈRE EN CHARGE DES FORÊTS – NE RIEN INSCRIRE DANS CETTE SECTION GRISÉE

N° DOSSIER : _____ DATE DE RÉCEPTION : |__|__|/|__|__|/|__|__|__|__|

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

POUR TOUS LES DEMANDEURS (la liste des pièces à joindre figure en page 3)

N° SIRET : |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__| ou N° PACAGE : |__|__|__|__|__|__|__|__|__| ou

N° NUMAGRIT* : |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__| ou ☒ Si aucun numéro attribué, cocher la case → ☒

**attribué par le ministère chargé de l'agriculture pour les usagers n'ayant pas de N° SIRET*

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES PHYSIQUES (joindre pièce 11, le cas échéant)

Nom, prénom du demandeur : Madame ☐ Monsieur ☒ PONTIER ROBERT

né(e) le |09|/|09|/|1954| à : MARSEILLE dépt : |013| Pays : FRANCE.

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande, le cas échéant : —

POUR LES DEMANDEURS EN INDIVISION (joindre pièce 11)

Nom de l'indivision demandeuse : _____

Nom, prénom du représentant mandaté pour présenter la demande : Madame ☐ Monsieur ☐ _____

né(e) le |__|__|/|__|__|/|__|__|__|__| à : _____ dépt : |__|__|__| Pays : _____

POUR LES DEMANDEURS PERSONNES MORALES (joindre pièce 12 ou 13)

Raison sociale et type de société ou collectivité demandeuse : _____

Nom et Prénom du représentant habilité à déposer la demande : _____

Nom, Prénom du responsable de projet (si différent) : _____

COORDONNÉES DU BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Adresse du demandeur : SCI CATARINA complément d'adresse : 90 impasse Raumanieu

Code postal : |83270| Commune : St cyr sur der

Coordonnées de contact du demandeur ☒ ou de son représentant ☐ ou de son responsable de projet ☐ (cocher la case correspondante) :

Téléphone : |0616367760| ; |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Mél : pontier.robert@gmail.com

LA DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHER PORTE SUR LES TERRAINS SUIVANTS : (joindre pièce 1 et 2)

Dénomination de la propriété ou du massif contenant les terrains à défricher : Terrain SCI CATARINA

N° DÉPARTEMENT - COMMUNE	SECTION	N° PARCELLE	SURFACE DE LA PARCELLE ENTIERE	SURFACE À DÉFRICHER PAR PARCELLE	CLASSEMENT AU PLU (1)
BONIFACIO	L	1655	|__|__|ha|2|9|a|2|2|ca (m²)	|__|__|ha|__|2|a|0|0|ca (m²)	—
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	
			|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	|__|__|ha|__|__|a|__|__|ca (m²)	

(1) Si la commune a un Plan Local d'Urbanisme, préciser le classement de la parcelle au moment du dépôt de la demande et notamment si elle est classée en «Espace Boisé Classé» (EBC).

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Surface totale à défricher : |__|__|__|ha|__|2|a|0|0|ca (1ca = 1m²)

N° du département unique ou principal des travaux |0|2|A|

Autres départements concernés par les travaux : N° de département 2 |__|__| N° de département 3 |__|__|

Destination principale des terrains après défrichement *(pour les destinations agricoles, préciser prairie, culture, vigne,...)* : construction de maison individuelle

Projet nécessitant un permis de construire (cocher la case si "oui") : ☒

Autres autorisations ou déclarations déjà déposées relatives au projet (cocher la case si "aucune") : ☒

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

Type : _____ Date de dépôt : _____ Nom de l'autorité administrative : _____

PROPRIÉTAIRE DES TERRAINS À DÉFRICHER ET SES AYANTS DROIT : (joindre pièce 3 et 7 si ayants droit)

NOM ET PRÉNOM OU RAISON SOCIALE	QUALITÉ (indivisaire, usufruitier, nu-propriétaire,...)	ADRESSE	TÉLÉPHONE
PONTIER ROBERT	Associé	90 impasse Romanieu 83270 Saint-Cyr-sur-Mer	0616367760
PONTIER Christine	Associée gérante		0662853535
PONTIER Jean-Christophe	Associé	200B chemin de la Longue 83270 Le Castellet	0623406589
PONTIER Magali	Associée	83 Bld Marengo 13006 Marseille	0617422542
PONTIER Sophie	Associée	122 Rue Breteuil 13006 Marseille	0778334163

LISTE DES PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DEMANDE (ARTICLE R.341-1 DU CODE FORESTIER)

N°	Pièces	Dans quels cas fournir cette pièce ?	Pièce jointe
1	Plan de situation (extrait de carte au 1/25000ème ou au 1/50000ème) localisant les terrains à défricher et la commune la plus proche ;	Tous demandeurs	☒
2	Le ou les extraits des feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et précisant l'emprise des surfaces à défricher pour les besoins du projet (emprise du bâti, des aires de travail, des accès et stationnements, des réseaux de raccordement,...) ;	Tous demandeurs	☒
3	Attestation de propriété (relevé de propriété de moins de 6 mois délivré par les Services des Impôts Fonciers ou acte notarié à jour) ;	Tous demandeurs	☒
4	Échéancier prévisionnel des travaux de défrichement ;	Exploitant de carrière	☐
Projets susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement :			
5	Évaluation des incidences Natura 2000. Cette évaluation peut être intégrée à l'étude d'impact ou à la demande d'examen au cas par cas ;	Défrichement impactant ou susceptible d'impacter un site Natura 2000	☒
6	• Décision de l'Autorité environnementale portant dispense de la réalisation d'une étude d'impact après examen au cas par cas ; *ou dans le cas contraire :* • Etude d'impact ;	Défrichement de 0,5 ha à moins de 25 ha	☐
7	Étude d'impact ;	Défrichement à partir de 25 ha	☐
Pièces justifiant de la maîtrise foncière des terrains :			
8	Les pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains (ou de son représentant mandaté) si ce dernier n'est pas le demandeur ;	Demandeurs non propriétaires (hors cas des pièces 9 et 10)	☐
9	Copie de la déclaration d'utilité publique ;	Si le demandeur peut bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique	☐
10	Accusé de réception de l'envoi au propriétaire de la demande d'autorisation de défrichement ;	Si le demandeur bénéficie d'une servitude pour le transport ou la distribution d'énergie prévue au 1° du R341-1 du code forestier	☐
Habilitation du signataire à déposer la demande :			
11	Mandat autorisant le mandataire à déposer la demande ;	Particuliers non propriétaires, indivisions	☒
12	L'acte autorisant le représentant qualifié de la personne morale à déposer la demande (Délibération du conseil d'administration, extrait Kbis de moins de 6 mois,...) ;	Personne morale autre qu'une collectivité	☐
13	Délibération de l'assemblée délibérante autorisant son représentant à déposer la demande ;	Collectivité	☐

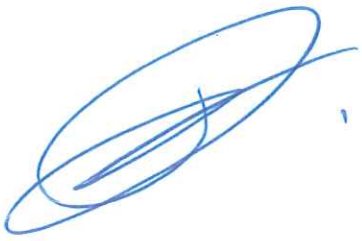
ENGAGEMENTS ET SIGNATURE

Je soussigné (nom et prénom) : PONTIER ROBERT

- **certifie avoir pouvoir pour représenter le demandeur dans le cadre de la présente formalité ;**
- **certifie l'exactitude de l'ensemble des informations fournies dans le présent formulaire et les pièces jointes.**

Au nom du demandeur indiqué en page 1 et pour son compte, je demande l'autorisation de procéder au défrichement des parcelles indiquées page 2 conformément au plan de délimitation joint à ma demande (pièce 2) et m'engage à respecter les conditions qui seront subordonnées à cette autorisation.

Fait le 26/11/2024 ***cachet** (le cas échéant) **et signature du demandeur***



MENTIONS LÉGALES

La loi n°78-17 du 6 janvier1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites sur ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectifications pour les données à caractère personnel vous concernant auprès de l'organisme qui traite votre demande.

BERNADETTECESARI
NOTAIRE SARTENE

CRPCEN : 20015

COLLABORATRICES

LÉA CESARI
DIPLÔMÉE NOTAIRE
RESPONSABLE POLE DROIT DE LA FAMILLE

ILHAM KARKI
COLLABORATRICE
POLE DROIT DE LA FAMILLE

HINANO SAMPIERI
COLLABORATRICE
POLE DROIT DE LA FAMILLE

MATHILDE LEANDRI
COLLABORATRICE
POLE DROIT IMMOBILIER

COMPTABILITE
CHRISTINE DEROSAS

FORMALITES / SECRETARIAT
VÉRONIQUE MEREU

PÔLES COMPÉTENCES
FAMILLE
PATRIMOINE
IMMOBILIER
RURAL
ENTREPRISES

COORDONNÉES :
1 Av. Hyacinthe Quilichini
20100 SARTÈNE
TÉLÉPHONE : 04.95.77.02.19

COURRIEL :
cesari@20015.notaires.fr

SITE INTERNET :
bernadettecesari.notaires.fr

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Bernadette CESARI Notaire de la République recevant les actes authentiques sous le sceau de l'Etat, titulaire d'un office individuel ayant son siège à SARTENE (Corse du Sud), 1 avenue Hyacinthe Quilichini, soussigné, le 20 avril 2017 publié le 16 mai 2017, volume 2017P, n°3236, il a été constaté la VENTE,

Par :

Monsieur Noël **ROGHI**, agriculteur, et Madame Christine Marie Andrée **TOMASINI**, Exploitante agricole, son épouse, demeurant ensemble à BONIFACIO (20169) route de Plantarella Marcchino.

Monsieur est né à BONIFACIO (20169), le 25 décembre 1952,
Madame est née à MARSEILLE (13000), le 16 juin 1956.

Au profit de :

La Société dénommée **CATARINA**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-CYR-SUR-MER (83270), 90 Impasse Roumanieu, identifiée au SIREN sous le numéro 821 003 233 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULON.

Quotités acquises :
La société CATARINA acquiert la pleine propriété du BIEN.

DÉSIGNATION

A **BONIFACIO (CORSE-DU-SUD) (20146), Lieudit CAMPO LONGO** :
Une parcelle de terre.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
L	1655	CAMPO LONGO	00 ha 29 a 22 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A 20100 SARTENE (Corse du Sud) ,
LE 3 décembre 2024.

Me B. CESARI
NOTAIRE
20100 SARTENE

Plan de situation



N

Maîtrise d'ouvrage:
J.C PONTIER
20169 Bonifacio

Bonifacio
Permis de construire

Plan de situation

PCMI 1.1 Echelle: 1:1,37 Indice A

01/10/2024

Extrait cadastral

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

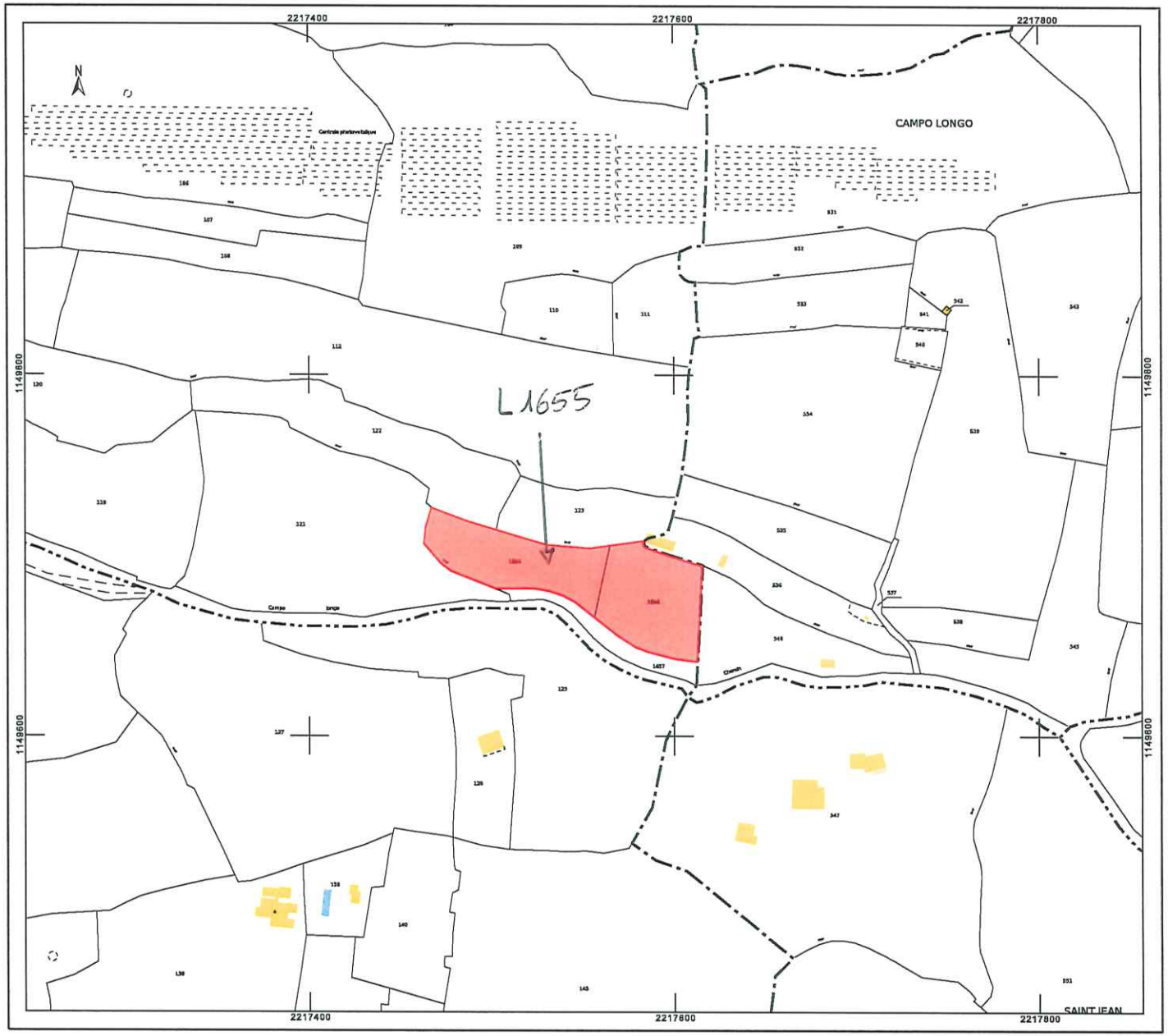
Date d'édition : 27/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics





Maîtrise d'ouvrage:
J.C PONTIER
20169 Bonifacio

Bonifacio
Permis de construire

Extrait cadastral

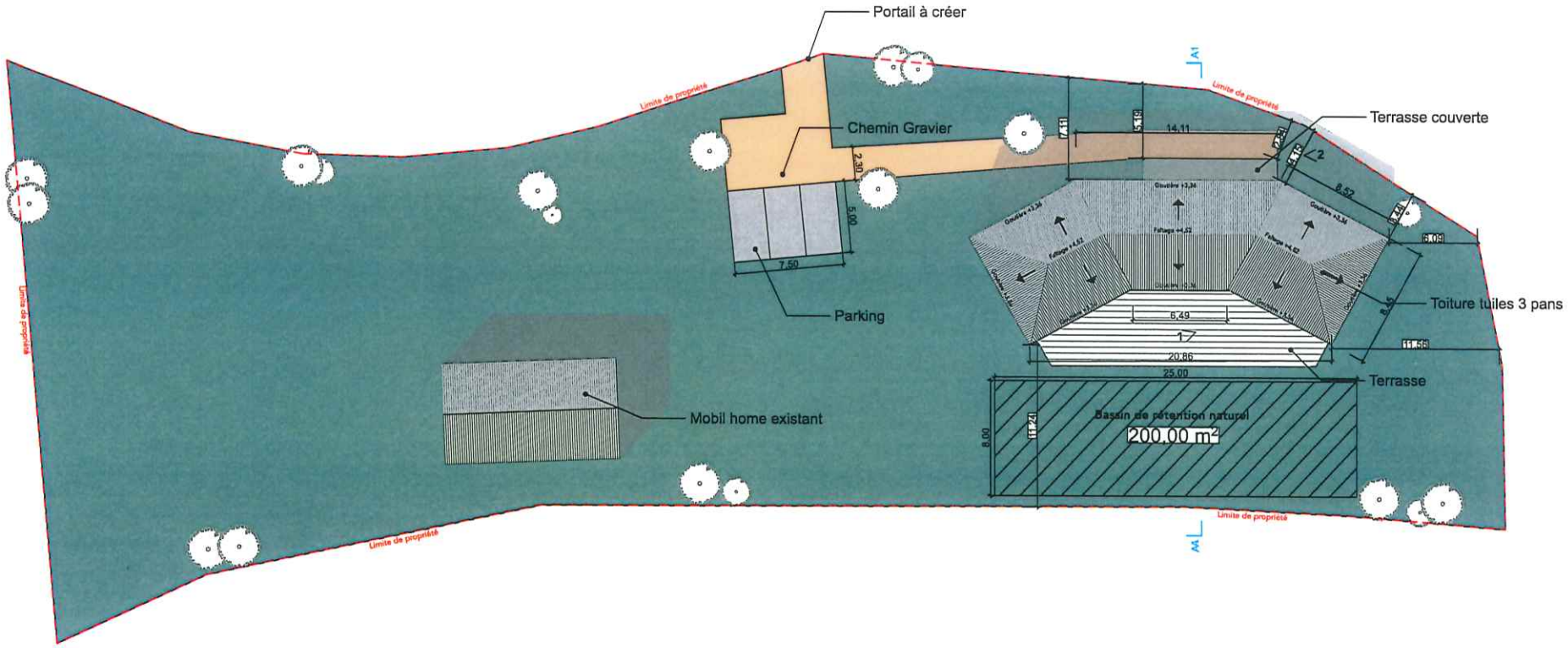
PCMI 1.2

Echelle: 1:1,16

01/10/2024

Indice A

Plan de masse projet



LEGENDE

- Chemin piéton / places voitures en matériaux perméable (tout venant)
- Végétation type maquis
- Limite de parcelle 1655
- Ajout de 20 arbres

N

N

Maitrise d'ouvrage:
J.C PONTIER
20169 Bonifacio

Bonifacio
Permis de construire

Plan de masse projet

PCMI 2.2

Echelle: 1:300

Indice A

01/10/2024

Plan de masse



N

Maîtrise d'ouvrage:
J.C. PONTIER
20169 Bonifacio

Bonifacio
Permis de construire

Plan de masse

PCMI 2.1

Echelle:

01/10/2024

Indice A

Photographies de l'envrionnement proche







Maîtrise d'ouvrage:
J.C. PONTIER
20169 Bonifacio

Bonifacio
Permis de construire

Photographies de l'envrionnement proche 01/10/2024

PCMI 7 Echelle: Indice A

Photographies de l'envrionnement lointain







Projet : BONIFACIO – SCI CATARINA

POUVOIR

Je, soussigné Christine PONTIER, agissant en qualité de gérante et représentante de la société SCI CATARINA, SCI au capital de 1 000 ayant son siège social à Saint-Cyr -Sur Mer (83 270), 90 Impasse Roumanieu, immatriculé au RCS de TOULON sous le numéro 821 003 233 00011,

Ayant tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Donne pouvoir à M. Robert PONTIER en vue de réaliser, de signer et de déposer la demande de formulaire d'incidence Natura 2000 et l'autorisation de défrichage concernant le permis de construire à son nom sur la parcelle cadastrée L 1655.

A cet effet, signer tout actes et pièces et généralement faire le nécessaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Cyr sur mer, le 21/11/2024

SCI CATARINA

Christine PONTIER

Gérante



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

FORMULAIRE D'EVALUATION SIMPLIFIEE DES INCIDENCES NATURA2000

NATURA 2000

Par qui ?
*Ce formulaire est à remplir par le **porteur du projet**, en fonction des informations dont il dispose (cf. p. 9 : » ou trouver l'info sur Natura 2000? »). Il est possible de mettre des points d'interrogation lorsque le renseignement demandé par le formulaire n'est pas connu.*
Ce formulaire fait office d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsqu'il permet de conclure à l'absence d'incidence.

A quoi ça sert ?
Ce formulaire permet de répondre à la question préalable suivante : mon projet est-il susceptible d'avoir une incidence sur un site Natura 2000 ? Il peut notamment être utilisé par les porteurs de petits projets qui pressentent que leur projet n'aura pas d'incidence sur un site Natura 2000.
*Le formulaire permet, par une analyse succincte du projet et des enjeux, d'exclure toute incidence sur un site Natura 2000. **Attention :** si tel n'est pas le cas et qu'une incidence non négligeable est possible, une évaluation des incidences plus poussée doit être conduite.*

Pour qui ?
*Ce formulaire permet au **service administratif instruisant le projet** de fournir l'autorisation requise ou, dans le cas contraire, de demander de plus amples précisions sur certains points particuliers.*

Coordonnées du porteur de projet :

Nom (personne morale ou physique) : PONDER ROBERT

Commune et département) : 83270 St Cyr sur mer

Adresse : 30 impasse Roumanieu

Téléphone : 0616367760 Fax : /

Email : ponder.robert@gmail.com

RP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Nom du projet : Permis de construire de maison ind.

1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Joindre si nécessaire une description détaillée du projet, manifestation ou intervention sur papier libre en complément à ce formulaire.

a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Préciser le type d'aménagement envisagé (exemple : canalisation d'eau, création d'un pont, mise en place de grillages, curage d'un fossé, drainage, création de digue, abattage d'arbres, création d'un sentier, manifestation sportive, etc.).

Abattage de 4 arbres (chênes verts sauvage ht 2/3 m).
nettoyage emplacement future maison et entrée du terrain (maquis)
Création d'un accès véhicule (défrichage maquis).

b. Localisation et cartographie

Joindre dans tous les cas une carte de localisation précise du projet, de la manifestation ou de l'intervention (emprises temporaires, chantier, accès et définitives) sur une photocopie de carte IGN au 1/25 000e et un plan descriptif du projet (plan de masse, plan cadastral, etc.).

Le projet est situé :

Nom de la commune : BONIFACIO N° Département : 02A-20169
Lieu-dit : .....

En site(s) Natura 2000 ☒
n° de site(s) : 94 0013 183 (FR94----) Agrosystème de st jean -
n° de site(s) : ..... (FR94----)
...

Hors site(s) Natura 2000 ☐ A quelle distance ?
A ..... (m ou km) du site n° de site(s) : ..... (FR94----)
A ..... (m ou km) du site n° de site(s) : ..... (FR94----)
...

c. Etendue du projet, de la manifestation ou de l'intervention

RP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Emprises au sol temporaire et permanente de l'implantation ou de la manifestation (si connue) : 200 (m2) ou classe de surface approximative (cocher la case correspondante) :

☐ < 100 m²
☒ 100 à 1 000 m²
☐ 1 000 à 10 000 m² (1 ha)
☐ > 10 000 m² (> 1 ha)

- Longueur (si linéaire impacté) : 60 (m.)

- Emprises en phase chantier : 1.000 (m.)

- Aménagement(s) connexe(s) :

Préciser si le projet, la manifestation ou l'intervention génèrera des aménagements connexes (exemple : voiries et réseaux divers, parking, zone de stockage, etc.). Si oui, décrire succinctement ces aménagements.
Pour les manifestations, interventions : infrastructures permanentes ou temporaires nécessaires, logistique, nombre de personnes attendues.

+ accès et cheminement en salle stabilisé (Aménagement perméable)
+ parking en gravier de 3 places (Aménagement perméable)

d. **Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :**

- Projet, manifestation :

☒ diurne
☐ nocturne

- Durée précise si connue : 12 (jours, mois)
Ou durée approximative en cochant la case correspondante :

☐ < 1 mois
☐ 1 mois à 1 an
☒ 1 an à 5 ans
☐ > 5 ans

- Période précise si connue : ..... (de tel mois à tel mois)
Ou période approximative en cochant la(les) case(s) correspondante :

RP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

☒ Printemps
☐ Eté
☒ Automne
☒ Hiver

- Fréquence :
☐ chaque année
☐ chaque mois
☒ autre (préciser) : opération ponctuelle –

e. Entretien / fonctionnement / rejet

Préciser si le projet ou la manifestation générera des interventions ou rejets sur le milieu durant sa phase d'exploitation (exemple : traitement chimique, débroussaillage mécanique, curage, rejet d'eau pluviale, pistes, zones de chantier, raccordement réseaux...). Si oui, les décrire succinctement (fréquence, ampleur, etc.).

+ léger débroussaillage (terrain quasi-nu)
+ Rejet d'eau traité
+ Mise en place de fosse septique pour gestion des eaux usées

f. Budget

Préciser le coût prévisionnel global du projet.

Coût global du projet : Construction de maison individuelle – Habitat principal –
ou coût approximatif (cocher la case correspondante) :

☐ < 5 000 €
☐ de 5 000 à 20 000 €
☐ de 20 000 € à 100 000 €
☒ > à 100 000 €

2 Définition de la zone d'influence (concernée par le projet)

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique...).
La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

RB

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur la carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

☐ Rejets dans le milieu aquatique
☒ Pistes de chantier, circulation
☐ Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
☒ Poussières, vibrations
☐ Pollutions possibles
☐ Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
☒ Bruits
☐ Autres incidences .....

3 Etat des lieux de la zone d'influence

Cet état des lieux écologique de la zone d'influence (zone pouvant être impactée par le projet) permettra de déterminer les incidences que peut avoir le projet ou manifestation sur cette zone.

PROTECTIONS :

Le projet est situé en :

☐ Réserve Naturelle Nationale
☐ Réserve Naturelle Régionale
☐ Parc National
☐ Arrêté de protection de biotope
☐ Site classé
☐ Site inscrit
☐ PIG (projet d'intérêt général) de protection
☐ Parc Naturel Régional
☒ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
☐ Réserve de biosphère
☐ Site RAMSAR

USAGES :

Cocher les cases correspondantes pour indiquer succinctement quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

☒ Aucun
☐ Pâturage / fauche
☐ Chasse
☐ Pêche
☐ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre…)
☐ Agriculture
☐ Sylviculture
☐ Décharge sauvage
☐ Perturbations diverses (inondation, incendie…)
☐ Cabanisation
☐ Construite, non naturelle : .....
☐ Autre (préciser l'usage) : .....

Commentaires :
.....
.....
.....
.....
.....

MILIEUX NATURELS ET ESPECES :

Renseigner les tableaux ci-dessous, en fonction de vos connaissances, et joindre une cartographie de localisation approximative des milieux et espèces.

Afin de faciliter l'instruction du dossier, il est fortement recommandé de fournir quelques photos du site (sous format numérique de préférence). Préciser ici la légende de ces photos et reporter leur numéro sur la carte de localisation.

Photo 1 : PJ 01 = plan de situation et plan cadastral
Photo 2 : PJ 02 = Dossier photo des exutants
Photo 3 : PJ 03 = Bilan végétal
Photo 4 : PJ 04 = Cartographie de localisation approximative des milieux et espèces -
Photo 5 : .....
Photo 6 : .....

TABLEAU MILIEUX NATURELS :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

TYPE D'HABITAT NATUREL		Cocher si présent	Commentaires
Milieux ouverts ou semi-ouverts	pelouse pelouse semi-boisée lande garrigue / maquis autre :		
Milieux forestiers	~~forêt de résineux~~ forêt de feuillus forêt mixte ~~plantation~~ ~~autre : .....~~	X	mélange de feuillus prépondérants et conifères (peu présents sur la parcelle)
Milieux rocheux	falaise affleurement rocheux éboulis blocs autre :		
Zones humides	fossé cours d'eau étang tourbière gravière prairie humide autre :		
Milieux littoraux et marins	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes autre :		
Autre type de milieu	.....		

TABLEAU ESPECES FAUNE, FLORE :

Remplissez en fonction de vos connaissances :

GROUPES D'ESPÈCES	Nom de l'espèce	Cocher si présente ou potentielle	Autres informations (statut de l'espèce, nombre d'individus, type d'utilisation de la zone d'étude par l'espèce...)
Amphibiens, reptiles			

RP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Crustacés			
Insectes			
Mammifères marins			
Mammifères terrestres			
Oiseaux			
Plantes			
Poissons			

4 Incidences du projet

Décrivez sommairement les incidences potentielles du projet dans la mesure de vos connaissances.

Destruction ou détérioration d'habitat (= milieu naturel) ou habitat d'espèce (type d'habitat et surface) :

+ peu de perturbation durant la phase chantier (stockage, potentielles coulées d'eaux traitées)

Destruction ou perturbation d'espèces (lesquelles et nombre d'individus) :

Aucun espèce animale spécifique recensée sur la parcelle.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Perturbations possibles des espèces dans leur fonctions vitales (reproduction, repos, alimentation…):

+ Bruit durant le chantier et poussières ponctuelles –
+ peu d'impact végétal (abattage de 4 arbres uniquement).

5 Conclusion

Il est de la responsabilité du porteur de projet de conclure sur l'absence ou non d'incidences de son projet.
A titre d'information, le projet est susceptible d'avoir une incidence lorsque :
- Une surface relativement importante ou un milieu d'intérêt communautaire ou un habitat d'espèce est détruit ou dégradé à l'échelle du site Natura 2000
- Une espèce d'intérêt communautaire est détruite ou perturbée dans la réalisation de son cycle vital

Le projet est-il susceptible d'avoir une incidence ?

☒ **NON** : ce formulaire, accompagné de ses pièces, est joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

☐ **OUI** : l'évaluation d'incidences doit se poursuivre. Un dossier plus poussé doit être réalisé. Ce dossier sera joint à la demande d'autorisation ou à la déclaration, et remis au service instructeur.

A (lieu) : Stoyr sur Oler	Signature :
Le (date) : 21/11/2024	

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION CORSE

Ou trouver l'information sur Natura 2000 ?

- *Consultez) sur le site internet de la DREAL Corse la brochure natura 2000 (janv 2010) (valable pour toutes les autres régions*

- *Visitez le site internet Portail Natura 2000 : http://natura2000.environnement.gouv.fr/regions/departements/DEPFR832.html*

- *Aidez-vous du site internet de l'INPN (Inventaire national du patrimoine naturel) : http://inpn.mnhn.fr/isb/naturaNew/searchNatura2000.jsp*

DP

Plan de situation

PJ 01



N

Maîtrise d'ouvrage:
J.C FONTIER
20169 Bonifacio

Maitrise d'oeuvre
Will Architecture

Bonifacio
Faisabilité

Plan de situation

1.2

Echelle: 1:1,37

23/07/2024

Indice A

Extrait cadastral

PJ 01

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

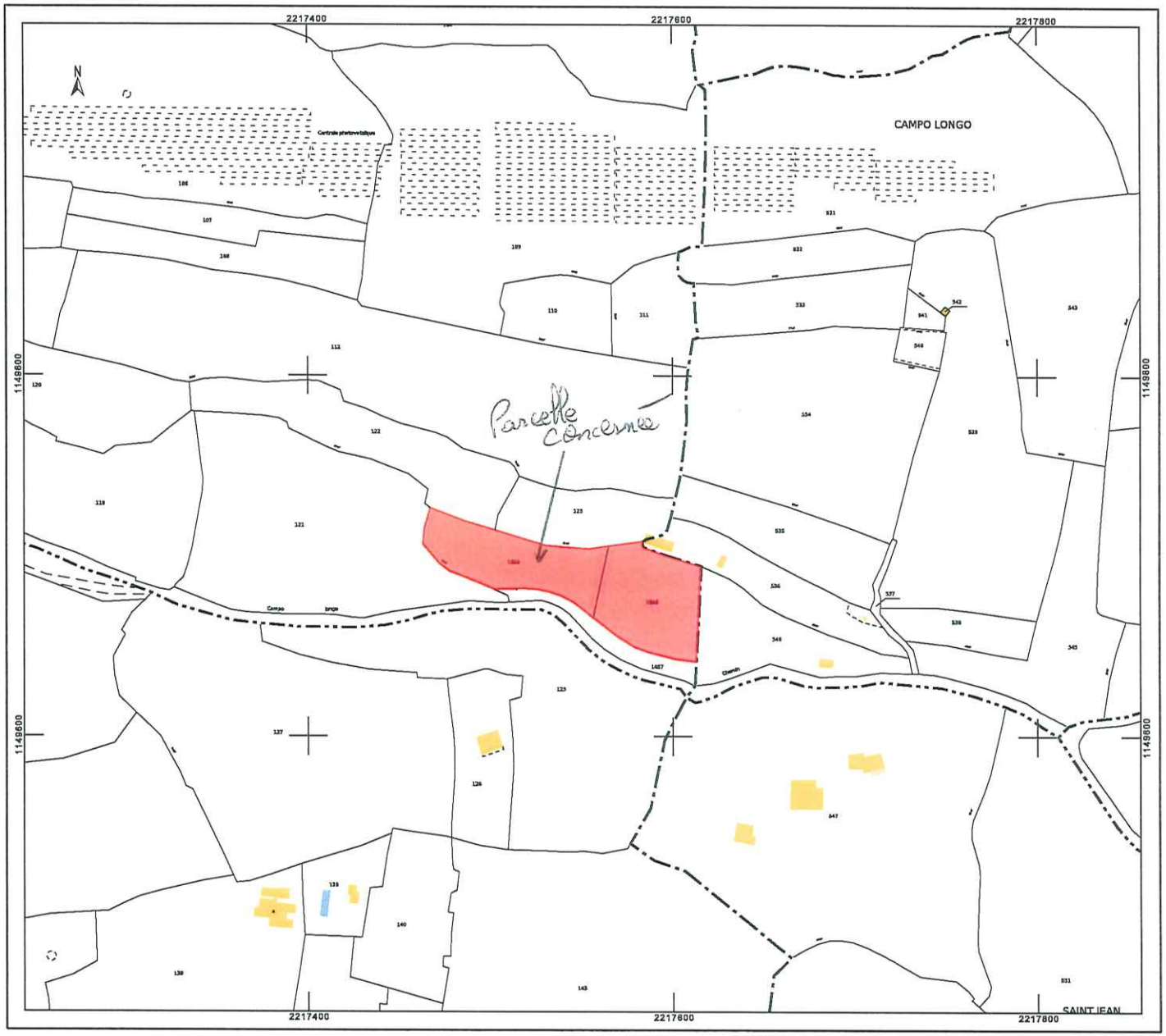
Date d'édition : 27/06/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

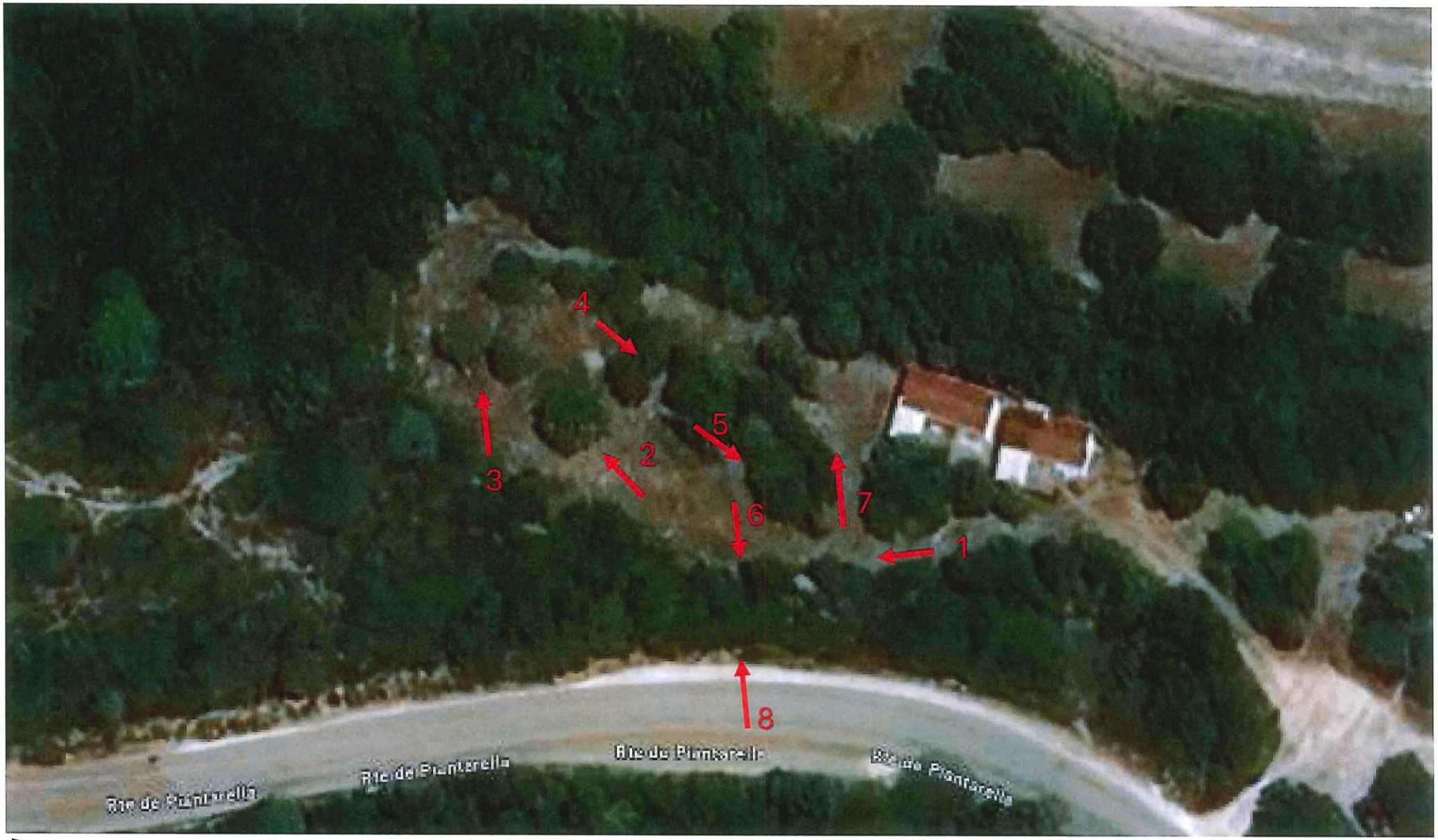
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



PJ02


4
3
2
5
6
7
1
8
Rte de Pianterella
Rte de Pianterella
Rte de Pianterella
Rte de Pianterella


1


2


3


4

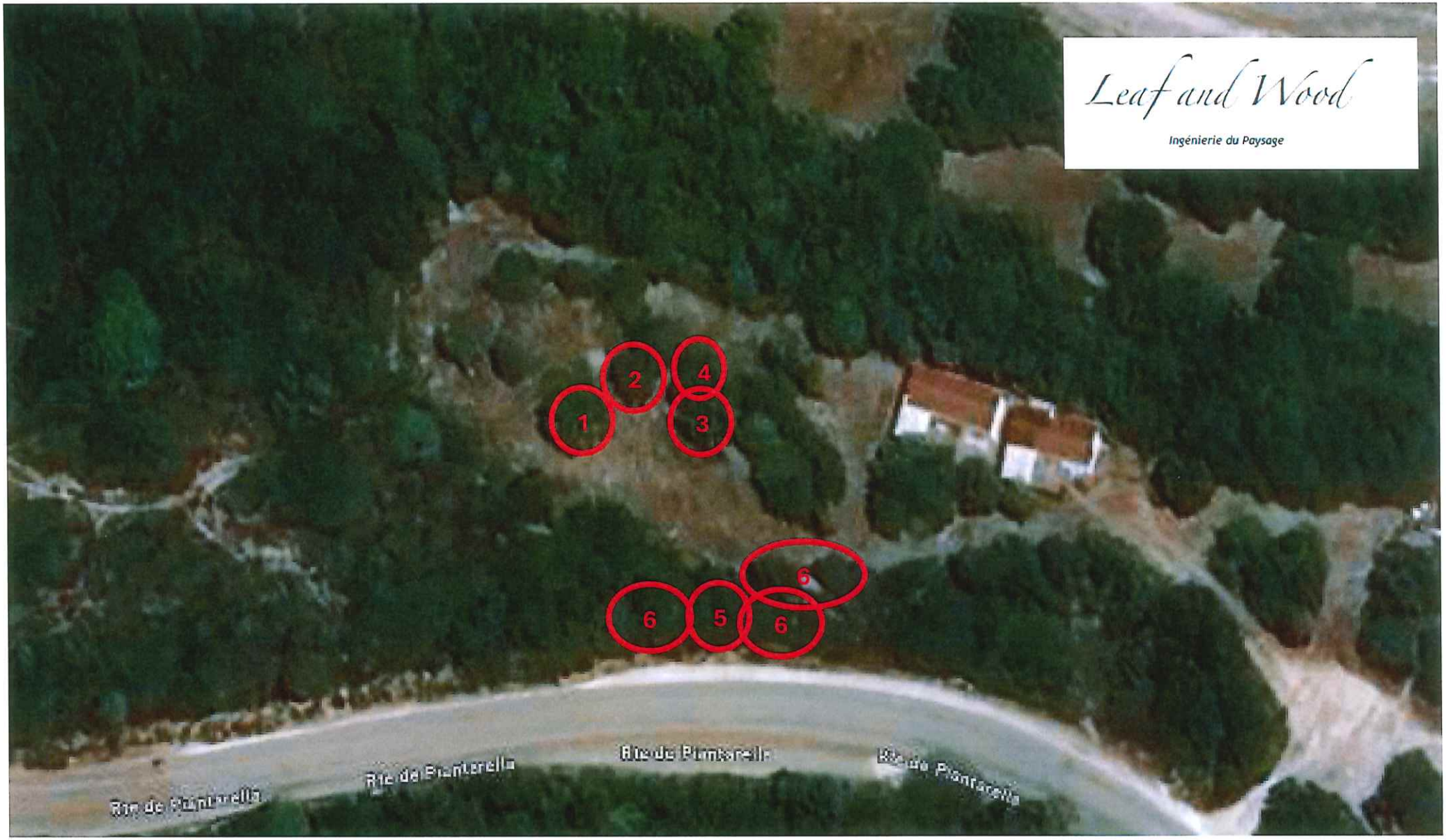

6


5


7


8
ACCES DEFINITIF MAISON
(largeur 3 m)

KJ03


Leaf and Wood
Ingénierie du Paysage
1
2
3
4
5
6
6
6
Rte de Pranterella
Rte de Pranterella
Rte de Pranterella
Rte de Pranterella

Espèces recensées sur le terrain

Leaf and Wood
Ingénierie du Paysage





1 à 4 – Chênes verts sauvages



5 - Arbousiers sauvages

TABLEAU BILAN VEGETAL - CAMPO LONGO BONIFACIO

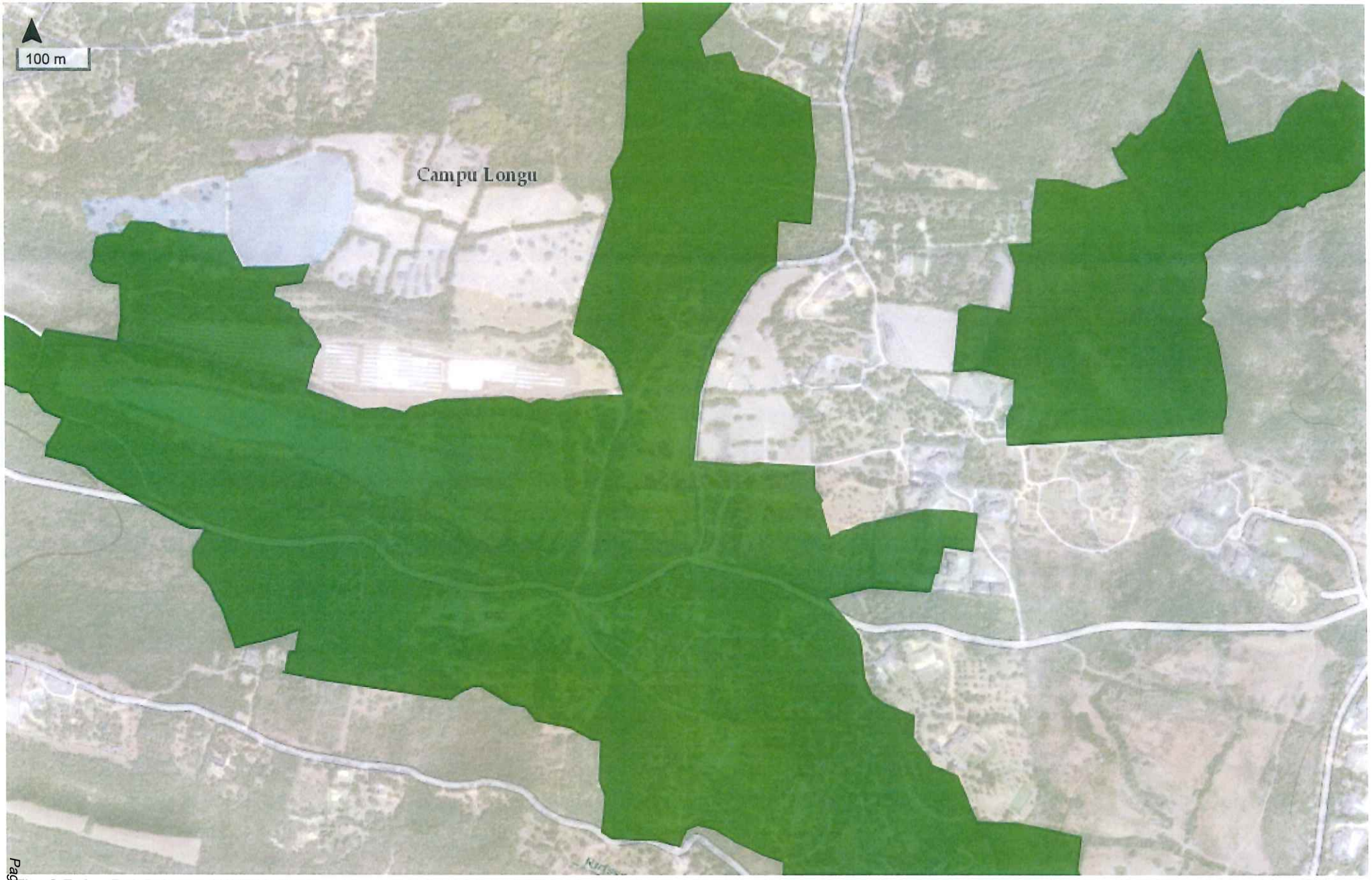
N°	Nom de l'essence relevée	Ht en m	Diam du tronc en cm	Couronne en m	Etat	Observation
1	Chêne vert sauvage	Entre 3 et 3,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	3	végétal sec et pas entretenu
2	Chêne vert sauvage	Entre 2 et 2,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	3	bois sec et entremélé
3	Chêne vert sauvage	Entre 2 et 2,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	3	couronne remontée à 2 m, sujet très sec
4	Chêne vert sauvage	Entre 3 et 3,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	3	sujet sec géné par les autres pins
5	Arbousier sauvage	Entre 3 et 3,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	2	sujet exploitable / A tailler et transplanter
6	Haie sauvage de lentisque, myrthe, ciste, romarin, thym et ronces mélangées	Entre 1 et 1,5 m	Multitroncs	Entre 2 et 3 m	3	Haie débordante sur emprise terrain (sans intérêt) Pas d'entretien et pousse naturelle

: des lieux relevé :
Etat 1 : Très bon état
Etat 2 : Défauts légers
Etat 3 : Défauts impotants
Etat 4 : dépérissant

Arbres conservés : 26 u
Arbres supprimés : 4 u
Arbre transplanté : 1 u

Leaf and Wood
Ingénierie du Paysage

VJ04. – Cartographie de localisation approximative des milieux et espèces –



Tiles © Esri — Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, iPC, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), i-cubed, USDA, AEX, GeoEye, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, UPR-EGPn and the GIS User Community, data.gouv.fr

Projet : BONIFACIO – SCI CATARINA

POUVOIR

Je, soussigné Christine PONTIER, agissant en qualité de gérante et représentante de la société SCI CATARINA, SCI au capital de 1 000 ayant son siège social à Saint-Cyr -Sur Mer (83 270), 90 Impasse Roumanieu, immatriculé au RCS de TOULON sous le numéro 821 003 233 00011,

Ayant tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Donne pouvoir à M. Robert PONTIER en vue de réaliser, de signer et de déposer la demande de formulaire d'incidence Natura 2000 et l'autorisation de défrichage concernant le permis de construire à son nom sur la parcelle cadastrée L 1655.

A cet effet, signer tout actes et pièces et généralement faire le nécessaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Cyr sur mer, le 21/11/2024

SCI CATARINA

Christine PONTIER

Gérante



Docteur Robert PONTIER
Médecin de l'Hôpital Saint Joseph Marseille
Gynécologie-Obstétrique – Fertilité – FIV
Ancien Trésorier de Centre FIV Provence
DU Médecine Manuelle et Thérapie Chinoise

90, impasse Roumanieu
83270 Saint Cyr sur Mer
0616367760
pontier.robert@gmail.com

Saint Cyr sur Mer le 17 octobre 2024

Monsieur Le Maire Jean-Charles ORSUCCI

Mairie de Bonifacio
Place de L'Europe
20169 BONIFACIO

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à mon courrier du 26 juillet dernier concernant mon projet de construction d'une maison sur mon terrain afin de vivre à Bonifacio.

Madame Fabi du service d'urbanisme de la mairie de Bonifacio m'a contacté le 7 août 2024 et m'a demandé de poursuivre ma démarche avec votre accord en constituant un dossier complet de demande de permis de construire.
J'ai donc déposé moi-même le jeudi 10 octobre 2024 le dossier complet en cinq exemplaires au service de l'urbanisme de la mairie de Bonifacio qui m'a envoyé par mail le récépissé de dépôt que je joins à ce courrier.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mon désir de vivre dans votre belle ville, tant pour ma santé que pour la qualité de vie que je ne retrouve plus dans ma région.

Je me tiens à votre entière disposition et vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de mes respectueuses et sincères salutations.

Docteur Robert Pontier

Contribution n°134 (Web)

Proposée par GRACIS ALESSANDRO
(info@studiogracis.it)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 11h50
Adresse postale : Corso Vittorio Emanuele II , n. 31 31015 CONEGLIANO (TV) - ITALIA

Buongiorno,
si allega:
- lettera opposizione al PLU del Comune di Bonifacio, per la zona interessata di cui al documento "Elaboration du Plan Local d'urbanisme", Pièce 1.D2 - Atlas des emplacements réservés - di cui alla pagina 9/25 - emplacements réservé n. 07;
- planimetria particella n. 1237, del Village Les Arbousiers, evidenziata la zona in giallo già destinata a parcheggi pubblici;
- mio documento Carta d'Identità.
Distinti saluti.
Alessandro Gracis

3 documents associés
contribution_134_Web_1.pdf
contribution_134_Web_2.pdf
contribution_134_Web_3.pdf

Alessandro Gracis
Corso Vittorio Emanuele II, n. 31
31015 Conegliano (TV)
Recapito telefonico: +39 348-2610210

Conegliano lì 04.09.2025

Par courriel:enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Chère Municipalité de Bonifacio
(Service de l'Urbanisme)
20169 BONIFACIO (FR)

À l'attention de Mme Catherine Ferrari, Commissaire Enquêteur

Objet : **Arrêté n° 57 du 9 juillet 2025**
Opposition au PLU de la Commune de Bonifacio - Protection du stationnement privé au Village des Arbousiers

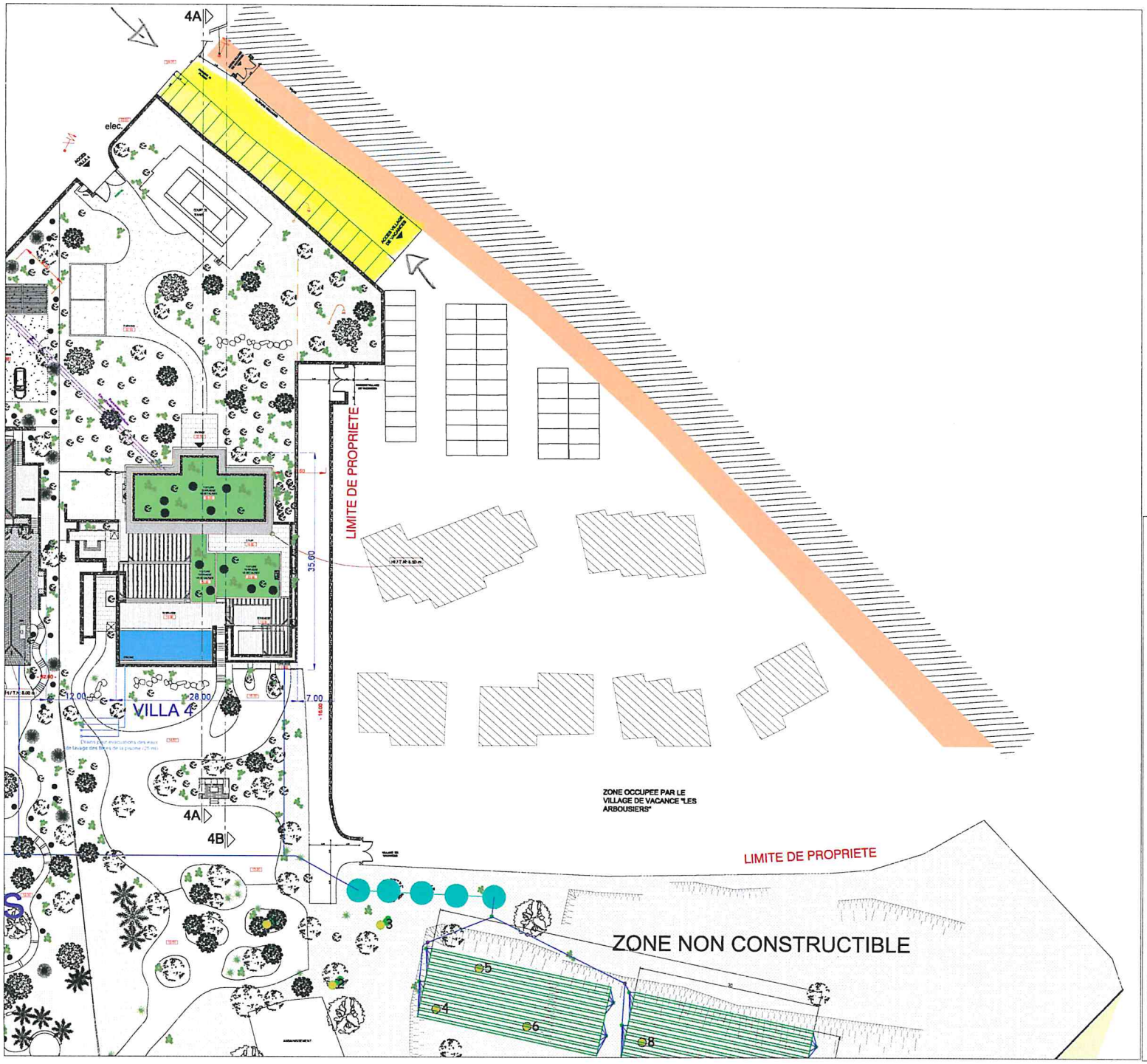
Chère Mme Catherine Ferrari,

Je m'appelle Alessandro Gracis et, depuis le 26 janvier 2001, je suis propriétaire du Pavillon n° 11, situé dans la résidence « Village Les Arbousiers » – Cala Longa – Lieudit Paolini – sur la Commune de Bonifacio.
Je tiens par la présente à exprimer ma ferme opposition à la disposition contenue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui prévoit la contrainte urbanistique sur une zone correspondant aux emplacements de stationnement privatifs appartenant à une copropriété, comme indiqué dans le document « Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Pièce 1.D.2 : Atlas des emplacements réservés », référencé page 9/25 – emplacement réservé n. 07.
Ces parkings représentent un service fondamental pour les résidents, faisant partie intégrante de la conception et de la fonctionnalité du complexe.
Leur transformation potentielle en parkings publics entraînerait de graves désagréments à plusieurs égards :
- Difficultés d'accès et de stationnement pour les résidents ;
- Augmentation de la circulation et perturbations ;
- Risque de dépréciation des propriétés privées ;
- Atteinte à la décoration et à la sécurité du quartier.

Par ailleurs, je tiens à souligner que le complexe Les Arbousiers a déjà mis à disposition des places de stationnement en mettant à disposition du public une partie de sa parcelle n° 1237. Comme le montre le plan ci-joint, la section surlignée en jaune correspond exactement au couloir et aux places de stationnement réservés à l'usage public.
Je trouve inacceptable que les droits légitimement acquis des propriétaires soient remis en question, et j'espère que l'administration municipale réexaminera cette disposition, protégeant ainsi l'usage privé des zones concernées et préservant l'équilibre urbain du village.
J'ai confiance en votre sensibilité et votre attention aux besoins des citoyens.
Cordialement,

Signé par Alessandro Gracis

Plan d'étage ci-joint



Projet de construction de 4 villas

Corse-du-sud

Commune de Bonifacio

Section N - Parcelles n°546,547,576,577

Lieu-dit " Cala Longa "



MAITRE D'OUVRAGE : SCCV NEW CALALONGA

ARCHITECTES : E. GIUSTI ET A. VERSINI
Architecte DPLG

GIUSTI VERSINI

PLAN DE MASSE

Phase : PRO

INDICE	DATE	MODIFICATION	DESSINE PAR

Projet: | Emetteur : ARCH | Echt 1/300 | PLAN N° | Indice

Nom d'info.: | Fichier: | Date: 01/2022


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CA80265RX
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
CONEGLIANO
COGNOME / SURNAME
GRACIS
NOME / NAME
ALESSANDRO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
TREVISO (TV) 21.06.1958
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
187
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
28.03.2024
SCADENZA / EXPIRY
21.06.2033
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
913057


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
GRCLSN58H21L407U
ESTREMI ATTO DI NASCITA
722 p1 sA-1958 026086
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
CORSO VITTORIO EMANUELE SECONDO, N. 31 CONEGLIANO (TV)
C<ITACA80265RX3<<<<<<<<<<<<<<<
5806218M3306219ITA<<<<<<<<<<<4
GRACIS<<ALESSANDRO<<<<<<<<<<<

Contribution n°135 (Web)

Proposée par PHILIPPE
(phbecart@orange.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 12h04
Adresse postale : Lieu-dit SAPPA 20169 BONIFACIO

BONIFACIO LE 08 SEPTEMBRE 2025

A l'attention de Madame Ferrari Commissaire enquêteur à la Mairie de Bonifacio

PROJET DE CONTRIBUTION SUPPLEMENTAIRE
Monsieur Philippe BECART et Madame Jeanne BECART née QUILICHINI
Domiciliés à Lieu-dit SAPPA et propriétaires de la parcelle D844 à 20169 BONIFACIO.

Madame le Commissaire Enquêteur,
Dans le cadre de l'enquête publique préalable à l'élaboration du Plan D'urbanisme de Bonifacio veuillez prendre connaissance de notre demande complémentaire relative à la parcelle D844
Pour faire suite à notre Lettre Recommandée avec AR du 07/08/2025 et réceptionnée le 12/08/2025 ainsi qu'à notre rencontre à la Mairie annexe le 23/08/2025, nous voudrions, après avoir pris conseils, transformer notre demande et la reformuler ainsi :
La parcelle D844 d'une superficie de 6 382 m² était précédemment classée comme entièrement constructible et comporte déjà notre résidence principale. Or, le nouveau PLU la reclasse désormais en zone naturelle (N) au droit de l'existant et en zone agricole (A) pour le reste.
Nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs points :
1. Absence de justification suffisante
Conformément à l'article R.151-24 du Code de l'urbanisme, le classement en zone N ne peut être retenu que si le secteur présente des qualités écologiques, paysagères, forestières ou un risque particulier. Or, notre parcelle est déjà bâtie, située dans un secteur viabilisé, et ne présente ni intérêt écologique, ni vocation agricole, ni risque naturel identifié.
2. Atteinte disproportionnée au droit de propriété
Le reclassement prive notre terrain de toute constructibilité, entraînant une perte significative de valeur et une restriction grave de notre droit de propriété, garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et l'article 1er du Protocole n°1 de la Convention européenne des droits de l'homme.
3. Erreur manifeste d'appréciation
Le classement ne reflète pas la réalité des lieux et apparaît contraire à la vocation du terrain, déjà urbanisé et initialement reconnu comme constructible.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir réexaminer le zonage de notre parcelle et de procéder à sa reclassification en zone constructible, conformément à sa situation réelle et aux droits acquis.
Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.
Jeanne et Philippe Bécart

Contribution n°136 (Web)

Proposée par MOUREAUD Nicolette/Gerard
(moureaud.g@orange.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 12h13
Adresse postale : LIEUDIT CAPRILLE 20169 BONIFACIO

Cadastre section I 3 parcelle 1066.
Nous avons acquis ce terrain entierement constructible en 1980 pour y établir à terme notre residence principale. D'un simple trait de crayon, ila été amputé de plus de 1000m² reportés sur une zone précédemment inconstructible (pour y édifier 2 résidences secondaires (SIC)
Ce qui à notre avis constitue une atteinte au droit de propriété.
Nous demandons le retour à l'integrité de cette parcelle et que les délimitations de zones s'alignent sur les limites cadastrales de la propriété ,qui plus est, sont materialisées par des murs en pierres multicentenaires.

Contribution n°137 (Web)

Proposée par GREGO Philippe-Alexandre
(philippealexandre.grego@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 12h47
Adresse postale : Lot U LECCETTU, ARAGUINA 20169 BONIFACIO

Bonifacio le 08 09 2025

A l'attention de Mme C Ferrari
Suite à notre entretien du 23/08 dernier, je vous confirme le dépôt d'une contribution

"En effet, la trame Urbaine de la zone Padorelle passe par ma parcelle 931 située en fin de UA5 au sud-est de la trame Urbaine et je soutiens la demande détaillée ci dessous:
La possibilité d'augmenter la trame Urbaine jusqu'à la limite de mon terrain comme défini sur le plan ci joint.
la constructibilité porterait sur environ 1100m2 au lieu et place des 850m2 existants actuellement.
Cette modification mineure, me permettrait d'établir une construction plus en arrière donc moins visible et mieux intégrée, de mieux gérer les zones de retrait, l'assainissement autonome et la zone d'épandage.
dans l' attente d'une décision favorable, certain de votre compréhension,
bien cordialement "

1 document associé
contribution_137_Web_1.jpg


930
929
928
923
924
931
850 m² environ
St
St
St
73.0
74.0
75.0
76.0
77.0
72.0
Projet 2
2215.400

Contribution n°138 (Web)

Proposée par ARRIGHI Jean-Pascal
(jean-pascal.arrighi@orange.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 13h49
Adresse postale : Chemin de cacao 20137 Porto-Vecchio

Remplace les contributions n°6 et n°7

A l'attention de Madame Catherine FERRARI et Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX, commissaires enquêteurs, et de Monsieur Jean-Charles ORSUCCI, maire de Bonifacio.

Objet : Présentation d'un projet familial dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau PLU de la commune de Bonifacio.

Suite à notre entretien avec Mme Ferrari le 09 août 2025, nous souhaitons apporter des modifications à notre dossier.

Mesdames, Monsieur le Maire,

Nous sommes six co-propriétaires fonciers sur la commune de Bonifacio, issus de la même famille. Le projet que nous portons concerne la parcelle C341, située dans le secteur de Finocchio, pour laquelle nous nous permettons de solliciter un reclassement.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Pascal ARRIGHI et Jean-Michel CUCCHI

Liste des pièces jointes :
1. Le dossier
2. Propositions d'aménagement

2 documents associés
contribution_138_Web_1.pdf
contribution_138_Web_2.pdf

M. Jean-Pascal ARRIGHI
M. Jean-Marc CUCCHI
M. Jean-Michel CUCCHI
M. Jean-Dominique CUCCHI
M. Pierre-Jean CUCCHI
M. Jean-Tiburce NICOLAÏ
jean-pascal.arrighi@orange.fr
06 29 55 93 28

à l'attention de
Madame Catherine FERRARI
Madame Estelle FRONTIER-VIGROUX
Commissaires enquêteurs

Monsieur Jean-Charles ORSUCCI
Maire de la commune de Bonifacio

20169 Bonifacio

Figari, le 30 août 2025

Objet : Demande de reclassement de la parcelle C341 - Présentation d'un projet familial dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau PLU de la commune de Bonifacio.

Mesdames les commissaires enquêteurs, Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, nous souhaitons présenter un projet familial, s'inscrivant dans les orientations et objectifs définis par le document d'urbanisme.

Suite à notre première contribution, nous apportons, à l'appui de cette présentation, des compléments d'information relatifs aux évolutions introduites par le nouveau PLU et, plus particulièrement, aux éléments concernant les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) tels qu'ils apparaissent dans un document daté du mois de mai 2025. En nous référant à la cartographie figurant dans le « Dossier complémentaire du mémoire en réponse aux avis PPA », il semble qu'une petite portion de la parcelle C341, située en bordure de la zone UA5, soit identifiée comme faisant partie d'une nouvelle zone ESA. Conscients de l'importance de ces espaces pour la préservation du patrimoine agricole et la durabilité du territoire, nous avons adapté notre projet afin d'éviter tout empiètement sur ce périmètre et de garantir sa pleine conformité avec les prescriptions et objectifs de protection définis par la commune.

Nous sommes propriétaires des parcelles suivantes :
- C341 - superficie : 1,89 ha
- C342 - superficie : 731 m2
- C343 - superficie : 1,74 ha
- C344 - superficie : 1,50 ha
- C346 - superficie : 1,55 ha

Le projet que nous portons concerne uniquement la parcelle C341, située au lieu-dit Finocchio, et plus précisément au sein de l'agglomération de Cavallo Morto, identifiée comme une agglomération secondaire dans le document d'urbanisme. Ce secteur fait partie de l'extension de la zone urbaine d'agglomération (UA), et plus particulièrement de la zone UA5, laquelle correspond à l'extension résidentielle de la vieille ville.

A ce jour, conformément au PLU en vigueur, toutes nos parcelles sont classées en zone naturelle (N). Nous sollicitons donc le reclassement de la parcelle C341 (en totalité ou en partie) afin qu'elle puisse être intégrée en zone constructible.

Conformément aux documents du PLU, la parcelle C341 est directement attenante à la zone UA5, ce qui permet raisonnablement de la considérer comme une extension cohérente de l'agglomération existante. Cela répond notamment à l'objectif de renforcer et consolider la trame urbaine dans cette partie du territoire.

Concernant la desserte des constructions, nos parcelles disposent d'une façade naturelle à la route départementale D60, ce qui permettrait un accès direct à la voie publique, sans dépendre d'un tiers. Une seconde possibilité d'accès pourrait également être envisagée par la mise en place d'une servitude de passage sur le fonds voisin, au bénéfice des parcelles, offrant ainsi une alternative d'accessibilité.

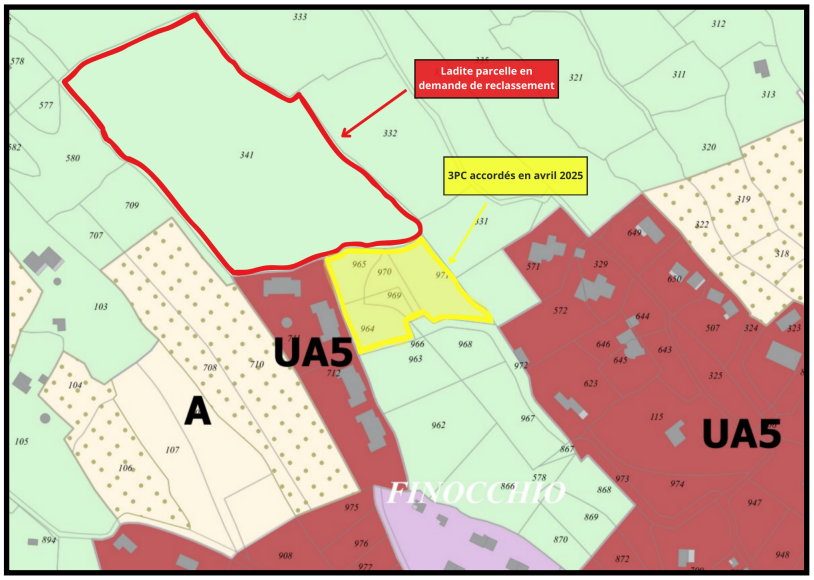
Par ailleurs, notre projet s'inscrit en adéquation avec les principes et priorités fixés par la commune dans le cadre de son urbanisme durable, à savoir :

- La reconnaissance formelle des deux agglomérations structurantes du territoire, dont fait partie Cavallo Morto (secteur Finocchio),
- La priorisation du logement permanent, en cohérence avec la volonté d'enrayer la pression foncière et la spéculation résidentielle.

À titre d'illustration, plusieurs éléments viennent confirmer la cohérence de notre demande :

En nous appuyant sur la base de données SITADEL, qui recense l'ensemble des opérations de construction, nous souhaitons illustrer notre demande par quelques exemples récents. Trois permis de construire ont en effet été délivrés au cours de cette année 2025 au lieu-dit Finocchio, sur les parcelles voisines D971, D964, D969, D965 et D970.

La parcelle C341, dont nous sollicitons le reclassement, est directement attenante à ces terrains, ainsi qu'à la parcelle D711, déjà bâtie et intégrée dans la zone UA5. Dans ce contexte, notre projet s'inscrirait dans une continuité logique de l'urbanisation existante.



Ces terres sont dans notre famille depuis les années 30, acquises par notre grand-père, laissant l'opportunité à toute une génération de vivre et grandir à Bonifacio. Aujourd'hui, les petits-enfants et arrière-petits-enfants, ont pour but de construire des habitations durables, destinées à être occupées en résidences principales.

Ce projet s'inscrit dans une démarche familiale, avec la volonté de s'installer sur nos terres et d'y construire notre avenir, sans visée spéculative. Le projet que nous présentons ici concerne trois constructions individuelles sur la parcelle C341.

Afin de mieux en comprendre l'esprit, nous souhaitons préciser nos motivations personnelles.

<u>Projet n°1 : Marie Cucchi et Quentin Le Cabellec</u>

La première habitation concerne Mlle. Marie Cucchi et M. Quentin Le Cabellec, représentés par M. Jean-Michel Cucchi, parent direct de l'un des porteurs du projet.

Nous sommes un jeune couple, tous deux professeurs des écoles. J'exerce actuellement sur la commune de Porto-Vecchio et mon compagnon, Quentin Le Cabellec exerce depuis plusieurs années sur la commune de Bonifacio. Il est depuis deux ans titulaire définitif à l'école élémentaire de Bonifacio, habilité en langue corse.

S'installer sur la commune et y résider de manière permanente est pour nous un véritable projet de vie. Ayant grandi et habité dans la micro-région depuis toujours, nous souhaitons nous établir à Bonifacio de façon pérenne afin d'y concrétiser notre avenir et nos projets familiaux.

Notre installation contribuerait au maintien d'une population active à l'année, notamment au sein de son école. De plus, notre démarche s'inscrit dans un attachement profond à notre terre, puisque nous souhaitons également entretenir notre patrimoine naturel, abandonné depuis trop longtemps.

En espérant que cette lettre reflète notre souhait de s'installer et de vivre sur la commune de Bonifacio, sur les terres de nos ancêtres. Nous y sommes profondément attachés et espérons simplement construire notre avenir dans la micro-région.

Projet n°2 : Jean-Pascal Arrighi et Carmela Bertocchi

Nous vivons à Porto-Vecchio depuis plus de trente ans, et souhaiterions nous installer sur les terrains familiaux de Finocchio, pour y passer notre temps de retraite.

Ma compagne Carmela, qui travaille au service culturel de la commune de Porto-Vecchio, et dispense des cours d'italien au Lycée, a débuté sa vie professionnelle au collège de Bonifacio en 1993.

Pour ma part, j'exerce mon activité professionnelle à la Cinémathèque, en tant qu'informaticien, discipline que j'ai eu aussi l'opportunité d'enseigner en formation continue et à l'institut consulaire, notamment à Bonifacio.

C'est une ville où nous avons de nombreuses attaches et souvenirs : mes grands-parents y étaient agriculteurs et partageaient leur temps entre Orone et Finocchio, ma mère y est née et a joué sur les marches de Sainte-Marie-Majeure, elle me racontait avec plaisir son enfance au milieu de ses frères et sœur.

C'est pour cela que nous envisageons ce projet d'installation qui, s'il se concrétise, représentera un retour aux sources.

Projet n°3 : Julie Cucchi et Ghjuvan Carlu Pieri

La troisième habitation concerne Mlle. Julie Cucchi et M. Ghjuvan Carlu Pieri, représentés par M. Jean-Michel Cucchi, parent direct de l'un des porteurs du projet.

Jeunes parents depuis décembre 2023, nous souhaitons nous installer de manière durable sur la commune de Bonifacio et offrir à notre fille la possibilité de grandir et s'épanouir sur notre terre.

Je suis actuellement professeure des écoles contractuelle à l'école de Figari. Ayant grandi et vécu dans la micro région depuis toujours, il me semble évident de continuer à y construire mon avenir et développer un réel ancrage pour ma famille.

Mon compagnon, Ghjuvan Carlu Pieri est installé dans la micro région depuis plus de 10 ans et occupe le poste de responsable civil d'aviation à l'aéroport de Figari depuis 12 ans.

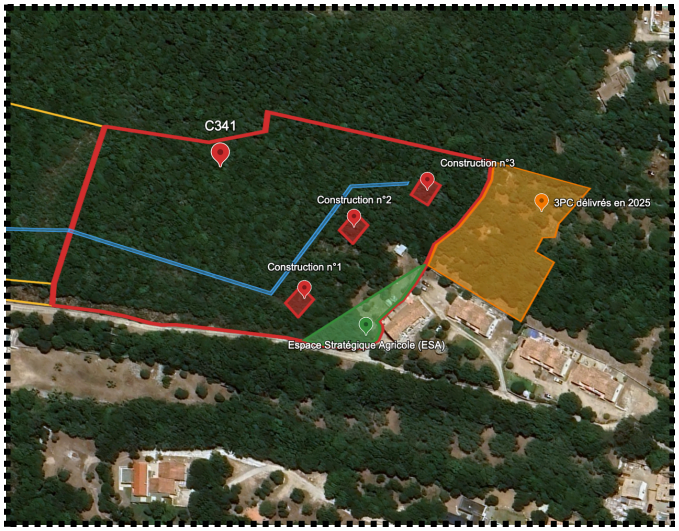
Cette opportunité nous offrirait la possibilité de construire notre vie familiale de façon stable et durable sur la commune de Bonifacio.

Nous restons à disposition pour toute information complémentaire ou clarification de ce projet. Dans l'espoir que celui-ci pourra être favorablement étudié dans le cadre de la révision du PLU,

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Deux esquisses d’aménagement de la parcelle C341 :

Afin de mieux illustrer notre réflexion, nous avons esquissé deux possibilités d’aménagement, en tenant compte des aspects naturels et des zones urbanisées. Nous restons bien entendu attentifs à vos observations et orientations





En rouge : La parcelle concernée pour laquelle nous sollicitons un reclassement pour trois constructions.

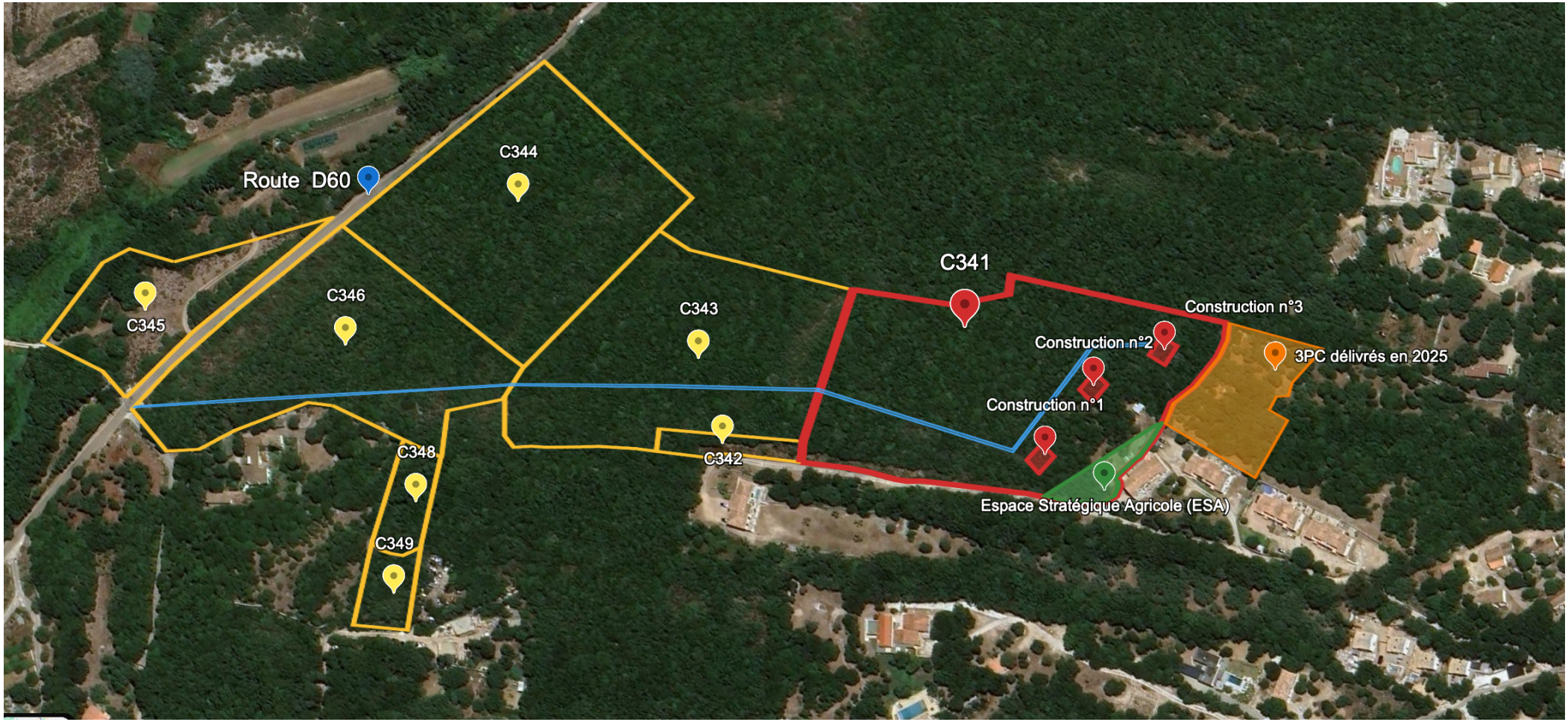
En jaune : Les autres parcelles dont nous sommes propriétaires.

En bleu : Une desserte qui relie la D60 aux trois constructions.

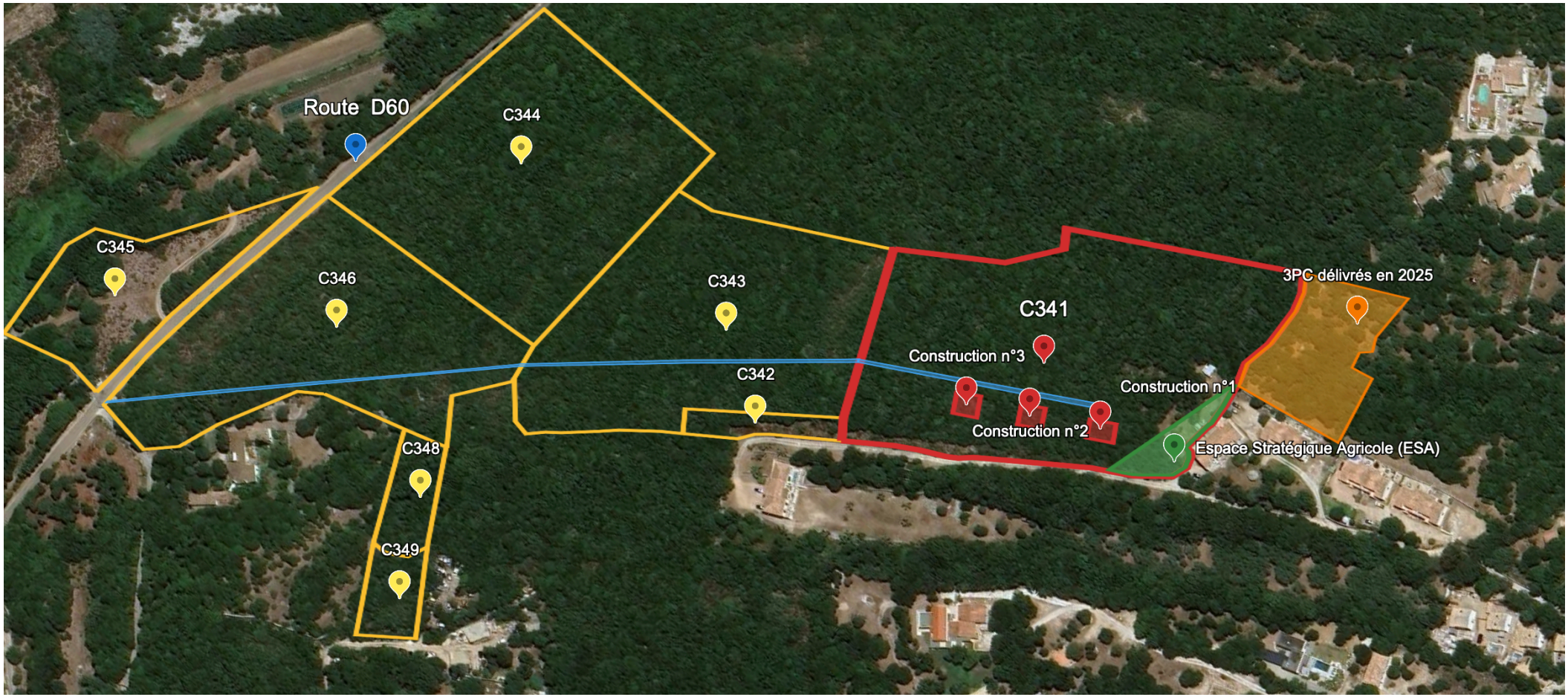
En vert : L’espace stratégique agricole (ESA) représenté en se basant sur le document “Dossier complémentaire du mémoire en réponse aux avis PPA”

En orange : Les trois permis de construire délivrés en avril 2025 qui bordent la parcelle C341.

Proposition n°1



Proposition n°2 :



Contribution n°139 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 14h19

Contre un parking surdimensionné à Cala Longa qui irait à l’encontre de la préservation du site !

Contribution n°140 (Email)

Proposée par M. GRACIS Alessandro
(info@studiogracis.it)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 09h35

Opposition au PLU del la Commune de Bonifacio - Protection du stationnement privé au Village Les Arbousiers

Objet : Opposition au PLU del la Commune de Bonifacio - Protection du stationnement privé au Village Les Arbousiers

Bonjour,
Sont joints :
- Lettres d´opposition au PLU (texte en français et en italien), signées ;
- Plan des places de stationnement déjà mises à disposition du public, signalées en jaune, sur la parcelle 1237 du village Les Arbousiers ;
- Carte d´identité d´Alessandro Gracis.
Cordialement,
Alessandro Gracis

Buongiorno,
si allegano alla presente;
* lettere di opposizione al PLU, (testo in francese e in italiano), sottoscritte;
* planimetria indicante i parcheggi già resi usufruibili al pubblico contraddistinti in giallo nella particella n. 1237 del Village Les Arbousiers,
* documento Carta Identità Alessandro Gracis.
Distinti saluti.
Alessandro Gracis

STUDIO LEGALE
AVV. ALESSANDRO GRACIS
Via Garibaldi n. 9/A
31015 CONEGLIANO (TV)
Tel. 0438.23241 r.a. - Fax 0438.22908
info@studiogracis.it
www.studiolegalegracis.it

INFORMATIVA ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e Regolamento UE 2016/679
Si comunica che le informazioni contenute nella presente e-mail e negli allegati sono riservate al destinatario indicato.
A chi leggesse il presente avviso, se non fosse l´effettivo destinatario, o una persona autorizzata dal destinatario alla consegna della comunicazione, si notifica che è proibito qualsiasi uso, copia, distribuzione o divulgazione di quanto in esso contenuto ai sensi dell'art. 616 del codice penale e di quanto stabilisce il d.lgs 196/03 sulla tutela dei dati personali. Se questa comunicazione vi è pervenuta per errore vi preghiamo di informarci immediatamente; il contenuto del presente documento e degli allegati non va letto ma distrutto.
Qualora il vostro nominativo non sia già tra quelli trattati da questo Studio, previo consenso, i vostri dati non sono nemmeno conosciuti dalla scrivente, che provvederà a cancellarne ogni traccia dalle sue banche dati.

4 documents associés
contribution_140_Email_1.pdf
contribution_140_Email_2.pdf
contribution_140_Email_3.pdf
contribution_140_Email_4.pdf

Alessandro Gracis
Corso Vittorio Emanuele II, n. 31
31015 Conegliano (TV)
Recapito telefonico: +39 348-2610210

Conegliano lì 04.09.2025

Par courriel:enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Chère Municipalité de Bonifacio
(Service de l'Urbanisme)
20169 BONIFACIO (FR)

À l'attention de Mme Catherine Ferrari, Commissaire Enquêteur

Objet : **Arrêté n° 57 du 9 juillet 2025**
Opposition au PLU de la Commune de Bonifacio - Protection du stationnement privé au Village des Arbousiers

Chère Mme Catherine Ferrari,

Je m'appelle Alessandro Gracis et, depuis le 26 janvier 2001, je suis propriétaire du Pavillon n° 11, situé dans la résidence « Village Les Arbousiers » – Cala Longa – Lieudit Paolini – sur la Commune de Bonifacio.
Je tiens par la présente à exprimer ma ferme opposition à la disposition contenue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui prévoit la contrainte urbanistique sur une zone correspondant aux emplacements de stationnement privatifs appartenant à une copropriété, comme indiqué dans le document « Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Pièce 1.D.2 : Atlas des emplacements réservés », référencé page 9/25 – emplacement réservé n. 07.
Ces parkings représentent un service fondamental pour les résidents, faisant partie intégrante de la conception et de la fonctionnalité du complexe.
Leur transformation potentielle en parkings publics entraînerait de graves désagréments à plusieurs égards :
- Difficultés d'accès et de stationnement pour les résidents ;
- Augmentation de la circulation et perturbations ;
- Risque de dépréciation des propriétés privées ;
- Atteinte à la décoration et à la sécurité du quartier.

Par ailleurs, je tiens à souligner que le complexe Les Arbousiers a déjà mis à disposition des places de stationnement en mettant à disposition du public une partie de sa parcelle n° 1237. Comme le montre le plan ci-joint, la section surlignée en jaune correspond exactement au couloir et aux places de stationnement réservés à l'usage public.
Je trouve inacceptable que les droits légitimement acquis des propriétaires soient remis en question, et j'espère que l'administration municipale réexaminera cette disposition, protégeant ainsi l'usage privé des zones concernées et préservant l'équilibre urbain du village.
J'ai confiance en votre sensibilité et votre attention aux besoins des citoyens.
Cordialement,

Signé par Alessandro Gracis

Plan d'étage ci-joint

Alessandro Gracis
Corso Vittorio Emanuele II, n. 31
31015 Conegliano (TV)
Recapito telefonico: +39 348-2610210

Conegliano lì 04.09.2025

Invio a mezzo mail: enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Spett.le Comune di Bonifacio
(Dipartimento Urbanistica)
20169 BONIFACIO (FR)

Alla c.a. di M.me Catherine Ferrari Commissario Inquirente

Oggetto: Ordinanza n. 57 del 09 luglio 2025
Opposizione al PLU del Comune di Bonifacio - tutela dei parcheggi privati del Villaggio Les Arbousiers

Gentilissima M.me Catherine Ferrari,

mi chiamo Alessandro Gracis e sono proprietario, a far data dal 26.01.2001, del Pavillon n. 11, situato nel complesso immobiliare denominato "Village Les Arbousiers" – Cala Longa – Lieudit Paolini – nel Comune di Bonifacio.

Con la presente desidero manifestare la mia ferma opposizione alla previsione contenuta nel Piano Urbanistico Locale (PLU), che contempla il vincolo urbanistico su un'area corrispondente ai parcheggi di proprietà privata di pertinenza condominiale, così come indicata nel documento "Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Pièce 1.D.2 : Atlas des emplacements réservés", di cui alla pagina 9/25 – emplacement réservé n. 07.

Tali parcheggi rappresentano un servizio fondamentale per i residenti, essendo parte integrante della progettazione e della funzionalità del complesso.

La loro eventuale trasformazione in parcheggi pubblici comporterebbe gravi disagi sotto diversi profili:

- difficoltà di accesso e parcheggio per i residenti;
- aumento del traffico e del disturbo;
- rischio di perdita di valore delle proprietà private;
- compromissione del decoro e della sicurezza della zona.

Inoltre, desidero far presente che il complesso immobiliare *Les Arbousiers* ha già contribuito rendendo usufruibile all'uso pubblico una parte della propria particella n. 1237, come si può vedere nella planimetria allegata, la parte evidenziata in giallo corrisponde esattamente al corridoio e agli stalli di sosta destinati ad uso pubblico.

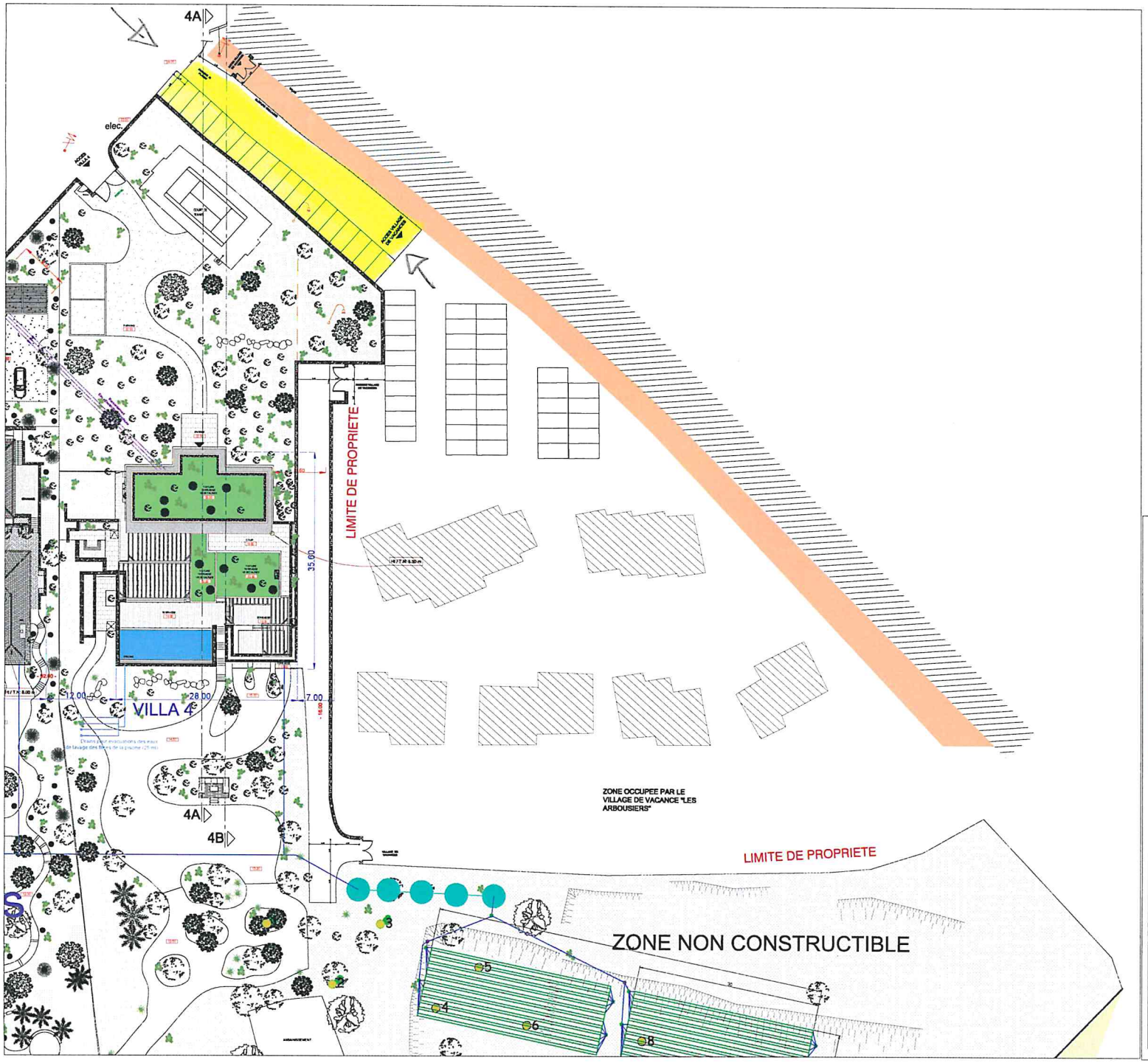
Ritengo inaccettabile che vengano messi in discussione diritti legittimamente acquisiti dai proprietari, e auspico che l'Amministrazione Comunale voglia rivedere tale previsione, tutelando la destinazione privata delle aree in oggetto e preservando l'equilibrio urbanistico del Villaggio.

Confido nella Vostra sensibilità e attenzione verso le esigenze dei cittadini.

Distinti saluti.

F.to Alessandro Gracis

Si allega: planimetria



Projet de construction de 4 villas

Corse-du-sud

Commune de Bonifacio

Section N - Parcelles n°546,547,576,577

Lieu-dit " Cala Longa "



MAITRE D'OUVRAGE : SCCV NEW CALALONGA

ARCHITECTES : E. GIUSTI ET A. VERSINI
Architecte DPLG

GIUSTI VERSINI

PLAN DE MASSE

Phase : PRO

INDICE	DATE	MODIFICATION	DESSINE PAR

Projet: | Emetteur : ARCH | Echt 1/300 | PLAN N° | Indice

Nom d'info.: | Fichier: | Date: 01/2022


REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CA80265RX
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
CONEGLIANO
COGNOME / SURNAME
GRACIS
NOME / NAME
ALESSANDRO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
TREVISO (TV) 21.06.1958
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
187
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
28.03.2024
SCADENZA / EXPIRY
21.06.2033
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
913057


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S-TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
GRCLSN58H21L407U
ESTREMI ATTO DI NASCITA
722 p1 sA-1958 026086
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
CORSO VITTORIO EMANUELE SECONDO, N. 31 CONEGLIANO (TV)
C<ITACA80265RX3<<<<<<<<<<<<<<<
5806218M3306219ITA<<<<<<<<<<<4
GRACIS<<ALESSANDRO<<<<<<<<<<<

Contribution n°141 (Web)

Proposée par Filippeddu Fabien
(fabienfilippeddu@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 15h08
Adresse postale : Rue Paul NicolaÏ 20169 BONIFACIO

Bonjour Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous trouverez ci-joint une observation 1 pour le PLU de Bonifacio.

Je serai présent demain matin à 10h pour vous apporter des précisions sur la demande.

Bien à vous,

Fabien Filippeddu

7 documents associés
contribution_141_Web_1.pdf
contribution_141_Web_2.pdf
contribution_141_Web_3.pdf
contribution_141_Web_4.pdf
contribution_141_Web_5.pdf
contribution_141_Web_6.pdf
contribution_141_Web_7.pdf

Sarl PEFIL

Madame le commissaire enquêteur
Marie de Bonifacio

Objet : extension mesurée des installations techniques existantes dans les activités commerciales sur la parcelle Q 272 sise sur l'ile de Cavallo

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour l'élaboration du PLU de Bonifacio, je souhaiterais vous faire part de l'observation suivante :

La Sarl PEFIL exploite plusieurs commerces sur l'île de Cavallo. Elle est notamment titulaire d'un bail commercial sur la parcelle Q 272 propriété de la Collectivité de Corse. Sur cette parcelle est exploité le restaurant La Ferme. Cet établissement existe depuis les années soixante-dix et a été créé par Jean Castel.

Nous avons obtenu en 2019 un permis de construire pour la transformation de la cuisine existante et sa mise en conformité avec le code du travail (Arrêté ci-joint). Toute les zones de cuisson et de préparation ont été réalisées. Dans le cadre de ce permis de construire, une dalle technique de stockage à ciel ouvert a été autorisée et réalisée sur la partie arrière du projet (page 8 du carnet de plans ci-joint).
La zone de stockage étant fortement exposé au soleil, nous avons réalisé un auvent de protection (80 m2) pour les machines présentes qui ne pouvaient être autant exposées. Nous avons également posé un module Algéco pour le nettoyage et la préparation des poissons servis à nos clients (20 m2).

Lors des divers contrôles opérés par les services publics d'hygiène et de l'inspection du travail, des remarques nous ont été formulées sur la préservation de la chaine du froid et sur le stockage des matières premières. L'approvisionnement de ces dernières sur l'île est particulièrement complexe et nous oblige à avoir une capacité de stockage supérieure à la normale car nous ne pouvons pas nous faire livrer quotidiennement directement en camion par nos fournisseurs comme le ferait un restaurant qui serait sur la terre ferme. Une logistique maritime importante est nécessaire au maintien de nos activités.

Par ailleurs, il nous a été signifié que les installations réalisées (auvent et module Algéco) devaient faire l'objet d'une régularisation administrative via le dépôt d'un permis de construire.

Forts de tout ceci, nous avons déposé en 2025 une demande de permis de construire (carnet de plans ci-joint) pour régler définitivement les problèmes exposés ci-dessus et répondre en une seule fois aux attentes de la municipalité, des services d'hygiène et de l'inspection du travail.

Cette demande de permis de construire nous a été refusée (arrêté de refus ci-joint) ; refus argumenté essentiellement par l'absence de PLU en vigueur sur la commune.

Un autre argument a été avancé concernant notre capacité a déposé un permis de construire sans l'accord préalable du propriétaire. En effet la Collectivité de corse, propriétaire de la parcelle par acte de préemption, a signifié à la commune dans un courrier qu'elle ne souhaitait pas que cette extension de la cuisine soit réalisée.
La commune a pris cet argument comme un fait établi.
Toutefois, et même si ce sujet juridique n'a pas d'influence sur la demande administrative que nous faisons ce jour, vous trouverez ci-joint l'élément qui contredit cet argument et nous conforte dans notre droit de demander un permis de construire, à savoir : le bail commercial qui nous lie à la Collectivité de Corse.
Bail signé avec le précédent propriétaire et que la CdC n'a jamais voulu reconnaitre, jusqu'à ce qu'un rapport de la Cour Régionale des Comptes ne lui impose de respecter ce document contractuel. Ce bail prévoit (en son article 24 page 8) que le propriétaire autorise la Sarl PEFIL à réaliser un ensemble d'aménagements, matérialisés sur le plan annexé (plan ci-joint). L'extension de la cuisine fait partie de ce plan.

Nous n'avons pas souhaité engager une action juridique et des tractations sont en cours avec la Collectivité de corse pour résoudre à l'amiable ce sujet.
Ce souhait de solution amiable est d'autant plus motivé par l'élaboration en cours du nouveau PLU de la commune qui permettrait administrativement de régler le sujet.

La parcelle Q 272 est classée en zone NI du futur PLU.
Sans remettre en cause la classification NI, nous souhaiterions formuler la demande suivante : autoriser sur cette parcelle une extension mesurée des installations techniques existantes dans une proportion raisonnable de 30%.

Le règlement de la zone ne s'y oppose pas ; cette extension pourrait être autorisée dans l'article 1.2 du règlement, à l'instar des locaux techniques autorisés pour les services publics mais cette fois-ci pour les commerces existants.

Notre demande va, nous semble-t-il, dans le sens des objectifs fixés par ce nouveau document.
Elle s'accorde parfaitement avec un développement économique équilibré dans le temps et dans l'espace :

- Nous n'excavons pas les terres ; la plateforme existe et est déjà imperméabilisée,
- La plateforme se situe bien en dessous de la ligne de crête et l'extension envisagée n'a pas d'impact visuel sur le paysage ; elle est invisible depuis la mer,
- La parcelle Q 272 n'est pas dans la bande des 100 mètres du littoral.

Nous espérons que ces précisions vous permettront de prendre en considération notre demande et d'y réserver une suite favorable.

Je vous prie, Madame, d'agréer Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien FILIPPEDDU

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

REÇU LE
29 AVR. 2019

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé le 09 Août 2018, complété le 20 Décembre 2018, le 19 Décembre 2018, le 15 Février 2018 et le 04 Mars 2019	**N° PC 2A041 18 B0075**
Par : SARL PEFIL représentée par Madame FILIPPEDDU Stéphanie	Surface existante avant travaux : 359 m²
Demeurant à : Route des Cèdres, Résidence Parc Impérial « Le Trianon » 20000 AJACCIO	Surface créée : 137,50 m²
	Surface supprimée : 41 m²
Pour : Restructuration et extension de la cuisine du restaurant « La Ferme »	
Sur un terrain sis à : ILE CAVALLO Cadastré : Q272	**Destination : Commerce**

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires ajoutées au dossier en cours d'instruction,

Vu la loi Littoral,

Vu le P.A.D.D.U.C approuvé le 02 octobre 2015,
Vu le Code l'urbanisme, notamment les articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2ème adjoint,
Vu le procès-verbal de constat d'infraction de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer N°060/2018/SUPH en date du 08 août 2018,
Vu l'implantation du terrain en zone UL2b du PLU de Bonifacio,
Vu le règlement de zone UL2b,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Cavallo,
Vu l'implantation du terrain dans le champ de vue du Sémaphore de Pertusato,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division infrastructure) en date du 21 septembre 2018,

Vu l'acquisition de la parcelle Q272 par la Collectivité de Corse, validée par l'Assemblée de Corse en date du 25 octobre 2018,
Considérant l'attestation de l'exploitant en date du 15 février 2019, qui confirme être autorisé à réaliser ces travaux,

Vu l'implantation du terrain dans la ZNIEFF de type 1 « Iles Lavezzi N°940004116 »,

Vu l'implantation du terrain dans la zone Natura 2000 « Iles Lavezzi/Bouches de Bonifacio FR9410021 »,
Vu l'avis défavorable de la DDTM mission patrimoine et biodiversité en date du 20 août 2018 en l'absence d'étude naturaliste,
Considérant l'étude naturaliste jointe en pièce complémentaire au dossier en date du 19 décembre 2018, et complétée par des mesures compensatoires adaptées en date du 04 mars 2019,

Considérant qu'il s'agit d'un E.R.P de 5ème catégorie sans locaux à sommeil,
Vu la directive du Préfet de Corse en date du 24 avril 2012, qui dispense la commission d'arrondissement pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de donner son avis sur les travaux prévus pour les établissements de 5e catégorie sans locaux à sommeil,
Vu la circulaire du 22 juin 1995 relative aux commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité,
Vu les observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Corse-du-Sud (SDIS) en date du 23 août 2018, ne portant pas d'objection au projet,

Vu le Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation ;
Vu le Décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'Urbanisme ;
Vu le Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public;
Vu le procès-verbal de la Sous-Commission Accessibilité Personnes Handicapées en date du 13 septembre 2018, portant un avis favorable avec prescriptions au projet,

Considérant qu'il s'agit de régulariser des travaux réalisés sans autorisation,
Considérant que l'opération consiste à régulariser les travaux réalisés pour la restructuration du restaurant « La Ferme »,
Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction existante, bâtie dans les années 1970,
Considérant que, de part les matériaux utilisés, la construction est parfaitement insérée dans le site,
Considérant que les mesures compensatoires proposées pour réduire l'impact occasionné sur une zone NATURA 2000 participent à un projet d'ensemble mené par la commune, intitulé Opération Grand Site,
Considérant que ces mesures sont acceptables,

...ARRÊTE...

ARTICLE 1 : Le permis de construire comprenant ou non des démolitions est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans l'article 2.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire doit :

- **En matière de servitude sémaphorique :**

-Doit procéder à l'élagage des arbres existants et contenir la hauteur de la végétation ultérieurement (article L5112 du Code de la Défense) ;

- **En matière d'accessibilité :**
  - Les dispositions des plans et de la notice joints au dossier, notamment ceux reçus le 10 septembre 2018, doivent être respectés, ainsi que les prescriptions mentionnées dans le procès-verbal émis par la sous-commission départementale d'accessibilité des personnes handicapées (voir procès-verbal en annexe).
  - L'attention du demandeur est attirée sur l'obligation faite à l'exploitant de chaque ERP de mettre à disposition des utilisateurs un registre public d'accessibilité à compter du 30 septembre 2017.
- **En matière de protection de l'environnement** :

-Doit, pour limiter au mieux les nuisances du projet, respecter scrupuleusement ces consignes :
*Délimiter des zones pour le stockage des matériaux et du matériel ;
*Délimiter des zones imperméables pour le lavage des engins et éviter la propagation de polluants dans l'environnement type laitance ou résidus de ciment ;
*Prévoir une collecte et l'évacuation des déchets de chantier ;
* Eviter la propagation d'espèces envahissantes présentes sur le site (griffe de sorcières par exemple).
*Respecter les mesures compensatoires proposées dans l'étude naturaliste, à savoir :

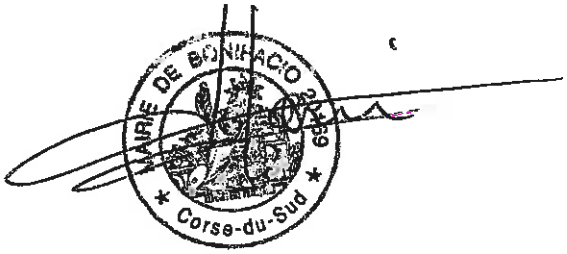
- Participer activement à l'Opération Grand Site menée par la commune de Bonifacio.
- Réaliser un plan d'intention paysager.

ARTICLE 3 : La présente autorisation est soumise à la Taxe d'Aménagement.
Après détermination de la somme à payer par la DDTM, un titre exécutoire vous sera adressé par la Trésorerie Rurale d'Ajaccio.

Bonifacio le :

25 AVR. 2019

P /Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01 Avril 2014
Le Deuxième adjoint
Patrick TAFANI



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

REÇU LE :

21 JUIL. 2025

REFUS

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé complet le 27 Mars 2025	**N° PC 2A041 25 B0024**

Par : SARL PEFIL
représentée par Monsieur FILIPPEDDU Fabien

Demeurant à : 3 Route des cedres - Le Trianon
Residence Parc Impérial
20000 AJACCIO

Pour : Extension de la cuisine du restaurant "La ferme".

Sur un terrain sis à : ILE CAVALLO
Cadastré : Q272

Emprise au sol existante : 455,50 m²
Emprise au sol créée : 136 m²

Destination : Commerce et activités de service - Restauration

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions N° PC 2A041 25 B0024 susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, approuvé par l'Assemblée de Corse le 02 octobre 2015,
Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4 et suivants, R.421-17-1a), L.111-3, L.111-4, L.422-5, L.422-6, R.423-1,
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R.414-19 à R.414-26,
Vu le jugement du 17 février 2022 du Tribunal Administratif de Bastia annulant le plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio,
Vu la délibération du 16 mai 2022 portant abrogation du plan local d'urbanisme de Bonifacio,
Vu le règlement national d'urbanisme,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2ème adjoint,
Vu le permis de construire PC 2A041 18 B0075 délivré à la SARL PEFIL en date du 25 avril 2019 en régularisation des travaux de restructuration et d'extension de la cuisine du restaurant « La Ferme »,
Vu le procès-verbal de constat d'infraction de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer N°018/SUPH/2021 en date du 26 mars 2021 et le rapport de contrôle du 06 juillet 2022 de la Direction Départementale des Territoires de la Corse-du-sud,
Vu le procès-verbal de constatations de la Direction Départementale des Territoires N°43/SJC/2025 en date du 06 mai 2025,
Vu l'implantation du terrain dans le champ de vue du Sémaphore de Pertusato,
Vu l'implantation du terrain dans la ZNIEFF de type 1 « Iles Lavezzi N°940004116 »,
Vu l'implantation du terrain dans la zone Natura 2000 « Iles Lavezzi/Bouches de Bonifacio FR9410021 »,
Vu l'acquisition de la parcelle Q272 par la Collectivité de Corse, validée par l'Assemblée de Corse en date du 25 octobre 2018,
Vu le courrier en date du 26 mai de la Collectivité de Corse, propriétaire de la parcelle cadastrée Q272, attestant que les travaux projetés n'ont, ni été autorisés par le bail commercial en cours, ni portés à la connaissance de la Collectivité de Corse dans le cadre de l'acte notarié d'acquisition, et que l'autorisation de la Collectivité de Corse n'a jamais été sollicitée ni accordée pour les travaux objets de la demande susvisée,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère de la Défense en date du 11 juillet 2025,
Vu la demande d'avis conforme reçue par la DDT service urbanisme en date du 29 avril 2025,

Considérant qu'il s'agit ici de réaliser une extension du restaurant La Ferme consistant d'une part, à régulariser des travaux du restaurant « La Ferme » réalisés non conformément à l'autorisation PC 2A 041 18 B0075, notamment la création d'un auvent de 80 m² abritant des chambres froides, et d'autre part à la construction d'un auvent supplémentaire de 56m² dans la continuité de celui existant,
Considérant que la commune de Bonifacio est classée parmi les 98 communes littorales de l'île,
Considérant l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, qui dispose qu'en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune,
Considérant l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, qui dispose « qu'en commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants »,
Considérant l'avis conforme défavorable au titre de la constructibilité de M. Le Sous-Préfet de Sartène en date du 26 mai 2025,
Considérant l'article R.423-1 du code de l'urbanisme qui dispose que le permis de construire ne peut être délivré qu'à une personne autorisée par le ou les propriétaires du terrain,
Considérant que, bien que le pétitionnaire affirme disposer de l'autorisation de la Collectivité de Corse, propriétaire de la parcelle Q272, pour réaliser les travaux projetés, le courrier du 26 mai 2025 vient contredire cette affirmation,
Considérant ainsi que les pièces produites ne permettent pas d'établir que le projet a été autorisé par la Collectivité de Corse, ni que le bail commercial autorise les travaux envisagés,

...ARRÊTE...

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire est **refusé** pour le projet décrit dans la demande susvisée aux motifs que :
*selon l'avis conforme défavorable de M. Le Sous-Préfet de Sartène, ce projet de nouvelle construction n'est pas conforme à la règlementation applicable en commune littorale.
En effet, l'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose « qu'en commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».
Le projet s'implante dans un secteur d'urbanisation se composant de groupes de constructions ne constituant ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du code.
Cette construction nouvelle constitue une extension de l'urbanisation et ne peut ni être considérée comme une extension mesurée au sens de la loi Littoral, ni bénéficier du caractère dérogatoire à l'inconstructibilité prévus aux articles L.121-4, L.121-5, L.121-10 L.121-11 et L.121-12 du code de l'urbanisme.
* le pétitionnaire ne justifie pas de la qualité pour solliciter une autorisation d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R.423-1 du code de l'urbanisme. En effet, bien que le pétitionnaire affirme disposer de l'autorisation du propriétaire pour réaliser les travaux projetés, cette affirmation a été expressément démentie par la Collectivité de Corse, propriétaire du terrain, par courrier en date du 26 mai 2025. Il ressort de ce courrier que les travaux envisagés n'ont, ni été autorisés dans le cadre du bail commercial en vigueur, ni portés à la connaissance du propriétaire lors de l'acte notarié d'acquisition.

Fait à BONIFACIO, le
15 JUIL. 2025

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 du-Sud

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La société **LA FERME**, Société Civile Immobilière, dont le siège social est sis Ile de Cavallo 20169 BONIFACIO (Corse du Sud), immatriculée au R.C.S. AJACCIO D 345 377 188 ; prise en la personne de son représentant légal, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le « Bailleur »,

d'une part,

Et

La société PEFIL, SARL dont le siège est à Ajaccio (20000) Résidence Parc Impérial – le Trianon, 3 route des Cèdres, immatriculée au RCS AJACCIO 828 420 117, prise en la personne de son représentant légal, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le « Preneur »,

d'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « parties » ou individuellement une « partie »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La société PEFIL a conclu un contrat de commodat lui conférant la jouissance de la parcelle de terrain appartenant à la société LA FERME objet des présentes jusqu'au 31 décembre 2017, aux fins notamment de l'exploitation du restaurant connu sous l'enseigne « La Ferme ».

Les parties ont convenu de poursuivre leur relation dans la durée et dans le cadre d'un bail commercial.

Par les présentes, les parties ont convenu de formaliser ledit bail commercial.

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les biens ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du cahier des charges de la zone d'aménagement concertée dont il a été donné connaissance au Preneur.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er janvier 2018, pour expirer le 31 décembre 2026.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article L. 145-4 du code de commerce.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, la parcelle cadastrée Q 272 sur la Commune de Bonifacio, Ile de Cavallo, d'une superficie de 3ha33a43ca, constituant le lot n°66 de la zone d'aménagement concerté et supportant plusieurs constructions et notamment deux bâtiments à usage commercial et un entrepôt.

Le bien loué supporte notamment le restaurant connu sous l'enseigne la Ferme. Les locaux sont loués nus, le matériel d'exploitation étant réputé appartenir au Preneur.

Le Preneur déclare qu'il connait parfaitement les lieux pour les avoir occupés et avoir exploité les locaux commerciaux depuis le début de l'année 2017.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, la parcelle et les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 – Destination

Les biens loués sont destinés à l'usage commercial de restauration, bar, brasserie.

Le locataire est également autorisé à réaliser toute activité annexe, notamment touristique, hôtelière, para-hôtelière, d'hébergement touristique, jardin potager, discothèque, salon de thé.

Article 5 - Délivrance - État des lieux

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent bail, toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Bailleur confirme que les travaux d'aménagement et de remise en état réalisés ou prévus par le Preneur l'ont été ou le sont avec son autorisation, aux frais et risques du Preneur et sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur, et en particulier les travaux déjà engagés pour la rénovation du restaurant 'La Ferme'.

Il reconnaît que l'accord des Parties, notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce qu'il prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et entend, par le présent engagement, décharger ce dernier de toutes obligations à ce titre, et ce, par dérogation expresse à l'article 1719 du code civil.

Article 6 - États des risques naturels, miniers et technologiques et diagnostics

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2), minières ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone exposée au risque de radon.

Le Preneur indique avoir fait son affaire de la réalisation des diagnostics nécessaires, dont il indique avoir eu parfaite connaissance.

Article 8 - Risques de pollution

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux, et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Article 9 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 20.000 € (vingt mille euros) hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer le 30 septembre de chaque année et pour la première fois le 30 septembre 2018.

Il n'est pas soumis à la TVA.

Les paiements devront être effectués au siège social du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 1 % par mois de retard jusqu'à complet paiement, à compter de la mise en demeure qui sera faite par le Bailleur.

Article 10 - Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé au moins tous les trois (3) ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Article 11 - Charges, prestations et taxes

11.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, l'ensemble des charges relatives au bien loué figurant sur le décompte de charge établi par l'ASIC pouvant comprendre les catégories de charges ci-après :

- chauffage ;
- gardiennage, s'il existe ;

- nettoyage (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) ;
- éclairage ;
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- primes d'assurance de l'immeuble.

11.2 Le Bailleur conservera à sa seule charge :
- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal.

11.3 Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur sur présentation du relevé établi annuellement par le Bailleur.

Le Preneur disposera d'un délai de 2 mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées.

Article 12 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et acquittera les impôts, contributions et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute première demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

Article 13 - Dépôt de garantie

Il n'est pas stipulé de dépôt de garantie.

Article 14 – Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir, pendant la saison estivale, garnis de matériel, marchandises (si l'activité prévue les autorise) et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession.

Article 15 - Assurances

Le Preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au Bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre subi par les locaux loués pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 16 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble, des lois et règlements et, de manière générale, de toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective pendant la saison estivale.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer au cahier des charges de la zone d'aménagement concertée et à toutes décisions des colotis qui serait applicable à la parcelle.

Article 17 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Article 18 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 15 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 20 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux locaux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 21 – Possibilité de location-gérance et de sous-location

La location-gérance du fonds de commerce est autorisée.

En outre, le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer tout ou partie de l'immeuble loué. Est assimilée à la sous-location, toute mise à disposition au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même gratuite et à titre précaire.

La présente location conserve son caractère indivisible malgré toute sous-location autorisée. Le sous-locataire n'acquiert aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Cependant :

- le Bailleur pourra agir contre le sous-locataire dans les conditions prévues à l' article 1753 du Code civil ;
- et à l'expiration du bail principal, le sous-locataire pourra demander le renouvellement de son bail, dans les conditions prévues à l'article L. 145-32, alinéa 2, du Code de commerce .

Pendant le cours de la sous-location, les rapports entre le Preneur et le sous-locataire seront les mêmes que ceux de Bailleur à Preneur.

La sous-location prendra fin dès lors que le bail principal prendra fin, sans qu'un congé soit nécessaire.

À l'égard du Bailleur, le Preneur sera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement des loyers et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, le Preneur s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location, un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour

l'exécution des clauses et conditions du bail, notamment le respect de la destination ci-dessus prévue ou celle que le Bailleur aurait ultérieurement autorisée au Preneur.

Le sous-locataire devra être agréé par le Bailleur. L'agrément pourra être donné, soit préalablement à la sous-location dans un acte écrit qui devra être annexé à l'acte de sous-location, soit lors de l'intervention du Bailleur dans cet acte.

Si la sous-location est consentie au profit d'une filiale ou d'une société du groupe, l'agrément ne sera pas nécessaire

Article 22 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs et liés à l'occupation des locaux loués ou à l'activité spécifique qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

Le Bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 23 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du Preneur, le Bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués, notamment en réalisant les travaux nécessaires hors des périodes d'ouverture de l'établissement commercial.

Le Preneur devra déposer, dans les plus brefs délais, tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra déposer, dans les meilleurs délais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 24 - Transformations et améliorations par le Preneur – Accession

Le Preneur pourra opérer toute opération d'aménagement du bien loué.

Le Preneur pourra procéder à tous autres travaux, notamment de destruction ou de construction de nouveaux locaux ou bâtiments, après accord préalable et exprès du bailleur. A cet effet, le Bailleur a validé un projet de plan d'architecte prévoyant la construction d'un complexe immobilier de 12 habitations à vocation commerciale.

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur. Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront, en fin de jouissance, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

A titre dérogatoire, au regard des investissements prévus par le Preneur, il est prévu qu'en cas de fin de jouissance du fait du Bailleur dans un délai de dix-huit ans à compter de la date d'effet des présentes, le Bailleur sera redevable envers le Preneur, outre une éventuelle indemnité d'éviction fixée par la loi, d'une indemnité égale à la valeur nette de ses immobilisations lui revenant lors du départ du Preneur.

Article 25 - Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à une filiale ou une société faisant partie du même groupe.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans les 15 jours de sa signature, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Article 26 - Destruction des locaux loués

Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail ne sera pas résilié de plein droit.

En cas de destruction totale ou partielle, le preneur pourra demander la poursuite du bail, le cas échéant avec une diminution du prix, ou la résiliation même du bail sans dédommagement.

Article 27 - Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'en aviser l'administration fiscale.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 26 ci-avant.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut de quoi l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, demander au juge des référés l'autorisation d'y procéder aux lieu et place du Preneur, ou lui en imputer le coût.

Article 28 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale 130 % du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujetti.

Article 29 - Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 30 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

Article 31 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur et le Bailleur font élection de domicile en leur siège social.

Fait en deux exemplaires originaux.

Fait à Cavallo
Le 30 novembre 2017

SCI LA FERME
Monica VALLA



SARL PEFIL
Stéphanie NICOLAÏ



Contribution n°142 (Email)

Proposée par M. LUCCIANI Stephan
(contact@rondinara.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 10h41

requête suite a l élaboration du PLU de Bonifacio

Objet : requête suite a l élaboration du PLU de Bonifacio

Stephan Lucciani
Camping Rondinara
20169 Bonifacio
062119803
contact@rondinara.fr

À l'attention des commissaires enquêteurs
Mairie de Bonifacio
Place de l'Europe
20169 Bonifacio

Bonifacio, le 08/09/2025

Objet : Contribution à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio

Madame/Monsieur

Je suis propriétaire d'un terrain situé à Chiova d'Asino 20169 Bonifacio, identifié par la référence cadastrale Lattone Ouest section P et numéro 595.

Ce terrain est classé en zone N naturelle selon le future PLU de la commune.

Je trouve cette décision incohérente avec les contraintes urbanistiques actuelles :

-mon terrain est déjà urbanisé et viabilisé,

-il bénéficie déjà d'un permis de construire (PC n° 2A041 23 B0032),

- il est entouré de zones urbaines (d un cote du terrain mon père est mon voisin et possède sa maison, de l'autre cote Kyrnolia possède un ouvrage destiné à l'alimentation en eau de la région) ,

-il est déjà équipé en réseaux (de par le permis déjà accordé), etc..,

Ce qui rend son classement actuel incohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit le développement maîtrisé de l'habitat. La parcelle est déjà totalement viabilisée.

De plus, les risques d'inondation du Hameau de Chiova d Asino sont nulles au vu de la topographie des terrains (de fortes pentes sont présentes dans tout le hameau).

Je sollicite par la présente son reclassement en zone UC, afin de permettre la développement de cette parcelle et la construction de logements.

Le classement de ma parcelle en zone cause un préjudice certain pour les raisons suivantes :

Impossibilité de mener à bien un projet de logements (8 appartements) pour les salariés de mon entreprise (Rondinara Loisirs Sa qui compte plus de 100 salariés en saison)

De fait, impossibilité de développer et de pérenniser mon activité.

Pour étayer ma demande, je joins à la présente les pièces justificatives suivantes :
1. Accord de PC
2. Plan cadastral

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer a l'expression de mes sentiments distingués.

Stephan Lucciani

2 documents associés
contribution_142_Email_1.pdf
contribution_142_Email_2.pdf

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé incomplet le 06 Juin 2023 et complété le 26 mai 2023	**N° PC 2A041 23 B0032**
Par : Monsieur Stéphan LUCCIANI	Surface de plancher créée : 730 m²
Demeurant à : Lavatoggio, Bocca Del Oro 20137 PORTO VECCHIO	Emprise au sol créée :
Pour : Projet de bâtiment de logement collectif comprenant 11 habitations sur l'emprise des fondations de la ruine de l'établissement sinistré "' l'Hacienda"	Logement(s) créé(s) : 11
Sur un terrain sis à : LATTONE OUEST Cadastré : P595, P12	**Destination : Habitation - Logement**

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions N° PC 2A041 23 B0032 susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires versées au dossier en date du 27 juin 2023 et du 30 juin 2023,
Vu la loi N°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 42,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R420-1 et suivants, L.111-4, L.422-6, L.421-9,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, annulé par jugement du Tribunal administratif de Bastia en date du 17/02/2022,

Vu la délibération du 16 mai 2022 portant abrogation du plan local d'urbanisme de Bonifacio,

Vu le règlement national d'urbanisme,
Vu l'implantation du terrain dans le hameau de Chiova d'Asino,
Vu l'atlas des Zones inondables,
Vu l'étude hydraulique en date du 08 octobre 2015 estimant l'aléa d'inondation sur la zone « Francolu » sur la commune de Bonifacio,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Société des Eaux de Corse (SDEC) en date du 19 juin 2023,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud en date du 22 juin 2023,
Vu l'étude hydrogéologique des sols jointe au dossier,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Public d'Assainissement Non-Collectif en date du 29 juin 2023,
Vu la demande d'avis conforme reçue par la DDT service urbanisme en date du 10 juillet 2023,

Considérant que le terrain se situe dans le hameau de Chiova d'Asino, hameau historique de la commune de Bonifacio,
Considérant que le projet consiste à réaliser un bâtiment collectif d'une surface de plancher totale de 730 m² sur trois niveaux, comprenant 11 logements destinés à la fois à du logement à l'année et à du logement de personnel saisonnier, sur l'unité foncière composée des parcelles P12 et P595, d'une contenance totale de 10000 m²,
Considérant qu'il est projeté de construire sur une emprise de 447 m², correspondant à l'emprise du bâtiment « L'Hacienda », ancien lieu de vie emblématique du hameau, détruit par un incendie,
Considérant que les sols de cette parcelle ont donc déjà été artificialisés, que le projet n'est pas susceptible de d'aggraver la consommation d'espace naturel ou d'espace agricole,
Considérant en outre que, selon la cartographie du PADDUC, la parcelle P12, où vient s'implanter le projet, ne répond à aucun des critères des espaces naturels ou agricoles précités,
Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en bordure de la route territoriale T10, le terrain disposant d'une voie d'accès existante et étant desservi par les réseaux électrique et hydraulique,
Considérant que, de par les matériaux utilisés et de par son parti pris architectural, le projet est de bonne insertion dans le site et n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou au paysage,
Considérant que le projet participe à pallier à la carence en logements à l'année et en logements de personnel saisonnier sur la commune,
Considérant que les logements s'implantent en dehors de l'emprise du lit majeur du Francolu selon l'étude hydraulique réalisée par le Cerema, sur la partie nord de la parcelle P12, le projet n'étant pas de nature à augmenter le risque pour la sécurité des biens et des personnes,
Considérant l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui dispose « qu'en commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages »,
Considérant que le hameau de Chiova d'Asino, de par sa configuration, peut être considéré comme tel,
Considérant l'avis conforme défavorable de M. Le Sous-Préfet de Sartène en date du 02 août 2023,
Considérant que l'autorité compétente, bien qu'en situation de compétence liée, au regard des éléments précités, considère que ce projet ne contrevient pas à la règlementation en vigueur,

...ARRETE...

ARTICLE UN : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article deux.

ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire :

- **En matière de raccordement aux réseaux :**

Electricité :

- Est informé qu'il convient de réaliser des travaux en électricité sur l'assiette privative de cette parcelle pour alimenter le projet.
  La réalisation des travaux d'électrification sera à la charge exclusive du pétitionnaire et effectuée sous le contrôle du Syndicat Départemental d'Energie de la Corse-du-Sud qui doit pouvoir apprécier de la capacité de l'entreprise et réaliser les travaux. Une convention sera soumise à cet effet afin de préciser les droits et les obligations de chacun.

- *Assainissement :*

- Doit réaliser le système d'assainissement conformément au dossier déposé et validé par le SPANC en respectant les prescriptions indiquées sur l'avis rendu, notamment :
- L'installation d'assainissement doit être conforme à l'étude hydrogéologique et est à réaliser suivant les prescriptions émises dans le rapport.
- S'engage à prévenir le SPANC (KYRNOLIA 04.95.70.93.33) une semaine avant la date du début des travaux pour convenir d'un RDV afin de faire effectuer le contrôle de bonne exécution des travaux et de se voir délivrer l'attestation de conformité du système d'assainissement.

- **En matière de voirie et d'accès :**

- Pour des raisons de sécurité, avant tous travaux sur la voirie, les techniciens de la Collectivité de Corse devront être consultés.
- Le projet étant situé à l'amont de la voirie territoriale T10, le pétitionnaire devra effectuer les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales des constructions. Aucun rejet ne sera toléré sur la route. Dans le cas contraire, le pétitionnaire serait seul responsable des dégâts occasionnés.
- Le pétitionnaire veillera par ailleurs à formuler une demande de permission de voirie avant le début des travaux qui fixera la durée de l'autorisation ainsi que les prescriptions techniques à respecter concernant l'accès et le raccordement aux divers réseaux. Ce document sera transmis au service des routes de la Collectivité de Corse.
- Le pétitionnaire doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).

- **En matière d'accessibilité :**

- S'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite en vigueur ;

- **En matière de prévention du risque incendie :**

- Doit procéder au débroussaillement légal conformément à la règlementation en vigueur.

NOTA BENE : Depuis le 1er septembre 2022, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) est chargée de la liquidation de la taxe d'aménagement et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date. Le pétitionnaire doit effectuer la déclaration de la taxe d'aménagement directement auprès des services fiscaux dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts, c'est à dire dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux, sur l'espace sécurisé du site |www.impots.gouv.fr www.impots.gouv.fr via le service "Gérer Mes Biens Immobiliers ".

Bonifacio le : 04 SEP. 2023

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse du Sud

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus. Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : P
Feuille : 000 P 01

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/2000

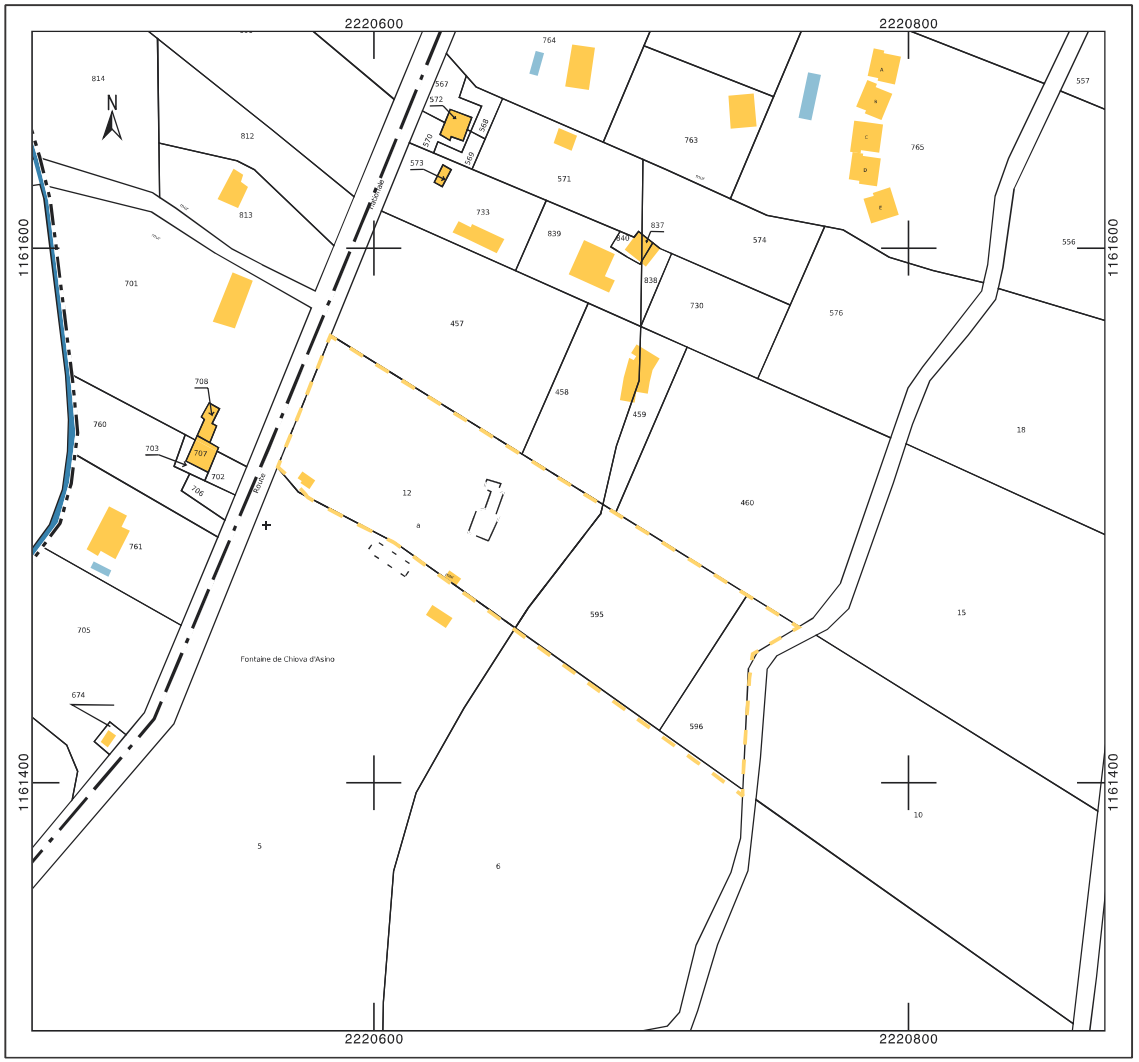
Date d'édition : 01/04/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



PROJET : CONSTRUCTION SUR RUINES DE II LOGEMENTS

ADRESSE : RESIDENCE DE CHIOVA D'ASINO - 20169 BONIFACIO

PROPRIETAIRE : STEPHAN LUCIANI

ARCHITECTE : LOUISA OLIVIERI - CORSE DU SUD - N.086708

DATE : JUIN 2023 ECHELLE : 1/2000

FICHIER : PLAN CADASTRAL
PCMI 1.2

DOSSIER
PERMIS DE CONSTRUIRE 3/21

Contribution n°143 (Web)

Proposée par Fabien Filippeddu
(fabienfilippeddu@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 15h11
Adresse postale : Rue Paul NicolaÏ 20169 BONIFACIO

Bonjour Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, vous trouverez ci-joint une observation 2 pour le PLU de Bonifacio.

Je serai présent demain matin à 10h pour vous apporter des précisions sur la demande.

Bien à vous,

Fabien Filippeddu

2 documents associés
contribution_143_Web_1.pdf
contribution_143_Web_2.pdf

Sarl PEFIL

Madame le commissaire enquêteur
Marie de Bonifacio

Objet : Logement du personnel saisonnier sur l'ile de Cavallo

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour l'élaboration du PLU de Bonifacio, je souhaiterais vous faire part de l'observation suivante :

La Sarl PEFIL exploite plusieurs commerces sur l'île de Cavallo. A ce titre, elle emploie 66 salariés dont 57 sont logés sur l'ile (attestation ci-jointe). Le prix du m2 sur l'île étant extrêmement élevé, il nous est impossible de loger nos salariés dans les appartements du village des pêcheurs ; appartements occupés par leurs propriétaires ou mis en location estivale sur un modèle AIRBnB.

A ce jour, nos salariés sont hébergés sur la base vie des chantiers en cours sur l'île de Cavallo. Cette base vie provisoire constituée d'habitations modulaires déplaçables nous est mise à disposition sur la période estivale car les chantiers sont interdits de juin à septembre.
Il semblerait que l'administration reproche à son propriétaire (la SAS Marina di Cavallo, promoteur immobilier) cette mise à disposition qui nécessite un changement de destination préalable (hébergement de saisonniers et non plus d'ouvriers du bâtiment).
La SAS Marina di Cavallo nous a signifié ne plus pouvoir nous la mettre à disposition.

Cette solution précaire ne pouvant perdurée, nous souhaitons bâtir notre propre structure pérenne d'hébergement des saisonniers.
La municipalité a clairement manifesté sa volonté de solutionner ce problème, problème récurrent qui ne concerne pas que l'île de Cavallo mais l'ensemble de la commune.

Pour solutionner ce problème sur l'île, le futur PLU prévoit des changements de destination possibles sur quatre bâtiments existants. Les bâtiments identifiés sont :

- 2 bâtiments situés sur la parcelle Q 277 appartenant à l'association syndicale ; ils hébergent actuellement les dépôts de matériel, le centre de maintenance des véhicules électriques présents sur l'île, la station d'épuration et de traitement des eaux usées. Ils sont à ce jour tous occupés.

- 2 bâtiments situés sur la parcelle Q 272 appartenant à la Collectivité de Corse et sur laquelle la Sarl PEFIL a un bail commercial. Le premier est le restaurant, le

second le stockage et le vestiaire du personnel. Le stockage pourrait être supprimé et le vestiaire déplacé, laissant ce bâtiment transformable

Le règlement du PLU en zone Ul prévoit qu'un changement de destination à usage d'hébergement saisonnier est possible à **condition de conserver la volumétrie existante**. Les extensions et surélévations sont donc interdites.

Si l'intention politique de vouloir solutionner le problème du logement des saisonniers est louable, dans la mise en pratique ceci n'est pas réalisable.
Il est en effet, en l'état de rédaction du règlement, impossible d'absorber le besoin d'hébergement des saisonniers sur l'île et ce car :

- Sur les quatre bâtiments éligibles au changement de destination, un seul est réellement disponible ; les autres sont tous occupés par diverses activités,
- Les surélévations et extensions sont interdites.

Si l'on se cantonne au besoin de la Sarl PEFIL, à savoir 50 salariés, et qu'on le concentre sur le bâtiment de stockage disponible sur la parcelle Q 272, il est impossible loger 50 personnes en réhabilitant le bâtiment existant d'environ 200 m2....

Il serait possible de le faire si le PLU autorisait une augmentation de 50% de l'emprise au sol et une surélévation d'un étage.

Mais plus généralement, ces aménagements devraient être également appliqués aux bâtiments appartenant à l'association syndicale (parcelle Q 277), et ce afin de compléter l'hébergement saisonnier du personnel travaillant pour les autres propriétaires.

L'extension et la surélévation du bâtiment de stockage de la parcelle Q 272, ainsi que des bâtiments situés sur la parcelle Q 277 n'auraient pas un impact visuel négatif compte tenu de la topographie de l'île. Au contraire, ce sont à ce jour des zones désaménagées qui méritent un nouveau traitement des façades sur rue (photo ci jointe). L'insertion paysagère des bâtiments serait bien meilleure.

En conclusion, en l'état de rédaction du règlement du futur PLU, et malgré la volonté politique affichée clairement de vouloir solutionner le problème, ce document d'urbanisme n'apportera aucune réponse au problème du logement des saisonniers.

Pire, il semblerait que l'administration ait manifesté sa volonté de supprimer la possibilité de changer la destination des bâtiments situés sur la parcelle Q 272, réduisant à néant le petit espoir de solutionner le problème.

Nous attendons tous beaucoup de ce nouveau PLU qui acte définitivement l'interdiction de construire de nouvelles résidences d'habitation sur l'île ; de nombreux terrains sont et demeureront inconstructibles. Je pense que tout le monde a intégré cette tendance.

En revanche, je pense que personne ne comprendrait que par ce nouveau document, aucune possibilité rationnelle ne soit offerte aux commerçants d'améliorer le cadre de vie de leurs salariés en construisant des logements dignes et durables.
Cette demande que l'on peut qualifier de logements sociaux va dans le sens des objectifs fixés par ce nouveau PLU.

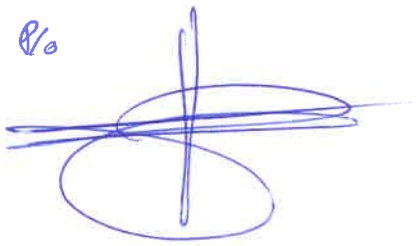
Elle s'accorde parfaitement avec un développement économique équilibré dans le temps et dans l'espace :

- Nous n'excavons pas les terres ; les plateformes existent et sont déjà imperméabilisées,
- Les plateformes se situe bien en dessous de la ligne de crête et les extensions envisagées n'ont pas d'impact visuel sur le paysage ; elles sont invisibles depuis la mer,
- Les parcelles Q 272 et Q 277 ne sont pas dans la bande des 100 mètres du littoral.

Nous espérons que ces précisions vous permettront de prendre en considération notre demande et d'y réserver une suite favorable.

Je vous prie, Madame, d'agréer Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien FILIPPEDDU



Cabinet BARTOLI
Société d'Expertise Comptable

Immeuble FARRUCCI – Avenue du Président Kennedy - 20 090 Ajaccio
Mail : s.bartoli@cabinet-bartoli@com – Tél : 04.95.10.17.17

AJACCIO,
Le 25 JUILLET 2025,

ATTESTATION RELATIVE AU NOMBRE DE SALARIES LOGES SUR LA PRESQU'ILE DE CAVALLO DURANT LES ANNEES 2022, 2023, 2024 :

Je soussigné, Sébastien BARTOLI, expert-comptable inscrit au tableau de l'Ordre régional de Corse, et gérant de la SARL CABINET BARTOLI, immatriculée au RCS d'Ajaccio sous le numéro 822 858 296, atteste que :

- La SARL PEFIL, immatriculée au RCS d'Ajaccio sous le numéro 828 420 117, dont le siège social est situé Résidence Parc Impérial, Immeuble Le Trianon, 3 Route des Cèdres, 20000 Ajaccio, et dont l'activité est la restauration traditionnelle sur l'île de Cavallo, a recruté et logé le nombre de salariés suivants :

  - Au titre de l'année 2022 : 48 salariés en contrat à durée déterminée saisonnier, dont 40 ont été logés dans la base de vie située sur la presqu'île de Cavallo.
  - Au titre de l'année 2023 : 60 salariés en contrat à durée déterminée saisonnier, dont 48 ont été logés dans la base de vie située sur la presqu'île de Cavallo.
  - Au titre de l'année 2024 : 66 salariés en contrat à durée déterminée saisonnier, dont 57 ont été logés dans la base de vie située sur la presqu'île de Cavallo.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Sébastien BARTOLI

Expert-comptable

CABINET BARTOLI
EXPERTISE COMPTABLE
Sarl au Capital de 1000 euros
Av Président Kennedy
Immeuble Farrucci - 20090 AJACCIO
Tél : 04 95 72 17 90
Mail : accueil@cabinet-bartoli.com
Siret : 822 858 296 00038

Contribution n°144 (Email)

Proposée par M. et Mme PONTIER
(pontier@sagec.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 10h47

Observation sur PLU – Parcelle L1655 Famille PONTIER

Objet : Observation sur PLU – Parcelle L1655 Famille PONTIER

Madame Ferrari bonjour,

Nous faisons suite à notre entretien dans vos bureaux en date du samedi 09 Aout 2025 (dans le cadre de l'enquête publique) concernant la parcelle n° L1655 CAMPO LONGO, parcelle sur laquelle nous souhaitons construire la résidence principale de nos parents « FAMILLE PONTIER ».

La parcelle L1655 a une particularité, à savoir qu'elle est « à cheval » sur un zonage Agricole et un zonage Naturel.
Sur cette parcelle précitée, nous avons établi un permis de construire déposé incomplet le 10 Octobre 2024, complété le 13 Janvier 2025 et confirmé complet le 04/02/2025 par Mme Nuvoli du service urbanisme de Bonifacio (vous trouverez d'ailleurs les éléments dans un dossier complet dont le lien est en pied de ce mail).

Afin d'obtenir un dossier PC complet, nous avons dû dépenser de nombreux frais, à savoir :
Etude de sol GMS (561 €HT)
Viabilisation ENEDIS et précontrat en phase PC (8 K€HT)
Bornages géomètres AGEX FIGARI (1 500 €HT)
Gestion KYRNOLIA de la microstation (500 €HT)
Architecte et bureaux d'étude pour les études et le dépôt PC (8 K€HT)

Le permis déposé le 10/10/2024 sous le numéro 2A041 24 B0076 a depuis été retiré le 07/02/2025 à la demande de Mme Nuvoli, nous informant que malgré l'avis favorable de la ville, les services de la préfecture imposeraient un avis défavorable (cf mails), la commune n'ayant plus de PLU validé. Selon la ville, un retrait anticipé du PC permet d'éviter un refus ferme et définitif.
Consécutivement à cela, nous avons pris RDV et vu M. Tafani dans les bureaux de la mairie le jeudi 17 Avril 2025. Celui-ci nous a bien confirmé que le dossier était favorable en tout point auprès des services de la mairie, mais à la seule condition de déplacer les bâtis coté zonage « Naturel » sans empiéter sur le zonage « Agricole » (les zonages « Agricoles » demeurant totalement inconstructibles).

De ce fait, un nouveau plan de masse a été établi sur le zonage « Naturel » respectant les dires du service urbanisme. A ce jour, nous avons un plan de masse conforme à la demande et nous sommes venus vous rencontrer dans vos bureaux avec M. Roghi le 09 Aout 2025 pour formaliser ce plan et relancer un permis de construire.

Nous savons, à la suite de notre RDV, que la préfecture peut refuser un tel permis de construire (qui sera déposé prochainement) même si les services de la ville l'autorisent, mais nous avons besoin de cette autorisation pour que nos parents malades puissent vivre enfin définitivement à Bonifacio et sur ce terrain, auprès de notre famille et de nos amis.

Nous comptons vivement sur votre soutien et vos expériences pour nous aider dans cette démarche et accueillir un avis favorable à celle-ci.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

https://www.dropbox.com/scl/fo/8cvgy13t7fo5b1a5roh6b/AAF-h7kB578oJR-oJdrFta8?rlkey=ysmqy4ghq26w1ydcg202zoa4s&st=38ydljnk&dl=0

PS : Observation également déposée en ligne sur le registre dématérialisé

Robert et Christine PONTIER

Contribution n°145 (Email)

Proposée par JMC
(jmc.corse@icloud.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 10h57

Parcelle G 270/271

Objet : Parcelle G 270/271

Bonjour
J'ai donné l'ensemble de mes parcelles à ma fille, Alizée mais je reste en possession de la 270 et la 271.G
Ces parcelles, sont classées N dans un milieu présentant pourtant une urbanisation diffuse mais suffisamment dense pour être susceptible d'être urbanisé dans l'évolution future du PLU.
Je souhaiterais obtenir l'autorisation de la construction de ma résidence principale. Une évolution en secteur urbanisé AU permettrait cette réalisation. Cette évolution du secteur doit être envisagée pour réaliser le projet de la maison senior. La construction dans ce projet d'une résidence pour saisonnier pour le personnel, ou pour les gens de passage ne peut être considérée comme un équipement, mais comme de l'hébergement et dans ces conditions doit être rattachée à une zone urbanisée . Dès lors que ce secteur sera classé en AU pour permettre la réalisation de cet hébergement nous pouvons imaginer une extension de celui-ci pour répondre à l'attente de nombreux Bonifaciens , logés dans le secteur. Les familles Ferris,Tomasi,Chiocca,Chiappini .
La loi Elan permet dans une zone ou l'urbanisation est diffuse de pouvoir développer les constructions .
Dans l'hypothèse où cette opportunité de classement en AU n'était pas réalisable , je souhaiterais obtenir un classement des parcelles 270 et 271 en NL, dans le prolongement de l'hôtellerie de Terra Marina afin de réaliser une ou deux suites de 200 m2 chacune qui correspondent aujourd'hui a une vraie demande .
Compte tenu de mon âge je ne puis attendre une future révision du Plu et j'ai besoin de réaliser mes projets rapidement.
Bien cordialement
Jmc

Envoyé de mon iPad

Contribution n°146 (Email)

Proposée par M. TOZZA
(michele.tozza@orange.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 13h06

demande de permis de construire

Objet : demande de permis de construire

Madame catherine Ferrari, Madame Estelle Fontrier-Vigouroux,
Je sollicite votre bien bienveillance, je suis propriétaire d'un terrain à Baccosa Est chemin de la Micheline 20169 bonifacio "parcelles 13/81-1814-1815-1816"
J'été facteur de la commune de Bonifacio c'est à cette période que j'ai acquis les terrains,
j'ai demander un permis de construire le 05/11/1987, il m'a été accorder le 10MAI1988, je n'ai pas pu construire à cette période, cette année j'ai pris rendez-vous avec l'urbanisme de bonifacio le 22 Juillet 2025, car je me suis aperçu que ça fait 35 années que je paie les impôts locaux en fonction d'une construction de 117 mètres carrée qui n'a jamais existé, nous l'avons fait constaté par la mairie et la police municipale de bonifacio le 28 Août 2025.
Je vous demande de bien vouloir me donner l'autorisation de déposer un permis de construire, que je puisse profiter de mon bien, pour ma retraite.
En vous remerciant à l'avance de l'intérêt que vous portez à ma requête je vous prie de croire, mes Dames ferrari fontrier-vigouroux, en l'assurance de ma considération distinguée.
monsieur Tozza

2 documents associés
contribution_146_Email_1.png
contribution_146_Email_2.png

COMMUNE DE
BONIFACIO

PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE déposée le : 05.11.1987

par : Mr TOZZA Ange Michel
demeurant à : Dom. de POZZOMIELLO - 20169 BONIFACIO 956

représenté par :
pour : CN - Maison Ind. R.de Ch. 4 pples
sur un terrain sis à : BACCOSA - 20169 BONIFACIO

CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire N° : 2A 041 87 R1.141
Surface hors-œuvre brute (1) : 152 m²
Surface hors-œuvre nette (1) : 117 m²
Nb de bâtiments : 1
Nb de logements : 1
Destination (3) : logement

LE MAIRE DE BONIFACIO

Vu la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1),
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants. R 421-1 et suivants,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du 16 Juin 1986, modifié le 8 Décembre 1987.

VU l'avis du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales du 12.01.1988 et du 15.03.1988

VU l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 10.12.1987

PLANS ENREGISTRES LE 05.11.1987

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus visée (cadre 1) et avec les surfaces figurant au cadre 2, sous réserve d'un raccordement obligatoire au réseau communal d'eau potable.

Construction assujettie à la Taxe Départementale d'Equipement, à la Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles et à la Taxe Départementale pour le C.A.U.E.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

18 MAI 1988

Le
Le Maire

MAIRIE DE BONIFACIO 20169

(1) *Voir la définition sur le formulaire de demande du permis de construire.*

INFORMATION — A LIRE ATTENTIVEMENT — INFORMATION — A LIRE ATTENTIVEMENT — INFORMATION — A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS**
  Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).
- **VALIDITÉ**
  Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois, au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE**
  Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**
  Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.
  Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant suivant la réponse. *(Au terme d'un délai de quatre mois le silence du maire vaut rejet implicite).*
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES**
  Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

DÉPARTEMENT
corse du sud
CANTON
BONIFACIO
COMMUNE
BONIFACIO

956

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté · Égalité · Fraternité

N° 1424

ARRÊTÉ DU MAIRE

SOUS-PREFECTURE SARTENE
30. MAI 1990
ARRIVÉ LE ..... N° 26

PROROGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Maire de la Commune de BONIFACIO

VU le Code des Communes

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 421.32

VU la demande de prorogation déposée le 9 Mars 1990 par Monsieur TOZZA Ange Michel, Chemin de la Michelina - 20169 BONIFACIO

VU le permis de construire n° 2A 041 87 141 accordé le 10 Mai 1988.

A R R E T E

Article Unique : Le Permis de construire n° 2A 041 87 141 délivré le 10 Mai 1988 à Monsieur TOZZA Ange Michel est prorogé pour une durée de un an à compter de ce jour.

Fait à BONIFACIO, le 9 Mai 1990

P/ Le Maire,
Le Conseiller Délégué,
A. QUERE

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 CORSE du SUD

SOUS-PRÉFECTURE DE SARTÈNE
Accusé de Réception, Reçu le :
30 MAI 1990

Contribution n°147 (Email)

Proposée par M. NAVELLOU
(hnavellou@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 14h12

Projets parkings à l'entrée du domaine de Piantarella-A l'attention de Madame Catherine Ferrari.

Objet : Projets parkings à l'entrée du domaine de Piantarella-A l'attention de Madame Catherine Ferrari.

>
> Chère Madame,
>
> Je représente(en tant que Président) la copropriété des collines de Piantarella et souhaitais porter à votre connaissance,dans le cadre de l'enquête d'utilité publique que Vous conduisez,un certain nombre de préoccupations sur la préservation de ce site remarquable qu'est Piantarella,que Nous avons déjà d'ailleurs fait remonter à la Mairie.
>
> Ce site est d'une beauté unique,remarquable.
Le lagon,l'île et la réserve naturelle de Piana,les plages,l'étang et toute la biosphère environnante.
En tant que riverains,Nous sommes particulièrement attentifs à sa préservation.

> Force est de constater qu'il se dégrade d'année en année:
> • du fait d'un afflux croissant et non contrôlé de touristes par la route,qui bien sûr veulent découvrir l'endroit mais qui aussi,par leur nombre et un nombre croissant d'incivilités l'abîment et le polluent(détritus de + en + nombreux,chemins abîmés et pollués etc)
> • du fait d'un afflux croissant de bateaux(en majorité italiens),qui sur la période de l'été s'ancrent de façon anarchique et ne respectent en rien les zones de mouillage.
>
> Il est évident,la Mairie s'y emploie clairement(et Nous la soutenons dans cette ambition),qu'il faut organiser le stationnement des voitures le long de la route qui mène à Piantarella.

Ce projet d'aménagement de stationnements organises comprend egalement dans une 2e phase la création de parkings(certes « vegetalises«) d'environ 120 places a l'entrée du domaine de Piantarella.

Nous sommes en tant que riverains de Piantarella inquiets,préoccupés et réservés sur cette partie du projet:
>
> - D'abord,parce qu'un tel projet risque d'abîmer des zones naturelles et humides,qui bordent l'étang de Piantarella et le golf de Sperone.

> Il nous semble qu'avant de le décider,il conviendrait de mener une étude d'impact qui nous rassure sur le respect des espèces et du biotope local.
> Celui ci est riche et exceptionnel,j'en veux pour preuve la naissance récente d'une centaine de tortues caouanne sur la lagune à proximité de ces projets de parkings…
>
> Sans parler de l'alimentation en eau de l'étang de Piantarella que cela pourrait impacter.
>
> - Ensuite,parce qu'un tel projet,au delà des nuisances sonores et visuelles pour les riverains,pose de vraies questions sur la protection et la sécurité des logements environnants.
> Nous avons vécu ces derniers étés plusieurs cas d'intrusions sauvages dans notre domaine et même d'agressions….!
>
> - Enfin,parce que la meilleure façon de protéger ce site est sans doute d'en réguler l'accès.

> Plus de 500 voitures viennent se garer de façon sauvage chaque jour en été,alors qu'il en faudrait un maximum de 250 a 300
>
> Nous sommes en discussion constructive avec la Mairie sur ce sujet,mais Nous souhaitions malgré tout en parallèle vous alerter car la protection de l'environnement et des sites remarquables de la commune de Bonifacio,comme l'est Piantarella,mérite une attention vraiment particulière.
>
> Il y a aussi le sujet de l'organisation des mouillages dans la baie,aujourdh'ui sur-fréquentée sur les mois d'été,par des bateaux qui s'ancrent de façon sauvage,
> ne respectent aucune règle et ne sont pourtant pas sanctionnés.
> Mais j'ai bien compris que ce sujet était à discuter en 1er lieu avec le Domaine maritime.
>
> J'espère en tout cas que Vous prendrez connaissance de nos sincères inquiétudes,très liées a la préservation du site,qui est l'affaire de tous,et Nous nous tenons à votre disposition si Vous souhaitez plus de détails.

Je souhaite enfin et surtout que Nous trouvions une solution intelligente, »win/win » avec les équipes(très compétentes) de la Mairie,et votre soutien,dans le cadre de cette enquête,peut être très utile.

En vous remerciant de l’attention que Vous porterez a ce sujet

> Très Cordialement
>
> Herve NAVELLOU
> Président de la copropriété des Collines de Piantarella.
>

Contribution n°148 (Web)

Proposée par Trani Nicolas
(nicolas_trani@hotmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 17h55
Adresse postale : Route de Calalonga, maison A Pruniccia 20169 Bonifacio

Madame le Commissaire-Enquêteur
J'ai eu l'opportunité de m'entretenir avec vous le 28 août dernier à Bonifacio et je vous en remercie une nouvelle fois. Comme convenu, je vous transmets ainsi mes réflexions concernant le classement de la parcelle J751 située au village de Musella.
Je vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de ma très respectueuse considération.
Nicolas Trani

1 document associé
contribution_148_Web_1.pdf

Nicolas Trani

Route de Calalonga, maison A Pruniccia

20169 Bonifacio

Mairie de Bonifacio (Service urbanisme)

A l'attention de Madame Catherine FERRARI, Commissaire-Enquêteur

Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio

20169 Bonifacio

Paris le 08 septembre 2025

Objet : Enquête publique

Madame le Commissaire-Enquêteur

J'ai eu l'opportunité de m'entretenir avec vous le 28 août dernier à Bonifacio et je vous en remercie une nouvelle fois. Comme convenu, je vous transmets ainsi mes réflexions concernant le classement de la parcelle J751 située au village de Musella.

Tout d'abord je me permets de vous rappeler quelques éléments qui nous sont chers, à moi et ma famille, et qui, même s'ils n'ont pas de portée juridique, nous semblent importants de mentionner.

- **Une volonté constante de contribuer positivement à la communauté bonifacienne**

La famille Trani s'est toujours efforcée de contribuer positivement au développement de la ville de Bonifacio :

- Nous collaborons avec des éleveurs en leur mettant à disposition nos terrains familiaux à hauteur de plus de 400 hectares, afin qu'ils y pratiquent leur activité pastorale
- Nous travaillons également avec la famille du vignoble Zuria, qui a planté plusieurs hectares de ses vignes sur les terrains de la famille
- Nous avons construit il y a quelques années 10 logements à Musella, que nous proposons à la location annuelle aux travailleurs bonifaciens au prix de 10€/m2 par

mois. Ces logements sont de qualité, totalement aménagés et équipés (locations meublées) et au sein d'un bâti collectif qui emporte la satisfaction des occupants

- Et de manière générale, nous avons à cœur de rendre service à la communauté en générale et à nos concitoyens en particulier, ce qui est, nous le pensons, reconnu par les bonifaciens

- **La capacité et le souhait d'offrir davantage de logements de qualité à faible loyer aux bonifaciens**

Notre volonté aujourd'hui est de poursuivre le développement de logements que nous avons engagé à Musella, avec le souhait constant d'offrir la possibilité aux travailleurs bonifaciens de se loger dignement dans des conditions économiques préférentielles. Notre approche s'articule autour des principes suivants :

- Reproduire des habitations en logement collectif (comme ce que nous avons déjà construit à Musella), favorisant ainsi la vie en communauté et la mixité sociale
- Permettre aux travailleurs de la zone industrielle et agricole de Musella de se loger à proximité de leurs emplois, réduisant ainsi l'impact de la mobilité sur l'environnement (mobilité douce)
- Offrir un cadre de vie de qualité aux familles. La zone de Musella offre en effet de nombreux atouts :
    - Proximité de la mer avec le golfe de Santa Manza et la plage de Maora
    - Activités sportives à proximité grâce au complexe développé ces dernières années par la ville : tennis, paddle, pétanque, football, équitation, etc…
    - Proximité des commerces en tous genres, permettant encore une fois de limiter les déplacements nécessaires à la vie quotidienne (boulangerie, fruits et légumes, bricolage, etc…)

Nous pensons que notre projet s'inscrit avec justesse dans le développement futur de la ville de Bonifacio et en particulier dans le village de Musella. La manière dont nous travaillons permet en outre d'éviter les dérives que l'on a pu voir et qui peuvent subsister à Bonifacio. On constate en effet malheureusement encore souvent, du fait d'une pénurie de logements de qualité et d'un parc globalement âgé, que des gens se logent dans des habitations insalubres pour des loyers qui vont bien au-delà de ceux que l'on pratique et que l'on continuera à appliquer.

Le loyer moyen constaté à Bonifacio est en effet de plus de 16€/m2/mois (et monte parfois même à plus de 25€), contre seulement 10€/m2/mois pratiqués dans nos logements, soit 40% inférieur pour des logements de bonne qualité, récents, meublés et entièrement équipés.

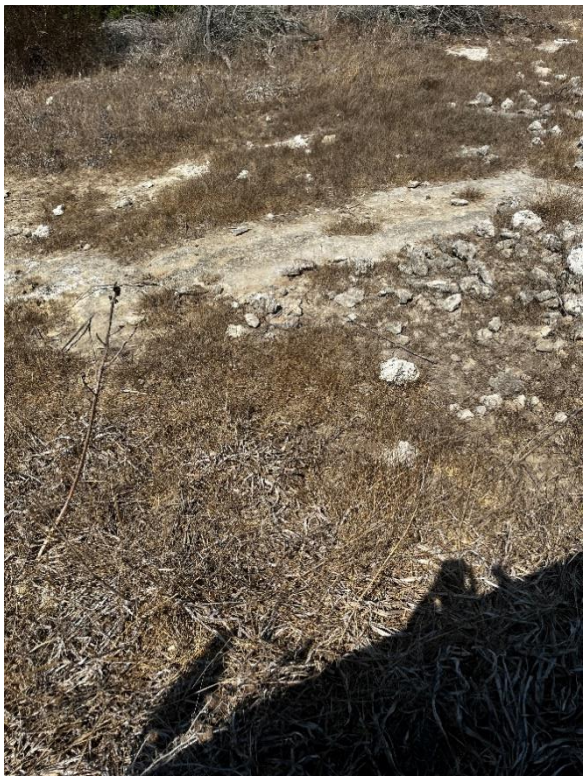
Ceci est rendu possible par le fait qu'étant une vieille famille bonifacienne, nous disposons déjà des terrains et n'avons de fait pas à en supporter le coût d'acquisition. Nous sommes par ailleurs habitués à réaliser des constructions, ce qui nous permet de contenir le coût des travaux. Cela s'inscrit dans une approche vertueuse, car nous en faisons bénéficier nos locataires en pratiquant des loyers significativement plus bas que ceux du marché.

De manière plus formelle, voici nos remarques relatives aux dispositions envisagées pour la parcelle J751:

- La parcelle J751 se situe en continuité d'une zone résidentielle existante et dans la zone d'activité de Musella. Ainsi, les raccordements aux réseaux d'eau (potable et usée), de voirie et d'électricité existent déjà et l'urbanisation future de cette zone s'inscrit dans la continuité de la dynamique engagée dans la zone depuis plusieurs années



- Elle se situe par ailleurs sur le plateau calcaire de Bonifacio et son sol, aride et revêtu d'une couche superficielle de terre quasi inexistante, ne permet pas l'exploitation agricole. Cette parcelle n'a d'ailleurs jamais été répertoriée au registre parcellaire graphique des parcelles a activité pastorale ou agricole et c'est en outre sous les recommandations de la commune et de la chambre d'agriculture que cette zone a été proposée à l'urbanisation.

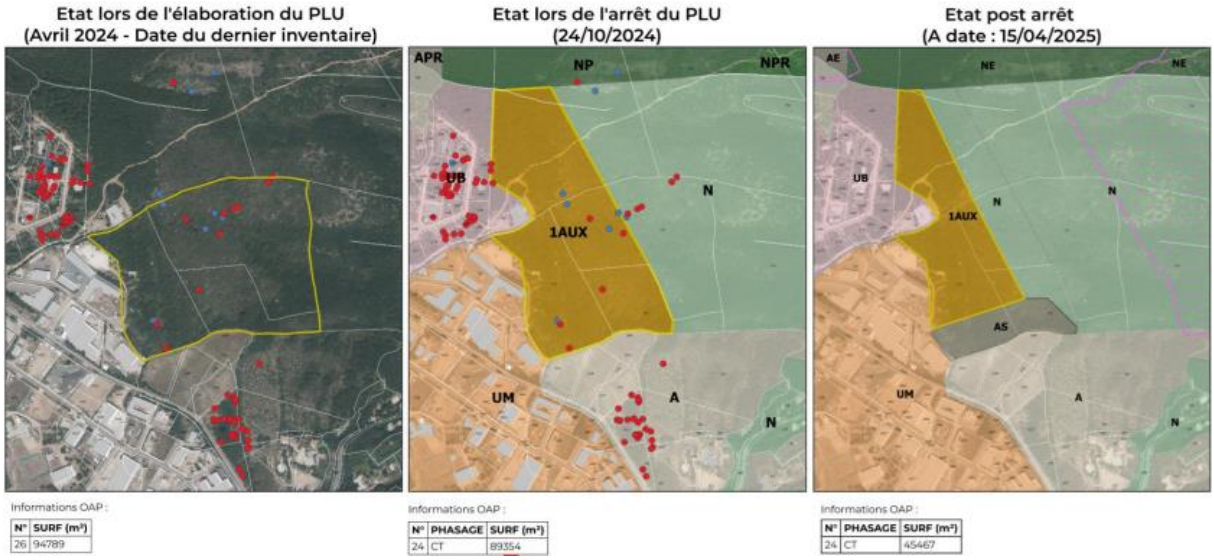




Ainsi, tant l'emplacement géographique que les caractéristiques naturelles de la parcelle J751 la disposent à être éligible à la poursuite de la densification de l'urbanisation au village de Musella, zone d'extension naturelle de la ville de Bonifacio.

<u>Aussi, nous nous permettons de suggérer :</u>

- Que tout ou partie de la zone 1AUX puisse être reclassés en zone 1AU afin de permettre de répondre aux besoins en logement des bonifaciens, notamment par la création de logements collectifs à loyer réduit, dans la continuité de ce que nous avons déjà fait.
- Que la parcelle J751 puisse conserver une surface suffisante en zone 1AUX ou 1AU afin de permettre le développement économique de la ville de Bonifacio. Or la zone initialement prévue en 1AUX a été fortement réduite :



- Que certaines limitations appliquées aux terrains si situant en zone 1AUX puissent être revues afin de permettre et assurer la création d'un environnement de qualité :
    - L'interdiction de créer des logements en RDC sera un frein considérable pour les occupants des logements de fonction, notamment pour les parents de jeunes enfants ou les personnes en situation de handicap
    - La nécessité de rattacher les logements à une activité commerciale sur une même unité foncière risque également de rendre les logements moins agréables car en proximité trop directe avec le lieu de travail des populations. Notre projet s'inscrit par ailleurs déjà dans le cadre de logements à destination des travailleurs de la zone, mais permet en outre de leur offrir un cadre de vie de qualité

Telles sont, Madame le Commissaire-Enquêteur, les observations dont il me paraissait nécessaire de vous faire part par écrit.

Ces dernières nous paraissent cohérentes et raisonnables, et, je le crois, permettront de renforcer l'efficacité du PLU en s'inscrivant dans les objectifs d'intérêt général qui ont guidé la commune dans l'élaboration de ce document (lutte contre la spéculation, développement du logement pour les résidents et habitants de la commune, développement de l'artisanat et de l'économie locale). Nous espérons que vous pourrez les accueillir favorablement en les intégrant dans vos recommandations.

Je profite, enfin, de ce message pour vous remercier une nouvelle fois pour votre disponibilité, pour la qualité de votre écoute, et pour la pédagogie dont vous avez fait preuve au cours de notre entretien.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma très respectueuse considération.

Nicolas Trani

Contribution n°149 (Web)

Proposée par ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO A.P.E.I.C (apeic.iledecavallo@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 17h56
Adresse postale : Ile de Cavallo 20169 Bonifacio

L’ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L’ENVIRONNEMENT DE L’ÎLE DE CAVALLO, A.P.E.I.C. est une association régie par la loi du 1er juillet 1901, déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 qui a pour objet social la défense et la protection de la nature, de l’environnement et de la propreté, ainsi que l’amélioration du cadre de vie de l’Île de Cavallo.
A ce titre, c’est avec beaucoup d’attention que l’A.P.E.I.C. a pris connaissance du dossier de projet de PLU de BONIFACIO soumis à votre enquête publique et que nous souhaitons porter à votre connaissance nos observations ci-après exposées par lesquelles nous sollicitons une modification de la délimitation du zonage retenu pour l’Île de Cavallo (I.), une modification des dispositions règlementaires de la zone NPR au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu’une modification de la qualification de certaines plages de l’Île (III.) et la prise en compte de nos observations finales (IV.).

6 documents associés
contribution_149_Web_1.pdf
contribution_149_Web_2.pdf
contribution_149_Web_3.pdf
contribution_149_Web_4.pdf
contribution_149_Web_5.pdf
contribution_149_Web_6.pdf

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

L'Association pour la Protection de l'Environnement de l'Île de Cavallo A.P.E.I.C.
Île de Cavallo – 20169 Bonifacio

A Madame le Commissaire Enquêteur et Madame le Commissaire Enquêteur suppléant.

Objet: Enquête publique sur l'élaboration *Révision du Plan Local d'Urbanisme* de la commune.

L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ÎLE DE CAVALLO, A.P.E.I.C. est une association régie par la loi du 1er juillet 1901, déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 qui a pour objet social la défense et la protection de la nature, de l'environnement et de la propreté, ainsi que l'amélioration du cadre de vie de l'Île de Cavallo.

A ce titre, c'est avec beaucoup d'attention que l'A.P.E.I.C. a pris connaissance du dossier de projet de PLU de BONIFACIO soumis à votre enquête publique et que nous souhaitons porter à votre connaissance nos observations ci-après exposées par lesquelles nous sollicitons une modification de la délimitation du zonage retenu pour l'Île de Cavallo (I.), une modification des dispositions règlementaires de la zone NPR au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu'une modification de la qualification de certaines plages de l'Île (III.) et la prise en compte de nos observations finales (IV.).

I. Sur la modification de la délimitation du zonage

A titre liminaire, rappelons que par rapport aux îles sardo-corses voisines l'Île de Cavallo se distingue par une richesse particulièrement élevée en espèces végétales : 426 taxons (espèces et sous-espèces) de phanérogames et de ptéridophytes dont 371 indigènes et 55 exotiques. Parmi ceux-ci, 68 taxons sont remarquables endémiques, rares, protégés ou menacés) (Paradis et al, 2017). Favoriser l'ouverture de nouvelles routes et une augmentation de la fréquentation touristique mettrait en danger la conservation de la nature sur l'Île de Cavallo et faciliterait la propagation d'espèces exotiques envahissantes.

Nous comprenons que les choix relatifs à la qualité environnementale de l'Île de Cavallo semblent découler uniquement des documents du **PADDUC** approuvé en 2020.

Aussi faut-il rappeler que les documents de Synthèse du PADDUC (https ://www.isula.corsica/attachment/2062621/) tandis que l'Évaluation environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ont été approuvées en 2015 (https ://www.isula.corsica/attachment/2062626/) soit il y a plus de 10 ans.

Il aurait été souhaitable que les documents programmatiques s'appuient sur des données plus actuelles.

Il existe une étude de 2017 qui ne semble pas avoir été prise en compte. Celle-ci démontre la richesse naturelle exceptionnelle de l'Île de Cavallo en ce qui concerne les espèces et en habitats, bien

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

supérieure à celle des autres petites îles sardo-corses : « *Le patrimoine naturel de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse) : Écologie, biogéographie et conservation* » parue dans Ecologia mediterranea, tome 43 n. 2, 2017, sous la direction de Frédéric MEDAIL.

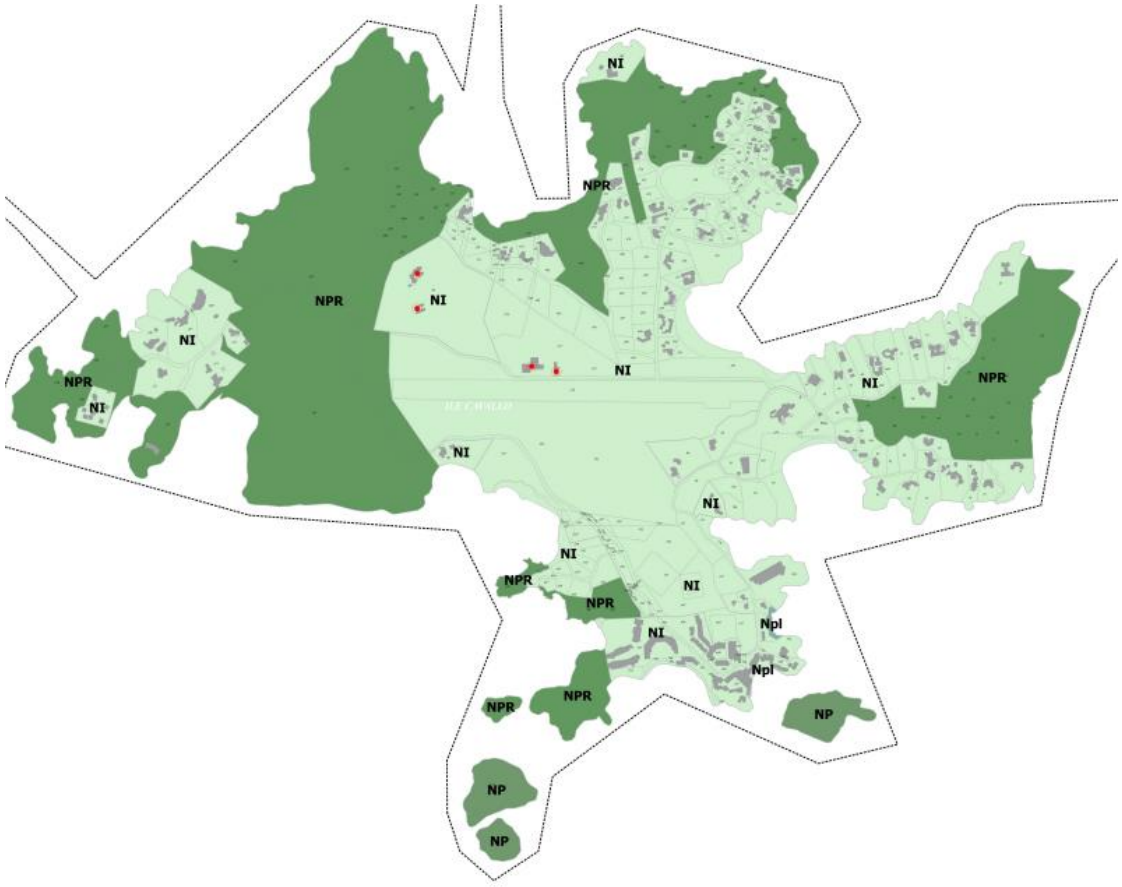
Dans cette étude, qui se concentre sur la flore et la végétation mais traite également des arthropodes, des lichens, etc., le chapitre dédié à la cartographie de la végétation est très détaillé et mérite une attention particulière : « *La végétation vasculaire actuelle de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse) : analyse phytosociologique et phytocartographie »* (Paradis G., O'deye-Guizen, K., Médail F., 2017. Guilhan PARADIS, Kévin O'DEYE-GUIZIEN, Frédéric MEDAIL, parue dans Ecologia mediterranea, Année 2017, 43-2, pp. 35-102) **(document n°1).**

Au cas particulier, le zonage du PLU de la commune de Bonifacio classe l'intégralité de l'Île de Cavallo en zone N et y propose une division en 4 « zones N » :

- La zone NI qui correspond « aux espaces urbanisés de l'Île »
- La zone NPR qui correspond « à des espaces naturels situés en espace remarquable »
- La zone NP qui correspond « à des espaces naturels concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels. »
- La zone NPL qui correspond « aux périmètres de concession des plages. »

Extrait planche 12 du règlement graphique :

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com



Pour mémoire, les articles R151-25 et R151-26 du code de l'urbanisme disposent :

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :
*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'*article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime *;*
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11*,* L. 151-12 *et* L. 151-13*, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

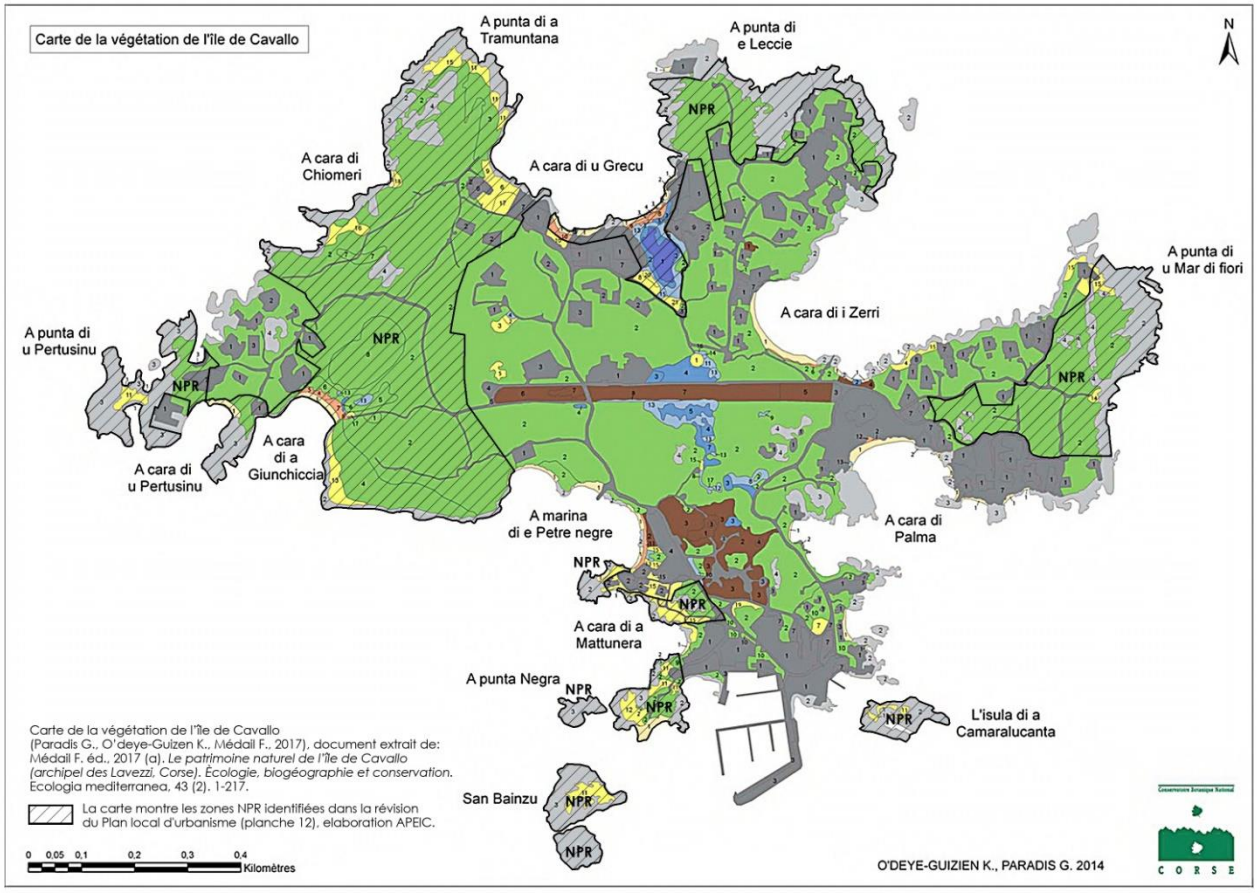
ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Autrement formulé, le classement en zone N résulte d'une volonté de protection et la constructibilité doit y être très limitée.

Au regard de ces éléments, l'Association A.P.E.I.C. approuve le classement intégral de l'Île en zone N, mais considère que la délimitation des « sous zones » N n'est pas conforme à la réalité du site et aux enjeux de protection qui s'en infèrent.

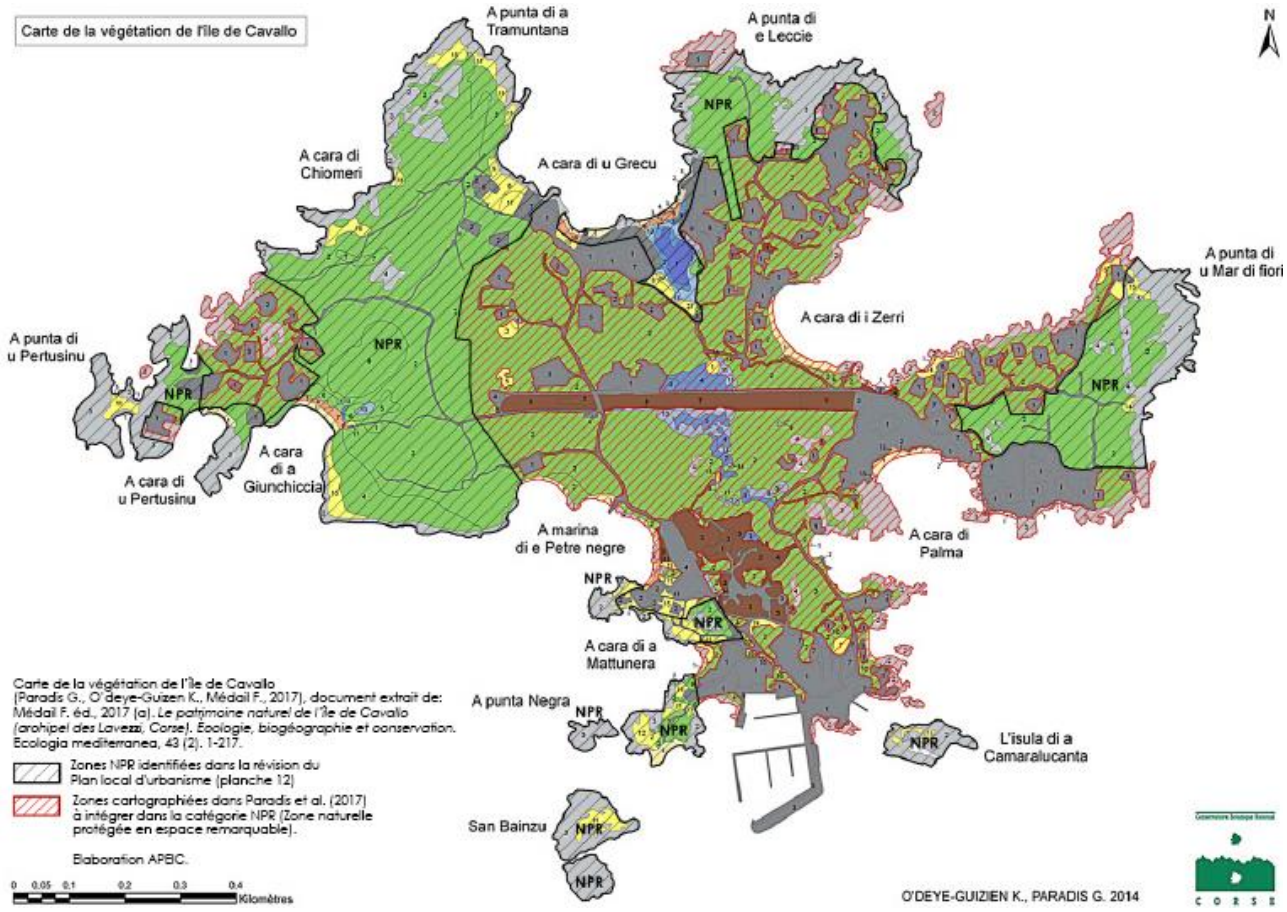
Ainsi, nous estimons que les zones ci-après listées issues de l'étude précitée devraient être incluses dans la catégorie NPR (Zone naturelle protégée en espace remarquable) et joignons une carte matérialisant lesdites zones et en superposition le zonage du PLU proposé, et faisant apparaitre que la zone NPR ne couvre pas toutes les zones pour lesquelles une protection d'impose (**document 2 – carte de la végétation de l'Île de Cavallo O'DEYE-GUIZIEN, PARADIS, 2017 et document 3 - carte de la végétation de l'Île de Cavallo O'DEYE-GUIZIEN, PARADIS, 2017 et zonage NPR du 31/10/2024) :**

- Tous les « Habitats dunaires » (couleur orange) ;
- Tous les « Pelouses et fruticées basses » (couleur jaune) à l'exception des nombres suivants : 2, 3, 4, 5, 15, 19 ;
- Tous les « Maquis » ;
- Tous les « Zones humides » ;
- Tous les « Habitats rocheux ».



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Proposition de nouveau zonage (**document 4. Zones NPR du Plan local d'urbanisme auxquelles s'ajoutent celles identifiées et cartographiées par Paradis (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017)** :



En revanche, nous estimons que peuvent rester dans la catégorie NI, les zones cartographiées dans l'étude précitée de la manière suivante (Zone naturelle correspondant à l'Île de Cavallo) :

- Les « Pelouses et fruticées basses» (couleur jaune) aux nombres (2, 3, 4, 5, 15, 19) ;
- Tous les « Végétations rudérales » ;
- Tous les "Urbanisation" ;

Certains types de "Pelouses et fruticées basses" (couleur jaune) ne constituent pas des habitats de valeur particulière mais abritent des taxons remarquables ou sont importants pour la dynamique de la végétation.

Nous joignons également à nos observations les remarques de Leonardo FILESI, Professeur de Botanique appliquée à l'Université IUAV de Venise, confirmant l'analyse scientifique en ce sens **(document n. 5).**

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

En conséquence, nous pensons que la zone méritant d'être incluse dans la catégorie NPR est beaucoup plus vaste et nous sollicitons que les limites des zones NI (Zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo) et NPR (Zone naturelle protégée en espace remarquable) de l'Île de Cavallo, telles que reportées sur la planche 12 du Règlement graphique de la Révision du Plan Local d'Urbanisme**,** soient réexaminées (**document n. 4**).

II. Sur la modification des destinations autorisées par le règlement pour la zone NPR pour l'Ile de CAVALLO

Comme indiqué infra, le droit à construire et la destination des constructions doivent être fortement limités afin de préserver la zone N.

Nous estimons correct que sur l'île de Cavallo, dans la zone NPR, la « réfection » des bâtiments existants soit autorisée, mais il est discutable que soient également permis les **«** Logements »**,** **«** Autres hébergements touristiques »**,** **«** Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »**.**

Nous sollicitons que le règlement soit modifié et que la construction de nouveaux « logements », « hébergement », « restauration », « hôtels » « locaux techniques et industriels des administrations publiques » soit totalement interdite pour l'Ile de Cavallo.

Pour la zone NPR, la rédaction serait la suivante :

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

*> **A l'exclusion de la zone NPR située sur l'île de Cavallo, pour laquelle elle est interdite,** la sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :*

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,

◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

***> A l'exclusion de la zone NPR située sur l'île de Cavallo, pour laquelle ils sont interdits**, des installations et aménagements légers peuvent être autorisés dans les conditions exposées dans l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des espaces remarquables et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Si ces conditions sont respectées, peuvent être aménagés :*

« 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

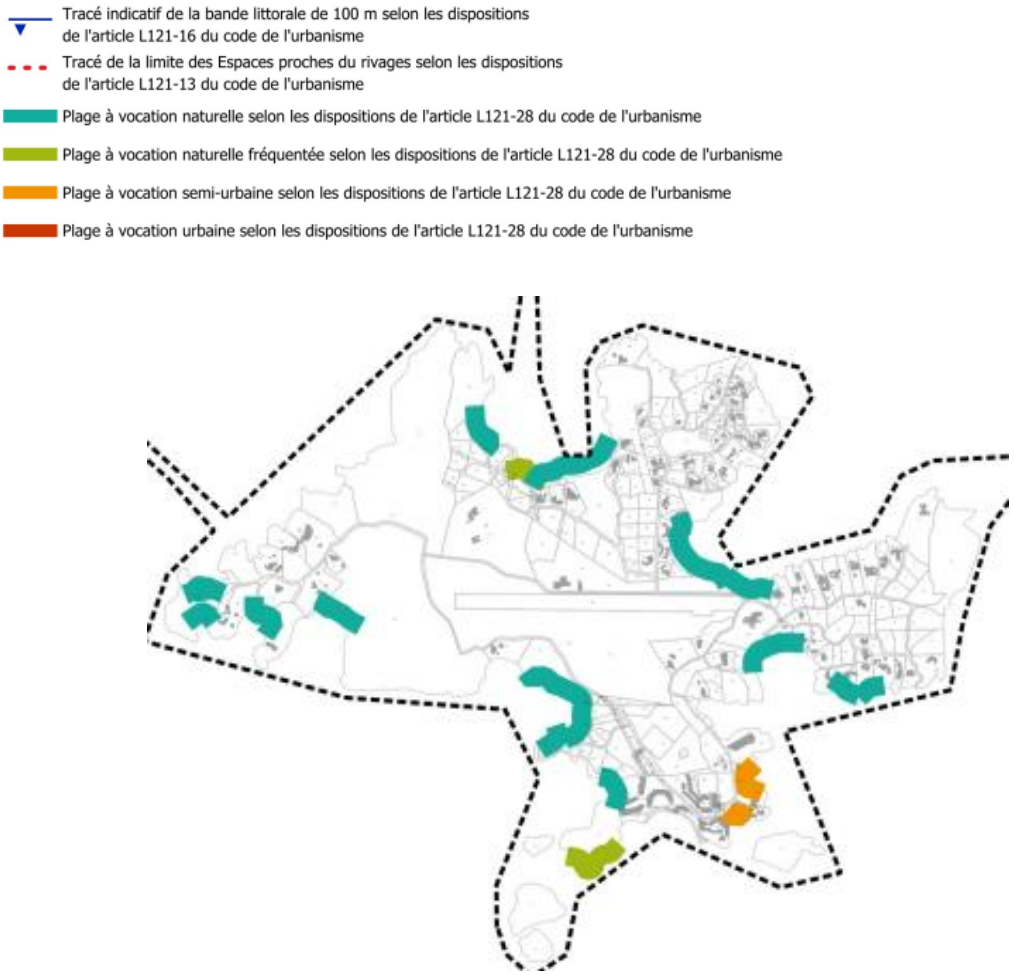
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

III. Sur la modification de la qualification des plages de l'Île de Cavallo

L'annexe 5.6 relative à la classification des plages de Cavallo classe 2 plages en « plage à vocation naturelle fréquentée » et 2 plages de l'ile en « plage à vocation semi urbaine » :

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com



Cette classification n'est pas prévue par le PADDUC.

On s'interrogera sur la pertinence de cette qualification au regard de la « loi littoral. »

Elle n'est en tout état de cause, pas conforme à la situation réelle.

Rappelons que l'Île de Cavallo ne comporte pas de voie de circulation publique, de sorte que les plages de l'Île de Cavallo ne sont accessibles que depuis la mer ou depuis les seules propriétés privées qui bordent immédiatement le rivage.

Si l'on peut considérer tout au plus que les plages situées à proximité du port sont effectivement « plus fréquentées » que les autres, ni leur localisation, ni leur taille particulièrement réduite, tout comme leur nombre de visiteurs ne permettent de les qualifier de semi urbaines, ce qui laisserait suggérer une situation en milieu urbain et une forte fréquentation qui n'existe – de facto – pas sur l'Île de Cavallo.

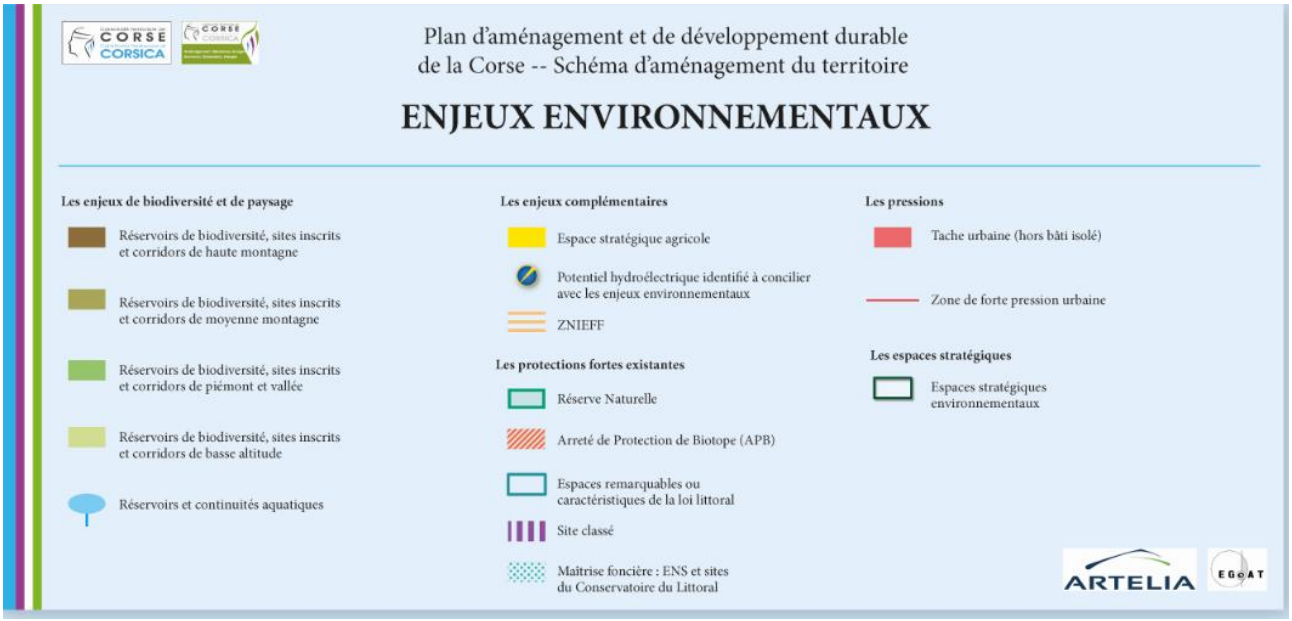
La qualification de plage à vocation semi-urbaine ne correspond pas à la situation réelle.

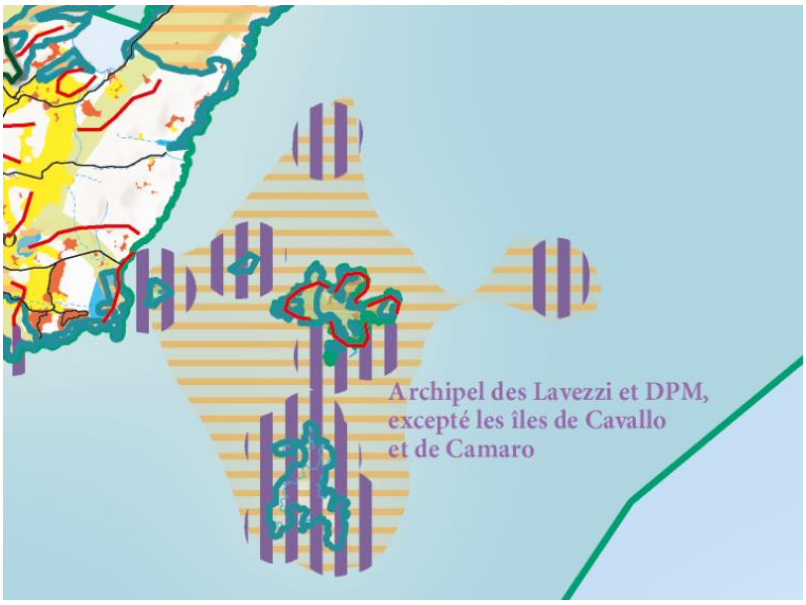
ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

En conséquence, nous sollicitons que la qualification des plages soit modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de «plages naturelles».

IV. Observations finales

Pour mémoire, l'Île de Cavallo fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection, comme le rappelle le PADDUC et il aurait été souhaitable qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU :





Il sera d'ailleurs précisé que le site Natura 2000 FR9410021 îles Lavezzi, Bouches de Bonifacio encercle totalement l'Île de Cavallo, protégeant ainsi son espace maritime et que

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

l'Association entend solliciter les services de la Préfecture et l'Assemblée de Corse en vue d'un classement de la partie terrestre de l'Île de Cavallo comme site Natura 2000, et non uniquement pour la Directive oiseaux comme c'est actuellement le cas, mais aussi pour la Directive habitats.

A ce titre, il est indiqué en page 23 du **Rapport de présentation - Pièce 1.C : Justification du projet et évaluation environnementale, Commune de Bonifacio (2A), Justification des orientations du PADD**, « *Favoriser le Développement de la pêche et du nautisme »*.

Il est certain que favoriser le développement de la pêche et du nautisme dans une Réserve Marine et ZSC (ZSC Plateau de Pertusato/ Bonifacio et îles Lavezzi; Code du site FR9400591) ne devrait absolument pas être un des objectifs poursuivi par le PLU.

Convaincus du partage des objectifs de préservation du territoire de l'Île de Cavallo et des Bouches de Bonifacio, nous demandons que ce qui est décrit ci-dessus soit pris en compte et retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, qui sera soumis à l'approbation définitive du Conseil Municipal.

Cordialement,

Ile de Cavallo, 8 septembre 2025

A.P.E.I.C.

le Président

prof. arch. Riccarda Cantarelli



Document élaboré avec la consultation de Leonardo Filesi, Professeur de Botanica ambientale e applicata *à l'Università Iuav di Venezia.*

***

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Documents en pièce jointe :

- document 1. « La végétation vasculaire actuelle de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse): analyse phytosociologique et phytocartographie » (Paradis G., O'deye-Guizen, K., Médail F., 2017. Guilhan PARADIS, Kévin O'DEYE-GUIZIEN, Frédéric MEDAIL, parue dans Ecologia mediterranea, Année 2017, 43-2, pp. 35-102);

- document 2. Carte de la végétation de l'Île de Cavallo (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017), document extrait de: Médail F. éd., 2017 (a). *Le patrimoine naturel de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse). Ecologie, biogéographie et conservation.* Ecologia mediterranea, 43 (2);

- document 3. Carte de la végétation de l'Île de Cavallo (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017), document extrait de: Médail F. éd., 2017 (a). *Le patrimoine naturel de l'île de Cavallo (archipel des Lavezzi*, Corse). *Écologie, biogéographie et conservation.* Ecologia mediterranea, 43 (2).
La carte montre les zones NPR identifiées dans la révision du Plan local d'urbanisme (tableau 12), élaboration APEIC;

- document 4. Zones NPR du Plan local d'urbanisme auxquelles s'ajoutent celles identifiées et cartographiées par Paradiso (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017);

- document 5. Leonardo Filesi, *Notes sur la valeur naturaliste de l'Île de Cavallo*, 2025.

Contribution n°150 (Web)

Proposée par HUOT, Benedicte
(contact@arbevhio.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 17h59
Adresse postale : Chemin de Ficnocchiu 20169 Bonifacio

A l’attention de Madame Ferrari, Commissaire-enquêteur à la Mairie de Bonifacio

Je vous prie de trouver notre contribution à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

Cordialement

1 document associé
contribution_150_Web_1.pdf

Contribution n°151 (Web)

Proposée par CHIAPPINI Alizée
(chiappinializee@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 18h17
Adresse postale : Bancarello, route de Sartène 20169 Bonifacio

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une bergerie de 200m2 située sur la parcelle G283 sur le secteur de Bancarello. Dans le cadre de la restauration de cette dernière la DREAL et l'ABF m'ont donné chacun un avis favorable à ce projet.
Dans le même temps, ces deux organismes, m’ont fortement recommandé, pour une question de valorisation du site, de créer un abri pour y dissimuler mes 2 bateaux, mes 3 voitures, mon tractopelle et mon élévateur, nécessaires à l’entretien de mes 5 ha de terrain. L'accès à la parcelle G-284 faciliterait grandement l'élaboration de cet abri.

Aujourd’hui la réglementation ne me permet pas la mise en place d'un ÉQUIPEMENT aussi important pour abriter ce matériel.

Bancarello a un devenir d'être urbanisé d’après les orientations futures du P.L.U .C'est pourquoi je préconise que mes parcelles G279-280-281-282-284 et G817 retrouvent un classement AU dès aujourd’hui. Cette option permettrait également aux familles Chiocca, Tomasi, Ferris, Chiappini (Jean-Marc) de construire la résidence principale de leurs enfants.

Étant donné que la réalisation de cet abri peut être qualifiée "d'équipement " nous pouvons imaginer étendre la zone 1AUE sur laquelle est envisagée une résidence pour seniors sur les parcelles voisines G 834-35-36-37.

En dernier recours, une autre solution pourrait être envisagée afin que nous puissions réaliser ce projet, celle de modifier la règlementation des annexes concernant les extensions situées en Zones N.

Dans l'attente de votre retour.

Bien cordialement.

Alizée Chiappini

Contribution n°152 (Web)

Proposée par Perrino François
(fperrino@wanadoo.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 20h48

A l’attention de Madame la commissaire-enquêteur

Madame,

Je vous prie de trouver ci-joint notre observation à l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio.

Bien cordialement

3 documents associés
contribution_152_Web_1.pdf
contribution_152_Web_2.pdf
contribution_152_Web_3.pdf

Sas Marina di Cavallo
Sci Maora
Sci Piantarella
Sci 9° Est
Sci La Villa
Sci Antianne
SCI Les 3 Pêcheurs

Madame le commissaire enquêteur
Marie de Bonifacio

Objet : changement de destination des bâtiments existants sur les parcelles Q 634-635-636-637-638-639 sises sur l'ile de Cavallo

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour l'élaboration du PLU de Bonifacio, je souhaiterais vous faire part de l'observation suivante :

La baie de Marina di Cavallo est constituée d'une péninsule de 2,5 hectares sur laquelle sont édifiées six constructions à usage d'habitation pour une surface totale d'environ 850 m2 habitables. Ces constructions ont été édifiées dans les années 90 et ont fait l'objet d'un permis de construire en 1990 (pièce ci-jointe).
Les sci sus nommées ont obtenues en 2024 six déclarations préalables afin de modifier quelques éléments de façades (pièces jointes). Ces autorisations sont purgées de tous recours.

Dans le PLU de 2013, ces parcelles étaient classées en zone UK2A et les six bâtisses clairement identifiées sur le plan (cf rapport de présentation ci-joint aux pages 23 et 27)

Sur la planche 12 du présent PLU, les bâtisses n'apparaissent plus, et les parcelles sont classées en zone NI. Le règlement autorise dans cette zone les activités hôtelières et de restauration.

Sans remettre en cause la classification NI, nous souhaiterions formuler la demande suivante : autoriser sur ces bâtiments (qu'il faudrait dessiner sur la cartographie) le changement de destination afin d'y autoriser une activité hôtelière.

Le règlement de la zone ne s'y oppose pas ; le dernier alinéa de l'article 1.2 devrait être modifié afin de préciser cette possibilité.

Notre demande va, nous semble-t-il, dans le sens des objectifs fixés par ce nouveau document.

Elle s'accorde parfaitement avec un développement économique équilibré dans le temps et dans l'espace :

- Nous ne créons pas de nouvelles surfaces bâties ; le projet respecte l'emprise au sol existante sur ces parcelles,
- Nous n'augmentons pas la fréquentation touristique car le projet porterait sur une quinzaine de chambres alors que les six villas existantes possèdent déjà dix-neuf chambres,
- Nous réduisons la proportion de résidences secondaires sur la commune, ce qui semble être l'objectif de la municipalité.

Ce changement de destination à vocation hôtelière étant par ailleurs déjà autorisé sur un bâti existant dans la zone Npl du futur PLU (cf planche 7).

Nous espérons que ces précisions vous permettront de prendre en considération notre demande et d'y réserver une suite favorable.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

François PERRINO

MAIRIE
DE
BONIFACIO
20169
Téléphone : 04.95.73.00.15
Télécopie : 04.95.73.01.96

Bonifacio

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER de MODIFICATION

Ile de Cavallo

1 – Rapport de présentation



Dossier d'enquête publique du 8 aout au 10 septembre 2013

Ce dossier a pour objet de présenter la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio approuvé le 13 juillet 2006, modifié le 24 juillet 2007, le 11 février 2011 et le 10 décembre 2012.

Le présent projet est soumis à une enquête publique, dans les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement**.**

Seules les dispositions présentées dans ce dossier faisant l'objet de modifications sont soumises à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées.

Ce dossier de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, sera ensuite approuvé par le conseil municipal.

Le contenu de la modification sera intégré dans le dossier de PLU reconstitué.

SOMMAIRE

1 - LA MODIFICATION ET SES OBJECTIFS 4

2 – L'ETAT DES LIEUX DE L'ILE DE CAVALLO 8

2.1 – LE TERRITOIRE DE BONIFACIO ET L'ILE DE CAVALLO 9

2.1.1 – La situation de l'ile de cavallo 9

2.1.2 – L'urbanisation de l'ile 10

2.2 – LES PROTECTIONS 13

2.2.1 – Site Natura 2000 13

2.2.2 – ZNIEFF 14

2.2.3 – Réserve naturelle 15

2.2.4 – Monuments historiques et sites archeologiques 16

2.2.5 – La loi littoral 17

2.3 – LE RECENSEMENT DU BÂTI ET LA RÉALISATION D'UN FOND DE PLAN 19

2.3.1 – L'inadéquation du cadastre avec la réalité des lieux 19

2.3.2 – La réalisation d'un fond de plan 20

2.3.4 – Les constructions existantes 24

2.4 – L'ASSAINISSEMENT 28

2.5 - LES DISPOSITIONS DU PLU APPROUVÉ EN 2006 30

3 – LA DÉFINITION D'UNE NOUVELLE REGLE D'URBANISME 32

3.1 – LES PRINCIPES D'UNE NOUVELLE RÈGLE D'URBANISME 33

3.1.1 – Les objectifs poursuivis 33

3.1.2 –Le principe de délimitation des zones 33

3.1.3 – Les différentes zones 34

3.1.4– Le plan de zonage modifié 38

3.2 – LES EFFETS DE LA RÈGLE D'URBANISME MODIFIÉE 40

3.2.1 – L'évolution au regard du PLU en vigueur 40

3.2.2 – La régle d'urbanisme et la loi littoral 44

3.2.3 – Les incidences du plan sur l'environnement 47

3.2.4 – L'évaluation environnementale 48

1 - LA MODIFICATION ET SES OBJECTIFS

LA MODIFICATION DU P.LU. DE L'ILE DE CAVALLO

UNE EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE, MORALE ET POLITIQUE

Le P.L.U. De Bonifacio approuvé en juillet 2006 , n'avait, à l'époque, en ce qui concerne la zone de Cavallo; fait l'objet d'aucun recours, de ce fait l'ensemble de l'île a été considéré comme une zone urbanisée, 47% de l'île étant alors classés en zone constructible.

Station d'épuration hors norme, constructions illégales, D.P.M. interdit d'accès …ni l'Etat, ni la municipalité d'alors ne parvenaient à faire respecter (dans la durée) les lois de la République.

Depuis 2008, avec le concours de l'Etat, les choses changent : un poste de gendarmerie est ouvert durant la saison estivale, une station d'épuration est construite par l'association des propriétaires, les contentieux liés à l'urbanisme aboutissent ; Cavallo redevient partie intégrante de la commune de Bonifacio, de la région, de la République.

Cette île située au milieu du Parc International des Bouches de Bonifacio ne pouvait pas rester avec des règles d'urbanisme permettant la bétonisation de son littoral.

Cette modification du P.L.U. a donc pour objectifs de :

- supprimer les droits à construire sur les zones vierges ;

- limiter à la seule réhabilitation ou à des travaux d'entretien les zones déjà bâties ;

- permettre la régularisation des constructions existantes (afin de purger des contentieux datant de plusieurs dizaines d'années).

- raser ou achever les quelques ruines qui polluent le site. Pour ces dernières les terrains concernés ayant déjà été défrichés (au sens du code de l'urbanisme) les conséquences sur l'environnement sont donc de facto limitées.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio a été approuvé par délibération du conseil municipal du 13 juillet 2006, modifié à trois reprises par délibérations en date du 24 juillet 2007, du 11 février 2011 et du 10 décembre 2012.

Il convient, en outre, de préciser que la révision du PLU a été prescrite par délibération en date du 10 décembre 2012, délibération qui annule et remplace celle du 24 juillet 2007.

• Le contexte de la modification

Dans le PLU approuvé en 2006, une servitude de constructibilité contrainte, en application de l'article L.123-2-a) du code de l'urbanisme, avait été instituée sur les zones urbaines, dites UL2b, de l'ile de Cavallo.

Cette servitude avait été créée afin d'interdire toute nouvelle construction dans l'attente de réaliser un état des lieux des constructions existantes sur l'île ainsi que les études et les travaux nécessaires à la mise en œuvre d'un système d'assainissement aux normes.

A l'issue de ces études et de ces travaux, il s'agissait de définir une règle d'urbanisme qui prenne en compte l'urbanisation existante ainsi que les qualités paysagère et environnementale de l'ile.

Aujourd'hui, les études relatives au dispositif d'assainissement sont achevées et un permis de construire a été délivré le 9 août 2011 pour la mise aux normes de la station d'épuration d'une capacité de 1 500 équivalent-habitants. Cette nouvelle installation a été mise en service à l'été 2012.

Un relevé des constructions existantes régulièrement édifiées a été réalisé par les services municipaux en 2012.

Un relevé de géomètre a été réalisé en octobre 2012 pour identifier les constructions inachevées ou en état de ruine.

Ce relevé a été complété, en mai 2013, par un recensement et une analyse, par les services de la commune, des permis de construire délivrés concernant les constructions inachevées.

C'est pourquoi la commune souhaite engager une procédure de modification visant à définir une règle d'urbanisme adaptée aux caractéristiques de l'île de Cavallo, dans la poursuite de la levée de la servitude de constructibilité contrainte qui couvre toutes les zones urbaines (UL2b) de l'Ile de Cavallo.

En effet, les dispositions de la zone UL2b ne sont pas parfaitement adaptées à la constructibilité de l'île, ni aux objectifs d'urbanisme souhaités par la commune sur l'Ile de Cavallo, tels qu'ils sont exprimés page précédente. La définition d'une nouvelle règle d'urbanisme s'impose.

La définition d'une nouvelle règle d'urbanisme sur l'ile de Cavallo est l'objet unique de la présente modification du PLU de Bonifacio.

• La création d'un périmètre d'étude

Dans l'attente de la finalisation des études nécessaires à la définition d'une nouvelle règle d'urbanisme pour la mise en valeur de l'île de Cavallo, le conseil municipal a, en juillet 2011, pris en considération une étude définissant les orientations d'aménagement à poursuivre sur l'ensemble du territoire de l'ile de Cavallo et décidé de créer un périmètre en application de l'article L.111-10, 2ème alinéa, du code de l'urbanisme.

L'institution d'un tel périmètre a pour effet d'offrir la faculté à la commune d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'occuper et d'utiliser le sol qui seraient de nature à compromettre les objectifs poursuivis par cette étude visant à préserver les qualités paysagère et environnementale de l'ile, en prenant en compte le fait que l'ile fait partie d'une zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1, d'une Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (Z.I.C.O.) et qu'elle est en grande partie concernée par l'inscription au titre des monuments historiques de la carrière romaine d'exploitation de granit.

- **Le choix de la procédure de modification**

Conformément aux dispositions de l'article L .123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

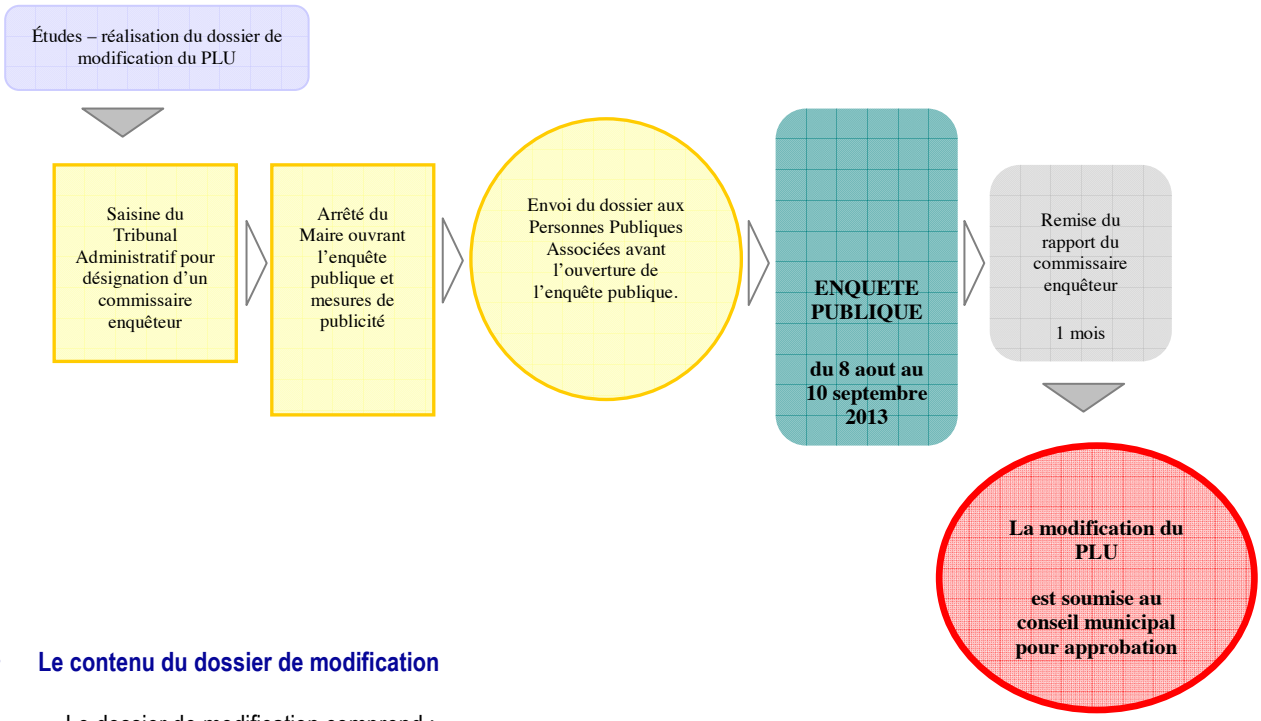
- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des orientations du PADD qui prévoient pour l'ile de Cavallo (page 22) «*de maîtriser la constructibilité sur l'île de Cavallo par une étude préalable permettant d'établir un état des lieux et une clarification des modalités d'assainissement* » ainsi que des remaniements des dispositions du PLU envisagés sur l'Ile de Cavallo concernant la règle d'urbanisme, la procédure de modification a été retenue.

Il convient de rappeler que l'ile de Cavallo représente, avec ses 110 hectares, 0,8 % du territoire de Bonifacio.

- **Le déroulement de la procédure**

La mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'ouverture d'une enquête publique et une délibération du conseil municipal pour approuver le dossier de modification.



- **Le contenu du dossier de modification**

Le dossier de modification comprend :

- 0 - la note de synthèse non technique
- 1 - le rapport de présentation
- 2 - le règlement écrit modifié
- 3 - plan de zonage (4.3.8) modifié

2 – L'ETAT DES LIEUX DE L'ILE DE CAVALLO

2.1 – LE TERRITOIRE DE BONIFACIO ET L'ILE DE CAVALLO

2.1.1 – LA SITUATION DE L'ILE DE CAVALLO

L'île de Cavallo, fait partie de l'archipel des Lavezzi et appartient au territoire de la commune de Bonifacio.

Située au sud-est à environ 2 kilomètres de la cote de Bonifacio, l'accès à l'ile se fait par bateau à partir de l'embarcadère. En effet, la piste d'atterrissage réalisée sur l'ile, est aujourd'hui abandonnée.

En revanche, une aire d'atterrissage pour des hélicoptères est aménagée.



D'une superficie d'environ 110 hectares, elle est la seule île des Lavezzi à être urbanisée et représente 0,8% du territoire communal.

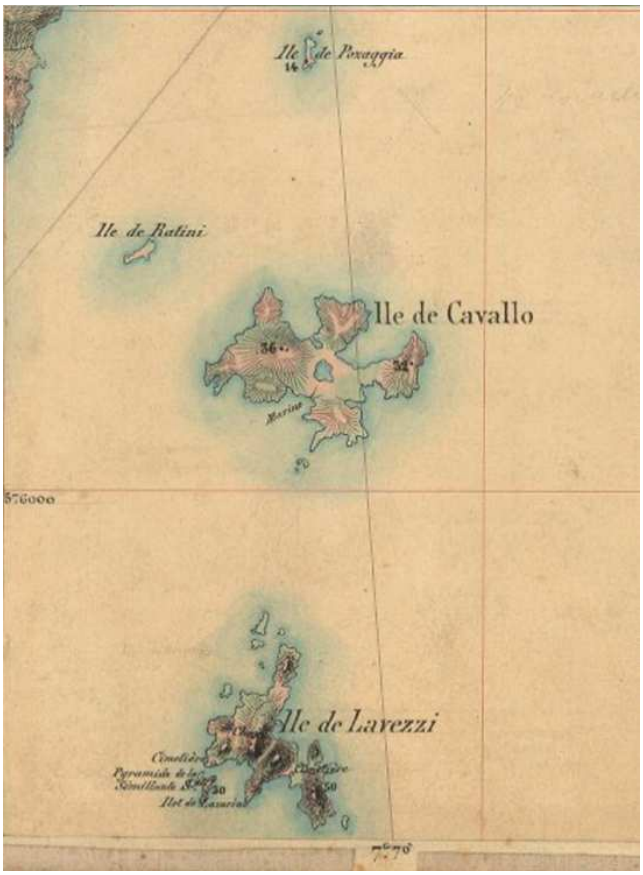


L'accès à l'ile se fait par bateau, à partir de l'embarcadère situé à l'extrémité de la route menant à Sperone.



2.1.2 – L'URBANISATION DE L'ILE

Carte d'Etat-major 1869



- **L'histoire de l'urbanisation de l'ile**

L'ile de Cavallo ainsi que l'îlot de San Baïnso, ont été exploités par les romains pour extraire du granite.

A la fin du XIXème siècle la reprise de l'extraction pour édifier le phare des Lavezzi a eu pour effet de détruire partiellement les vestiges romains.

Toutefois, le site de l'ancienne carrière romaine a été inscrit en 1992 au titre des monuments historiques.

Photo aérienne 1970



L'urbanisation de l'ile, achetée en 1967, a commencé dans les années 70 par une initiative privée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Elle s'est traduite par l'édification de vastes résidences, d'un hôtel, de restaurants et d'une piste d'atterrissage.

L'urbanisation s'est poursuivie dans les années 1980-1990, par la réalisation d'immeubles collectifs, de villas, d'un port d'environ 230 anneaux, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté dont le plan d'aménagement de zone (PAZ) a été annulé par le juge administratif.

L'urbanisation de l'ile de Cavallo, qui s'est développée au cours des années 1970 aux années 2000, dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, constitue aujourd'hui un village qui possède sa propre autonomie, avec, notamment, une alimentation d'eau potable (150 mm intérieur) et électrique (20 000 volts) par des réseaux sous-marins qui partent du débarcadère de Piantarella, pour arriver au débarcadère de la cala di Gréco sur Cavallo.

Sont recensés, en 2012, 140 points de connexion d'eau et d'électricité sur l'ile (source Association syndicale de l'ile de Cavallo –ASIC, mars 2012).

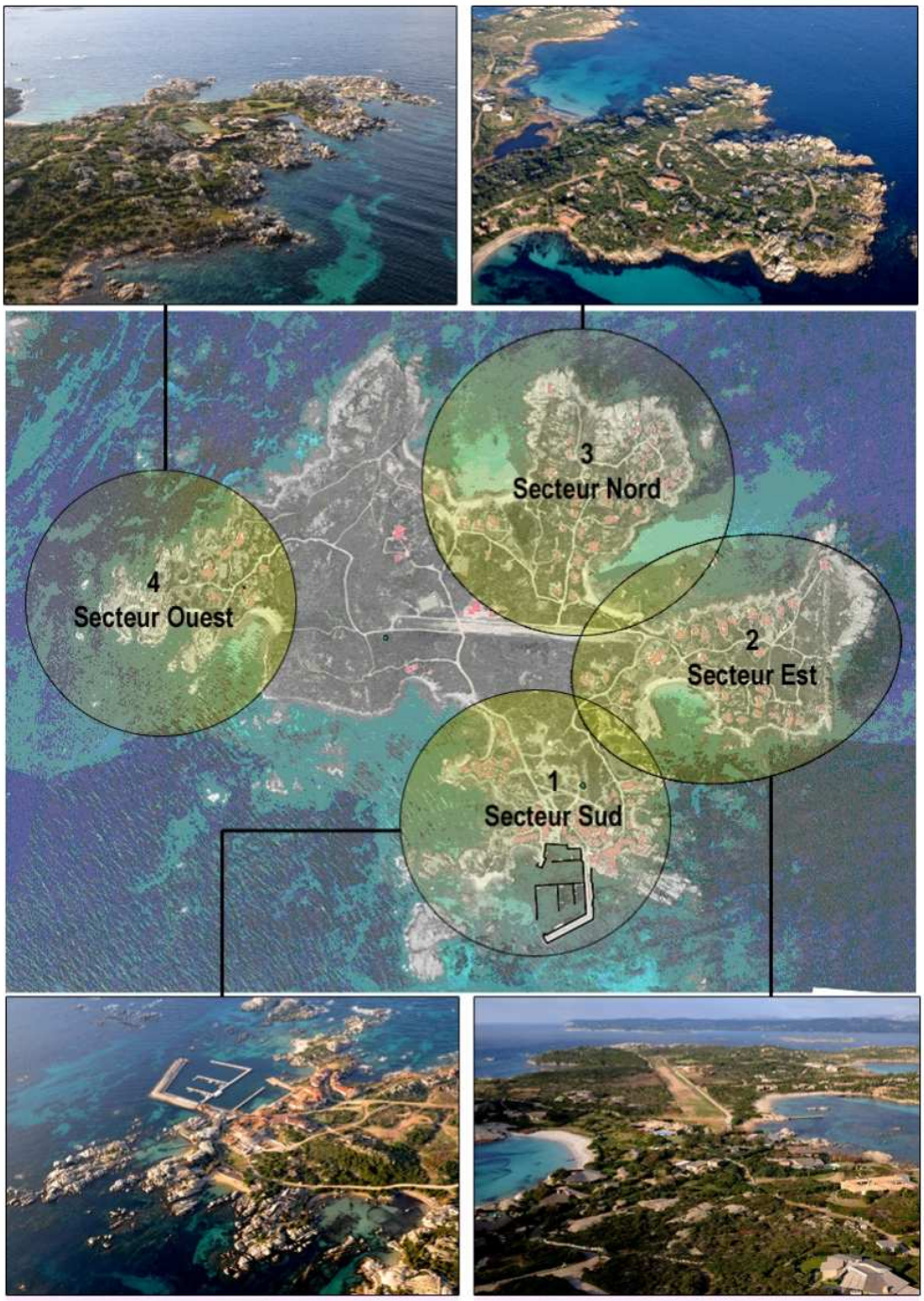


L'urbanisation a été marquée, depuis les 20 dernières années, par l'abandon de projets de constructions qui ont reçu un début de mise en œuvre plus ou moins avancée. Cette situation, issue de contentieux liés, notamment, à l'annulation de la ZAC et à un dispositif d'assainissement inadapté, a engendré un désordre dans l'urbanisation de l'ile avec un nombre important de constructions inachevées ou en état de ruine (cf ci-après le chapitre 2.3 le recensement du bâti).

- **La composition urbaine de l'ile**

Le village de Cavallo a une composition urbaine multipolaire, constituée par quatre pôles :

- le secteur du port, qui est le centre où sont regroupés les services : hôtels, restaurants, commerces, capitainerie, gendarmerie ; où le bâti présente une certaine densité avec des immeubles d'habitat collectif ;
- le secteur ouest entre la Cala di Capisono et la Cala di Zeri ; composé de villas ;
- le secteur nord, entre la Cala di Zeri et la Cala di Greco, composé de villas ;
- le secteur est, qui est composé de villas autour de la Cala Pertusino.



2.2 – LES PROTECTIONS

L'ile de Cavallo, faisant partie de l'archipel des Lavezzi, dans les Bouches de Bonifacio, est concernée par plusieurs protections.

En outre, compte tenu de sa situation insulaire, et de son appartenance au territoire de Bonifacio, les dispositions de loi littoral lui sont applicables.

2.2.1 – SITE NATURA 2000

Selon les sources du ministère de l'écologie et du développement durable, l'ile de Cavallo est concernée par deux sites Natura 2000 qui se superposent.

Le site du « plateau de Pertusato/Bonifacio et iles Lavezzi » (FR9400591) qui englobe l'ensemble des Iles Lavezzi, à l'exception de l'ile de Cavallo qui est détourée.



Le site « iles Lavezzi/bouches de Bonifacio » (FR9410021) qui, lui, concerne l'ensemble des Iles Lavezzi, y compris l'ile de Cavallo.

Cette appartenance à un site Natura 2000 engendre des contraintes fortes quant à l'évolution des sites concernés et l'obligation de réaliser une évaluation environnementale en cas d'élaboration ou de révision d'un document d'urbanisme et lors de l'évolution de la règle d'urbanisme dès lors que les procédures engagées permettent la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative le site (Cf. chapitres 3.2.3 et 3.2.4).



2.2.2 – ZNIEFF

L'ile de Cavallo est intégrée dans la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique), nommée iles Lavezzi 940004116 (n° régional 00500000, n° national 940004116).



Cette ZNIEFF de type 1 a été mise à jour en 2009, malgré à la modernisation de l'inventaire des ZNIEFF terrestres de Corse qui a été validée par le Muséum National d'Histoire Naturel en 2010. Néanmoins des modifications ponctuelles à certaines ZNIEFF seront apportées en fonction de l'état des connaissances nouvelles sur les sites concernés (inventaires scientifiques, prospections naturalistes, expertises...).

Selon la fiche descriptive de la ZNIEFF, concernant l'ensemble des iles Lavezzi qui sont inhabitées à l'exception de l'ile Cavallo, « le site a un rôle majeur pour le cormoran huppé de Méditerranée (près de la moitié des effectifs nationaux nicheurs) et les effectifs de Puffins cendrés (environ 35 à 40% de la population nicheuse nationale). Les Bouches de Bonifacio constituent également un site majeur pour le passage, le stationnement et l'alimentation du Puffin Yelkouan. On y trouve également une flore originale, en particulier la Silène veloutée et l'Arméria piquante. De nombreuses colonies de phyllodactyles se sont installées sous les écailles du granit liées à l'érosion.

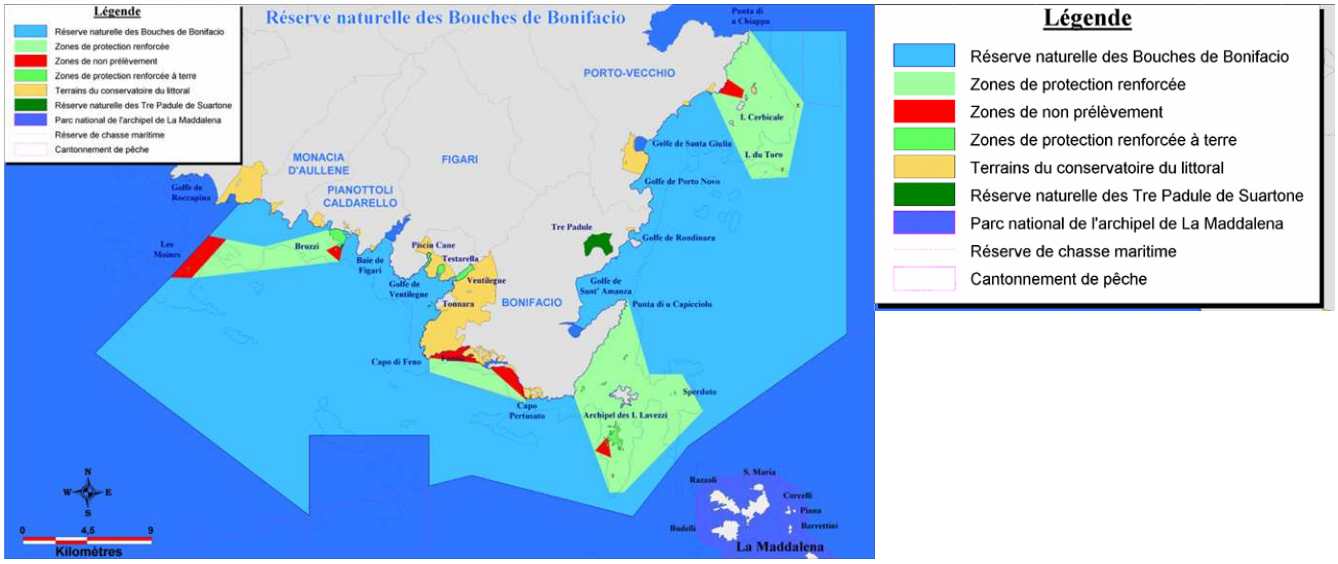
Cormoran huppé	Puffin cendré
	

Phyllodactyle	Silène veloutée
	

2.2.3 – RÉSERVE NATURELLE

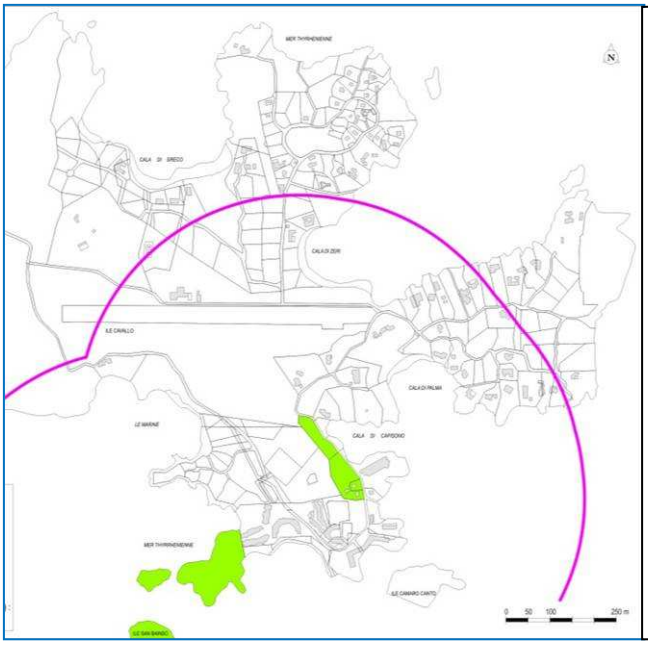
La réserve naturelle des Bouches de Bonifacio a été créée par décret ministériel en date du 23 septembre 1999. Elle a été créée à l'initiative du ministère de l'environnement et de la collectivité territoriale Corse.

L'ile de Cavallo est exclue du périmètre de la réserve.



2.2.4 – MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES ARCHEOLOGIQUES

Le site de la carrière romaine de l'ile de Cavallo et de l'ile de Bainzo a été inscrit au titre des monuments historiques en 1992.

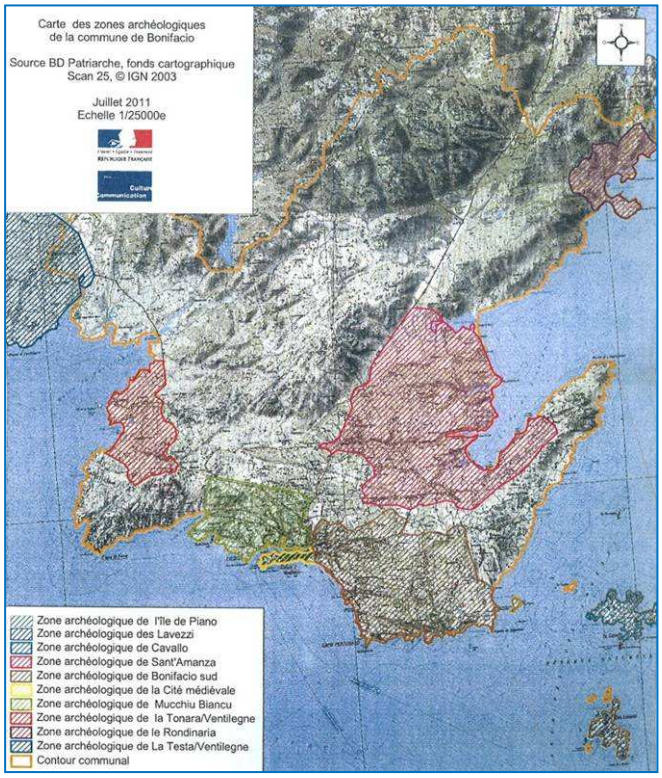


Monuments historiques

édifice / site	Carrière romaine
localisation	Corse ; Corse-du-Sud ; Bonifacio
adresse	sur les îles Cavallo et San Bainzo
dénomination	site archéologique ; carrière
époque de construction	Antiquité
historique	Témoignage unique du patrimoine archéologique de la Corse. L'exploitation du granite par les romains dès la fin du 1er ou au début du 2e siècle de notre ère dans les Bouches de Bonifacio est lié à la romanisation du sud de la Corse et du nord de la Sardaigne, dans un souci de contrôler une des voies de navigation qui permettait, à travers le détroit de Bonifacio, de relier Rome à ses provinces occidentales riches en minéraux (importation du cuivre et du plomb de la péninsule ibérique). L'utilisation du granite de Corse et de Sardaigne, à Rome même, témoigne d'une active commercialisation de ce matériau et de son emploi très fréquent dans les édifices publics de la ville. L'excellent état de conservation des bancs d'extraction de la roche sur l'île de Cavallo et les îlots satellites de San Baïnzo, l'existence d'un habitat des carriers qui a fonctionné durant près de quatre siècles, ainsi que la présence de bas-reliefs sculptés sur les blocs de la carrière, sont autant d'éléments exceptionnels pour la connaissance de l'exploitation, quasi industrielle, du granite à l'époque romaine.
état	vestiges
propriété	propriété d'une société privée
protection MH	1992/08/04 : inscrit MH Parcelles 14 à 16, 123 et 132 en totalité ; vestiges contenus dans la parcelle 131 (cad. Q 14 à 16, 123, 131, 132) : inscription par arrêté du 4 août 1992
type d'étude	recensement immeubles MH
référence	PA00099148
	© Monuments historiques, 1992
date versement	1993/09/15
date mise à jour	2006/06/27

En outre, l'ile de Cavallo a été identifiée comme secteur sensible par la carte archéologique établie par l'Etat, transmise à la commune en juillet 2011. Les sites ainsi identifiés sont soumis aux dispositions du code du patrimoine, livre V et notamment les articles R.522-3 à R.522-5 et R.523-1 à R.523-8.

Dans ces secteurs, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément au code du patrimoine livre V, titre II.



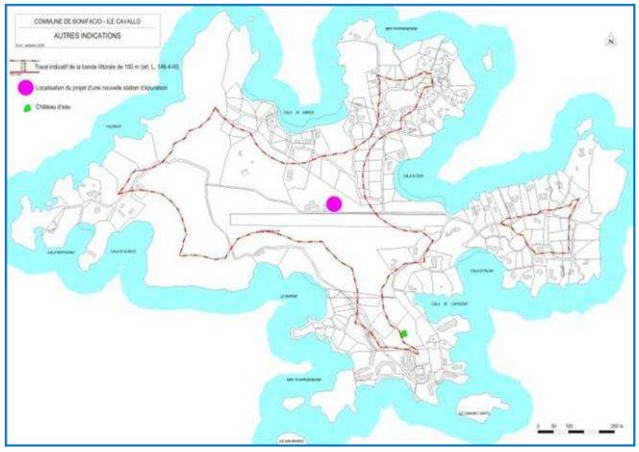
2.2.5 – LA LOI LITTORAL

- **Les dispositions de la loi littoral**

La loi littoral encadre le développement urbain de façon d'autant plus stricte qu'il est proche du littoral. A ce titre, l'article L.146-4 précise :

- I - sur l'ensemble du territoire, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » ;
- II - dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- III - sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites.

Dans le cas de l'ile de Cavallo, la bande des 100 mètres couvre une grande partie du territoire.



En outre, la loi littoral prévoit que les documents d'urbanisme et les décisions relatives à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols doivent préserver « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires aux maintiens des équilibres biologiques » (article L.146-6).

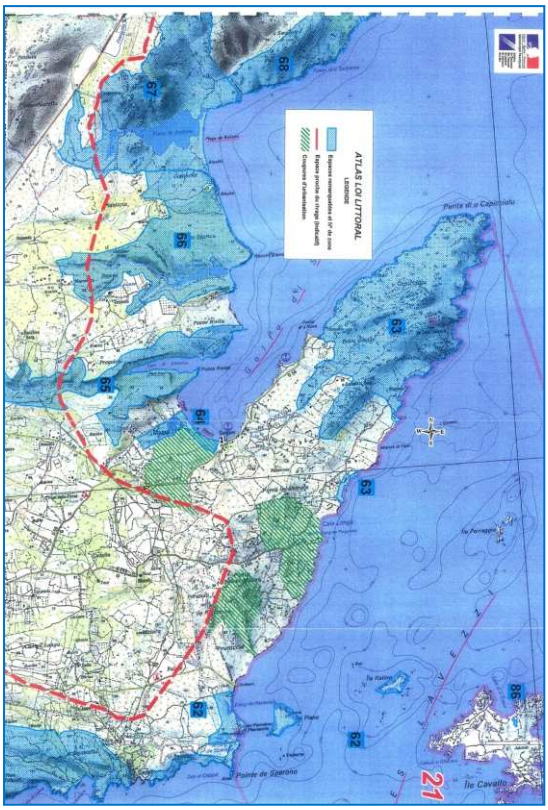
L'article R.146-1 du code de l'urbanisme précise :

« En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
c) Les îlots inhabités ;
d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer ».

- **L'Atlas littoral de la Corse du Sud**



L'atlas des espaces remarquables et proches du rivage est un document établi par les services de l'Etat afin de constituer un outil de clarification de l'application de la loi littoral. Il a été réalisé en 2004 pour les espaces du littoral de la Corse du Sud.

Ainsi que le précise le texte figurant sur le site de la DREAL Corse :

« La Loi Littoral (articles L 146-4 et L 146-6 du code de l'urbanisme) introduit les notions d'espaces remarquables et d'espaces proches du rivage. Les premiers, concernent des milieux ou paysages caractéristiques du Patrimoine Naturel et Culturel, et sont à ce titre à protéger de toute urbanisation (excepté des installations légères). Les seconds, sont des espaces situés à portée du rivage, sur lesquels l'urbanisation doit être limitée. C'est à dire que toute extension ne peut se faire qu'en continuité de l'existant ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et doit être impérativement justifiée dans un PLU par la configuration des lieux ou l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Pour faciliter l'application de la loi, les services de l'Etat en Corse ont élaboré un « Atlas Loi Littoral » de ces deux types d'espaces visés par la Loi Littoral. Il n'a aucune valeur juridique et n'est qu'un outil d'aide à la décision. »



La carte ci-contre issue de « l'Atlas », montre qu'est identifié, sur l'ile de Cavallo, uniquement l'étang du Greco au titre du g) de l'article R.146-1, soit « *Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976.* »

L'analyse de la situation du site de l'ile ainsi que ses caractéristiques géographiques sont susceptibles d'identifier d'autres espaces de l'ile et notamment les plages ainsi que les caps.

2.3 – LE RECENSEMENT DU BÂTI ET LA RÉALISATION D'UN FOND DE PLAN

Afin de réaliser un diagnostic et l'état des lieux de l'ile de Cavallo, il convenait de réaliser un fond de plan correspondant à la réalité des lieux.

En effet, l'inexactitude du cadastre a engendré l'obligation de recaler un fond de plan sur la base de la photo aérienne et à l'appui d'une étude de géomètre réalisée en 2012 pour recenser les constructions inachevées ou en ruine. C'est sur le fondement de ce nouveau plan que l'étude de l'ile et les dispositions de la règle d'urbanisme ont été établies.

2.3.1 – L'INADÉQUATION DU CADASTRE AVEC LA RÉALITÉ DES LIEUX

La superposition du cadastre 2008 avec la photo aérienne 2008 montre l'inexactitude du cadastre.



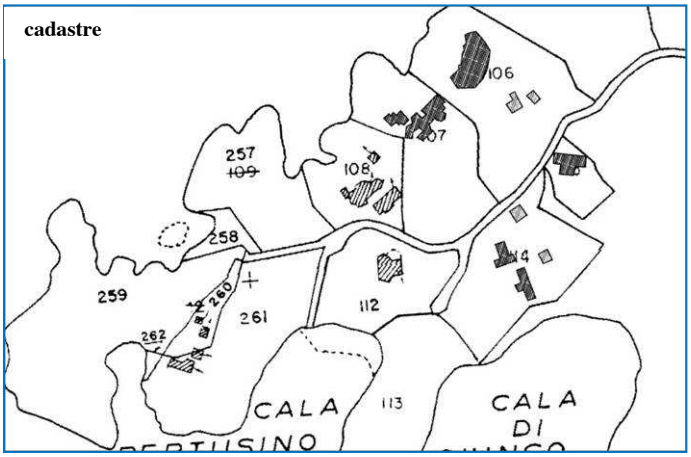
2.3.2 – LA RÉALISATION D'UN FOND DE PLAN

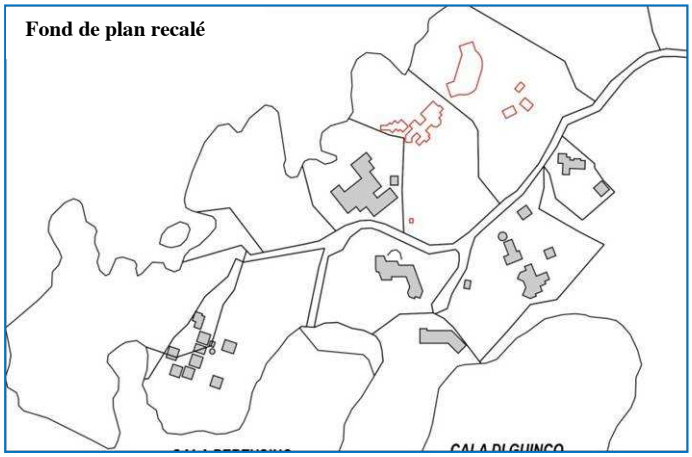
Un fond de plan a été tracé par un recalage des constructions identifiées sur photo aérienne sur fond cadastral.

Les constructions ont été redessinées à partir de la photo aérienne de 2008.

Les constructions inachevées ou en ruine sont dessinées en rouge, sur la base d'un relevé établi par un géomètre en 2012.

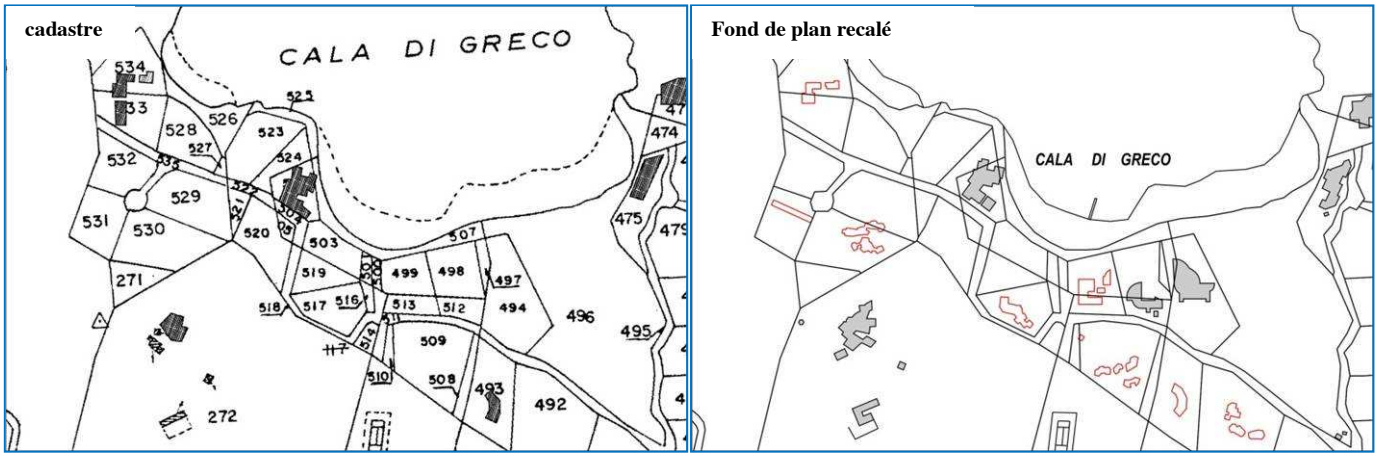
- **Exemple 1 de recalage**





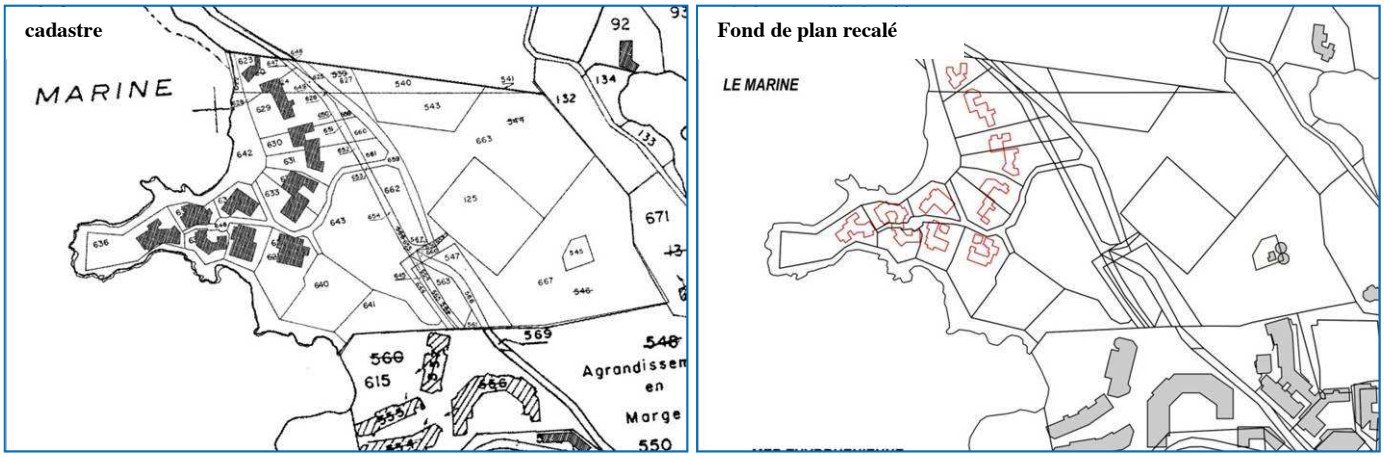


- **Exemple 2 de recalage**

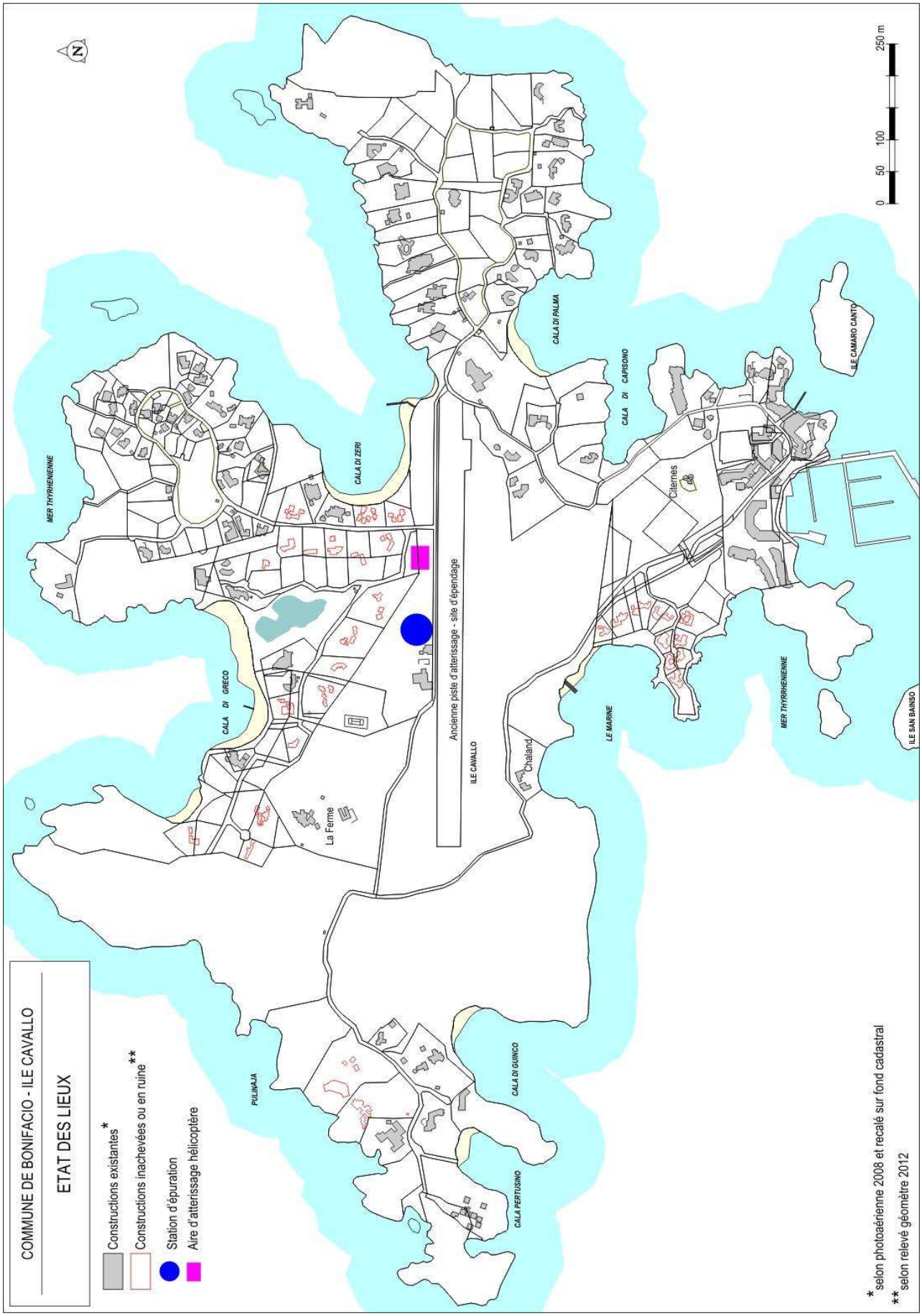




- **Exemple 3 de recalage**






COMMUNE DE BONIFACIO - ILE CAVALLO
ETAT DES LIEUX
Constructions existantes *
Constructions inachevées ou en ruine **
Station d'épuration
Aire d'atterissage hélicoptère
N
0 50 100 250 m
MER THYRRHENIENNE
CALA DI ZERI
CALA DI PALMA
CALA DI CAPISONO
ILE CAMARO CANTO
Citernes
CALA DI GRECO
La Ferme
Ancienne piste d'atterissage - site d'épendage
ILE CAVALLO
Chaland
LE MARINE
MER THYRRHENIENNE
ILE SAN BAINSO
PULINAJA
CALA DI GUINCO
CALA PERTUSINO
* selon photoaérienne 2008 et recalé sur fond cadastral
** selon relevé géomètre 2012

2.3.4 – LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un état des lieux des constructions édifiées sur l'ile a été réalisé afin de déterminer les constructions achevée et celles en état de ruine ou inachevés.

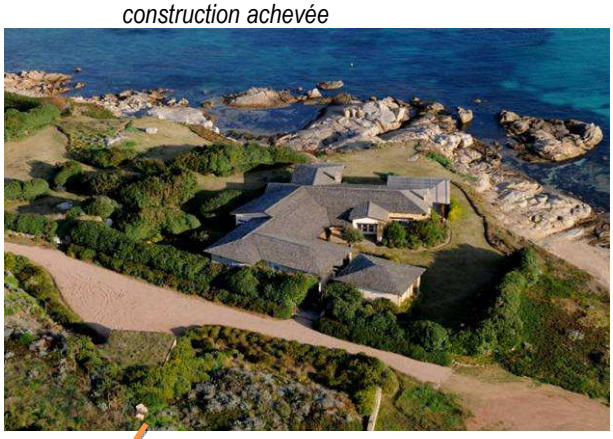
Un relevé de géomètre, effectué en 2012, a permis d'établir l'emprise au sol des constructions en ruines ou inachevées.

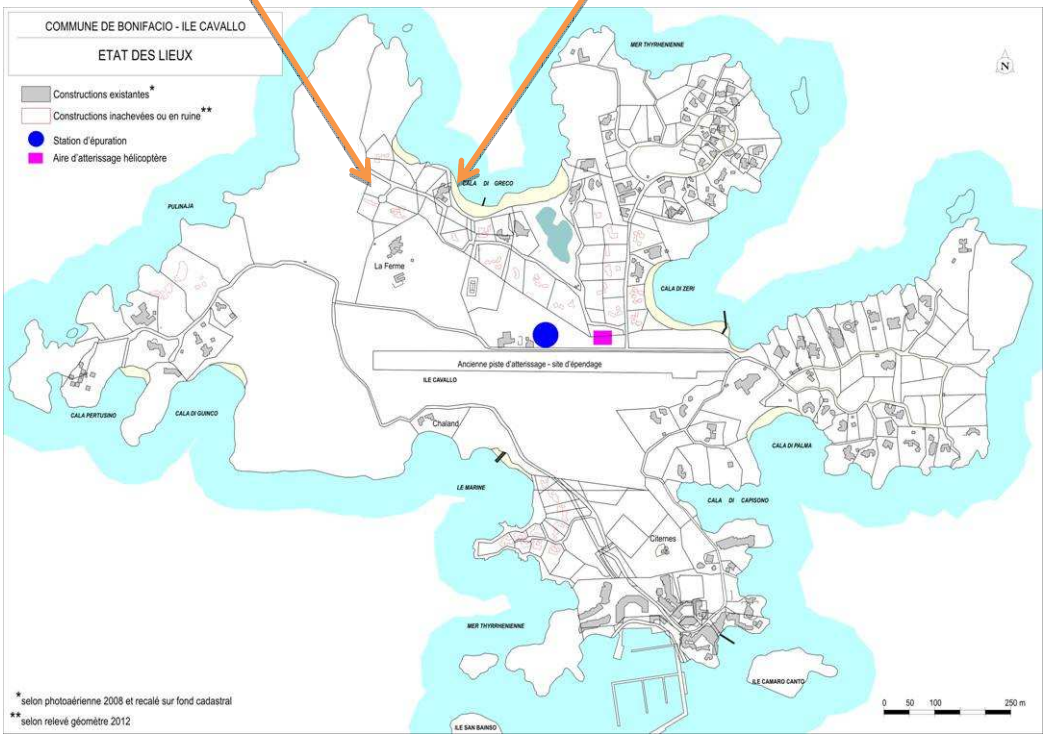
Les constructions identifiées comme en ruine ou inachevées, sont celles qui ne sont pas closes ou couvertes et qui ne sont pas habitables en l'état.

construction en ruine ou inachevée

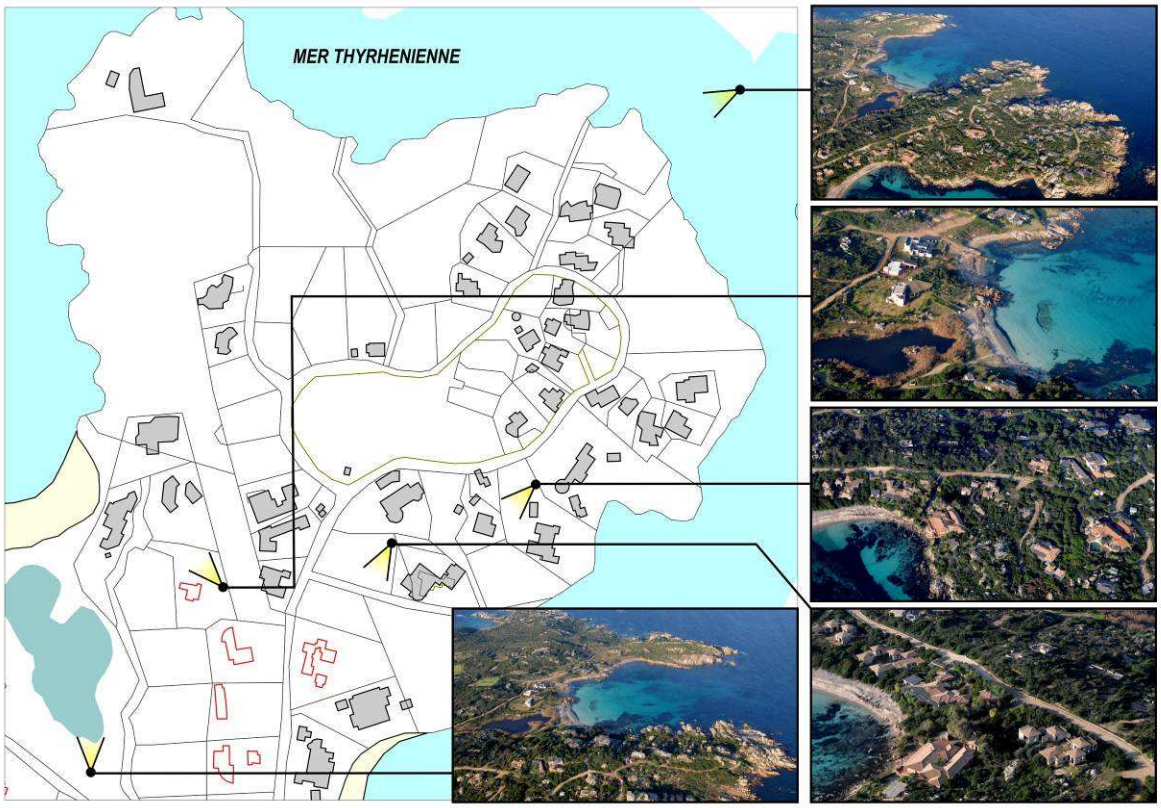


construction achevée

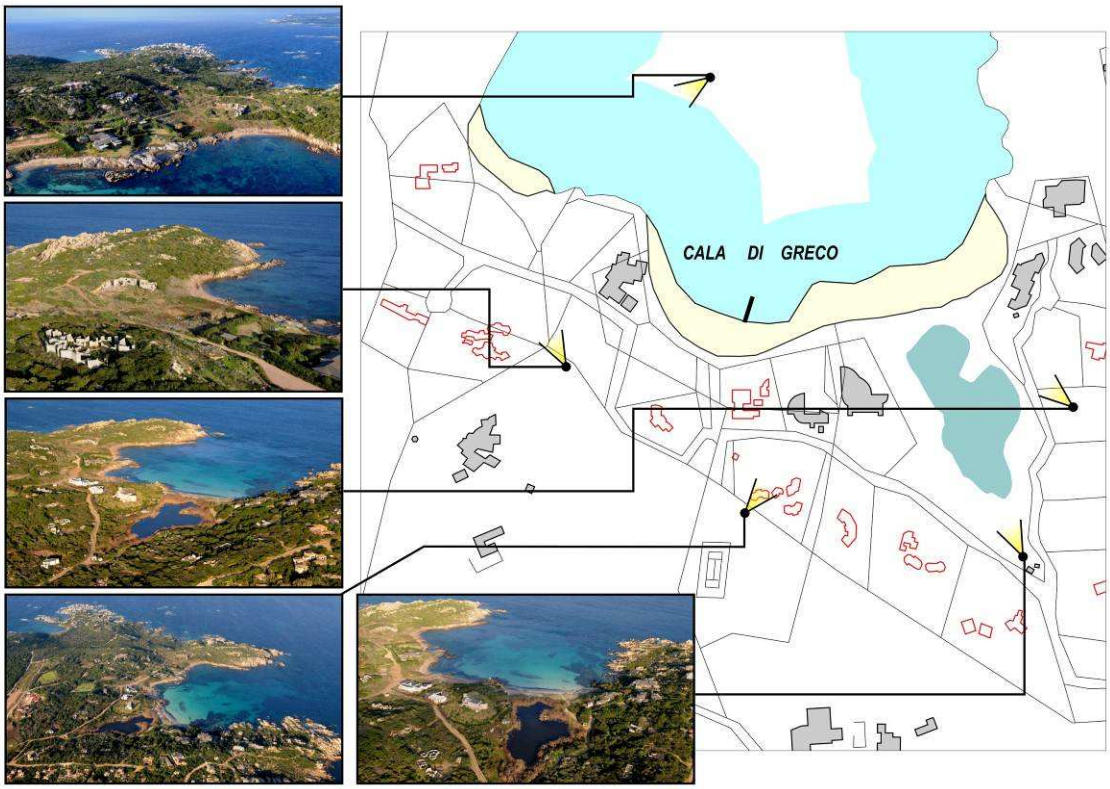




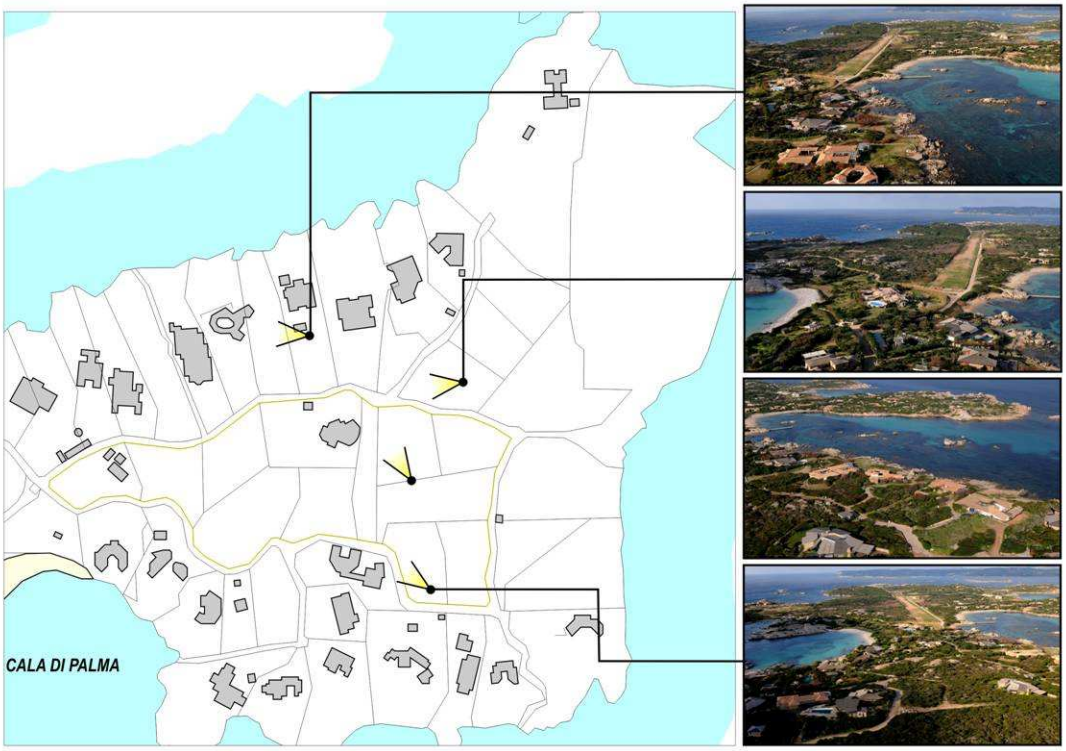
- **Secteur Nord**



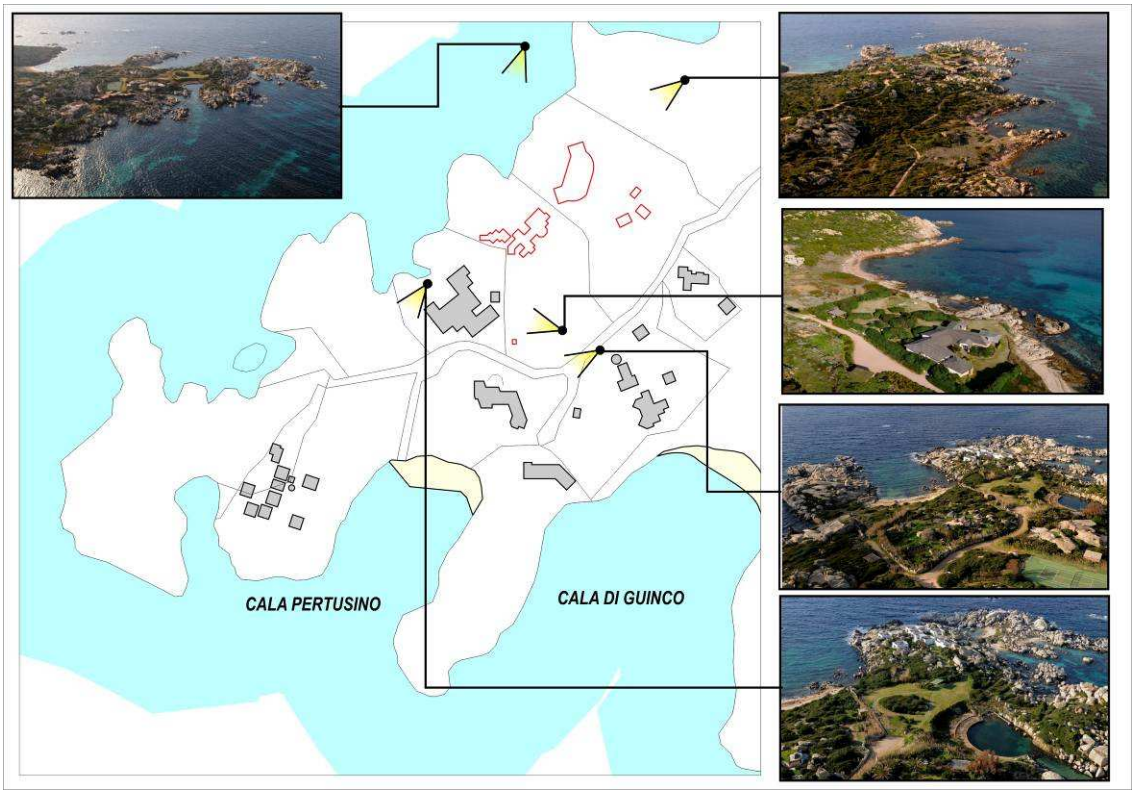
- **Secteur nord (Greco)**



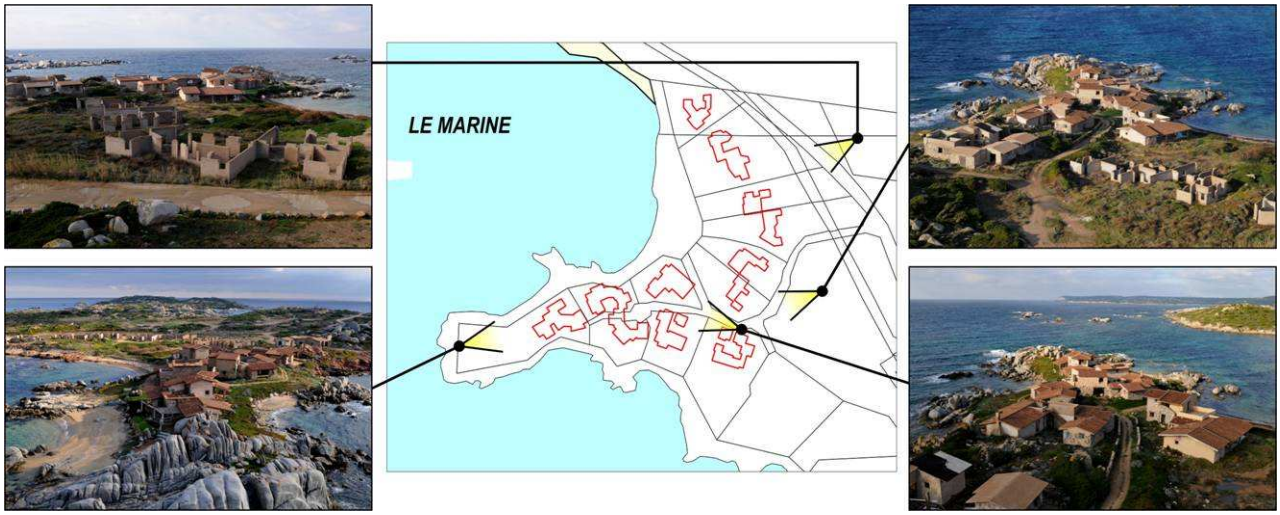
- **Secteur est**



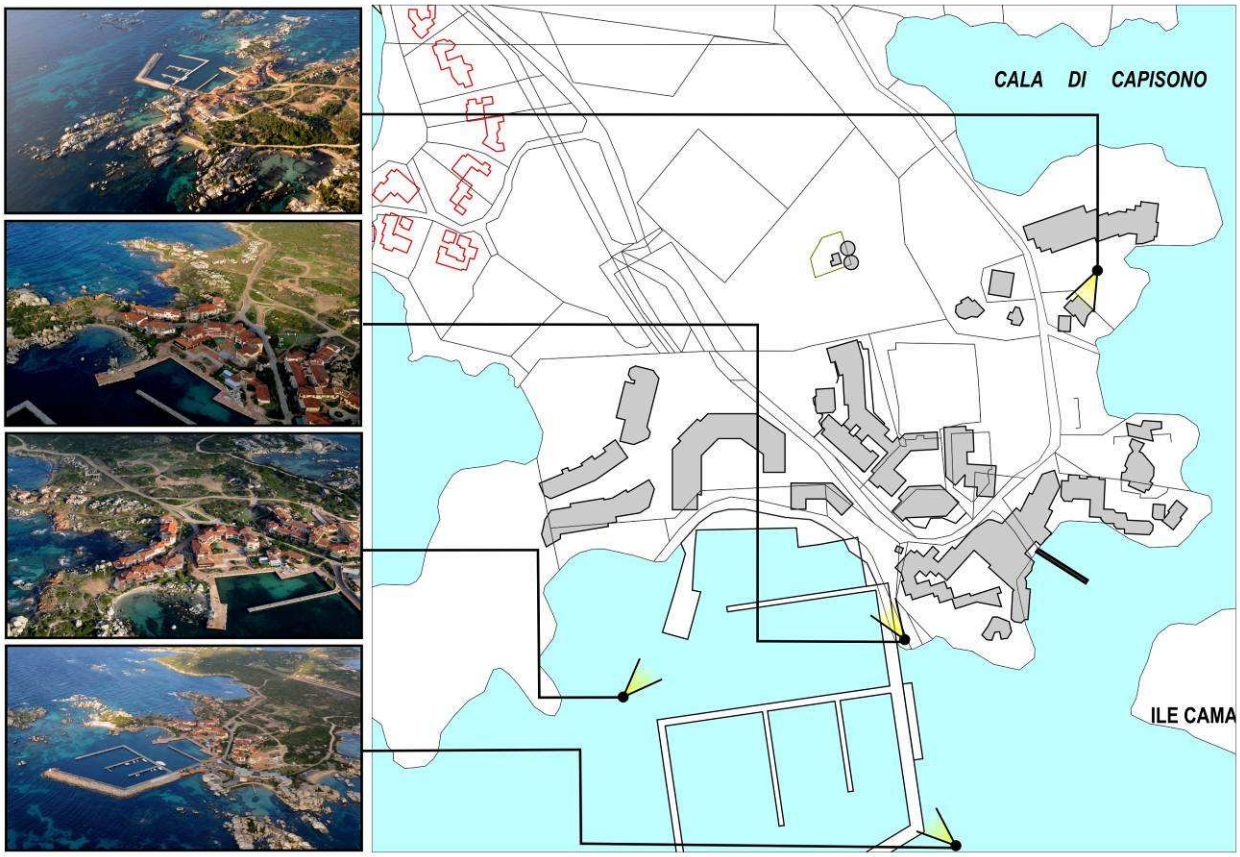
- **Secteur ouest**



- **Secteur du Port (La Marine)**



- **Secteur du port**



2.4 – L'ASSAINISSEMENT

- **L'amélioration de la station d'épuration**

Une étude hydrogéologique a été réalisée sur l'ile en 2009, accompagnée d'une étude diagnostic du réseau d'assainissement des eaux usées et des scénarii envisagés pour les effluents de la station d'épuration.

Un rapport a été établi en 2009 pour définir les conditions de rejet et si nécessaire de traitement tertiaire pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration garantissant l'absence d'impact sur le milieu naturel.

Selon cette étude, la future station devait avoir une capacité minimale de 1 100 équivalents-habitants (EH) pour répondre aux besoins actuels et futurs :

- Villas (5 personnes) = 450 EH actuels, 560 EH à terme
- Appartements (4 personnes) = 220 EH actuels, 300 EH à terme
- Hôtel (2EH/ch) = 100 actuels, 100 à terme
- Port = 140 EH actuels, 190 EH à terme

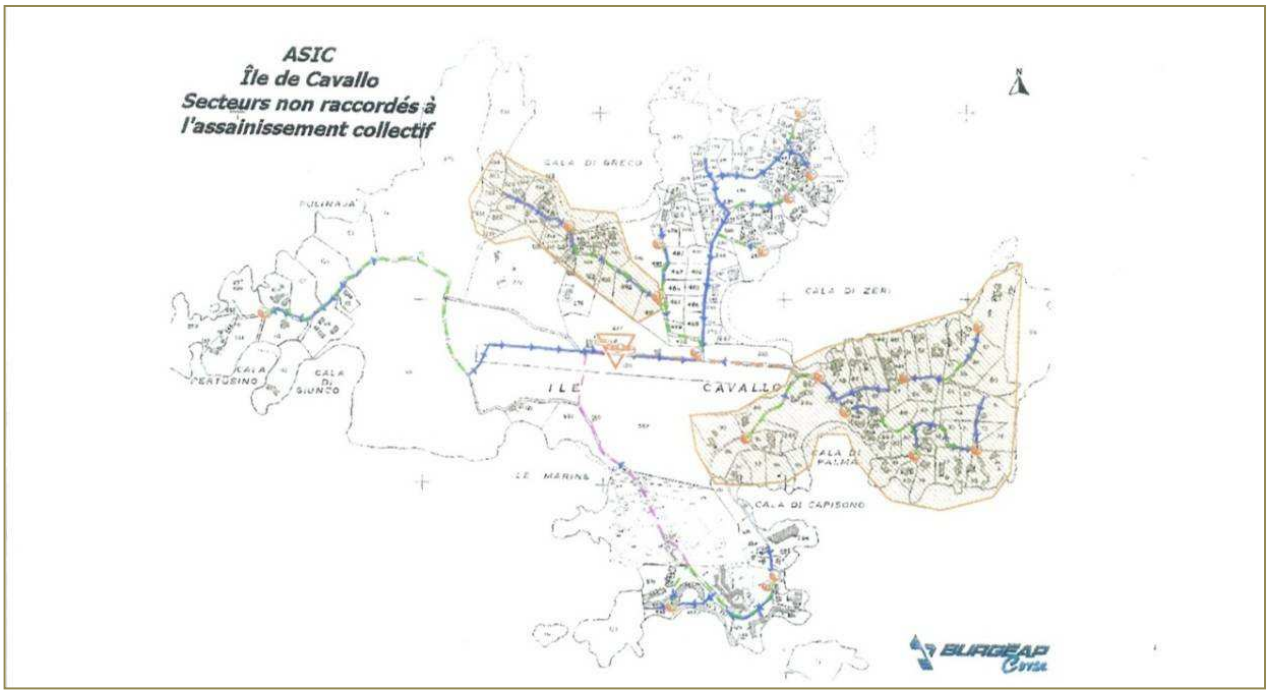
Un permis de construire a été délivré le 9 août 2011 pour la réalisation de travaux pour l'amélioration de la station d'épuration d'une capacité de 1 500 équivalent-habitants.

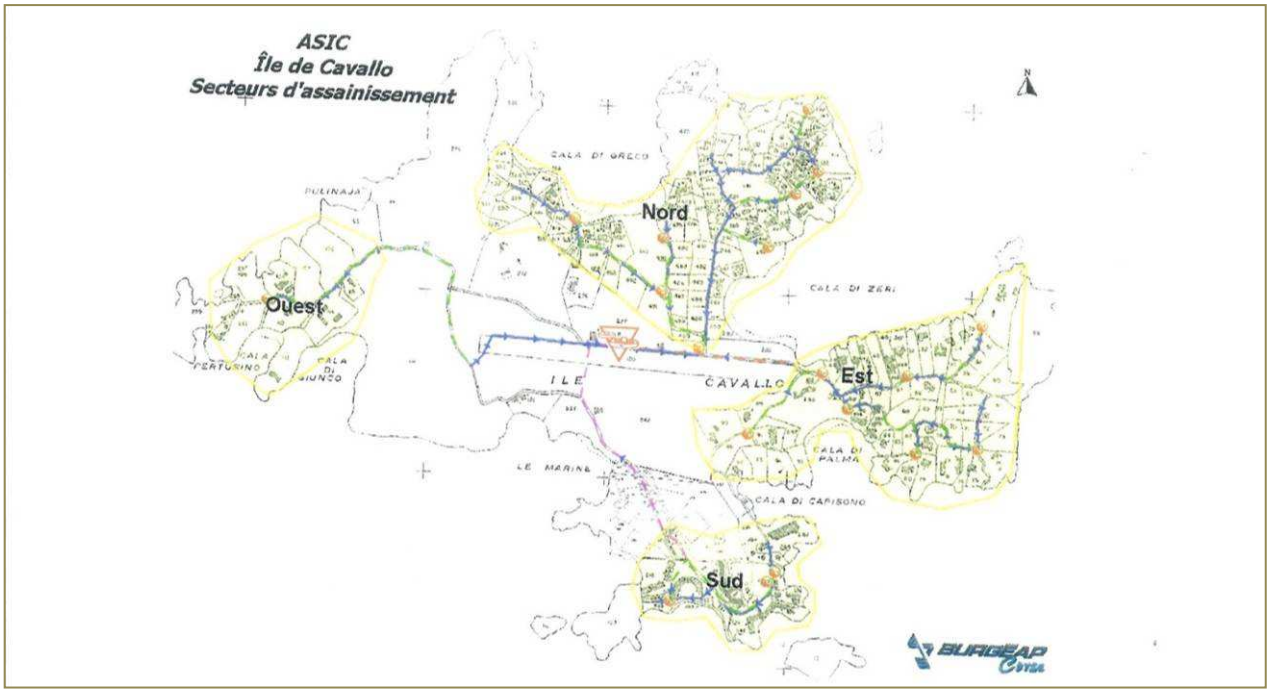
Toutefois le permis a été accordé sous réserve d'attendre le résultat du diagnostic archéologique. Le conservateur régional de l'archéologie a nommé par arrêté du 22 novembre 2011 le responsable scientifique de ce diagnostic.

En août 2012, la nouvelle station d'épuration de Cavallo a été inaugurée.

- **Les réseaux**

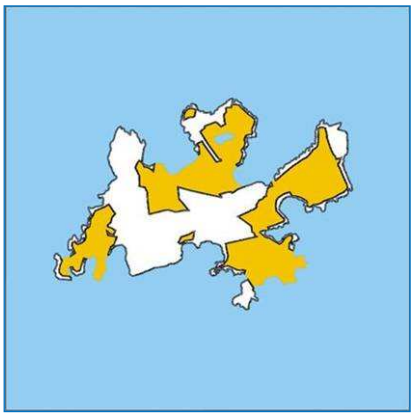
Les études ont permis d'identifier les réseaux d'assainissement existants sur l'ile et les secteurs qui seraient raccordés.





2.5 - LES DISPOSITIONS DU PLU APPROUVÉ EN 2006

- **La servitude de constructibilité contrainte**



Dans le PLU de Bonifacio approuvé en 2006, le choix de la commune était de réinstaurer une cohérence dans l'aménagement de l'ile ainsi que pour l'organisation des VRD.

En application des articles L.123-2-a et R.123-12-1° du Code de l'Urbanisme, une servitude ayant pour effet de limiter les droits à construire, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, a été délimitée sur l'île de Cavallo correspondant aux zones classées en zone urbaine UL2b.

La règle d'urbanisme applicable est celle de la zone dans laquelle le secteur est situé, toutefois, les droits à construire sont limités :

- pour les constructions neuves, aucune constructibilité n'est autorisée ;
- pour les constructions existantes, seuls sont autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée.

Pour l'île de Cavallo, cette servitude avait été instituée pour prendre le temps de mettre au point les modalités nécessaires à l'achèvement de l'urbanisation de l'île.

Dans un premier temps, il s'agissait de dresser un état des lieux des constructions réalisées et de définir les systèmes d'assainissement à mettre en place pour desservir dans de bonnes conditions les constructions.

Ces constructions étant désormais remplies, il convient de définir une règle d'urbanisme en adéquation avec les possibilités d'accueil de l'île au regard des réseaux mais également de l'environnement et des paysages et des protections applicables à l'ile. C'est l'objet de la présente modification du PLU.

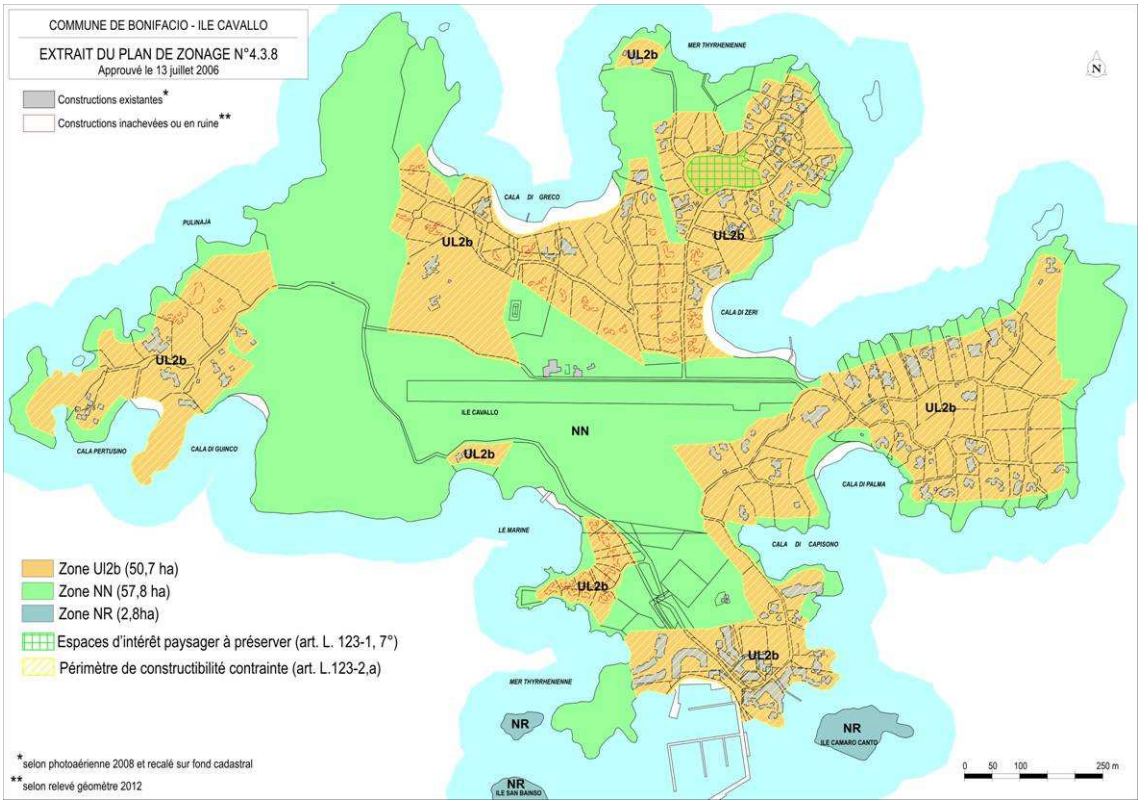
- **Le zonage du PLU 2006**

Sous la servitude de constructibilité contrainte, l'ile de Cavallo était concernée par deux types de zones :

- une zone urbaine : la zone UL, dans le secteur UL2, sous-secteur UL2b ;
- une zone naturelle : la zone NN.

La zone UL couvre l'urbanisation littorale de Bonifacio, elle concerne l'urbanisation localisée dans les espaces proches du rivage tels qu'ils sont délimités sur les plans de zonage. Le secteur UL2 correspond à des secteurs mixtes, de densité moyenne, à vocation résidentielle et touristique. Le sous-secteur UL2b est spécifique à l'ile de Cavallo et couvre environ 51 hectares sur l'ile.

La zone NN concerne les espaces naturels et couvre environ 58 hectares sur l'ile.


COMMUNE DE BONIFACIO - ILE CAVALLO
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4.3.8
Approuvé le 13 juillet 2006
Constructions existantes*
Constructions inachevées ou en ruine**
MER THYRRHENIENNE
CALA DI GRECO
PULINAJÀ
CALA DI ZERI
ILE CAVALLO
CALA PERTUSINO
CALA DI GUINCO
LE MARINE
CALA DI PALMA
CALA DI CAPISONO
ILE CAMARO CANTO
ILE SAN BAINSO
UL2b
NN
NR
Zone Ul2b (50,7 ha)
Zone NN (57,8 ha)
Zone NR (2,8ha)
Espaces d'intérêt paysager à préserver (art. L. 123-1, 7°)
Périmètre de constructibilité contrainte (art. L.123-2,a)
*selon photoaérienne 2008 et recalé sur fond cadastral
**selon relevé géomètre 2012
0 50 100 250 m



3 – LA DÉFINITION D'UNE NOUVELLE REGLE D'URBANISME

3.1 – LES PRINCIPES D'UNE NOUVELLE RÈGLE D'URBANISME

3.1.1 – LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La réflexion menée pour définir la règle repose sur plusieurs objectifs :

- limiter la constructibilité sur l'île, globalement à l'existant, tout en offrant les possibilités de gérer le bâti existant ainsi que les ruines, dans le respect des protections applicables sur l'ile et notamment les dispositions de la loi littoral ;
- permettre la régularisation des constructions en ouvrant des droits à construire adaptés, limités et soumis à la remise en état des terrains supportant des ruines ;
- geler les droits à construire aux surfaces de plancher existantes pour la zone des villas, sans pour autant faire obstacle à la réalisation de travaux, voire de démolition reconstruction ;
- soumettre toute construction à l'obligation d'un raccordement au réseau d'assainissement ;
- permettre le changement de destination pour la « ferme » et « les citernes » ;
- rendre plus cohérente l'urbanisation autour du port ;
- améliorer le traitement paysager des espaces libres ;
- veiller au respect de l'accès aux plages.

3.1.2 –LE PRINCIPE DE DÉLIMITATION DES ZONES

La nouvelle règle d'urbanisme traduit les objectifs poursuivis par :

- la délimitation des zones urbaines à la réalité du bâti existant.

  Cette nouvelle approche a pour effet de réduire les espaces inscrits en zone urbaine.

  L'adaptation de la règle d'urbanisme aux différents secteurs du village de Cavallo et à leurs caractéristiques :

  - permettre l'évolution du secteur du port, qui constitue le cœur du village (zone UK) ;
  - prendre en considération le bâti existant dans les trois polarités du village (zone UK1 et secteur NNh) ;
  - encourager l'éradication des ruines par l'adaptation d'une règle permettant l'achèvement des constructions ou leur reconstruction sur les terrains concernés (zone UK2).

    En outre, dans le secteur UK2a, il s'agit de conditionner la constructibilité d'une partie du terrain à l'éradication des ruines et la remise à l'état naturel de l'autre partie de terrain classée, elle, en zone NPk ;

- La prise en compte des sites destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif tels que les installations liées à la station d'épuration, les installations portuaires ainsi que la réalisation de locaux sociaux culturels et l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs de plein air (secteurs NNe, NNs, NNp) ;
- La prise en compte des constructions existantes isolées (NNh) ;
- La délimitation des espaces pouvant être considérés comme remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (zone NR) ;
- La création de coupures d'urbanisation à l'intérieur des pôles urbanisés afin de rechercher une qualité paysagère et des continuités écologiques reliant les espaces naturels.

3.1.3 – LES DIFFÉRENTES ZONES

Compte tenu des particularités géographiques de l'ile et des objectifs poursuivis, les dispositions d'urbanisme définies pour les zones urbaines sont spécifiques à Cavallo, zones UK , UK1 et UK2, et ne s'appliquent pas sur d'autres parties du territoire bonifacien.

Les dispositions réglementaires modifiées figurent dans le document 2 du dossier de modification.

- **La zone UK**



La zone UK correspond aux espaces bâtis autour du port, à vocation mixte accueillant des logements collectifs ainsi que les services et équipements liés à l'activité du port.

La règle d'urbanisme organise une urbanisation correspondant à la morphologie de celle existante aujourd'hui, avec des obligations qualitatives tant dans l'aspect des constructions que dans le traitement des espaces extérieurs et une hauteur des constructions limitée. La hauteur des constructions est différente selon les secteurs et s'échelonne entre un niveau de plein pied (R) jusqu'à R+2. Un plan d'épannelage, intégré au règlement, délimite les secteurs de variation des hauteurs.

- **La zone UK1**



La zone UK1 correspond aux espaces destinés à accueillir un habitat résidentiel.

Ce secteur correspond aux espaces sur lesquels des constructions, principalement des villas, ont été édifiées et sont aujourd'hui achevées.

La règle organise une limitation de la constructibilité des terrains et des obligations qualitatives tant dans l'aspect des constructions que dans le traitement des espaces extérieurs :

- **Les travaux d'aménagement des constructions existantes** sont autorisés dans la limite de la volumétrie des constructions existantes : emprise au sol (articles 2 et 9), hauteur (article 10) et à la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (article 14). La surface de plancher correspond à celle définie par le décret du 29 décembre 2011, applicable depuis 1er mars 2012.

  Cette limitation ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux de restructuration des constructions, dès lors qu'ils sont conçus dans le cadre d'une redistribution de la surface de plancher existante et dans la limite de la de l'emprise au sol et de la hauteur de maximale existante avant travaux.

- **Les opérations de démolition/reconstruction** sont autorisées dans deux cas :

  - un motif d'ordre technique, dès lors que des dommages engendre une fragilisation de la construction. Dans ce cas, il conviendra que ce motif soit justifié sur le fondement d'un rapport technique établi par un professionnel.

  - un motif d'ordre paysager dès lors que le projet améliore l'insertion de la construction dans le site et réduit son impact visuel.

  Ces opérations ne sont autorisées que sous certaines conditions visant à améliorer la qualité du bâti et de son insertion dans le site (articles 2, 9, 10 et 13).

- **La zone UK2**

Cette correspond aux terrains (18 terrains concernés) sur lesquels des constructions en état de ruine ou inachevées sont implantées, situés dans le nord de l'île.

La règle d'urbanisme de cette zone prévoit la possibilité de construire afin d'éradiquer les constructions inachevées. Il peut s'agir :

- soit d'une construction neuve, à l'emplacement de la ruine existante ou dans une autre partie du terrain, sans pour autant pouvoir s'implanter plus près du rivage (pour les constructions édifiées sur un terrain bordant le rivage), dès lors que les ruines sont complètement éradiquées et que le terrain reçoit un traitement paysager. Dans ce cas, le permis de construire est délivré sous condition de démolition des parties de construction édifiées qui ne seraient pas réintégrées à la construction neuve.
- soit de poursuivre la construction inachevée, après obtention d'un permis de construire conforme aux dispositions de la règle d'urbanisme édictée pour la zone UK.



La règle d'urbanisme organise une constructibilité limitée à l'emprise au sol des constructions telle qu'elle a été relevée par géomètre en 2012.

La hauteur des constructions est limitée à un seul niveau.

La règle organise des obligations qualitatives tant dans l'aspect des constructions que dans le traitement des espaces extérieurs afin de concevoir des constructions qui s'insèrent discrètement dans le site et donc l'impact visuel soit peu perceptible depuis la mer comme depuis des points de vue sur l'ile.

Le secteur UK2a

Un secteur a été identifié pour gérer une constructibilité en contrepartie de l'éradication des ruines sur une partie du terrain, en application de l'article L.123-1-5,10° du code de l'urbanisme.

Le secteur UK2a se situe au sud de l'ile, dans le prolongement du secteur du port, à l'ouest. Ce secteur est aujourd'hui composé, sur sa partie sud, de constructions achevées mais qui ont subi un sinistre, sur sa partie nord, d'un ensemble de constructions inachevées.



La règle a vocation à permettre la réalisation de constructions pour reconstruire ou réhabiliter l'ensemble des constructions sur la partie sud, classée en UK2a. Toutefois, les droits à construire sur la partie sud sont assujettis à la démolition des parties de construction situées sur la partie nord, classées en zone NPk et à la remise à l'état naturel du terrain avec un traitement paysager adapté.

La hauteur des constructions est limitée à R. Une hauteur de R+1 est organisée ponctuellement.

La constructibilité est limitée à une surface de plancher de 950 m² sur l'ensemble du secteur.

- **La zone NR**

La zone NR correspond aux espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.



La zone NR du PLU de Bonifacio concerne notamment tous les espaces identifiés comme remarquables et n'est pas spécifique à l'ile de Cavallo.

Sur l'ile elle regroupe les espaces à proximité immédiate de la mer, notamment les caps, les zones humides comme l'étang du Greco, les plages, ainsi que les espaces de l'ile restés naturels en lien direct avec la mer, notamment une large traversée nord/sud à l'ouest de l'ile (cf. chapitre ci-après 3.2.2).

Cette zone fait obstacle à tout aménagement autre que ceux qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau.

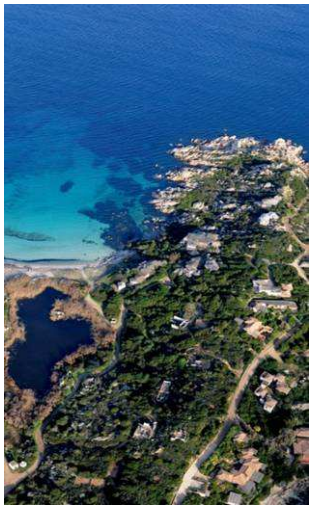




Il est à noter que dans le PLU approuvé en 2006, les plages n'étaient pas zonées.

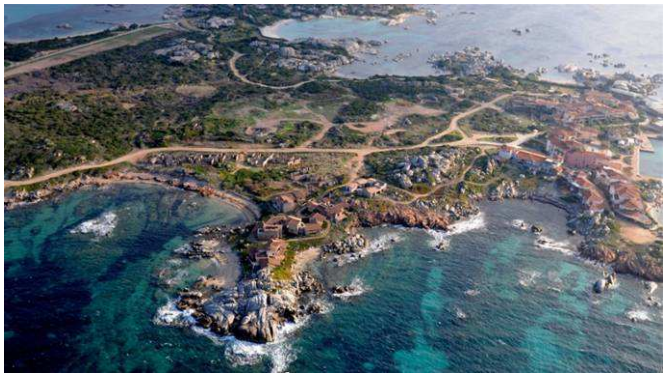
- **La zone NP**

La zone NP de Bonifacio couvre les espaces paysagers structurants qui correspondent à des éléments de topographie (crêtes, coteaux, talweg), ou constituant des coupures d'urbanisation.



Sur Cavallo le secteur NPk, a été retenu pour garantir des coupures d'urbanisation à l'intérieur des pôles d'urbanisation, pour gérer des interfaces entre l'urbanisation et des espaces en bordure du rivage classés en zone NR et également pour préserver et mettre en valeur des continuités écologiques ainsi que le maintien d'ouvertures paysagères vers le littoral.

- **La zone NN**



La zone naturelle NN du PLU de Bonifacio couvre les espaces naturels de maquis sans caractéristiques particulières mais qui correspondent à des espaces non bâtis destinés à rester naturels. Toutefois, l'aménagement des terrains pour des activités sportives ou de loisirs de plein air est possible.

Cette zone a été délimitée sur l'ensemble de la partie centrale de l'ile.

Des secteurs de taille et de capacité limitées en application de l'article L.123-1-5 (nouveau, R.123-9 ancien) :

- **le secteur NNe**, constructible, a été délimité pour permettre la réhabilitation des anciennes citernes afin de créer un équipement d'intérêt collectif et d'animation sur l'ile.



- **le secteur NNh**, constructible, a été délimité pour prendre en compte les constructions existantes et isolées. Le secteur NNh existant sur l'ensemble du territoire de Bonifacio, des dispositions particulières ont été intégrées afin d'adapter la règle applicable au secteur NNh aux particularités de l'ile de Cavallo. Ainsi, le secteur NNh pour l'ile de Cavallo, reprend, globalement, les dispositions du règlement de la zone UK1. En effet, les possibilités de construire organisées par le règlement de la zone UK1 sont plus réduites que dans le secteur NNh prévu sur l'ensemble du territoire Bonifacien.

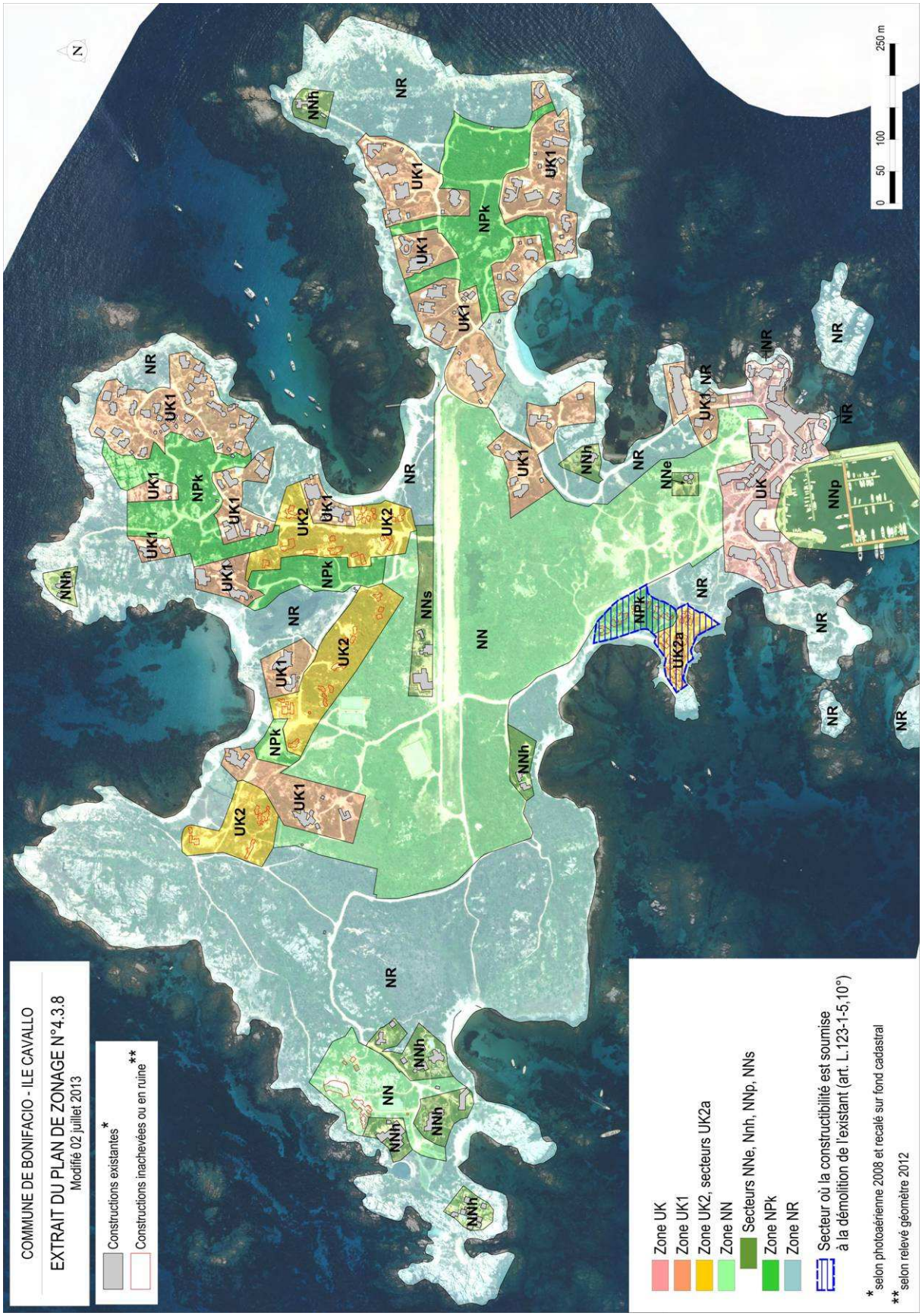


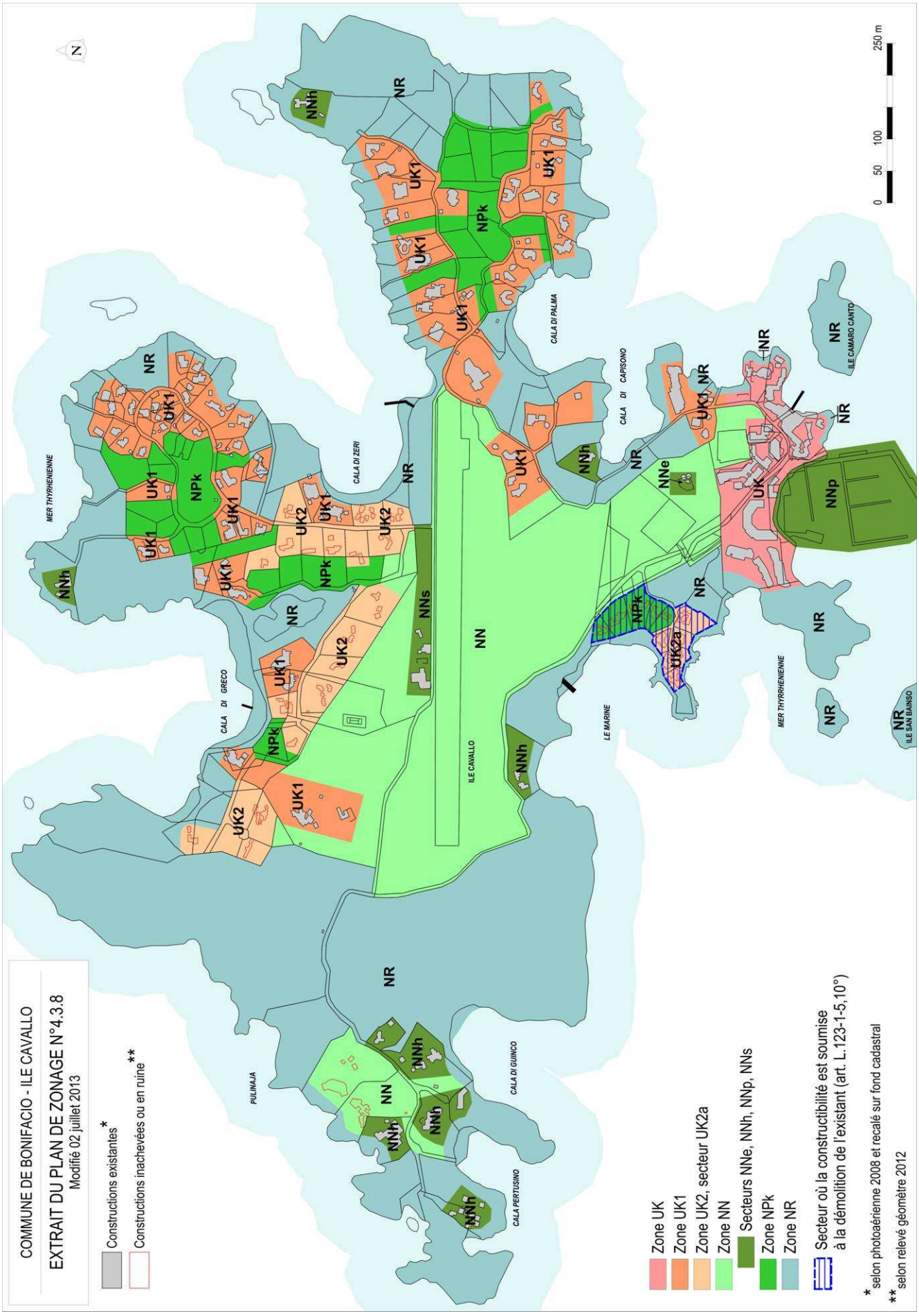
- **le secteur NNp**, constructible, a été délimité pour permettre la réalisation des installations et constructions nécessaires aux activités nécessaires au port. Dans le PLU de 2006, les installations du port, digues, pontons, n'étaient pas zonées.



- **Le secteur NNs**, constructible, a été créé pour prendre en compte les installations et constructions nécessaires à la station d'épuration ainsi qu'à la gestion des installations collectives de l'ile et de l'hébergement des personnes chargées de cette gestion dont la présence sur l'ile est nécessaire.

3.1.4– LE PLAN DE ZONAGE MODIFIÉ




COMMUNE DE BONIFACIO - ILE CAVALLO
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE N°4.3.8
Modifié 02 juillet 2013
Constructions existantes*
Constructions inachevées ou en ruine**
Zone UK
Zone UK1
Zone UK2, secteur UK2a
Zone NN
Secteurs NNe, NNh, NNp, NNs
Zone NPk
Zone NR
Secteur où la constructibilité est soumise à la démolition de l'existant (art. L.123-1-5,10°)
* selon photoaérienne 2008 et recalé sur fond cadastral
** selon relevé géomètre 2012
0 50 100 250 m
N
MER THYRRHENIENNE
CALA DI GRECO
CALA DI ZERI
CALA DI PALMA
CALA DI CAPISONO
ILE CAVALLO
LE MARINE
ILE CAMARO CANTO
ILE SAN BAINSO
PULINAJA
CALA DI GUINCO
CALA PERTUSINO

3.2 – LES EFFETS DE LA RÈGLE D'URBANISME MODIFIÉE

3.2.1 – L'ÉVOLUTION AU REGARD DU PLU EN VIGUEUR

Aujourd'hui, la règle d'urbanisme en vigueur applicable sur l'ile de Cavallo est celle du PLU approuvé le 13 juillet 2006.

Toutefois, la servitude de constructibilité restreinte inscrite, sur l'ensemble des zones urbaines de l'ile (UL2) au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme a été levée à l'expiration du délai de cinq ans suivant la date d'approbation du PLU. Néanmoins, le périmètre d'étude institué, au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, par le conseil municipal en juillet 2011 continue à produire ses effets durant une période de 10 ans.

- **L'évolution du plan de zonage**

L'évolution de la règle d'urbanisme sur l'ile de Cavallo entre les dispositions du PLU approuvé en 2006 et celles proposées dans le cadre de la modification sont substantiellement différentes.

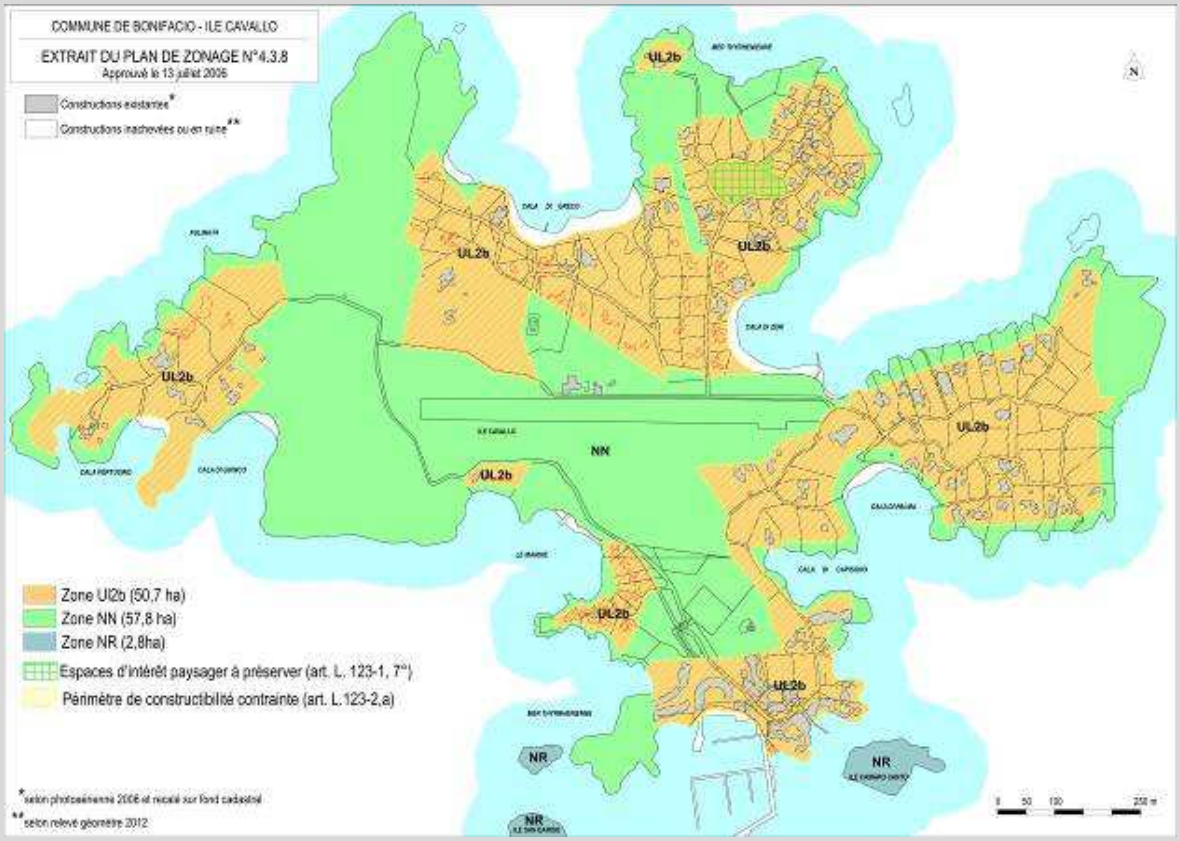
D'un point de vue quantitatif, sur les 108,5 hectares correspondant au territoire de l'ile, les zones urbaines sont réduites de plus de moitié, au bénéfice des zones naturelles, passant de 51 hectares à 23 hectares, ou à 27 hectares si l'on additionne aux superficies des zones urbaines, les secteurs de tailles et de capacité limitées de la zone NN (secteurs NNe, NNh, NNp et NNs) qui représentent 4 hectares et disposent d'une certaine constructibilité.

D'un point de vue qualitatif, alors que le territoire de l'ile de Cavallo est régi dans le PLU en vigueur par un seul type de zone urbaine, la zone UL2, applicable aux espaces littoraux sur l'ensemble du territoire bonifacien, et par une seule zone naturelle, la zone NN, les dispositions proposées dans la modification organisent :

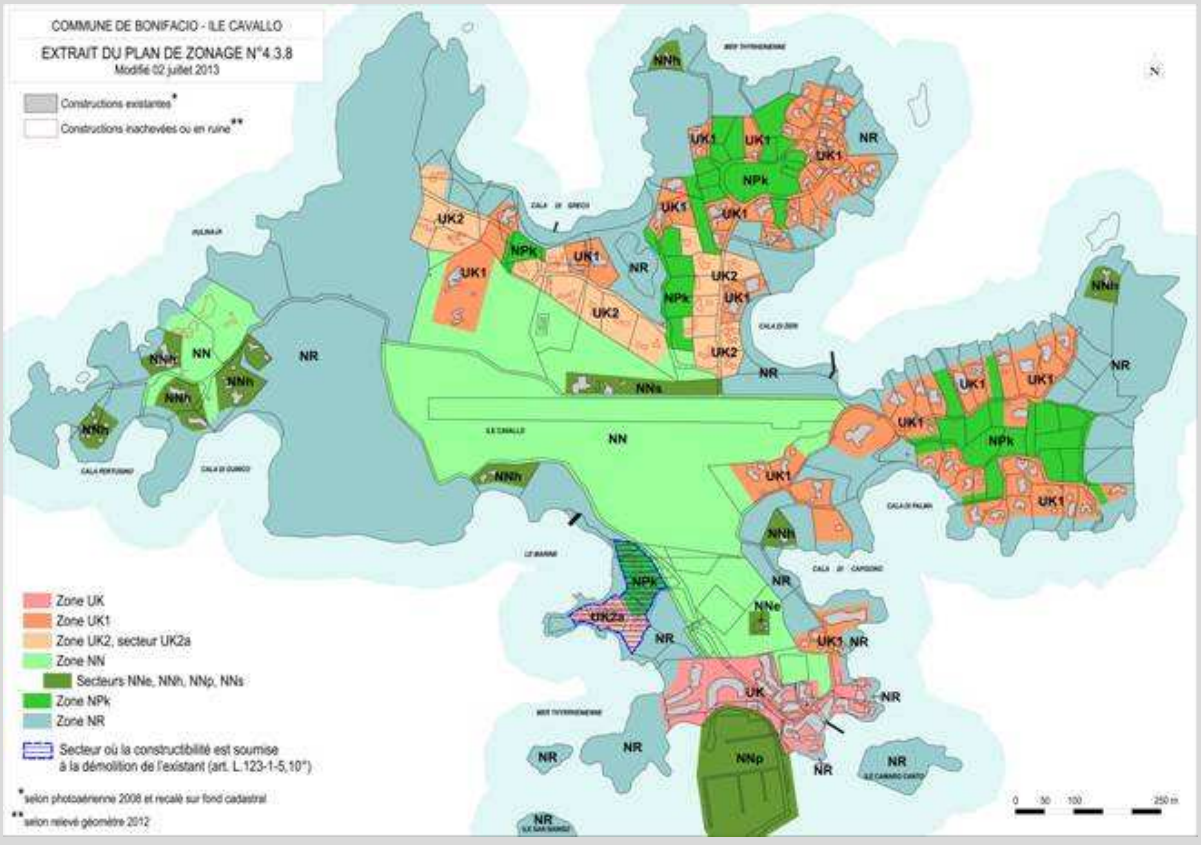
- une règle d'urbanisme spécifique à l'ile de Cavallo pour prendre en compte ses particularités par rapport au reste du territoire de Bonifacio, par la création de 3 zones : UK, UK1 et UK2 ;
- chacune de ces zones dispose d'un corps de règle spécifiques adaptées à la nature de l'urbanisation identifiée et aux objectifs poursuivis : pour le cœur de l'urbanisation autour du port (zone UK), pour les villas existantes constituant le pôle nord et le pôle est de l'urbanisation de l'ile, pour les terrains supportant des constructions inachevées ou à l'état de ruine (zone UK2, avec le secteur UK2a pour recomposer un secteur tout en éradiquant des ruines) ;
- les espaces libres de constructions sont gérés par trois types de zones naturelles selon leur nature et leur localisation. Les espaces proches du bord du rivage de la mer, les plages ainsi que le grand espaces libre à l'ouest de l'ile créant une coupure nord-sud, sont classés en zone NR regroupant les espaces remarquables au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les espaces naturels interstitiels au sein des terrains construits constituent des coupures d'urbanisation et des continuités écologiques préservés dans le cadre de la zone NPk, les espaces centraux de l'ile occupés moins significatifs d'un point de vue écologique ou paysager sont classés en zone NN ;
- Les terrains construits, isolés dans les espaces naturels, font l'objet de secteurs de taille et de capacité limitées et sont classés selon la nature de leur occupation en secteur NNh (pour les habitations), NNe (pour accueillir des équipements), NNp (pour les installations du port) et en secteur NNs (pour les installations nécessaire à la gestion de la station d'épuration et aux installations collectives de l'ile).

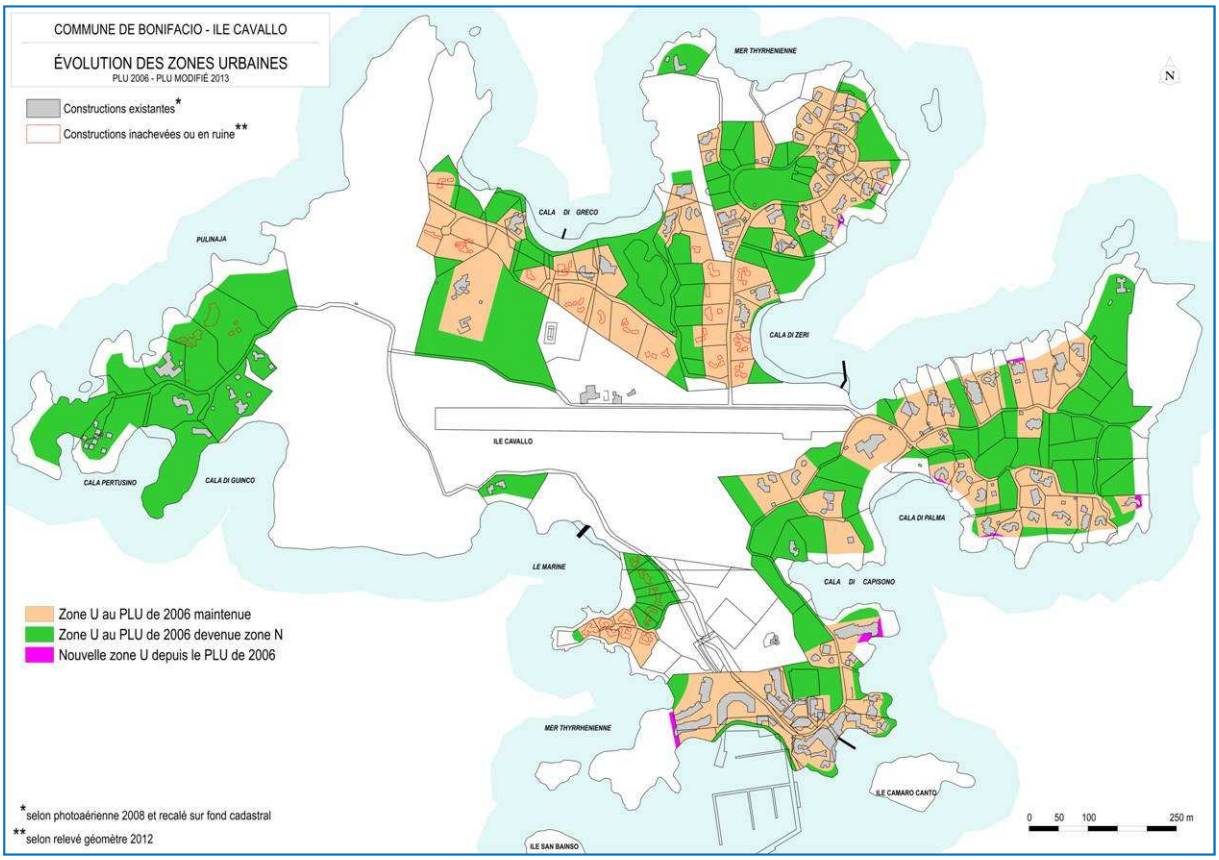
Les dispositions du PLU modifiées encadrent et limitent les droits à construire sur l'ile et réduisent fortement ces droits, globalement, à l'existant, au regard des dispositions du PLU qui prévoyaient un COS de 0,06 sur 50,7 hectares, soit environ 30 000m² de surface de plancher.

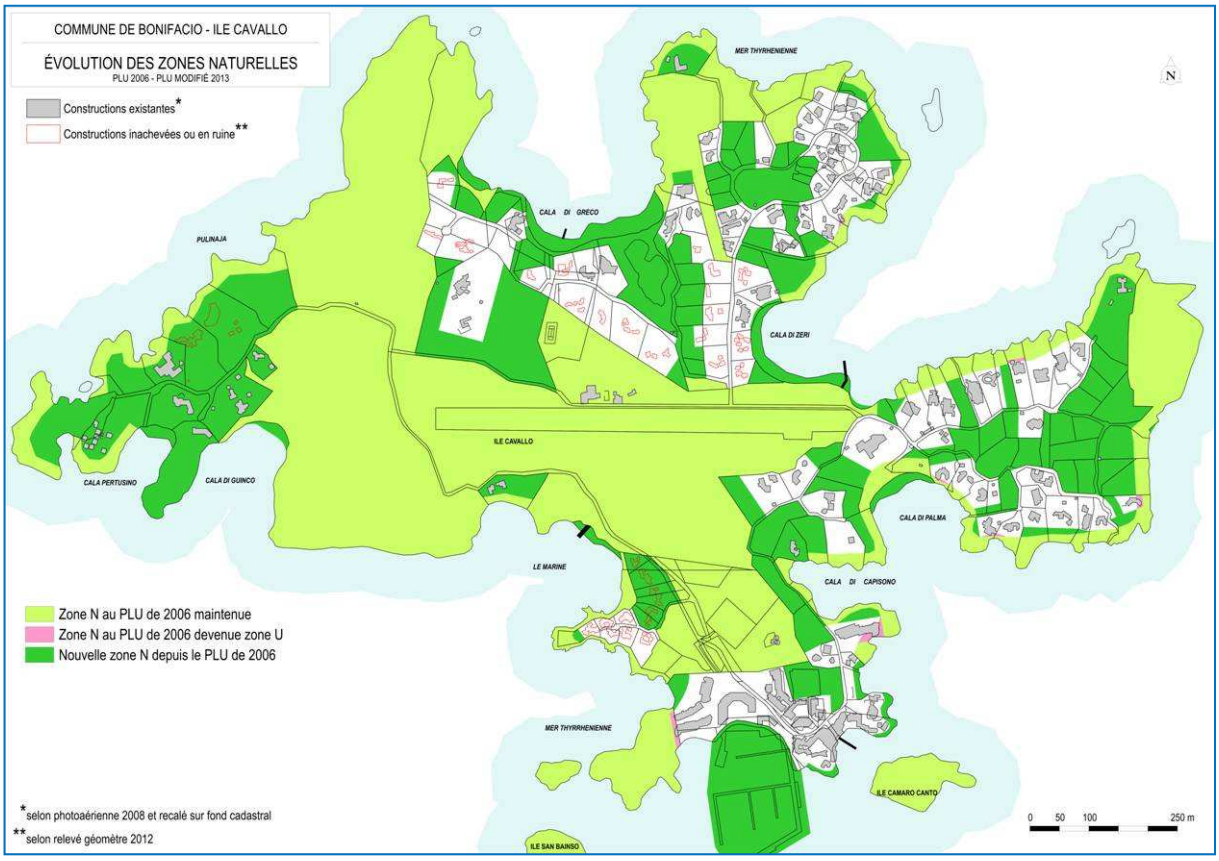
Plan de zonage PLU approuvé en 2006



Plan de zonage modifié




COMMUNE DE BONIFACIO - ILE CAVALLO
ÉVOLUTION DES ZONES URBAINES
PLU 2006 - PLU MODIFIÉ 2013
Constructions existantes*
Constructions inachevées ou en ruine**
MER THYRRHENIENNE
CALA DI GRECO
PULINAJA
CALA DI ZERI
ILE CAVALLO
CALA PERTUSINO
CALA DI GUINCO
CALA DI PALMA
LE MARINE
CALA DI CAPISONO
Zone U au PLU de 2006 maintenue
Zone U au PLU de 2006 devenue zone N
Nouvelle zone U depuis le PLU de 2006
MER THYRRHENIENNE
ILE CAMARO CANTO
ILE SAN BAINSO
N
0 50 100 250 m
*selon photoaérienne 2008 et recalé sur fond cadastral
**selon relevé géomètre 2012


COMMUNE DE BONIFACIO - ILE CAVALLO
ÉVOLUTION DES ZONES NATURELLES
PLU 2006 - PLU MODIFIÉ 2013
Constructions existantes*
Constructions inachevées ou en ruine**
MER THYRRHENIENNE
CALA DI GRECO
PULINAJA
CALA DI ZERI
ILE CAVALLO
CALA PERTUSINO
CALA DI GUINCO
CALA DI PALMA
LE MARINE
CALA DI CAPISONO
Zone N au PLU de 2006 maintenue
Zone N au PLU de 2006 devenue zone U
Nouvelle zone N depuis le PLU de 2006
MER THYRRHENIENNE
ILE CAMARO CANTO
ILE SAN BAINSO
N
0 50 100 250 m
*selon photoaérienne 2008 et recalé sur fond cadastral
**selon relevé géomètre 2012

	Evolution des superficies des zones						
	PLU approuvé en 2006			PLU modifié			Evolution
Zones urbaines		Ha	%		Ha	%	
	UL2	50,7	47 %	UK	3,4	3,1 %	
				UK1	14,2	13,1 %	
				UK2	4,8	4,4 %	
				UK2a	0,6	0,6 %	
	TOTAL	**50,7**	**47 %**	**TOTAL**	**23,0**	**21,2 %**	**- 27, 7 ha**
Zones naturelles	NN	57,8	53 %	NN	24,3	22,4 %	
				NNe	0,1	0,1 %	
				NNh	3,0	2,8 %	
				NNp	0,1	0,1 %	
				NNs	0,8	0,7 %	
				NPk	7,7	7,1 %	
				NR*	49,5	45,6 %	
	TOTAL	**57,8**	**53 %**	**TOTAL**	**85,5**	**78,8 %**	**+ 27,7 ha**
TOTAL		**108,5**	**100 %**		**108,5**	**100 %**	

- **Sans comptabiliser les ilots à proximité de l'île*

Il est à noter que le PLU de 2006 ne zonait ni les plages, ni les installation portuaires. Le tableau comparatif ci-dessus, ne tient donc pas compte des ces nouvelles superficies ajoutées dans le zonage de l'ile de Cavallo. Ces nouvelles superficies correspondent :

- pour les plages en zone NR à 1,8 hectare ;
- pour les installations du port en zone NNp à 3,3 hectares.

D'un point de vue purement quantitatif, la modification du PLU réduit de moitié la superficie des zones urbaines sur l'ile, qui ne représentent plus qu'à peine un quart de la superficie de l'ile. Par voie de conséquence les zones naturelles ont largement augmenté et représentent désormais plus des ¾ de la superficie de l'ile.

D'un point de vue qualitatif, la modification introduit une différenciation dans les caractéristiques des zones urbaines et des zones naturelles en substituant à l'unique zone urbaine (UL2b) et l'unique zone naturelle (NN) du PLU 2006, plusieurs zones urbaines et naturelles.

Cette différenciation traduit la volonté de définir des dispositions adaptées aux différents lieux de l'ile afin de préserver au mieux ses qualités paysagères et environnementales et de limiter au plus juste les droits à construire.

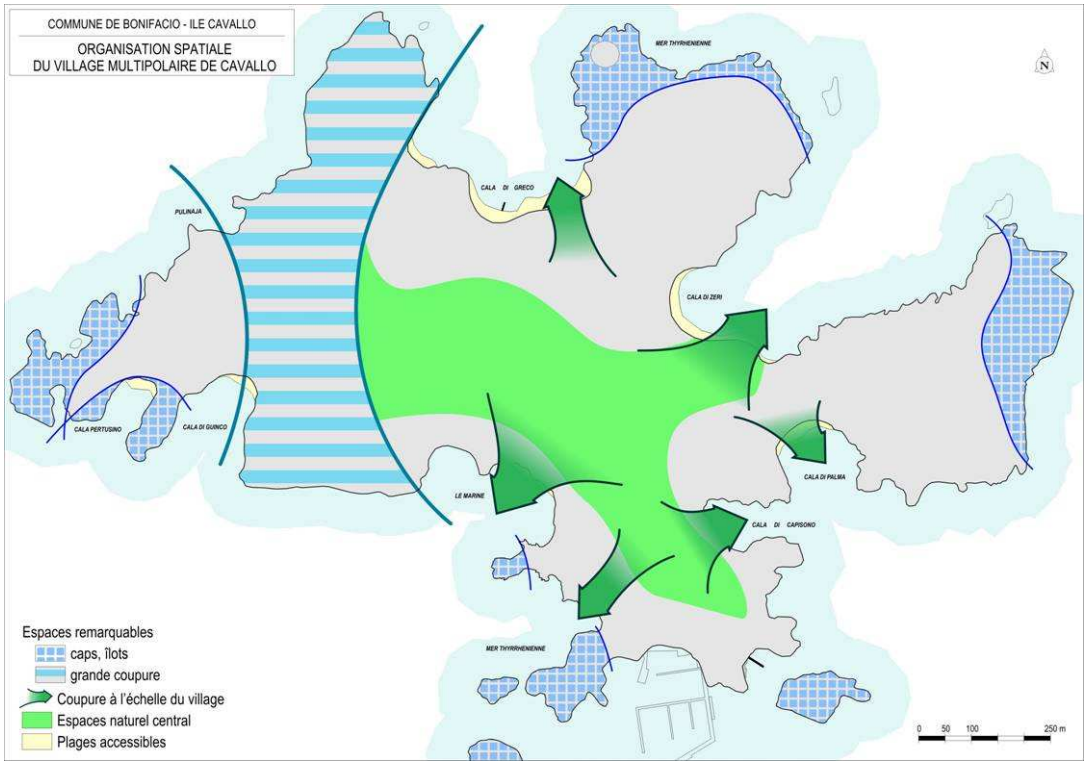
3.2.2 – LA RÉGLE D'URBANISME ET LA LOI LITTORAL

Ainsi que cela est rappelé au chapitre 2.1.2 ci-avant, l'urbanisation de l'île est constituée d'un centre, dit «village des pêcheurs», qui s'est développé autour du port et de trois quartiers implantés à l'ouest, au nord et à l'est autour d'un vaste espace central à dominante naturelle.

Cette organisation multipolaire du village de Cavallo doit être préservée dans sa délimitation géographique actuelle, sans extension. Elle doit être également valorisée à l'échelle de l'île et de chacun des secteurs bâtis.

- **A l'échelle de l'île**

La règle d'urbanisme modifiée vise à préserver et mettre en valeur les caractéristiques et particularités géographiques de l'île qui ont guidé l'organisation multipolaire du village.



Il s'agit d'identifier et de garantir la préservation des espaces qui peuvent être considérés comme des espaces remarquables au sens des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme. En effet, bien que l'Atlas du littoral de la Corse du sud de 2004 (cf chapitre 2.2.5) n'est identifié que l'étang du Greco comme espace remarquable, il apparaît que d'autres sites de l'île caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral présentent un intérêt écologique :

- les îlots inhabités (île Camaro Canto et Ile San Bainso), déjà classés en zone NR dans le PLU 2006 ;
- les caps ainsi que les linéaires côtiers, à l'exception du site du port ;
- les plages ;
- le vaste espace vierge, de direction nord/sud, traversant l'île marqué par le relief le plus accentué de l'île.

Ainsi, les espaces identifiés comme remarquables sur l'île, sans comptabiliser les îlots, et classés à ce titre en zone NR, représentent 46% du territoire de l'île.

L'espace central, autour duquel s'organisent les pôles du village et qui accueille les constructions et installations nécessaires à des services d'intérêt collectif : station d'épuration, aire d'atterrissage des hélicoptères, aires de sport dont des tennis, voies reliant les pôles…

Cet espace actif pour le fonctionnement du village, s'il ne possède pas les caractéristiques d'un espace remarquable, dispose d'une dominante naturelle qu'il y a lieu de préserver. C'est pourquoi il est classé en zone NN.

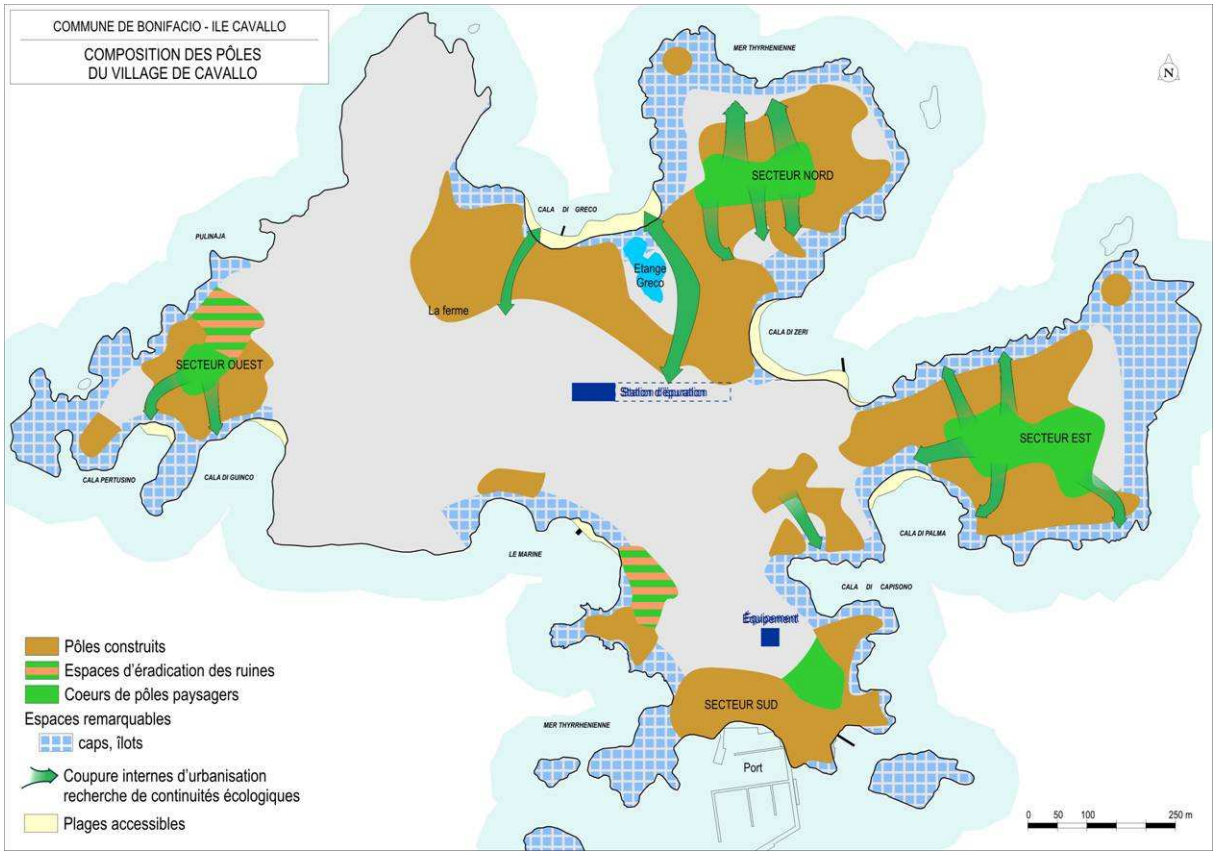
Les grandes coupures d'urbanisation à l'échelle d'île sont préservées par une délimitation des zones urbaines au bâti existant, y compris les constructions inachevées mais qui participent à l'urbanisation du secteur.

- **A l'échelle des quatre pôles**

Chaque pôle bâti du village fait l'objet de dispositions particulières visant d'une part à mettre en valeur leur composition urbaine et paysagère et, d'autre part, à amplifier les connexions entre les espaces naturels afin d'assurer des continuités écologiques et garantir la pérennité d'ouvertures sur l'espace littoral.

Ainsi, les cœurs de pôle, les coupures d'urbanisation à l'intérieur de trois pôles (nord, est et sud) sont classés en zone paysagère NP, dans un secteur NPk, spécifique à Cavallo. Le secteur NPk couvre 7,7 hectares, au sein des pôles urbanisés. Cette zone a également vocation à créer une interface entre les espaces remarquables et les sites bâtis. C'est notamment le cas à l'est de l'étang du Greco

Dans le pôle ouest, moins dense et isolé par la grande coupure Nord/Sud du reste de l'urbanisation de l'ile, les terrains construits sont inscrits en secteur NNh, et leur environnement en zone NN.



- **L'extension limitée de l'urbanisation**

La multipolarité du village de Cavallo constitue une particularité, mise en valeur par les dispositions retenues.

Chacun de ces quartiers est délimité au regard de sa configuration actuelle, en intégrant les terrains supportant des constructions inachevées ou en état de ruines et qu'il convient d'éradiquer en autorisant leur achèvement ou leur reconstruction.

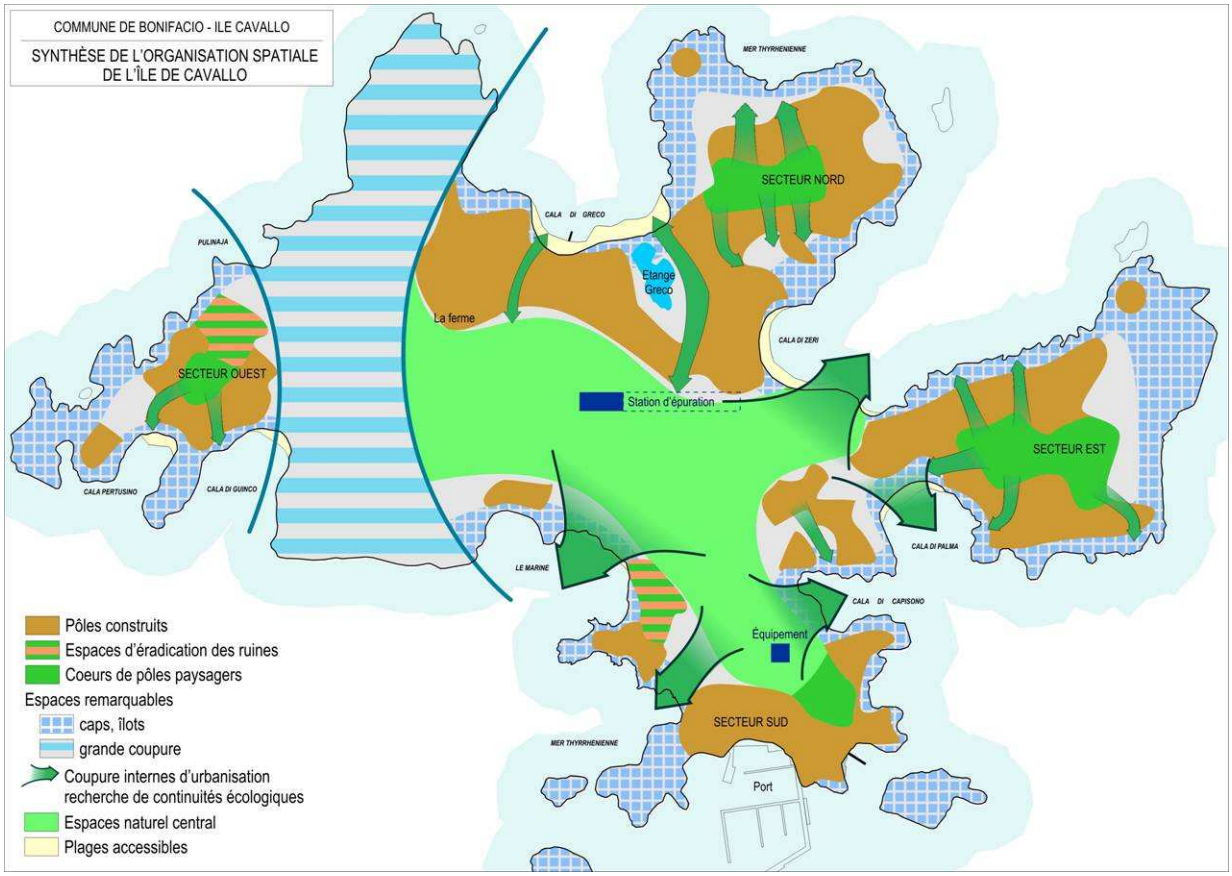
Un secteur (UK2a) est organisé afin de conditionner la constructibilité d'une part à l'éradication des ruines sur une partie du terrain et d'autre part à la remise à l'état naturel de cette partie de terrain (application des dispositions de l'article L.123-1-5, 10°).

Les espaces intérieurs, à dominante naturelle, des pôles du village ont été délimités et classés en zone NPk et NN.

Dans ce sens, l'extension géographique de l'urbanisation est inexistante.

S'agissant d'une extension de l'urbanisation en terme de densité, cette dernière est encadrée par le règlement :

- dans la zone UK1, correspondant aux constructions existantes, toute extension de la surface de plancher au-delà de celle existante à la date d'approbation de la modification est interdite, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle existante ;
- dans la zone UK2, correspondant aux terrains supportant des constructions inachevées ou à l'état de ruines, soit 18 terrains, la surface de plancher autorisée est celle correspondant à l'emprise des dites constructions relevée par un géomètre en 2012.
- dans le secteur UK2a, la construction autorisée correspond globalement à la moitié de l'emprise des constructions en ruine.



Seule la zone UK, correspondant au centre du village, est régie par une règle d'urbanisme permettant d'améliorer les constructions, soit de reconstruire, sachant que tous les terrains sont déjà construits, afin d'offrir les conditions d'une évolution du centre du village et le développement de l'activité commerciale, notamment celles liées à l'hébergement et à la restauration.

Les dispositions modifiées du PLU encadrent et limitent les droits à construire globalement à l'existant, y compris les constructions inachevées. Ainsi, les constructions neuves sur l'ile ne pourront être réalisées que dans le cadre de démolition-reconstruction, à l'exception de la zone UK du centre du village.

3.2.3 – LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions modifiées du PLU ont été conçues pour améliorer les conditions de gestion de l'urbanisation existante sur l'ile de Cavallo et de fonctionnement de ce territoire pour le rendre plus attractif d'un point de vue environnemental afin que les espèces animales et végétales puissent en bénéficier, ainsi que l'homme dans le respect du site.

Cette modification intervient dans le sens de l'orientation fixée par le PADD du PLU : « définir un projet raisonné dans le temps » qui prévoyait pour Cavallo : *« maîtriser la constructibilité sur l'île de Cavallo par une étude préalable permettant d'établir un état des lieux et une clarification des modalités d'assainissement »*

Depuis 2006, date d'approbation du PLU, l'état des lieux a été réalisé, la nouvelle station d'épuration a été mise en service et la présente modification vient définir l'encadrement de la maîtrise de la constructibilité sur l'ile ainsi qu'un renforcement des protections.

La protection du patrimoine historique est assurée par le classement en zone NR, à l'exception d'un terrain déjà construit, de la carrière de granit inscrite au titre des monuments historiques.

La préservation du patrimoine naturel est prise en compte par le classement en zone naturelle des ¾ du territoire de l'ile. En outre, les espaces les plus représentatifs du patrimoine littoral ont été classés en zone NR identifiant les espaces remarquables au titre de l'article L.146-6. La protection de l'étang du Greco, zone d'intérêt écologique, est garantie par ce classement et par une zone NP qui joue un rôle d'interface avec l'urbanisation la plus proche.

La recherche de continuités écologiques a engendré la création de vastes coupures naturelles à l'échelle de l'ile mais également à l'échelle des quatre pôles urbanisés afin de préserver une trame verte propice au renforcement de la biodiversité.

La préservation des paysages naturels est assurée par :

- la délimitation des vastes zones naturelles différenciées selon les milieux pour organiser une protection adaptée ;
- l'éradication des ruines qui offre l'avantage de reconfigurer l'image, le paysage de l'ile ;
- la zone NPk permet de préserver des vues et des perspectives vers le littoral ;
- le classement en espace remarquable des plages garantit leur protection et leur rattachement au patrimoine littoral appartenant à tous.

D'un point de vue sanitaire et de la préservation des milieux, la réalisation de la station d'épuration mise aux normes en 2012, accompagnée de l'obligation pour toutes les constructions de se raccorder au réseau prévient des désordres préexistants.

L'achèvement des constructions ou la reconstruction des ruines engendrera une augmentation de la capacité d'hébergement sur l'ile. Cette augmentation est toutefois encadrée puisqu'elle ne concerne que 18 terrains pour lesquels les droits à construire sont limités par des dispositions réglementaires très strictes. Cette augmentation des capacités d'accueil n'engendrera pas de circulation automobile et donc pas de pollution de l'air, les seules voitures circulant sur l'ile étant électriques. L'augmentation du volume d'eaux usées sera pris en charge par la nouvelle station d'épuration qui a une capacité équivalente à 1500 habitants.

3.2.4 – L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le texte issu du décret du 23 août 2012, codifié à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme prévoit :

> *« Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :*
>
> *« 1° Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 (dont PLU d'une commune littorale) qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; »*

L'ile de Cavallo appartenant au site Natura 2000 des Iles Lavezzi/Bouches de Bonifacio (FR9410021), la question est de déterminer si la modification de la règle d'urbanisme sur Cavallo est de nature « à permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 », sachant qu'elle a pour objectif et pour effet de réduire la constructibilité sur l'île. Dans ce sens, la modification n'ouvre pas de nouveaux droits à la réalisation de travaux, ces droits étant acquis dans le PLU approuvé, mais au contraire la modification a pour effet de réduire la possibilité de construire sur l'ile et de renforcer les protections.

Ces objectifs poursuivis par la modification du PLU sont clairement affichés par la commune (cf. page 5). Ils se traduisent dans la modification par la réduction de moitié de la superficie des zones urbaines, au profit des zones naturelles, accompagnée d'une part par une règle de constructibilité très restrictive dans ces zones urbaines et d'autre part d'une protection plus forte dans les zones naturelles (pages 40 et suivantes).

L'évolution entre les dispositions réglementaires du PLU approuvé en 2006 et celles issues de la modification est quantitativement et qualitativement substantielle (pages 40 et suivantes).

Cette évolution, engendrée par la modification, ne peut avoir que des effets positifs sur l'environnement au regard de la situation de la règle d'urbanisme applicable sur l'ile aujourd'hui, telle qu'elle est issue du PLU de 2006. A ce titre, il est apparu que le contenu du dossier de modification contenait, en lui-même, tous les éléments visant à apprécier l'évolution positive de la règle d'urbanisme au regard de la qualité environnementale de l'ile.

COMMUNE DE

BONIFACIO

PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

ORE 1 : **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE** déposée le 10 août 1990

par : Sté CODIL S.A.
demeurant à : Ile de Cavallo 20169 BONIFACIO

représenté par : M. ORANGES Alfredo
pour : 14 bâtiments Village des Pêcheurs 3ème tranche
sur un terrain sis à : Ile de Cavallo 20169 BONIFACIO

CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire N° : 2A.041.90.150
Surface hors œuvre brute (1) 5718,51 m²
Surface hors œuvre nette (1) 5001,50 m²
Nb de bâtiments : 14
Nb de logements : 41
Destination : Habitation

LE MAIRE DE BONIFACIO

la demande de permis de construire sus-visée (cadre 1),
le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
le Plan d'Occupation des Sols approuvé en date du
l'arrête Ministeriel du 01 mars 1973 portant création de la ZAC de CAVALLO
l'arrêté préfectoral du 06 mai 1974 approuvant le plan d'aménagement de zone,
difié le 07 février 1977 et le 28 juin 1988
la loi littoral du 03 janvier 1986
l l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 08/10/90
du 21 juin 91
l'avis de Monsieur le Directeur de la D.D.A.S.S. en date du 24 septembre 1990
l'avis du Ministère de la Défense en date du 30 août 1990 : sans objet :HORS ZONE
l'avis de Monsieur le Vice Amiral d'Escadre, Commandant en Chef pour la Méditerranée
Commandant la Région Maritime Méditerranée, en date du 30 janvier 1991 (139/CEC HED/INFRA/NP)
l'article R421-7-1 du code de l'Urbanisme
les plans qui accompagnent cette demande et annexés au présent arrêté

Plans enregistrés le 10 août 1990
Pièces complémentaires le 11 juin 1991
18 juin 1991

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée (cadre 1) avec les surfaces figurant au cadre 2.

ARTICLE 2 : les terrains riverains du Domaine Public Maritime seront grevés sur une bande de 3 m de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (art R 160-6 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 3 : une concertation aura lieu avant le début des travaux avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France afin d'homogénéiser le bati des 3 tranches.

...

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Affichage
085.91

Le
Le Maire

POUR LE MAIRE
LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ
A. QUERE

MAIRIE de BONIFACIO 20169 CORSE-DU-SUD

(1) *Voir la définition sur le formulaire de demande du permis de construire.*

INFORMATION – À LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION – À LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION – À LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATION

- **DROITS DES TIERS**
  Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).
- **VALIDITÉ**
  Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE**
  Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**
  Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.
  Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(Au terme d'un délai de quatre mois, le silence du maire vaut rejet implicite).*
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES**
  Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. À défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

ARTICLE 4 : *Les plans d'exécution de la station d'épuration des eaux usées et de la lagune soient soumis à l'avis de la D.D.A.S.S. avant exécution
* Un planning des travaux de réalisation des ouvrages d'assainissement soit transmis à la D.D.A.S.S. aux fins de visites de contrôle
* Un contrat d'entretien des ouvrages de traitement soit souscrit avec une entreprise spécialisée
* Les réservoirs d'eau potable soient remis en service
* La qualité de l'eau délivrée après stockage soit contrôlée aux frais de la collectivité privée 3 fois par an
* La délivrance du certificat de conformité soit conditionnée par l'obtention d'un certificat de bonne réalisation des prescriptions sanitaires.
Cette pièce administrative délivrée par les services de la D.D.A.S.S. devra être adressée en même temps que la déclaration d'achèvement des travaux à la Mairie de BOnifacio.
Le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la D.D.A.S.S. avant tout commencement de travaux, afin de déterminer un calendrier de contrôle des installations.

ARTICLE 5 : Les constructions occultant une partie de la vue sur la mer (servitude champ de vue des postes sémaphoriques), la Marine Nationale pourra requérir en cas de mobilisation sans aucune indemnité, la démolition des ouvrages édifiés et ce, aux frais des propriétaires afin de rétablir le champ de vue.

ARTICLE 6 : Construction assujettie à la taxe locale d'équipement, à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles et à la taxe départementale pour le C A U E .

Fait à BONIFACIO, le 24 juin 1991

P/Le Maire
Le Conseiller Délégué
André QUERE

MAIRIE de BONIFACIO 20169 CORSE du SUD

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES TRANSPORTS

cerfa N° 46-0394

DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

DÈS L'OUVERTURE DE CHANTIER (1) **la présente déclaration établie en TROIS exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être :** – soit DÉPOSÉE contre décharge à la mairie de la commune où la construction est entreprise;
– soit ENVOYÉE au MAIRE par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.
EN CAS D'OPÉRATION DIVISÉE EN TRANCHES, CHAQUE TRANCHE FERA L'OBJET D'UNE DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

bénéficiaire : Sté CODIL S.A.
adresse : Ile de Cavallo 20169 BONIFACIO

représenté par : M. ORANGES Alfredo
nature des travaux : 14 bâtiments Village des Pêcheurs 3ème tranche
adresse des travaux : Ile de Cavallo 20169 BONIFACIO

Permis de construire N° : 2A.041.90.150
Surface hors œuvre brute : 5718,51 m²
Surface hors œuvre nette : 5001,50 m²
Nb de bâtiments : 14
Nb de logements : 41
Destination : Habitation

JE DÉCLARE LE CHANTIER **OUVERT** DEPUIS LE : jour 25 mois 06 année 1991 POUR :

☒ **LA TOTALITÉ DES TRAVAUX**
qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

EN CAS DE CONSTRUCTION

DE PLUSIEURS LOGEMENTS *indiquer le nombre de logements par type de financement*	D'UNE MAISON INDIVIDUELLE *cocher simplement la case correspondante*
	☐
	☐
	☐
	☐

☐ **UNE TRANCHE DES TRAVAUX**
qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

CONTENU DE LA TRANCHE COMMENCÉE

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS :
LOCAUX NON DESTINÉS À L'HABITATION
SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (2) : M²

NATURE DU FINANCEMENT	*INDIQUER CI-DESSOUS LE NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS PAR TYPE DE FINANCEMENT*
PRÊT EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ (P.A.P.)	
PRÊT LOCATIF AIDÉ (P.L.A.)	
PRÊT CONVENTIONNÉ (P.C.)	
AUTRE MODE DE FINANCEMENT	

(1) *ON ENTEND PAR OUVERTURE DE CHANTIER :*
– *Les installations de palissades autour du chantier, l'arrivée du matériel, les premiers travaux de terrassement, etc.*

(2) *Indiquer la surface hors œuvre BRUTE pour les locaux agricoles*

Le 25/06/91
Signature du bénéficiaire :
CODIL SA

***ATTENTION** : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré, est passible des sanctions prévues par les articles L 362-3 et R 362-3 du Code du Travail.*

Au moment de l'ouverture de chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance DOMMAGES-OUVRAGES : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

DANS LE DÉLAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, *le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers* (consulter ces services). *Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles. Elle permet de bénéficier de l'exonération temporaire de la taxe foncière de 2, 10 ou 15 ans. Si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.*

CADRE RÉSERVÉ AU MAIRE

TRANSMIS À : ☐ **Monsieur le Commissaire de la République (DDE);**
☐ **Monsieur le Président de l'EPCI** (Établissement Public de Coopération Intercommunale), le cas échéant.

OBSERVATIONS :

MAIRIE de BONIFACIO
25 JUIN 1991
SERVICE de l'URBANISME

POUR LE MAIRE
LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ
A. QUERE

Le
Signature du Maire :

'987) - Imprimerie Nationale 7 231149 L 19

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

DATE DE DÉPÔT (JOUR MOIS ANNÉE) : 10 8 90 | MVT : 5 8 | | P C | DPT : 2A | COMMUNE : 041 | ANNÉE : 90 | N° DE DOSSIER : 150

1 DEMANDEUR *(le demandeur est le bénéficiaire de la future autorisation)*

NOM, PRÉNOMS OU DÉNOMINATION : SOCIETE CODIL S.A.

TÉLÉPHONE : 93216272

Office public d'HLM	Société d'HLM de crédit immobilier coopérative de production	Société d'économie mixte	SCI autres sociétés vouées à la construction	Entreprise ou établissement à caractère industriel ou commercial	Collectivité locale	État ou Administration	Autre personne morale	Particulier
1	2	3	4	5	6	7	8	9

95700374

ADRESSE (numéro, voie) : PROMENADE DES ANGLAIS 455

Lieu-dit ou suite de l'adresse :

Commune : NICE

Code postal :

Bureau distributeur :

PERSONNE MORALE (Nom du représentant légal ou statutaire) : M. ORANGES ALFREDO

PROMOTEUR IMMOBILIER (le cas échéant) NOM ou DÉNOMINATION :

ADRESSE : idem

TÉLÉPHONE :

2 TERRAIN *(le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision)*

21. DÉSIGNATION DU TERRAIN

ADRESSE DU TERRAIN (Numéro, voie, lieu-dit) : ILE DE CAVALLO - ZONE DES PECHEURS

Commune : BONIFACIO

Code postal :

Bureau distributeur :

NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN (s'il n'est pas le demandeur) :

22. CADASTRE ET REMEMBREMENT

SUPERFICIE de la parcelle constituant la propriété : 33073 m² en cours de Bornage

Le terrain est-il inclus dans le périmètre d'une opération de REMEMBREMENT RURAL en cours de réalisation ? OUI [ ] NON [X]

Le terrain a-t-il DÉJÀ fait l'objet d'une opération de REMEMBREMENT RURAL ? OUI [ ] NON [X]

SECTIONS CADASTRALES, et pour chaque section le(s) numéro(s) de la ou des parcelles : Q. 122 pour partie en cours de Bornage 3e TRANCHE

23. SITUATION JURIDIQUE DU TERRAIN

1. Le terrain est-il situé dans un lotissement ? OUI [ ] NON [X]
   NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR : ZAC For. 77 modifié Juin 1988
   NUMÉRO(S) DU OU DES LOTS : HD1
   LOTISSEMENT autorisé le :
   Surface hors-œuvre nette constructible sur le lot : 17.000
2. Le terrain est-il issu depuis MOINS DE DIX ANS d'une plus grande propriété ? OUI [ ] NON [X]
   SI OUI, DATE D'ACQUISITION :
3. UN CERTIFICAT D'URBANISME a-t-il été délivré pour le terrain ? OUI [ ] NON [X]
   DATE DU CERTIFICAT :
   NUMÉRO DU CERTIFICAT :
4. S'agit-il d'un terrain provenant de la DIVISION d'une propriété bâtie ? OUI [ ] NON [ ]

24. OCCUPATION ACTUELLE DU TERRAIN

1. Existe-t-il des bâtiments sur ce terrain ? *(dans l'affirmative, remplir la rubrique 341)* OUI [ ] NON [ ]
2. Parmi ces bâtiments, y en a-t-il qui sont destinés à être démolis à l'occasion de la réalisation du projet ? *(dans l'affirmative, remplir la rubrique 342)* OUI [ ] NON [ ]
3. Y a-t-il eu sur le terrain des bâtiments qui ont été démolis depuis le 1-4-1976 ? *(dans l'affirmative, remplir la rubrique 344)* OUI [ ] NON [ ]

DEMANDE (FACULTATIVE) D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

Aucune construction ou installation ne peut être élevée en bordure d'une voie publique sans être conforme à l'alignement.
L'arrêté d'alignement permet au demandeur de connaître avec exactitude la ou les limites actuelles ou futures du domaine public routier en bordure du terrain sur lequel la construction ou l'installation est envisagée.
Cette demande sera transmise au(x) service(s) compétent(s) ; le ou les arrêtés d'alignement seront adressés directement aux demandeurs.

Je demande que me soit délivré le ou les arrêtés d'alignement en application de l'article L. 112-1 du Code de la construction et de l'habitation pour la ou les voies bordant le terrain désigné ci-dessus au cadre 2.

DATE :

SIGNATURE :

31. ANTÉRIORITÉ

Si le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire antérieure, indiquer ci-contre son numéro :

32. AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL

Architecte	Agréé en architecture	Maître-d'œuvre indépendant	Demandeur	Autres	QUALITÉ :
X					ROMA -

NOM, PRÉNOMS ET ADRESSE (dans le cas où l'auteur du projet architectural n'est pas le demandeur) :

VIA S. MARINO 30 - tel. 855151

Cachet et signature de l'architecte ou de l'agréé en architecture

ARCHITETTO
ROBERTA VALLE

33. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

331. NATURE DES TRAVAUX *(cocher l'une des cases numérotées de 1 à 6, puis répondre aux questions complémentaires pour les cas 1, 4, 5, 6)*

Construction neuve	Extension ou surélévation d'un bâtiment existant	Création de niveaux supplémentaires à l'intérieur d'un bâtiment existant	Changement de destination des locaux à l'intérieur d'un bâtiment existant	Installation de locaux dépourvus de fondations	Autres travaux
1 X	2	3	4	5	6

Nombre de bâtiments créés : 14

ANCIENNE DESTINATION

Logement	Hébergement hôtelier	Commerces ou artisanat	Entrepôts commerciaux	Locaux industriels	Bâtiments agricoles	Bureaux	Aires de stationnement	Combles ou sous-sols non aménageables
X		X						

Autre :

NATURE DES TRAVAUX

Habitation légère de loisirs	Autre (à préciser ci-dessous)	Nature (à préciser ci-dessous)

Vu pour être annexé à l'arrêté
N° 2A-041-90-00150
Du 24 JUIN 1991
POUR LE MAIRE
LE CONSEILLER DÉLÉGUÉ
A. QUERE

Le Maire,

MAIRIE de BONIFACIO 20169 CORSE du SUD

332. DESTINATION DES LOCAUX PROJETÉS

Logement	Hébergement hôtelier	Commerces ou artisanat	Entrepôts commerciaux	Locaux industriels	Bâtiments agricoles	Bureaux	Locaux relevant du régime des installations classées	Autre (à préciser)
X		X						

Dans le cas où la construction projetée concerne un ouvrage de production, de transport, de distribution ou de stockage de l'énergie, cette énergie est-elle destinée principalement à une utilisation directe par le demandeur ? OUI [ ] NON [ ]

333. ASPECT EXTÉRIEUR *(Pour les projets complexes, compléter, si besoin est, cette rubrique par une notice descriptive ou en rajoutant les indications sur les plans de façades)*

ENDUITS EXTÉRIEURS	MATÉRIAUX APPARENTS EN FAÇADE	MENUISERIES EXTÉRIEURES EN FAÇADE	TOITURES
NATURE	Enduits - Pierre	Bois et alu	Tuiles - Rondes
COULEUR	Rosité - Teinte dans la masse - Nuancel Gris	Rosité	Rosité

334. AIRES DE STATIONNEMENT *(En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, voir rubrique B 16 dans le tableau des pièces complémentaires à joindre éventuellement)*

AIRES DE STATIONNEMENT AFFECTÉES AUX BESOINS DE L'OPÉRATION	ⓐ DANS LES BÂTIMENTS	ⓑ EN SURFACE	ⓒ EN DEHORS DU TERRAIN AFFECTÉ À L'OPÉRATION	TOTAL
NOMBRE D'EMPLACEMENTS		+	+	=
SURFACE EN MÈTRES CARRÉS (y compris les circulations)		+	+	=

DANS LE CAS ⓒ, INDIQUER CI-DESSOUS L'ADRESSE DES AIRES DE STATIONNEMENT :

Pas de voiture à Canella

DISTANCE A PARCOURIR ENTRE LE TERRAIN DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE ET L'AIRE DE STATIONNEMENT AFFECTÉE A L'OPÉRATION ..... m

335. ESPACES VERTS

NOMBRE D'ARBRES DE HAUTE TIGE A ABATTRE	NOMBRE D'ARBRES DE HAUTE TIGE A CONSERVER	NOMBRE D'ARBRES DE HAUTE TIGE A PLANTER	SUPERFICIE TOTALE DES ESPACES VERTS PLANTÉS OU GAZONNÉS
0	18	50	700 m²

34. DENSITÉ DE LA CONSTRUCTION *(Voir notice explicative)*

NIVEAUX	Ⓢ SURFACES HORS ŒUVRE BRUTES	SURFACES DÉDUITES ⓐ Combles et sous-sols non aménageables	SURFACES DÉDUITES ⓑ Terrasses, balcons et loggias surfaces non closes au rez-de-chaussée	SURFACES DÉDUITES ⓒ Stationnement des véhicules dans la construction	Ⓢ' S − (a + b + c)	ⓓ Logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole, serres de production	Ⓢa SURFACES HORS ŒUVRE NETTES (S' × 0,95) − d
341. BÂTIMENTS EXISTANTS AVANT	Ⓢ	ⓐ	ⓑ	ⓒ	(S'b1)	ⓓ	(Sa)

NE RIEN INSCRIRE DANS LE CADRE CI-DESSOUS RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION

DATE DOSSIER COMPLET (JOUR MOIS AN) — DATE DÉCISION (JOUR MOIS AN)

ZONAGE POS
1 [ ] POS publié — Zone
2 [ ] POS approuvé

341. BÂTIMENTS EXISTANTS AVANT L'OPÉRATION	TOTAL	S m²	a m²	b m²	c m²	S'b1 m²	d m²	Sb1 m²
342. BÂTIMENTS DESTINÉS A ÊTRE DÉMOLIS	TOTAL	S m²	a m²	b m²	c m²	S'b2 m²	d m²	Sb2 m²
343. BÂTIMENTS CONSERVÉS	SURFACE HORS ŒUVRE NETTE DES BÂTIMENTS CONSERVÉS Sb = Sb1 – Sb2							Sb m²
344.	(Éventuellement) SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AVANT LE 1-4-1976							Sc m²
345. SURFACES CRÉÉES A L'OCCASION DU PROJET	K							2394,10
	Q							923,29
	N							1185,77
	P							253,88
	MARCHÉ							247,00
	TOTAL	S 5718,17 m²	a m²	b m²	c m²	S'a m²	d m²	Sa 5001,5 m²
346. VALEUR DU TERRAIN	(A NE REMPLIR QUE POUR LES CAS PRÉVUS DANS LA NOTICE EXPLICATIVE) VALEUR DU TERRAIN « NU ET LIBRE »							F/m²

MAIRIE DE BONIFACIO
SERVICE DE L'URBANISME
Deposé le : 10 AOUT 1990
10 AOUT 1990

2 POS approuvé
1 Pas de POS
01 En zone agglo.
02 Hors zone agglo.

NATURE DE LA ZONE: Zone opérationnelle 1 — Lotissement 4 — Hors zone 8

RÉSERVE FONCIÈRE: DPU 1 — ZAD 2 — Pré-ZAD 3 — Hors zone 4

AUTORITÉ COMPÉTENTE: Maire au nom de la commune 1 — Président EPCI 2 — Maire au nom de l'État 3 — Préfet 4

NATURE DE LA DÉCISION: Favorable 2 — Défavorable 3 — Sursis 4

35. HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

LA HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION EST DE 11,50 MÈTRES pour le bâtiment plus haut – 6 à 9 mètres 2m

36. PARTIE HABITATION

361. COMPOSITION

Agrandissement de logements existants ▷ Nombre de pièces créées

Construction ou création de nouveaux logements ▷ Nombre de logements créés 41

Réalisation de chambres (hôtels, foyers, centres) ▷ Nombre de chambres créées

362. FINANCEMENT ENVISAGÉ

Nombre de logements dont le financement principal relève de ▷ Prêt à l'accession à la propriété (PAP) — Prêt locatif aidé (PLA) — Prêt conventionné — Autre financement

363. UTILISATION PRINCIPALE ENVISAGÉE

1 Occupation personnelle — 2 Vente ou location vente — 3 Location vide ou meublée — 4 Mixte à majorité location — 5 Mixte à majorité accession — 6 Logement de fonction ou occupation à titre gratuit

364. DESTINATION

1 Résidence(s) principale(s) — 2 Résidence(s) secondaire(s)

365. HABITATION COMMUNAUTAIRE

1 Foyer de personnes âgées — 2 Foyer de jeunes travailleurs — 3 Foyers de travailleurs immigrants — 4 Foyers pour enfants ou adolescents — 5 Logement de transition — 6 Cité universitaire — 7 Casernement (gendarmes ou sapeurs-pompiers) — 8 Autre

366. HÉBERGEMENT (commercial ou non)

1 Pension de famille — 2 Colonie de vacances — 3 Motel — 4 Hôtel — 8 Autre (dont internat)

367. HABITATION : NOMBRE PRÉVU DE

Chambres indépendantes — Logts 1 pièce — Logts 2 pièces 9 — Logts 3 pièces 17 — Logts 4 pièces 15 — Logts 5 pièces — Logts 6 pièces et +

368. TYPE DE CONSTRUCTION

HABITAT INDIVIDUEL — Nombre de logts — HABITAT COLLECTIF — Nombre de logts 41 — Nombre maximum de niveaux prévus R+1

37. PARTIE A USAGE AUTRE QU'HABITATION

Indiquer les trois principales destinations prévues ainsi que leur surface hors œuvre nette en mètres carrés (brute pour les locaux agricoles)

Destination	Surface hors œuvre	Cadre réservé		Surface hors œuvre	Cadre réservé
1.			2.		
3.			SURFACE TOTALE DE LA PARTIE A USAGE AUTRE QU'HABITATION =		

4 ENGAGEMENTS DU DEMANDEUR *(Voir notice explicative)*

Je soussigné, auteur de la présente demande :
CERTIFIE exacts les renseignements qui y sont contenus et m'engage à respecter les règles générales de construction prescrites par les textes pris en application de l'article L. 111-4 du Code de la Construction et de l'Habitation sous peine d'encourir les sanctions pénales applicables en cas de violation de ces règles (articles L. 152-1 à L. 152-11).

Pour les personnes physiques, je déclare édifier ou modifier la construction projetée :
☐ POUR MOI-MÊME
☐ POUR AUTRUI

NOM : ORANGES –
DATE :

SIGNATURE :

Contribution n°153 (Web)

Proposée par PINNA Jean-Pierre
(testarella@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 20h59
Adresse postale : chemin de lamatoggiu 20169 BONIFACIO

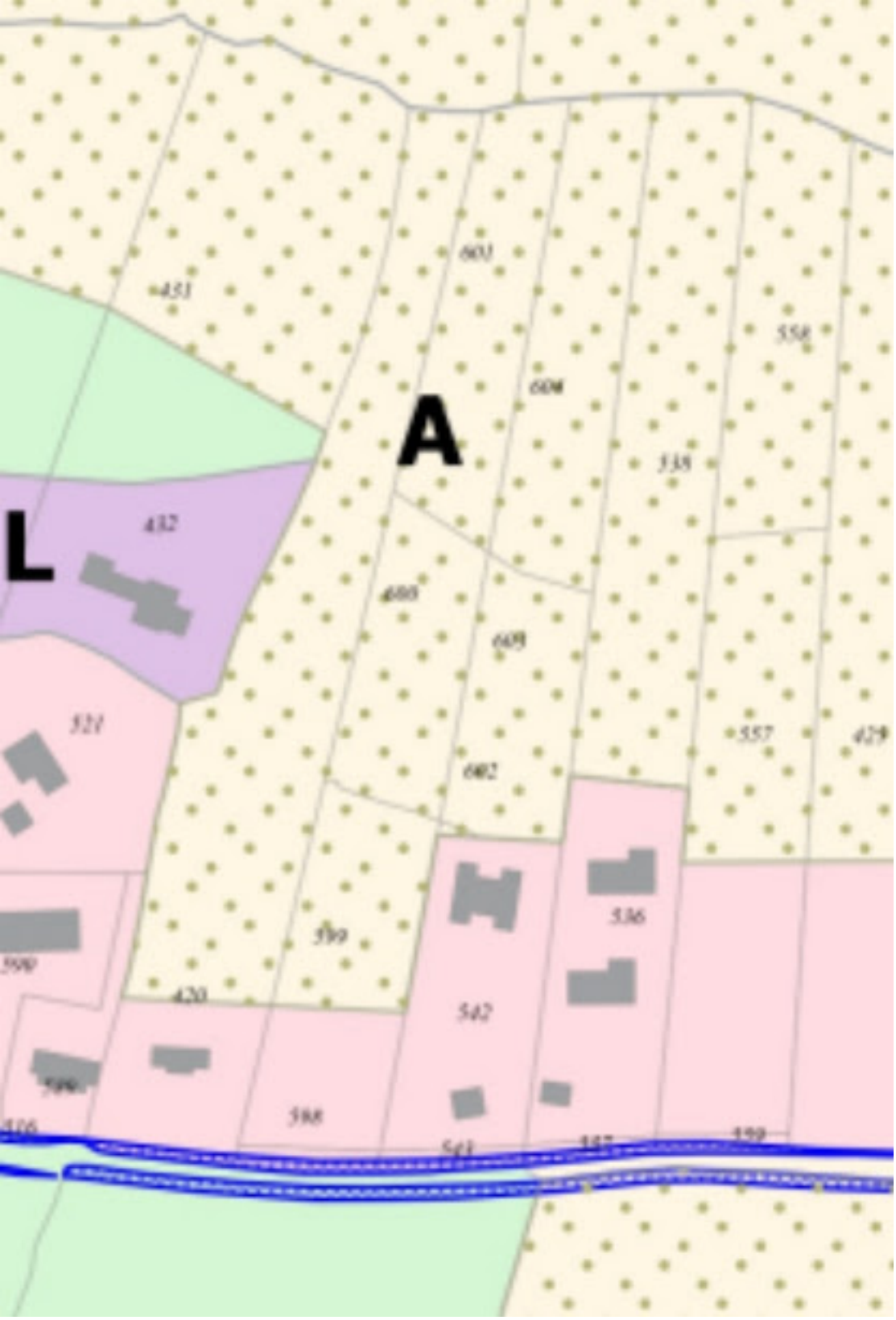
Demande d'urbanisation de la parcelle O420 classée en A dans le nouveau projet de PLU située dans la zone Marcellara (route de Canetto) lieu dit Pertuso .

Madame , le commissaire enquêteur

Je reviens vers vous , pour vous apporter plus de précisions sur ma contribution n°46 en date du 28 aout 2025 à 14h49 .
Nous pouvons constater que le DOC.1 présenté par le PLU dans la zone MARCELLARA diffère de la réalité par rapport au DOC.2 comme aurait dû être présentée la zone actuellement . Vous pourrez y trouver la photo avec vue satellite datant de 2022 en DOC.3 confortant le DOC.2
Constations :
les parcelles O600 - O602 - O603 qui sont mitoyennes à ma parcelle O420 comportent de grosses constructions qui prennent l'intégralité des parcelles et à ce jour terminées .
La parcelle agricole O538 comporte une habitation déjà terminée .
Les parcelles O598 et O599 mytoyennes à ma parcelle O420 bénéficient d'un permis purgé de tout recours pour 2 habitations , avec une dalle déjà édifiée et le terrassement de la 2ème construction terminé.
La parcelle O557 classée UB comporte 3 constructions et une piscine qui ne figurent pas sur votre présentation DOC.1.
Au moment de l'achat de mes parcelles O589 et O420 en 2012 et 2018 il m'a été notifié par le notaire que la route pour desservir la zone MARCELLARA et la zone de CANETTO dans l'intégralité appartenait à la parcelle comme le démontre le DOC.3 et non comme a voulu le présenter le PLU sur le DOC.1 . Il m'a été de même confirmé le jour de l'achat que la route m'appartenant , les parcelles ne seraient pas amputées de la superficie de construction et que cette superficie serait reportée sur l'arrière du terrain , ce qui n'a pas été fait au moment de l'élaboration du PLAN D'URBANISME qui m'a retiré la totalité de constructibilité de celle-ci .
Je me garde le droit de récupérer et la jouissance de pouvoir utiliser l'intégralité des parcelles O589 et O420 à un but personnel (plantations agricoles , aménagement divers etc...) .
Sur une vue élargie de la zone MARCELLARA - BACCOSA - PEROXI , on peut constater que seul la parcelle O420 à été amputée de la totalité de sa constuctibilité .
Je vous demande par conséquent de bien vouloir réajuster par équité la constructibilité de la parcelle O420 au niveau des autres parcelles mitoyennes et constructibles comme indique sur le DOC.2 par la ligne rouge .

En l'attente d'une réponse favorable , je vous prie d'agréer mes salutations distinguées

3 documents associés
contribution_153_Web_1.jpg
contribution_153_Web_2.jpg
contribution_153_Web_3.jpg


A
L
432
521
536
542
420
558
557
429


0430
601
0431
0558
0430
0434
604
0538
A
432
L
0600
0603
0521
0425
0557
0602
0536
0599
TERRASSEMENT
0420
0542
DALLE
0589
0598


0431
0601
0604
0538
0432
0600
0603
0420
0521
0602
0536
0599
0542
0589
0516
0598
0543
0537

Contribution n°154 (Web)

Proposée par DENISSE Jérôme
(jerome.denisse@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 21h13
Adresse postale : 75 route de la Gruerie 91400 Gometz La Ville

Objet : Demande de reclassement de la parcelle 917 en zone UL2 – PLU de Bonifacio

Monsieur le Maire,
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire au sujet de la parcelle n°917, section N, située à Santa Manza, dont je suis propriétaire.

Ce terrain appartient à ma famille depuis 1957. Mon père, Quentin Denisse, avait fait le choix de transmettre à chacun de ses fils une parcelle nous permettant, à terme, d'y construire nos maisons. Mon frère, Guillaume Denisse, possède les parcelles voisines (33, 36 et 916), et pour ma part j'ai hérité de la parcelle 917. C'était le projet familial : que nous puissions, chacun, continuer à vivre sur cette terre en y faisant grandir nos propres enfants.

Avec mon épouse, Adrienne Lisai, corse originaire de Porto-Vecchio, nous envisageons aujourd'hui de revenir sur ces terres au moment de notre retraite. Nous aimerions y construire notre maison, pour y passer nos vieux jours et y accueillir nos enfants et petits-enfants.

C'est un lieu chargé de sens : nous y avons grandi avec mon frère, entourés de nos grands-parents. Même si nos parcours professionnels nous ont contraints à faire nos études et à travailler sur le continent, nous avons toujours gardé un lien fort avec Bonifacio. Chaque année, nous revenons plus de deux mois sur place, afin de transmettre à nos enfants nos racines corses et les valeurs qui nous sont chères.

Le projet de reclassement de cette parcelle en zone agricole (A) nous semble peu pertinent selon nous :
- cette parcelle ne peut pas avoir de vocation agricole car le sol est en tuf, le terrain est pratiquement tout en pente et est de petite taille : on ne peut donc rien y cultiver,
- elle est entretenue depuis toujours, mais impropre à une exploitation,
- elle est entourée d'habitations, dans une continuité résidentielle évidente.

Au final, le classer en zone agricole nous parait donc une mesure excessive et injuste.

Depuis de nombreuses années, nous nous battons pour faire reconnaître la vocation résidentielle de ce terrain. Nous avions déjà déposé un dossier en 2009 (que j'ajoute en document associé) pour tenter d'obtenir son reclassement, mais en vain. Pourtant, notre souhait reste le même et il est profondément enraciné dans l'histoire familiale : que la parcelle 917 soit reclassée en zone constructible, conformément à la réalité de son usage et à l'esprit du projet initial de notre père.

Ce reclassement permettrait de préserver la continuité résidentielle de Santa-Manza, mais aussi de donner un avenir à notre projet familial de pouvoir recevoir nos quatre enfants et nos futurs petits enfants, dans l'espoir, on ne sait jamais, de les faire revenir en Corse.

Je vous remercie sincèrement de l'attention portée à cette demande, qui compte énormément pour ma famille et moi, et reste bien sûr disponible pour en parler davantage si nécessaire.

Respectueusement,
Jérôme DENISSE

1 document associé
contribution_154_Web_1.pdf

Contribution n°155 (Web)

Proposée par Lantieri Jean-Baptiste et Marcovici-Lantieri Angèle
(d.marcovici@me.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 21h16
Adresse postale : 1 place Carrega 20169 Bonifacio

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un second courrier contenant nos observations concernant le projet de PLU de Bonifacio.

Bien cordialement,

Famille Lantieri-Marcovici

1 document associé
contribution_155_Web_1.pdf

Famille Lantieri - Marcovici
1, Place Carrega 20169 Bonifacio

Mairie de Bonifacio
Enquête Publique : élaboration du PLU
20169 Bonifacio

Proposition concernant les parcelles 455 et 456 (Licetto) et les parcelles 239 et 636 (Canalli)

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio nous souhaitons émettre un avis concernant les dispositions réglementaires qui concernent deux terrains dont nous sommes copropriétaires.

Deux emprises foncières sont concernées : une première constituée des parcelles 455 et 456 située secteur Licetto et une seconde constituée des parcelles 239 et 636 située secteur Canalli.

1- Licetto

L'emprise foncière objet de cette demande est constituée des deux parcelles 455 et 456 situées au lieu-dit Licetto. Elles forment un ensemble non bâti, d'un seul tenant totalisant approximativement 4,2 hectares.

Le règlement graphique du PLU arrêté place ces parcelles dans une zone 1AU qui est entièrement couverte par le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°5 – LICETTO.

Le règlement de cette OAP dédie exclusivement cette emprise foncière à la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires conformément aux objectifs de l'Axe 2 du PADD visant développer l'offre locative du territoire.

Nous estimons qu'une diversification de cette programmation afin d'y intégrer un volet hébergement touristique serait judicieuse pour les raisons suivantes :

- A) Satisfaire aux besoins de développement économique de la commune :

L'implantation d'un projet d'hébergement touristique sur ce site répond aux objectifs de l'Axe 3 du PADD. Elle permettra de compléter l'offre hôtelière, pauvre sur la commune au regard de sa fréquentation quotidienne extérieure et de créer des emplois, contribuant ainsi à lutter contre le chômage important tel que décrit en page 72 du rapport de présentation. La réalisation d'un projet de qualité sera de nature à participer au rayonnement et à l'attractivité de la commune et permettre l'allongement de la saison touristique.

- B) Tirer profit des qualités paysagères et de la localisation du site :

L'implantation d'un projet hôtelier sur ce site arboré aura pour avantage d'offrir aux clients un cadre paysager exceptionnel, ainsi que dans sa partie ouest la possibilité de vues sur la citadelle de Bonifacio. La localisation du site permet également un accès facile et au moyen de modes de déplacements doux aux sentiers des falaises et du plateau ainsi qu'au port et à la ville, soulageant ainsi les parkings saturés en période estivale.

Enfin, l'implantation sur ce site permettra l'utilisation d'un espace naturel contigu de plusieurs hectares, appartenant aux mêmes propriétaires et qui pourra faire office de parcours de santé ou autre équipement de plein air à définir, contribuant au développement du tourisme de plein air tel que souhaité dans la première partie de l'Axe 3 du PADD.

- B) Profiter des avantages de la mixité fonctionnelle

En faisant le choix d'implanter sur un même site logements et activité économique, l'objectif sera de permettre la proximité entre les résidents et leur lieu de travail permettant ainsi la réduction des besoins en déplacement et en stationnement ainsi qu'un gain certain en termes de qualité de vie.

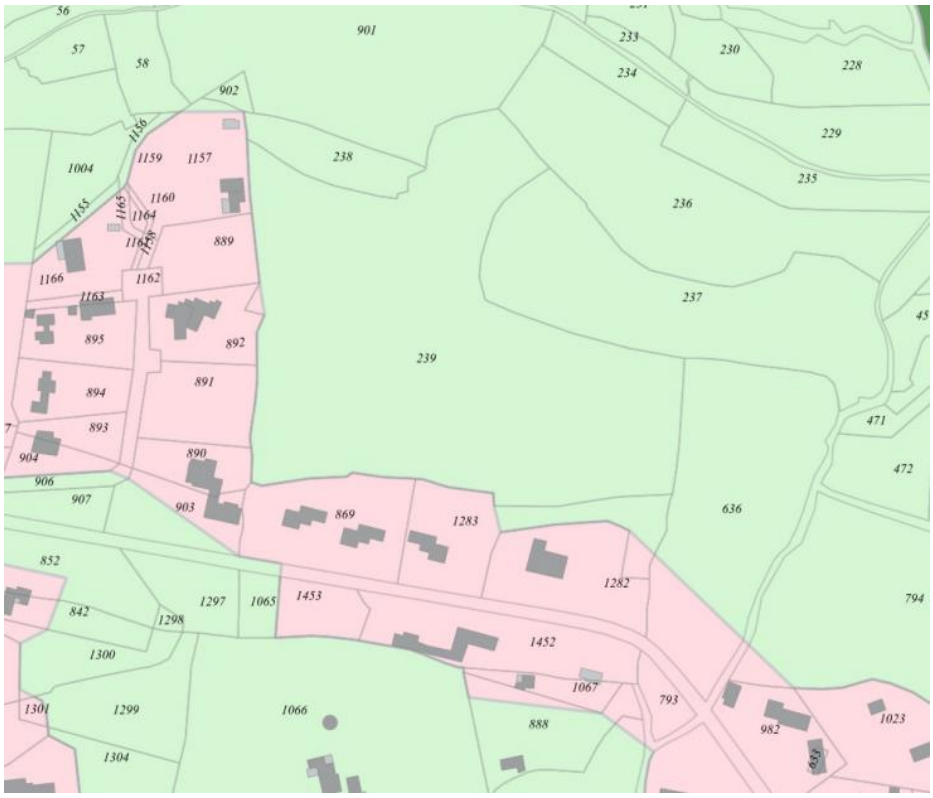
La mixité fonctionnelle du site permettra également d'éviter les écueils qui touchent les quartiers exclusivement résidentiels que sont l'enclavement et le manque de vie locale.

Pour ces raisons, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération notre demande d'intégrer au règlement de l'OAP n°5 la possibilité d'inclure, en complément du programme de logement, un projet d'hébergement hôtelier sur une surface suffisante pour assurer sa viabilité économique.

2- Canalli

L'emprise foncière objet de cette demande est constituée des deux parcelles 239 et 636 situées au lieu-dit Licetto. Elles forment un ensemble non bâti, d'un seul tenant totalisant approximativement 3 hectares.

Le règlement graphique du PLU arrêté place la parcelle 239 en zone N (en vert) et la parcelle 636 majoritairement en zone N avec une petite portion en zone UB (en rose).



Nous estimons que la zone UB devrait être étendue afin d'intégrer les parties Sud et Est de la parcelle 239. Ce secteur déjà équipé et accessible via la parcelle 636 pourrait accueillir plusieurs logements dans la continuité du bâti existant afin de répondre aux besoins exprimés dans l'axe 2 du PADD.

Nous estimons également que la bande constructible de la parcelle 636 devrait être étendu car en raison de la forte déclivité du terrain, celle-ci est en l'état est difficilement exploitable.

Je vous remercie d'avoir pris connaissance de nos remarques et vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

Jean-Baptiste Lantieri
Angèle Céline Marcovici-Lantieri

Contribution n°156 (Web)

Proposée par Demangeat Emmanuelle
(emmanuelle.demangeat@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 22h08
Adresse postale : Finocchiu 20169 Bonifacio

Objet : Demande de reclassement de la parcelle cadastrale D909

Madame le Commissaire-Enquêteur,
Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur la situation de la parcelle D909 située au lieu-dit Finocchiu à Cavallo-Morto que nous détenons :

Elle est actuellement classée en zone A dans le nouveau projet de PLU.

Nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes :
- Le document de cartographie utilisé dans la concertation n'est pas à jour en ce qui concerne notre parcelle D909 et la parcelle voisine D908 :
o Ces 2 parcelles sont actuellement classées en zone A dans le projet de PLU, alors qu'elles sont déjà urbanisées (chacune ayant accès à la voirie communale, ainsi qu'aux réseaux d'eau et d'électricité) et possèdent des constructions existantes (un bâtiment d'habitation et une piscine pour la parcelle D909, et un bâtiment d'habitation pour la parcelle D908).
o Par ailleurs, elles ne présentent aucune caractéristique liée au maintien ou au développement d'activité agricole, pastorale ou forestière.
o Enfin, ces 2 parcelles sont directement contiguës à la Zone UA5.

- Contiguës en plusieurs endroits à la Zone UA5, les parcelles déjà urbanisées et construites D908-D909-D107-D103-D102-D101-D105 constituent un prolongement logique de cette zone.
- L'ensemble de ces parcelles constitue une urbanisation de densité similaire à celle de la Zone UA5 contiguë, et supérieure à celle de la zone UB située à 85m au nord-ouest.
Pour toutes ces raisons, je sollicite respectueusement le reclassement de la parcelle D909 en zone UA5.
A cet égard, il serait logique de reclasser également les autres parcelles sus-mentionnées D908- D107-D103-D102-D101-D105 de la même façon :
En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, nous restons à votre disposition pour toute précision utile.
Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur et Monsieur le Maire, à l'expression de notre considération distinguée.

Emmanuelle et Dorian Demangeat

1 document associé
contribution_156_Web_1.pdf

M et Mme DEMANGEAT
Chemin de Finocchiu
20169 Bonifacio
Tel : 07 68 87 19 16
Courriel : emmanuelle.demangeat@gmail.com

A l'attention de

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur
PLU de BONIFACIO, et

Monsieur le Maire de BONIFACIO

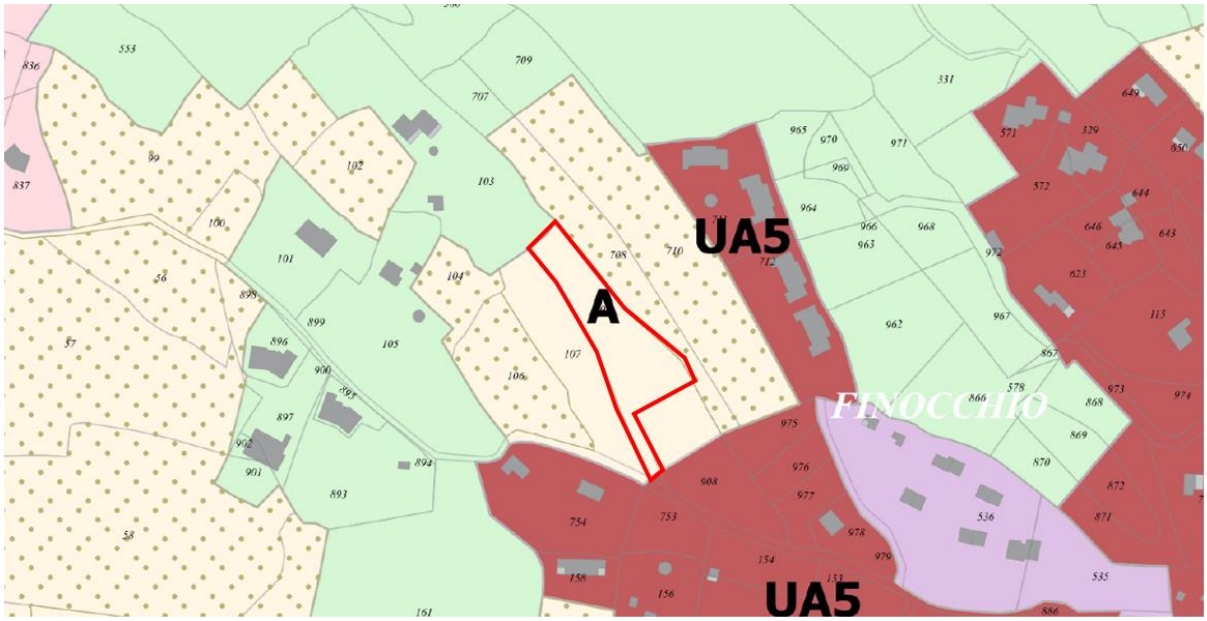
Bonifacio, le 8 septembre 2025

Objet : Demande de reclassement de la parcelle cadastrale D909

Madame le Commissaire-Enquêteur,
Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur la situation de la parcelle D909 située au lieu-dit Finocchiu à Cavallo-Morto que nous détenons :

Elle est actuellement classée en zone A dans le nouveau projet de PLU.



Nous souhaitons vous faire part des remarques suivantes :

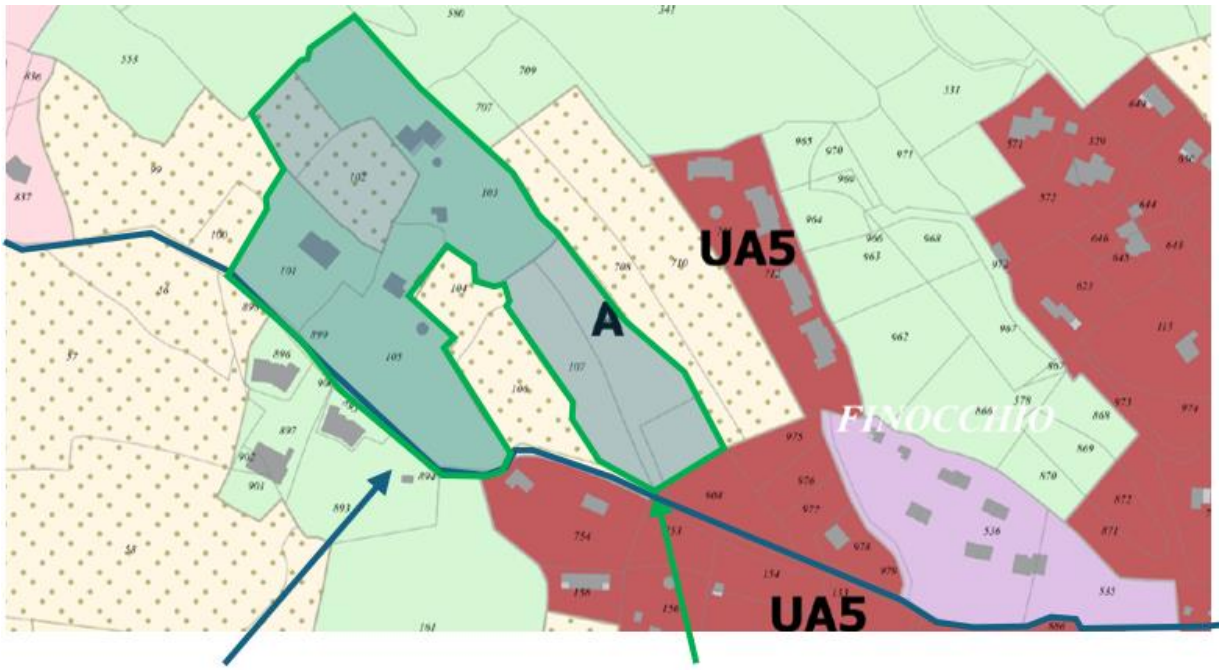
- Le document de cartographie utilisé dans la concertation n'est pas à jour en ce qui concerne notre parcelle D909 et la parcelle voisine D908 :
    - Ces 2 parcelles sont actuellement classées en zone A dans le projet de PLU, alors qu'elles sont déjà urbanisées (chacune ayant accès à la voirie communale, ainsi qu'aux réseaux d'eau et d'électricité) et possèdent des constructions existantes (un bâtiment d'habitation et une piscine pour la parcelle D909, et un bâtiment d'habitation pour la parcelle D908).
    - Par ailleurs, elles ne présentent aucune caractéristique liée au maintien ou au développement d'activité agricole, pastorale ou forestière.
    - Enfin, ces 2 parcelles sont directement contiguës à la Zone UA5.



- Contiguës en plusieurs endroits à la Zone UA5, les parcelles déjà urbanisées et construites D908-D909-D107-D103-D102-D101-D105 constituent un prolongement logique de cette zone.
- L'ensemble de ces parcelles constitue une urbanisation de densité similaire à celle de la Zone UA5 contiguë, et supérieure à celle de la zone UB située à 85m au nord-ouest.

Pour toutes ces raisons, je sollicite respectueusement le reclassement de la parcelle D909 en zone UA5.

A cet égard, il serait logique de reclasser également les autres parcelles sus-mentionnées D908-D107-D103-D102-D101-D105 de la même façon :



En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, nous restons à votre disposition pour toute précision utile.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur et Monsieur le Maire, à l'expression de notre considération distinguée.

Emmanuelle et Dorian DEMANGEAT

Contribution n°157 (Web)

Proposée par THIELLAND Nathalie
(architectepatrimoine@icloud.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 22h54
Adresse postale : bacarellu 20169 Bonifacio

Madame la commissaire enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les adjoints et conseillers municipaux,
Je vous serai gré de bien vouloir accepter ma contribution et d'y apporter votre attention.
Ma contribution est jointe.
Je vous remercie par avance.
Cordialement
Nathalie Thielland

1 document associé
contribution_157_Web_1.pdf

Nathalie Thielland
Bancarellu
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 7 septembre 2025

Madame la commissaire enquêteur,
Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les adjoints,

Par la présente je souhaite porter à votre attention notre situation, particulière, comme toutes celles exposées dans les contributions.

Nous sommes propriétaires des parcelles 447, 448 et 449 situées dans le secteur dénommé Bancarellu, planche n°10.
Nous avons acquis ces parcelles pour nous installer définitivement dans le cadre d'un projet de retour sur l'île.
Etant toujours en activité, j'ai créé une succursale de mon agence professionnelle sur la commune, à mon adresse.
Mon fils, Roch-Antoine BUSSY, bientôt dentiste, envisage un exercice sur la commune, et entend vivre ici.
Nous avons fait un effort considérable pour l'acquisition des trois parcelles, qui, dans les faits constituent une même propriété puisque nous devons traverser les parcelles n°447 et n°448 pour atteindre la parcelle n°449. Sur les trois parcelles existent une oliveraie que nous remettons en état afin d'obtenir une petite production. Les trois parcelles représentent presque 8 000m 2.

Les parcelles n°447 et 448 étaient constructibles lorsque je les ai acquises. Mon objectif était de pouvoir :
> Réhabiliter une petite habitation existante et cadastrée pour y loger ma mère, âgée.
> Construire une petite annexe (70m2) pour y installer mon bureau professionnel.
> Implanter une annexe pour le stationnement et la protection de mon véhicule et une piscine.

Par ailleurs, les propriétaires de la parcelle voisine, lors de l'élaboration de leur projet, m'ont sollicitée pour obtenir un droit de passage pour accéder à leur parcelle, sur conseil et demande des services de l'état.
Je suis donc assez étonnée que la constructibilité de mon terrain, support d'accès aux constructions existantes ou futures soit ainsi déclassé.
J'ai certes bien étudié le règlement et compris que la construction d'annexes est possible, mais il paraît incompréhensible de ne pas les conserver en zone UA5, comme la parcelle 449, alors même qu'il s'agit de parcelles indissociables, desservant les habitations dans la même configuration que toutes les habitations et propriétés de la zone UA5.

Je sollicite que le tracé de la zone N contourne les parcelles 447 et 448, afin que ces deux parcelles, soient en zone UA comme la parcelle 449, et puissent effectivement être notre lieu de vie familiale.
Nous n'avons aucunement l'intention de construire des bâtiments au maximum des capacités, mais seulement de pouvoir vivre tranquillement, au milieu de nos oliviers, en bonne intelligence et respect du site.

Espérant que vous comprendrez le bien fondé de ma demande,
Recevez mes respectueuses salutations,

Nathalie THIELLAND,
Architecte du patrimoine & expert de justice

Contribution n°158 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 08h54

Objet : Observation sur l'OAP n°10 « Parisi »

Je comprends la nécessité pour la commune de planifier un développement maîtrisé de l'habitat principal. Toutefois, en l'état, l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Parisi » (OAP n°10) me paraît inadaptée et risquée pour plusieurs raisons.
1. Accessibilité et sécurité incendie
Le chemin communal actuel est très étroit et déjà saturé en période estivale. L'évacuation des riverains et l'accès des secours en cas d'incendie y sont déjà compliqués, voire impossibles. Or, à la densité de 10 log/ha retenue dans le dossier, cette zone d'1,83 ha correspondrait à 20 logements supplémentaires, aggravant fortement les difficultés de circulation et la mise en sécurité des habitants. Cette fragilité est accentuée par l'absence de PPRIF approuvé sur la commune, alors même que le risque feu de forêt est majeur

2. Atteinte aux espaces agricoles stratégiques (ESA)
Les avis officiels (INAO, Chambre d'agriculture) signalent que le secteur de Parisi est entièrement situé en ESA. L'urbaniser reviendrait à consommer des terres à forte valeur agricole, en contradiction avec les orientations de préservation inscrites dans le PADDUC.

3. Préservation de la biodiversité locale
Le secteur du chemin Parisi abrite une biodiversité remarquable, régulièrement observée : renards, hérissons, tortues, libellules, grenouilles, ect…Le maintien de cette faune repose sur la présence d'habitats naturels. L'artificialisation du site viendrait menacer directement cette richesse écologique et rompre les corridors de déplacement essentiels à la biodiversité. Ce projet serait contraire aux objectifs de limitation de l'artificialisation (ZAN) et à la préservation des continuités écologiques.

4. OAP incomplète
La DDT a relevé que les OAP du projet de PLU sont encore insuffisamment précises (séquence éviter-réduire-compenser, surfaces nettes consommées, cohérence avec ZAN). En l'état, l'OAP n°10 ne fournit pas les garanties attendues, en particulier sur la sécurité des habitants et la desserte du site.

Pour ces motifs – accessibilité insuffisante, risque incendie non maîtrisé, impact sur des terres agricoles stratégiques, menace sur la biodiversité locale et OAP incomplète – je considère que l'urbanisation du secteur « Parisi » est inadaptée.

Je demande en conséquence :
• la suspension de l'OAP n°10 tant qu'aucune solution sûre de desserte et d'évacuation n'est démontrée et qu'aucun PPRIF n'est approuvé,
• et, à défaut, son abandon au profit de secteurs mieux desservis, moins sensibles aux incendies et respectueux des espaces agricoles et naturels.

Contribution n°159 (Web)

Proposée par VACCA NICOLAS
(nicolas.vacca@avocat.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 09h28
Adresse postale : 7, Allée Claude Forbin 13100 AIX EN PROVENCE

Parcelle G 446 - contribution famille VACCA

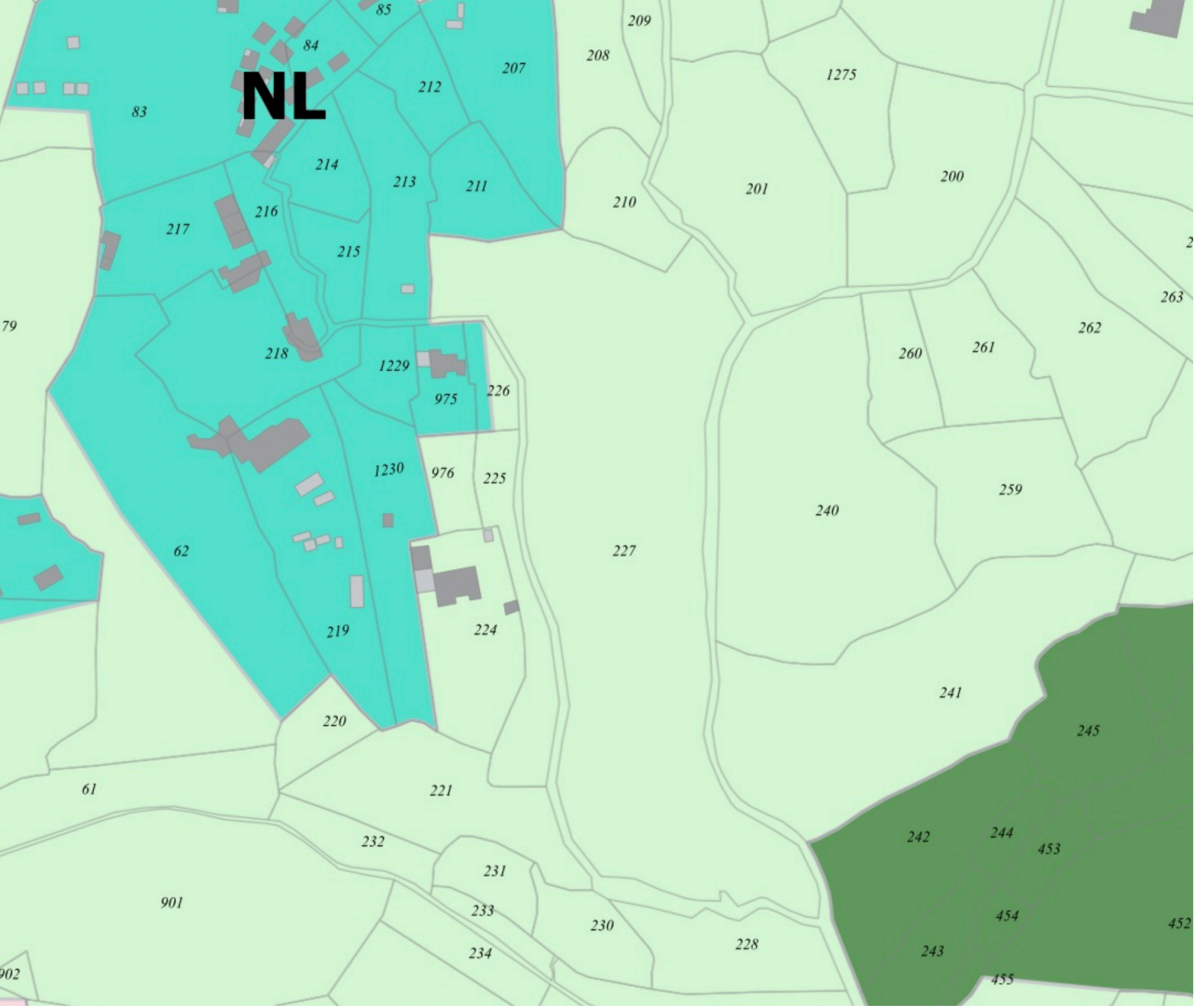
1 document associé
contribution_159_Web_1.pdf

Contribution n°160 (Web)

Proposée par LELEU Catherine
(leleu.pertamina@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h04
Adresse postale : PERTAMINA Village. RT 10 20169 BONIFACIO

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de Bonifacio – Classement des parcelles I975, I226 et I227
Madame la Commissaire Enquêtrice,
Propriétaire et exploitante du camping Pertamina Village, établissement d'hôtellerie de plein air implanté depuis plus de 50 ans sur la commune de Bonifacio, je me permets d'attirer votre attention sur une anomalie relevée dans le projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique.
En effet, certaines parcelles voisines de notre Etablissement– les parcelles cadastrées section I n°975 et n°226 – seraient classées en zone NL (naturelle de loisirs) alors qu'elles ne relèvent en aucune manière de notre activité ni de notre exploitation. Ces terrains appartiennent à des propriétaires tiers et n'ont aucun lien fonctionnel ou opérationnel avec Pertamina Village (secteur d'activité HPA)
À l'inverse, la parcelle I227 qui était classée constructible en sa partie supérieure, attenante à Pertamina village et effectivement intégrée dans l'exploitation touristique du camping, ne figure pas parmi les parcelles classées en zone NL. Cette omission constitue une incohérence manifeste, tant au regard de la réalité foncière que de la vocation du zonage NL, qui vise précisément à reconnaître et à encadrer les activités de loisirs et d'accueil touristique de plein air.
Afin de sécuriser l'exploitation existante et de permettre à la commune de bénéficier d'un cadre juridique clair pour l'avenir, il serait souhaitable que la parcelle I227 soit classée en zone NL au même titre que les autres terrains mitoyens (parcelles 211, 213,214).
Ce classement répondrait à un double objectif :
1. Conformité avec l'usage actuel : la parcelle I227 est utilisée dans le cadre de l'accueil touristique et son exploitation pour Pertamina . Son classement en NL viendrait régulariser la situation et aligner le document d'urbanisme sur la réalité du terrain.
2. Développement maîtrisé et intérêt communal : Pertamina Village constitue un acteur économique et touristique pour Bonifacio. Le classement en NL de la parcelle I227 permettrait d'accompagner les projets d'amélioration d'accueil, de diversification des services et essentiellement d'intégration paysagère, dans le respect du cadre environnemental et réglementaire.
A contrario, le maintien en zone NL de parcelles extérieures à notre activité (I975 et I226) n'apparaît pas justifié et pourrait créer des confusions quant à la vocation réelle de ces terrains.
Aussi, je sollicite respectueusement la rectification de ce zonage, afin que le projet de PLU reflète fidèlement la réalité foncière et l'intérêt général de la commune.
Je reste à votre disposition pour fournir tout élément complémentaire ou plan cadastral permettant de clarifier cette situation.
Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.
Catherine Leleu

1 document associé
contribution_160_Web_1.png


NL
85
84
83
209
208
207
212
1275
214
213
211
210
201
200
216
217
215
263
79
262
218
1229
260
261
975
226
1230
976
225
259
240
62
227
219
224
241
220
245
61
221
242
244
453
232
231
901
233
230
454
452
228
234
243
902
455

Contribution n°161 (Web)

Proposée par BARTHELEMY SIMONI
(0625955970@sfr.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h20
Adresse postale : lieu dit santa 427 poggiale 20114 Figari

Madame, Monsieur, bonjour
co-propriétaire des parcelles K770 et K771 (et commerçant à Bonifacio depuis 30 ans, je réside également au 23 rue longue), classées en ZN, j'observe qu'elles sont situées en coeur de ville, bordées par les parcelles K797 supermarché et galerie commerciale et la vallée saint julien (sur 445m dans sa longueur) zone la plus densément construite de Bonifacio.
La parcelle k771 est issue d'un détachement volumétrique de la k770 pour matérialiser un local de stockage (300m2 environ) situé sous cette dernière accessible directement depuis la route. La k771 est reliée par la K770 au tout à l'égout et aux réseaux d'eau et électriques (factures en PJ). Elle est donc située en zone urbaine et reliée aux réseaux.
Sur la parcelle k 770 sont implantés depuis des années les conteneurs à poubelle de la zone, construits en dur !. Il nous semble donc légitime de demander la possibilité de construire des locaux techniques dans cette zone pour continuer notre activité proche du port. D'autre part, la connexion aux réseaux en coeur de ville et des commerces et habitations mériterait de pouvoir construire des habitations sur 10% de la parcelle. Il n'y a pas de rupture dans la continuité de l'urbanisme ni de construction de nouveaux réseaux et donc d'investissements publics nécessaires. Tout pouvant se faire à pied depuis la parcelle, au coeur de la ville, la mobilité est douce. LE CLASSEMENT DE LA TOTALITE DE LA K770 en zone naturelle ne semble pas logique avec les principes de continuité du bati en coeur de ville. Je me tiens à votre entière disposition pour exposer plus en avant mes propos.
Cordialement B SIMONI

2 documents associés
contribution_161_Web_1.pdf
contribution_161_Web_2.pdf

SOCIETE DES EAUX DE CORSE
Filiale de KYRNOLIA

FACTURE du 9 avril 2025

Référence de votre abonnement

Adresse desservie :
SARL SIMONI DISTRIBUTION ALIMENTAIRE
ORENAGGIO
20169 BONIFACIO

Votre n° de contrat : 7073531 Y
Facture n° 1055548820

Votre numéro de client : 2763282
Votre adresse Email :
sparpartbonifacio@orange.fr

FR

SARL SAN BARTOLOMEO
SUPERETTE
HAUTE VILLE
20169 BONIFACIO

Nous contacter / Entra in cuntattu

Par internet / *Par internet*
www.kyrnolia.fr

Par téléphone / *Par telefunu*
Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h

• **Pour vos demandes :** 0495 709 333
(appel non surtaxé)
(service urgence 7j/7 - 24h/24)

Pour assurer un service de qualité, vos appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés.

Par courrier / *Per lettara*
SERVICE CLIENT GRAND SUD
TSA 40004
20700 AJACCIO CEDEX 9

Accueil Agence :
DU LUNDI AU VENDREDI DE 8H30 À 11H30

Service de l'Assainissement
Service de l'Assainissement
SOCIETE DES EAUX DE CORSE
SERVICE CLIENT GRAND SUD
TSA 40 004
20700 AJACCIO CEDEX 9
Tél: heures du bureau: 04.95.70.93.33
urgences: 04.95.70.93.33

Téléchargez l'application mobile Kyrnolia
24h/24, 7j/7 retrouvez sur votre smartphone nos conseils et toutes les informations sur:
- votre abonnement
- la gestion de votre compte
- le reglement de votre facture
- la qualité de votre eau

Flashez moi !

Votre facture simplifiée / *Sintesi di a voscia fattura*

Montant à régler : **384,31 € TTC**
comprenant :

Potabilisation et distribution de l'eau	149,45 €
Collecte et dépollution des eaux usées	220,13 €
Organismes publics	14,73 €

(Voir détail au verso)

Prélevé au plus tard le 23/04/2025



Votre consommation / *A voscia cunsumazioni*

Consommation facturée : **25 m³**
soit 25 000 litres d'eau

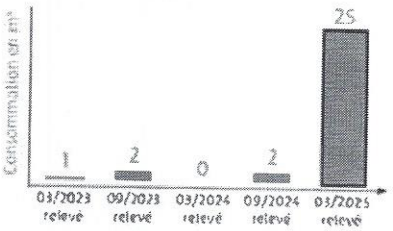
Période **d'abonnement**
PREMIER SEMESTRE 2025

Période **de consommation**
PREMIER SEMESTRE 2025

Prix TTC au litre : 0,0048 €/litre
(hors abonnement)

Prochain relevé : **septembre 2025**
Prochaine facture : **septembre 2025**

Historique des volumes facturés :



Information / *Infurmazione*

Depuis le 01/01/25, les redevances perçues pour l'Agence de l'Eau sur votre facture ont été modifiées, en application de l'arrêté du 02/10/24.
Dans la partie "Organismes publics" de votre facture, sont désormais facturées les redevances, "Consommation eau potable", "Performance des réseaux d'eau potable", "Performance des systèmes d'assainissement collectif" et "Prélèvement sur la ressource en eau".
En savoir plus :
www.lesagencesdeleau.fr/actualites/tout-comprendre-de-la-reforme-des-redevances

Votre paiement / *U vosciu pagamentu*

Avis de prélèvement automatique

La présente facture sera prélevée le 23/04/2025 sur le compte dont les coordonnées sont :

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE MEDITER
Titulaire du compte : SARL SIMONI DISTRI
Numéro de compte (IBAN) : FR76MA607**********500715**
Votre référence de prélèvement (RUM) : XX4060729985EPA
Votre référence de créancier (ICS) : FR76ZZ569002
L'identifiant international de votre banque (BIC) : CCBPFRPPMAR

Attention, si les coordonnées de votre compte ont changé, la présente facture ne pourra être prélevée à la date d'échéance. Il vous appartient donc de la régler par tout autre moyen à votre convenance. Avant la prochaine échéance, veuillez transmettre votre demande de changement de coordonnées bancaires via votre espace client www.kyrnolia.fr

Votre n° de contrat : **7073531 Y** Facture n° 1055548820

Informations techniques / *Infurmazioni tennichi*

N° compteur	Diamètre compteur	Ancien relevé	Nouveau relevé	Déterminé par	Date du relevé	Consommation par compteur	Volume consommé	Volume facturé
D10UA106126	015 mm	Estimé	Estimé	Estimation*	01/04/2025	25 m³	25 m³	25 m³

*Compteur non accessible

Votre facture détaillée / *A voscia fattura in ditagliu*

	Quantité ou Volume (m³)	Prix unitaire (€ HT)	Montant Abonnement (€ HT)	Montant Consommation (€ HT)	Taux de TVA (%)	Total général (€ TTC)
Potabilisation et distribution de l'eau						
Abonnement part KYRNOLIA	1	44,1768	44,18		2,10	
Abonnement collectivité	1	22,8500	22,85		2,10	
Abonnement complémentaire socios pro part collectivité	1	45,0000	45,00		2,10	
Consommation cie Tr 1	25	1,0874		27,19	2,10	
Consommation collectivité Tr 1	25	0,2860		7,15	2,10	
Sous-total H.T : potabilisation et distribution de l'eau			**112,03**	**34,34**		**149,45**
Collecte et dépollution des eaux usées						
Abonnement part KYRNOLIA	1	98,5305	98,53		2,10	
Abonnement collectivité	1	4,3400	4,34		2,10	
Abonnement complémentaire socios pro part collectivité	1	42,0000	42,00		2,10	
Consommation cie Tr 1	25	2,7755		69,39	2,10	
Consommation collectivité Tr 1	25	0,0534		1,34	2,10	
Sous-total H.T : collecte et dépollution des eaux usées			**144,87**	**70,73**		**220,13**
Organismes publics						
Consommation eau potable (Agence de l'eau : AE)	25	0,4300		10,75	2,10	
Prélèvement sur la ressource en eau (AE)	25	0,1224		3,06	2,10	
Performance réseaux eau potable (AE)	25	0,0126		0,32	2,10	
Performance systèmes assainissement collectif (AE)	25	0,0114		0,29	2,10	
Sous-total H.T : organismes publics				**14,42**		**14,73**
Sous-total général : 376,39 € HT			**256,90**	**119,49**		**384,31**
Total TVA : 7,92 €						
Montant HT 376,39 € TVA (2,10 %) : 7,92 €						
SITUATION DE VOTRE COMPTE						
Solde antérieur						**0,00**
					Montant à régler :	**384,31 €**

Information à l'usage de nos services : CT 7073531 003 082 LET 20251055548820 FIC FicEdi-20250408-17 - Pour vous assurer un service de qualité, vos appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés. Le règlement du service est disponible à votre agence. Il ne sera pas appliqué d'escompte. TVA acquittée sur les débits, non déductible si la facture demeure impayée (CGI, art. 272). Tout retard de paiement expose aux pénalités prévues au Règlement de Service avec un minimum de 15 €, disponible sur notre site internet, et toute entreprise ou établissement débiteur devra également s'acquitter d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€ (L 441-10 et D.441-5 du code du commerce ou A9 A19 du décret 2013-269. Justification d'exemption de frais de rejet de paiement en cas de tarif social, dossier FSL ou aide du CCAS dans les 12 derniers mois, à fournir sous 15 jours. Nous traitons vos données conformément à la réglementation en vigueur sur les données à caractère personnel. Notre politique de confidentialité est disponible sur simple demande aux coordonnées au recto.

SOCIETE DES EAUX ET DE L'ASSAINISSEMENT DE CORSE CAPITAL DE 3 600 000 EURO RCS AJACCIO 338 128 838 00026 TVA FR 68 338 128 838

Votre paiement / *U vosciu pagamentu*

Moyens de paiement : vidéos explicatives accessibles depuis notre site Internet, rubrique « je paye ma facture »

- Paiement par prélèvement mensuel :
Pour étaler vos dépenses d'eau tout au long de l'année. A la facture de solde vous recevez une facture d'ajustement, indiquant le solde à régler ou la somme en votre faveur.

- Paiement par TIPS€PA :
Attention aux délais postaux en anticipant de plusieurs jours son envoi pour éviter les pénalités de retard. Datez et signez le puis renvoyez-le dans l'enveloppe ci-jointe, à l'adresse mentionnée sur votre TIPS€PA au recto de cette facture. Si vos coordonnées bancaires, postales ou de caisse d'épargne sont manquantes ou erronées, merci d'y joindre un RIB/IBAN.

- Pour payer par Virement bancaire :
SOCIETE DES EAUX DE CORSE
FR76 3000 4002 8000 0010 1665 552 SOGEFRPP

- Paiement par Carte Bancaire :
Rendez-vous sur le site internet mentionné au recto de cette facture, rubrique « je paye ma facture », créez votre espace personnel et laissez vous guider.

- Paiement par prélèvement à l'échéance :
Prélèvement automatique, sur votre compte bancaire, 15 jours après l'émission de la facture.

- Paiement par chèque :
Attention, aux délais postaux en anticipant de plusieurs jours son envoi pour éviter les pénalités de retard. Etablissez le à l'ordre de la société mentionnée sur votre TIPS€PA, puis envoyez le en y joignant le TIPS€PA non signé, dans l'enveloppe ci jointe, à l'adresse mentionnée sur votre TIPS€PA au recto de cette facture.

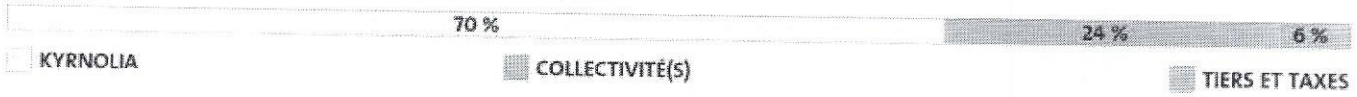
Votre n° de contrat : **7073531 Y** Facture n° 1055548820

Informations techniques / *Infurmazioni tennichi*

N° compteur	Diamètre compteur	Ancien relevé	Nouveau relevé	Déterminé par	Date du relevé	Consommation par compteur	Volume consommé	Volume facturé
D10UA106126	015 mm	Estimé	Estimé	Estimation*	01/04/2025	25 m³	25 m³	25 m³

* Compteur non accessible

Répartition par bénéficiaire / *Spartizioni à binifiziariu*



Information à l'usage de nos services : CF 7073531 033 002 LET 20251055548820 FIC FicEdi-20250408-17 - Pour vous assurer un service de qualité, vos appels téléphoniques sont susceptibles d'être enregistrés. Le règlement du service est disponible à votre agence. Il ne sera pas appliqué d'escompte. TVA acquittée sur les débits, non déductible si la facture demeure impayée (CGI, art. 272). Tout retard de paiement expose aux pénalités prévues au Règlement de Service avec un minimum de 15 €, disponible sur notre site internet, et toute entreprise ou établissement débiteur devra également s'acquitter d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40€ (L 441-10 et D.441-5 du code du commerce ou A3 A19 du décret 2013-269). Justification d'exemption de frais de règlement en cas de tarif social, dossier FSL ou aide du CCAS dans les 12 derniers mois, à fournir sous 15 jours. Nous traitons vos données conformément à la réglementation en vigueur sur les données à caractère personnel. Notre politique de confidentialité est disponible sur simple demande aux coordonnées au recto.

Votre paiement / *U vosciu pagamentu*

Moyens de paiement : vidéos explicatives accessibles depuis notre site Internet, rubrique « je paye ma facture »

- Paiement par prélèvement mensuel :
Pour étaler vos dépenses d'eau tout au long de l'année. A la facture de solde vous recevez une facture d'ajustement, indiquant le solde à régler ou la somme en votre faveur.

- Paiement par TIPSEPA :
Attention aux délais postaux en anticipant de plusieurs jours son envoi pour éviter les pénalités de retard. Datez et signez le puis renvoyez-le dans l'enveloppe ci-jointe à l'adresse mentionnée sur votre TIPSEPA au recto de cette facture. Si vos coordonnées bancaires, postales ou de caisse d'épargne sont manquantes ou erronées, merci d'y joindre un IBAN.

- Pour payer par virement bancaire :
SOCIETE DES EAUX DE CORSE
FR76 0000 0000 0000 0000 0000 759

- Paiement par Carte Bancaire :
Rendez-vous sur le site internet mentionné au recto de cette facture, rubrique « je paye ma facture », créez votre espace personnel et laissez vous guider.

- Paiement par prélèvement à l'échéance :
Prélèvement automatique, sur votre compte bancaire, 15 jours après l'émission de la facture.

- Paiement par chèque :
Attention, aux délais postaux en anticipant de plusieurs jours son envoi pour éviter les pénalités de retard. Etablissez le à l'ordre de la société mentionnée sur votre TIPSEPA, puis envoyez-le en y joignant le TIPSEPA non signé, dans l'enveloppe ci jointe, à l'adresse mentionnée sur votre TIPSEPA au recto de cette facture.

SOCIETE DES EAUX DE CORSE CTRE COMMERCIAL CASTELLARETTO AVEN ALCOCCIETTE 20 20 AJA 342 276 774 RCS AJACCIO 2008 B 00000 RCS AJACCIO 342 276 774 00027

EDF SA au capital de 2 084 365 041 euros
Siège Social : 22-30 Avenue de Wagram - Paris 8ème
RCS : Paris B552 081 317 - SIRET : 55208131753868
N° de TVA intracomm. : FR 03 552 081 317

FACTURE
d'électricité
tarif bleu

Urgence dépannage électricité : 09 72 67 50 20

Nous contacter, accéder et gérer son contrat (24h/24, 7j/7)
Par internet : corse.edf.fr rubrique « Mon Espace Client »
Depuis votre mobile : Application EDF DOM & Corse
Autres contacts
Par téléphone : 0 969 322 520 (coût d'un appel local)
du lundi au vendredi de 8h à 12h et 13h à 17h
Par courrier : EDF Agence Clientèle
2 av. impératrice Eugénie - BP 406 - 20174 Ajaccio Cedex

SARL SIMONI DEPOT
SARL SIMONI DISTRIBUTION ALIMENTAIRE
QUAI COMPARETTI
20169 BONIFACIO

Vos références :
- pour tout contact : 25700000**170183**
- pour tout paiement : 257 0 0000403189 0014390395

TRE030257000004031899000613464N

contrat n° 395688

client titulaire	**SARL SIMONI DEPOT**
espace de livraison	**A COTE COCCI CASH** **qtr CARRUBA** **BONIFACIO**
offre	**tarif bleu**
service	**heures pleines/heures creuses**
puissance souscrite	**18 kVA**
réglage de la protection	**30 A**
type de compteur	**AMM**
services optionnels	**e-facture** **e.quilibre**

historique de consommation

Les valeurs estimées sont présentées en italique.

kWh	mars 24	mai 24	juin 24	août 24	nov 24	déc 24
hp	473	373	641	2 182	2 129	1 689
hc	209	194	286	710	774	757
total	**682**	**567**	**927**	**2 892**	**2 903**	**2 446**

facture n° 14390395E du 26/12/2024

électricité du 26/10/2024 au 26/12/2024 : 2 446 kWh
calculés sur la base d'index relevés (détails au verso)

total HT	**501,35 €**
TVA	52,12 €
autres taxes	59,99 €
total TTC	**613,46 €**

Ce montant sera prélevé à partir du 10/01/2025

Date approximative du prochain relevé 26/01/2025
Date approximative de la prochaine facture ... 02/03/2025

rappel de vos coordonnées bancaires

Conformément à votre demande, l'opération sera réalisée sur le compte dont vous nous avez communiqué les coordonnées.

Nom du titulaire : **SARL SIMONI**

IBAN (RIB International) : **FR76 1460 7000 54XX XXXX XXXX X49** BIC : **CCBPFRPPMAR**

part fixe	€ / an	montant en €
abonnement du 28 décembre 2024 au 27 février 2025 (puissance souscrite de 18 kVA - 2 mois)	253,56	42,26

part variable					c€ / kWh	montant en €
postes tarifaires	anciens index *en italique si estimés*	nouveaux index *en italique si estimés*	coefficients de lecture	consommations (kWh)		
du 26/10/2024 au 26/12/2024				compteur n° **042176032338**		
HP	28 443	30 132	1	1 689	20,40	344,56
HC	12 100	12 857	1	757	15,13	114,53

total HT	501,35

Taxes et contributions	assiette	taux	montant en €
Contribution au Service Public de l'Electricité (CSPE)	2 446	0,021 € / kWh	51,37
Contribution Tarifaire d'Acheminement électricité (CTA)	39,29	21,93 %	8,62
Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) réduite	50,88	2,10 %	1,07
Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) intermédiaire	510,46	10,00 %	51,05

total TTC	613,46

communication

Pour l'envoi de vos chèques énergie : EDF TSA 81401 - 87014 LIMOGES Cedex 1

- part acheminement HT: 142,95 €
- cta (contribution tarifaire d'acheminement) : 21,93 % de la part acheminement de l'abonnement
- tva : payée sur les débits, s'applique sur l'ensemble du total HT, sur les taxes locales, la ticfe, la cspe et la cta.

Tout sur vos démarches, vos droits et les économies d'énergie sur www.energie-info.fr, le site d'information des pouvoirs publics ou par téléphone au 0 800 112 212 (appel gratuit depuis un poste fixe).
Tarifs et prix en vigueur disponibles sur corse.edf.fr. Votre facture fait l'objet d'un tarif réglementé (document à conserver 5 ans). Une facture estimative est établie à partir des historiques de consommation selon 2 types de situation: prise en compte de l'historique réel si 2 relevés de compteur sur une période d'une année ont été enregistrés ou historique moyen de l'offre-service en cas d'absence de relevé.
En cas de litige lié à l'exécution de votre contrat, vous pouvez contacter le Service Consommateurs d'EDF Corse par courriel à edf-corse-serviceconsommateurs@edf.fr, ou par courrier à EDF Corse Service Consommateurs rue Marcel Paul 20407 Bastia CEDEX. Si votre réclamation auprès du Service Consommateurs n'a pas permis de régler le différend dans un délai de 2 mois, vous avez la possibilité de saisir le Médiateur EDF, par courrier à Médiateur EDF - TSA 50026 - 75804 Paris CEDEX 08 ou en ligne sur mediateur.edf.fr. Vous pouvez également saisir le Médiateur National de l'Energie sur www.energie-mediateur.fr ou par courrier à Médiateur National de l'Energie - Libre réponse n°59252 - 75443 Paris CEDEX 09.
Les tarifs ont évolué au 1*er* février 2024. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site internet corse.edf.fr

références internes : 403 189 / PV1957

Contribution n°162 (Web)

Proposée par Filippi andre
(andre.filippi@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h21
Adresse postale : Padorella 20169 Bonifacio

Bonjour,
Suite au PLU publié j ai constaté que ma parcelle numéro K615 et K616 qui étaient constructible auparavant on été modifiés.
Le terrain numéro 615 n est plus constructible
Je souhaite plus tard remettre le terrain numéro 615 à mes enfants afin qu ils puissent construire leur maison principale.
J aimerais qu il redevienne constructible et espere que ma demande soit acceptée
Vous remerciant d avance
Cordialement

1 document associé
contribution_162_Web_1.jpeg


1AU
UE
Ns
N
ARAGUINA
UA5
Rechercher...
0/0
1
/ 1

Contribution n°163 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h54
Adresse postale : 1 rue Monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil de Monsieur Joan AMADEI, propriétaire des parcelles cadastrées Section O Numéros 600 et 603 et de Madame Coralline AMADEI est propriétaire des parcelles cadastrées O 599 et O 602, au lieu-dit PERTUSO/CANETTO, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_163_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Aix en Provence, le 9 septembre 2025

Aff: AMADEI Joan et Coralline / PLU COMMUNE DE BONIFACIO

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

- Observations sur projet de PLU arrêté

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous dans l'affaire citée en objet en qualité de Conseil de Monsieur Joan AMADEI et de Madame Coralline AMADEI, afin de vous présenter les observations qu'appellent de leur part le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de BONIFACIO et soumis à enquête publique par arrêté du 09 juillet 2025.

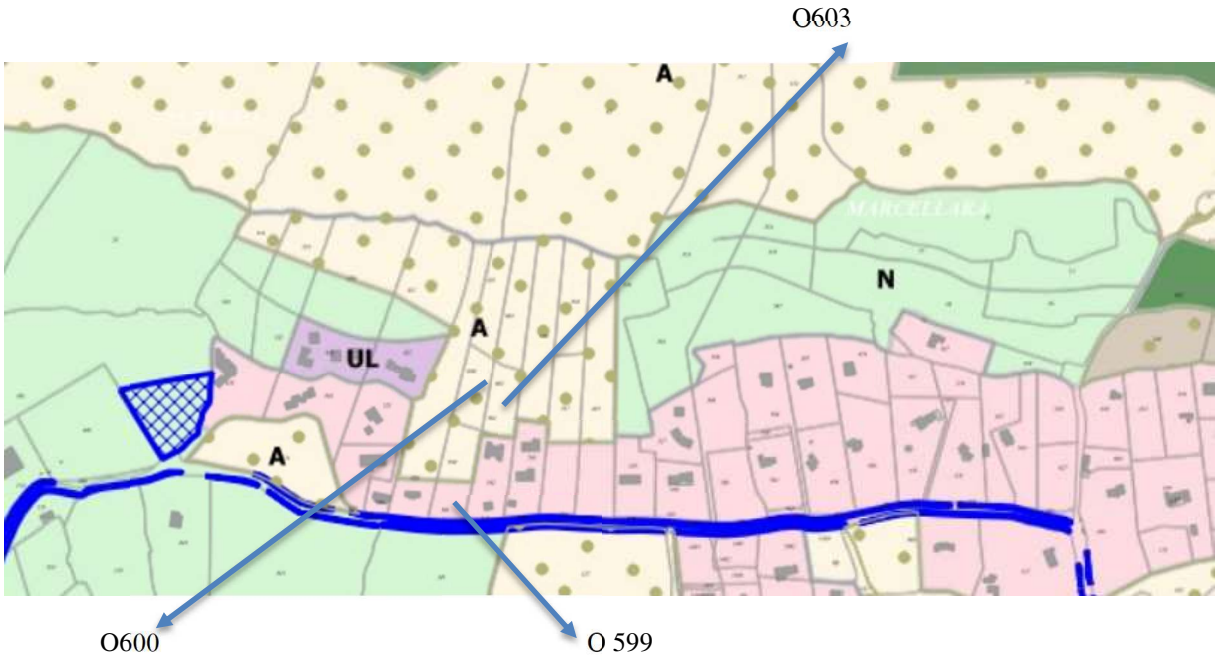
Monsieur Joan AMADEI est propriétaire des parcelles cadastrées Section O Numéros 600 et 603 au lieu-dit PERTUSO/CANETTO sur lesquelles il a obtenu deux permis de construire pour 2 villas. Ces parcelles font l'objet au projet de PLU d'un zonage agricole A + classement (rond vert) en terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières au sens de l'article L.122-10 du Code de l'urbanisme.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Madame Coralline AMADEI est propriétaire des parcelles cadastrées O 599 et O 602 sur lesquelles avait également obtenu un permis de construire pour 2 villas. Il ressort alors du PLU soumis à enquête publique que ces parcelles sont classées en zone agricole A, + classement) en terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières au sens de l'article L.122-10 du Code de l'urbanisme. A l'exception d'un classement en UB pour le bas de la parcelle 599 seulement.



Les Consorts AMADEI considèrent que ces zonages sont entachés d'une erreur manifeste d'appréciation.

Au sens de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les parcelles en cause ne répondent nullement à cette définition.

D'une part, il apparait que les terrains en question se situent à proximité immédiate de deux zones constructibles UL et UB (la parcelle 0599 étant d'ailleurs située en partie, dans cette zone constructible). Elles étaient surtout situées en zone constructible au PLU précédent et à ce titre ont fait l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme. Notamment, une première autorisation a été obtenue le 09 février 2018 (pièce jointe n°1), autorisant la création de deux

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

lots à bâtir sur les parcelles 0 421 et 0544, devenues les parcelles 0 599 et 0 602. Monsieur AMADEI a obtenu un premier permis de construire sur les parcelles O 544 et O 421 pour deux maisons individuelles avec piscines, le 13 mars 2019 (**pièce jointe n°2**).

Il est indispensable de relever aux visas de cet arrêté, la mention suivante :

> 2109634
> Considérant que le secteur de Canetto/Marcellara se caractérise par un nombre de constructions et une densité significative mettant en évidence une continuité urbaine, permettant de qualifier ce secteur d'espace urbanisé au regard des critères d'application du PADDUC,

Madame Coralline AMADEI a de son côté obtenu un permis de construire pour la réalisation de deux maisons individuelles de plain-pied sur les parcelles 0 599 et O 602 le 08 avril 2019 (**pièce jointe n°2**).

Monsieur AMADEI a ensuite obtenu un permis de construire deux maisons individuelles avec piscine sur ces mêmes parcelles 0 599 et 0 602 le 29 juin 2020 (**pièce jointe n°3**), précisément car elles se situent en continuité de la zone déjà bâtie. Monsieur Joan AMADEI a également obtenu sur les parcelles 0 600 et 0 603 un permis de construire pour deux maisons individuelles avec piscine le 18 octobre 2021, depuis transféré à la SARL CALA DI GRECO gérée par Monsieur AMADEI le 08 février 2022 (**pièce jointe n°4**) et qui a très récemment fait l'objet d'un permis de construire modificatif avec changement de destination (hébergement hôtelier) le 17 mars 2025 (**pièce jointe n°5**).

Les terrains en question s'intègrent dans une véritable dent creuse au sein de deux zones constructibles distinctes (UL et UB), et ne répondent en aucune manière aux critères cités supra devant présider à leur classement en zone agricole (aucune potentialité agricole notamment au regard de la pente, voir infra). Ce classement est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

D'autre part, il semblerait que l'incohérence de ce classement au regard de la proximité de la zone constructible et du caractère déjà bâti du secteur et même des terrains concernés) s'explique par le fait que la Commune a entendu tenir compte de la cartographie des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) contenue dans le PADDUC.

C'est ce qui pourrait expliquer le découpage alambiqué retenu dans le projet du PLU arrêté.

D'ailleurs, les terrains en cause, outre le zonage agricole critiqué supra, sont aussi identifiés comme « *terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières* » au sens de l'article L.122-10 du Code de l'urbanisme.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Le règlement associé à cette identification semble même priver les propriétaires concernés des possibilités d'extension des bâtiments existant (même à usage d'habitation) puisque le règlement de la zone Agricole « *simple* » prévoit :

« Hauteur des constructions principales à vocation « habitation » :
Les constructions autorisées dans cette zone pourront avoir une hauteur maximale correspondant à un R+1. La hauteur des constructions identifiées au titre de l'article L 151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.

Hauteur des constructions secondaires : Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale. Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m². Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » : Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises ».

Tandis que les dispositions communes du PLU mentionnent :

« *DC15 – Espaces Stratégiques Agricoles Au titre de l'article L.122-10, les espaces stratégiques agricoles ont été identifiés dans le règlement graphique afin d'assurer la préservation de ces espaces et le maintien de l'activité agricole. Ainsi, à l'exception des constructions agricoles nécessaires au maintien ou au développement d'une l'activité agricole, aucune construction n'est autorisée dans ces espaces ».*

D'une part, une telle restriction ne se justifie pas puisque l'article L122-10 précité dispose seulement que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles soient préservées. Or, la possibilité d'autoriser des extensions mesurées des bâtiments existants ou des annexes qui existe dans le règlement de la zone agricole ne porte en rien atteinte aux terres agricoles et à l'objectif de leur préservation.

D'autre part, cette identification est constitutive d'une erreur de droit, et est elle-aussi entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

L'article L.122-10 dispose *in extenso* :

« 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 ».

Il a été jugé que la nécessité de préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières doit s'apprécier au vu des seuls critères prévus au I de l'art. L. 145-3 [actuel art. L. 122-10], au nombre desquels ne figure pas par exemple l'absence de pression foncière (*CE 7 févr. 2013, MEDDTL c/ Belmont, n° 354681 B: AJDA 2013. 318 ; BJDU 2013. 94, concl. de Lesquen*).

Il en ressort déjà que les terrains en cause ne peuvent, sans qu'il soit question d'une erreur de droit, être identifiés au titre de l'article L.122-10 au seul motif qu'ils seraient identifiés dans les cartographies du PADDUC comme étant des Espaces Stratégiques agricoles.

Également, le Juge administratif exerce un contrôle de compatibilité entre le classement opéré et le respect de l'article L.122-10, et les prescriptions de l'art. L. 145-3 [actuel art. L. 122-10] n'interdisent pas de classer des terres agricoles dans des zones réservées à des activités économiques autres que l'agriculture ou à l'habitat (*CE 6 févr. 1998, Cne de Faverges, n° 161812*). Ainsi pour exemple, la création d'une zone urbaine destinée à accueillir un hameau nouveau éloigné de 400 m du centre de la commune est de nature à maintenir et à développer les activités agricoles déjà exercées sur des terres plus proches du village et de meilleure qualité (TA Nice, 18 avr. 2001, *Assoc. Harmonie,* n° 004102), et la commune justifie de la nécessité de créer un ensemble de logements à vocation sociale qui ne peut être implanté en continuité avec l'urbanisation existante eu égard à la valeur agricole des terres situées à proximité immédiate du village (CAA Marseille, 5 mars 2002, *Assoc. Harmonie,* n° 00MA00546 : *BJDU 2002. 315, chron. Phémolant et Raunet*).

Il ressort déjà de ces éléments que le prétendu caractère agricole des terrains en cause ne suffit pas, en soi, à exclure leur classement en zone Urbaine qui s'avérait logique en raison de la continuité avec le secteur bâti existant et les zones délimitées comme constructibles par le reste du PLU.

Mais, surtout, les parcelles en question n'ont aucun caractère agricole qu'il convenait de préserver.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

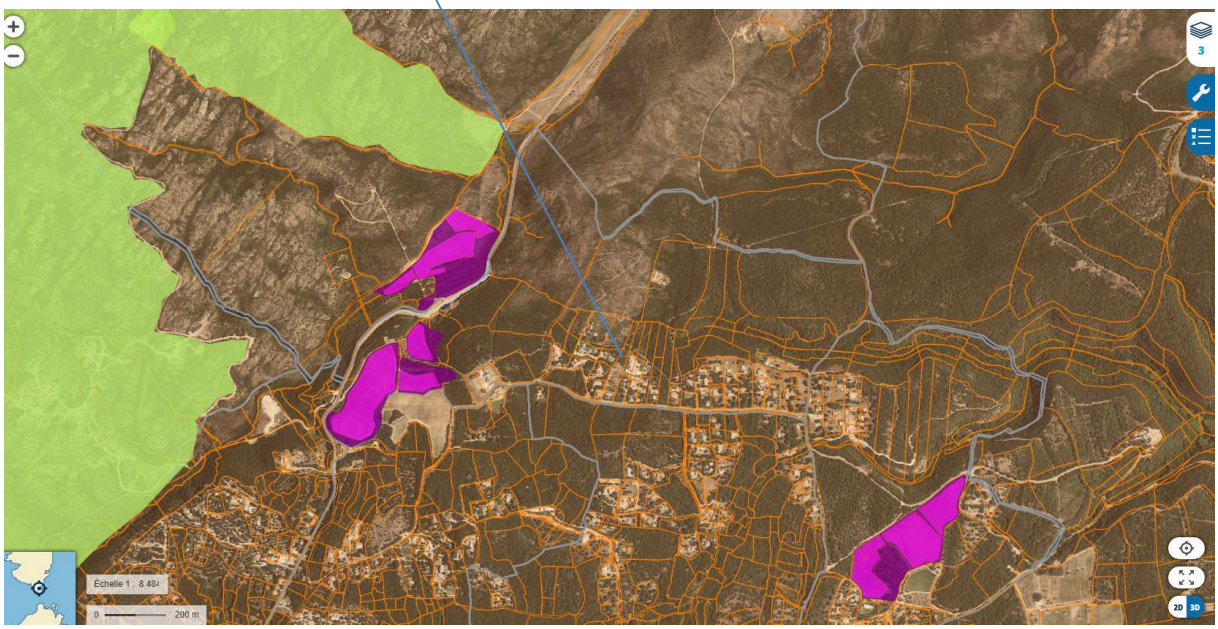
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Comme indiqué supra, la nécessité de préserver les terres agricoles visées à l'article L.122-10 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.

Au présent cas, et déjà, le secteur d'implantation des parcelles en cause ne comprend pas d'exploitations agricoles, comme cela ressort du registre parcellaire agricole graphique de parcellaire de 2021 disponible sur le site Géoportail :

Parcelles AMADEI



Deuxièmement, s'agissant du critère de pente, il est possible de superposer aux photographies aériennes sur le site www.géoportail.gouv.fr la carte des pentes pour l'agriculture, laquelle permet une représentation des zones ayant une valeur de pente supérieure à 10%.

D'ailleurs, ces informations sont utilisées dans le cadre de la PAC, notamment pour le respect des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE). Elles sont obtenues par traitement automatique du modèle numérique de terrain RGE ALTI de l'IGN au pas de 5 mètres.

Extrait Géoportail avec identification des parcelles AMADEI en bleu et des pentes supérieures à 10 % en rouge :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



La seule lecture de cette carte indique qu'une très grande partie de la propriété des Consorts AMADEI est marquée par des pentes supérieures à 10 %.

D'ailleurs, le permis de construire délivré le 13 mars 2019 (pièce jointe n°2) sur les parcelles O 544 et O 421 qui constituent les parcelles « *mères* » de la division ayant créée les parcelles en cause O 599, 600, 602, 603 (plus 601 et 604) mentionne :

> Considérant que le terrain d'assiette du projet présente une pente significative de 29%, et que, par conséquent, il ne répond pas aux critères d'identification des espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC,

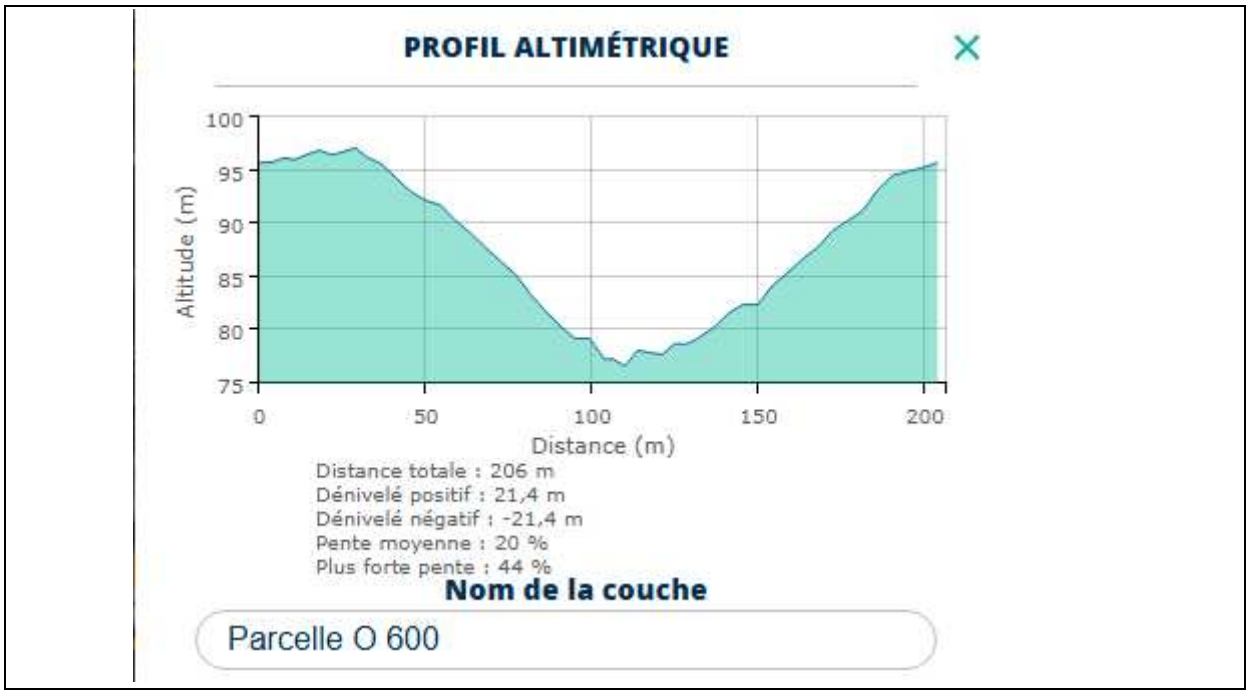
Précisément, l'examen du profil altimétrique de la parcelle O 600 traduit des seuils beaucoup plus importants, avec une pente maximale de 44% et une moyenne de 20 %.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

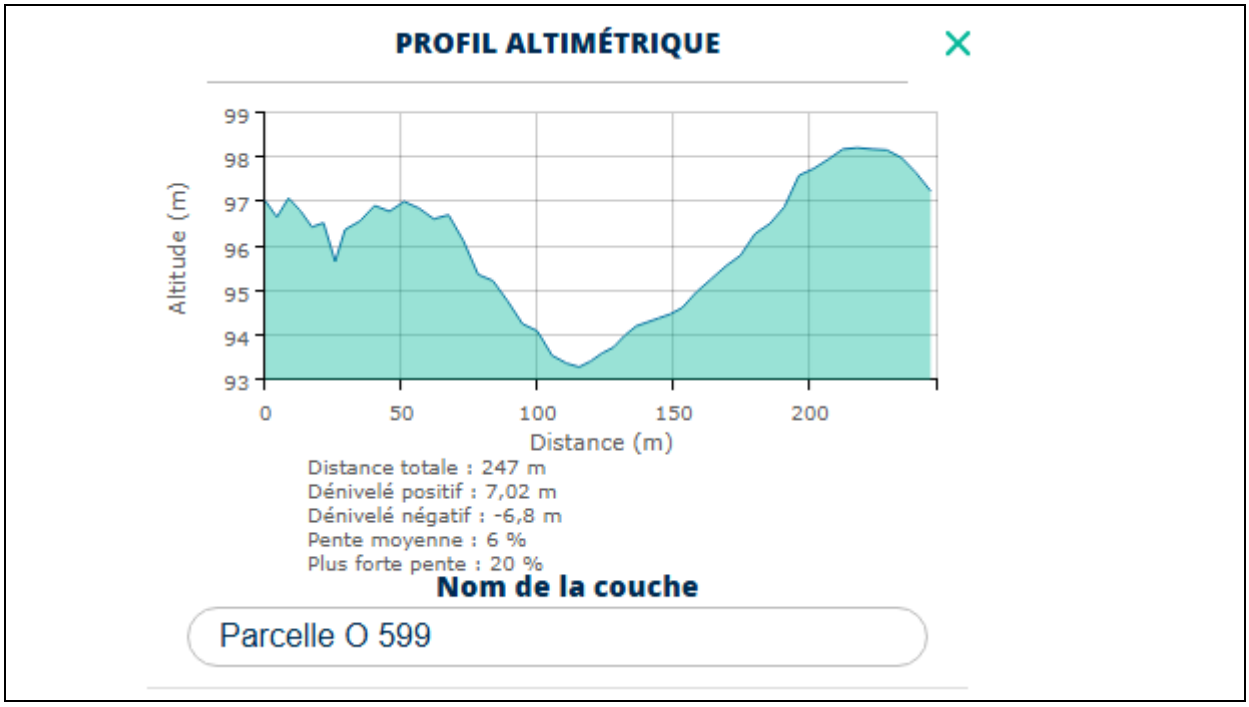
1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Si la parcelle 0 599 présente une pente moyenne de seulement 6%, sa plus forte pente est de 20% et il convient de rappeler que « *sa partie* » basse est située en zone constructible UB au PLU soumis à enquête publique.



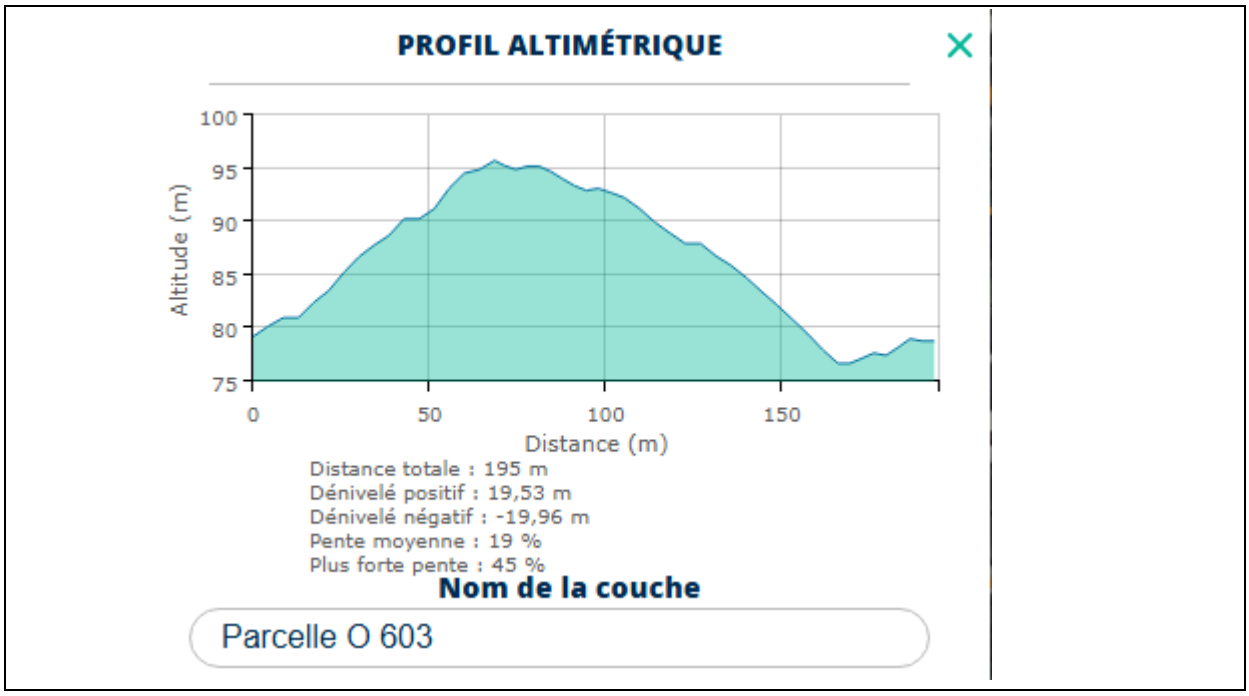
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

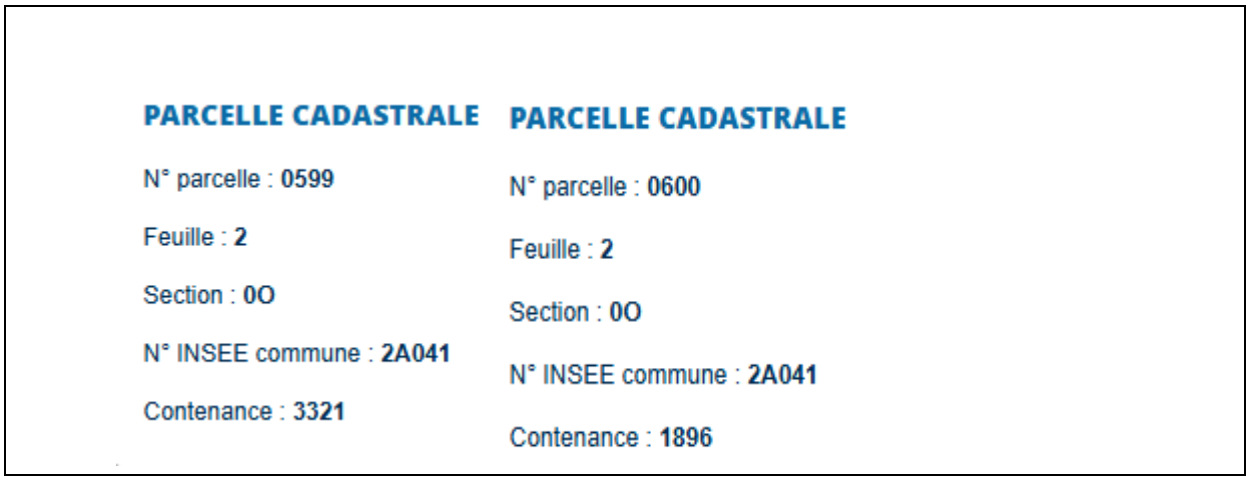
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

La parcelle O 603 présente une pente moyenne de 19% avec un maximum de 45% :



Également, chaque parcelle présente une superficie très inférieure à un hectare, ce qui réduit considérablement les possibilités d'implantation d'une activité agricole viable ne serait-ce qu'en raison des seuils minimums prévus par les instances agricoles :



PARCELLE CADASTRALE

N° parcelle : **0599**

Feuille : **2**

Section : **0O**

N° INSEE commune : **2A041**

Contenance : **3321**

PARCELLE CADASTRALE

N° parcelle : **0600**

Feuille : **2**

Section : **0O**

N° INSEE commune : **2A041**

Contenance : **1896**

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

PARCELLE CADASTRALE	PARCELLE CADASTRALE
N° parcelle : **0602**	N° parcelle : **0603**
Feuille : **2**	Feuille : **2**
Section : **0O**	Section : **0O**
N° INSEE commune : **2A041**	N° INSEE commune : **2A041**
Contenance : **25**	Contenance : **1817**

Enfin, le secteur ne bénéficie d'aucun système d'irrigation.

Il ressort de tous ces éléments qu'en aucun cas les parcelles en cause O 599,600, ,602,603 ne peuvent constituer des « *terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières* », puisqu'elles ne répondent pas aux critères visés à l'article L.122-10 qui peuvent seuls être pris en compte comme précité.

Enfin, la référence aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC ne pouvait pas non plus ni justifier d'un classement en zone naturelle des terrains concernés, ni pour l'identification des espaces visés à l'article L.122-10, pour les raisons ci-dessous.

- L'erreur manifeste concernant l'identification des parcelles AMADEI en tant qu'E.S.A par la cartographie du PADDUC :

Le Livret IV du PADDUC – Orientations réglementaires du PADDUC – page 143, est relatif à la préservation des Espaces Stratégiques Agricoles.

Il est alors indiqué que le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles, à l'échelle du territoire régional – c'est-à-dire de la Corse – sur une cartographie au 1/50 000 ° (laquelle ne permet aucune indentification sérieuse à la parcelle).

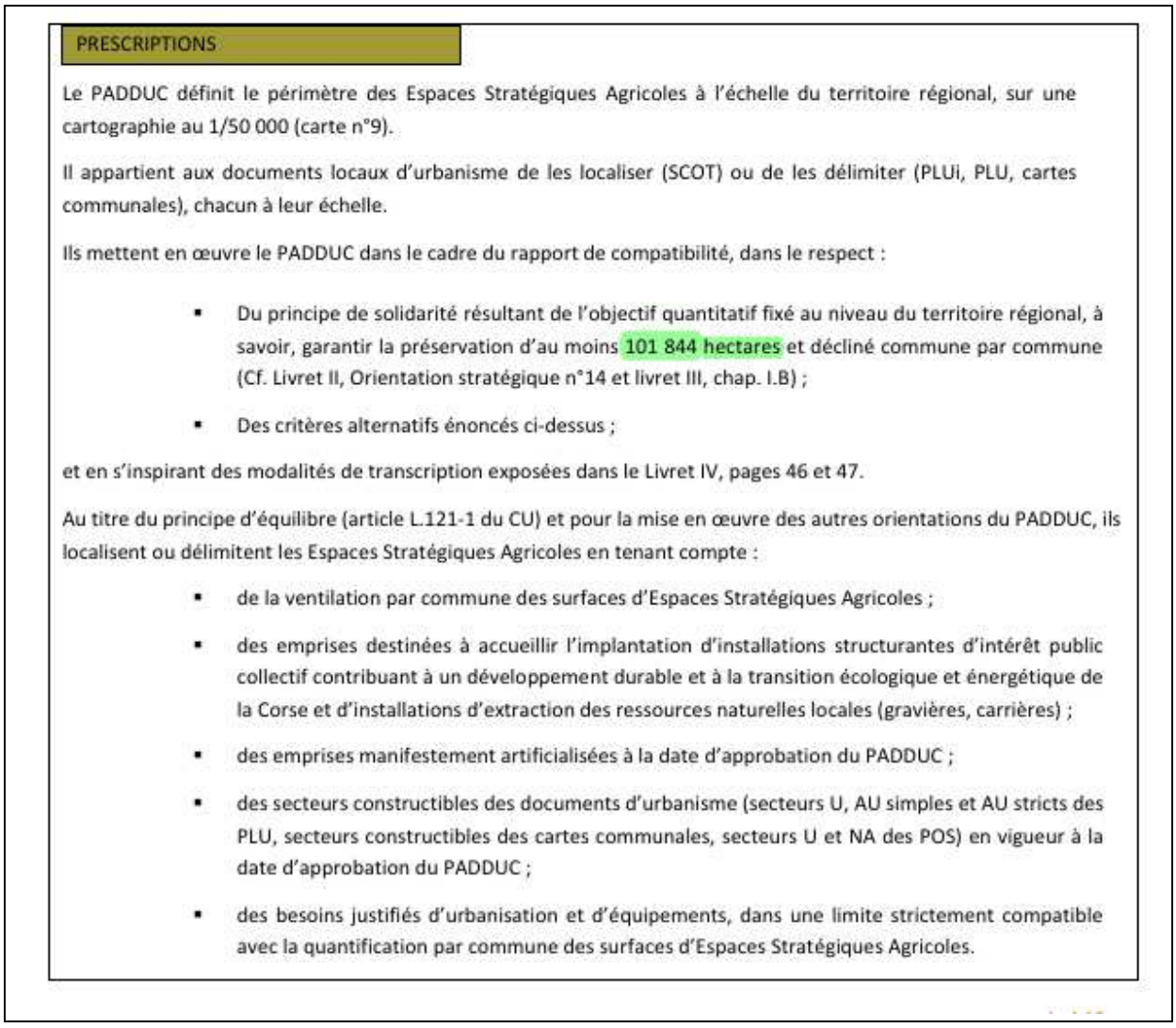
De même, il est précisé qu'au titre du principe d'équilibre, envisagé par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ce sont ensuite les documents d'urbanisme locaux, qui localisent ou délimitent les ESA ainsi :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



PRESCRIPTIONS

Le PADDUC définit le périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles à l'échelle du territoire régional, sur une cartographie au 1/50 000 (carte n°9).

Il appartient aux documents locaux d'urbanisme de les localiser (SCOT) ou de les délimiter (PLUi, PLU, cartes communales), chacun à leur échelle.

Ils mettent en œuvre le PADDUC dans le cadre du rapport de compatibilité, dans le respect :

- Du principe de solidarité résultant de l'objectif quantitatif fixé au niveau du territoire régional, à savoir, garantir la préservation d'au moins 101 844 hectares et décliné commune par commune (Cf. Livret II, Orientation stratégique n°14 et livret III, chap. I.B) ;
- Des critères alternatifs énoncés ci-dessus ;

et en s'inspirant des modalités de transcription exposées dans le Livret IV, pages 46 et 47.

Au titre du principe d'équilibre (article L.121-1 du CU) et pour la mise en œuvre des autres orientations du PADDUC, ils localisent ou délimitent les Espaces Stratégiques Agricoles en tenant compte :

- de la ventilation par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles ;
- des emprises destinées à accueillir l'implantation d'installations structurantes d'intérêt public collectif contribuant à un développement durable et à la transition écologique et énergétique de la Corse et d'installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- des emprises manifestement artificialisées à la date d'approbation du PADDUC ;
- des secteurs constructibles des documents d'urbanisme (secteurs U, AU simples et AU stricts des PLU, secteurs constructibles des cartes communales, secteurs U et NA des POS) en vigueur à la date d'approbation du PADDUC ;
- des besoins justifiés d'urbanisation et d'équipements, dans une limite strictement compatible avec la quantification par commune des surfaces d'Espaces Stratégiques Agricoles.

La Cour Administrative de MARSEILLE a alors pu juger :

« *les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec les orientations et objectifs fixés par le PADDUC, même si ce document est par ailleurs habilité à fixer des normes prescriptives s'agissant des modalités d'application du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme sur les zones littorales et du chapitre II du titre II du livre Ier du même code sur les zones de montagne. [...]* ***il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme de délimiter des espaces stratégiques agricoles*** *et de les classer en zone agricole ou naturelle en veillant à assurer la compatibilité du plan avec l'objectif fixé par le PADDUC.*"

La jurisprudence du Tribunal Administratif de BASTIA (voir par exemple 1ère chambre, 26 octobre 2023, n° 2100676) précise la méthode d'appréciation de la compatibilité : "*Pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec le PADDUC, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'il impose, compte tenu des*

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier."

Cette analyse globale, à l'échelle du territoire communal, exclut toute obligation d'appliquer strictement la cartographie du PADDUC, et impose seulement de ne pas contrarier les objectifs de préservation fixés par ce dernier.

Enfin, la décision (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre - formation à 3, 24 mai 2019, 18MA03209) précise que "*l'échelle de 1/100 000 choisie pour la carte de destination générale des différentes parties du territoire est suffisamment précise pour avoir une portée utile sans transformer le rapport de compatibilité devant exister dans les relations entre le PADDUC et les documents d'urbanisme locaux en rapport de conformité et sans permettre une identification des différentes parcelles. Il s'ensuit que le choix des échelles ne méconnaît pas les dispositions de l'article L. 4424-11 du code général des collectivités territoriales pas davantage d'ailleurs que le principe de libre administration des collectivités territoriales ou le principe d'interdiction de toute tutelle d'une collectivité territoriale sur une autre. La déclinaison par commune des surfaces agricoles est indicative, comme le précise le schéma d'aménagement territorial page 66 et suivantes et ne méconnait donc pas non plus les principes précités*."

Cette décision consacre le caractère non prescriptif de la cartographie des ESA, qui ne saurait imposer une application stricte au niveau parcellaire.

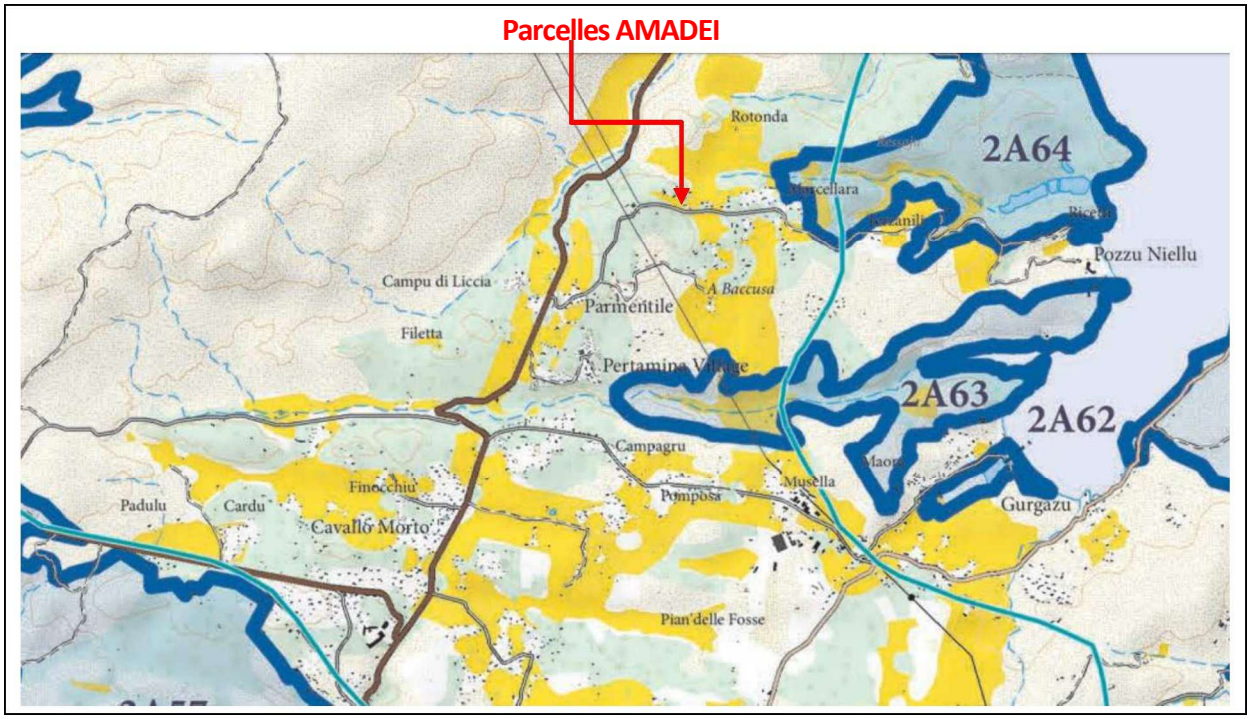
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Extrait cartographie des ESA du PADDUC et « *identification* » des parcelles AMADEI :



D'une part, il apparait que les PLU n'ont pas à reproduire servilement les cartographies du PADDUC, dont l'échelle au demeurant ne permet pas d'application à la parcelle. Mais qu'ils doivent « *seulement* » leur être compatibles (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 18 janvier 2021, 19MA05405 et CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 13 mars 2023, 21MA02226).

D'autre part que l'identification « *locale* » par les PLU des ESA doit tenir compte, notamment, des emprises artificialisées à la date d'entrée en vigueur du PADDUC, et des secteurs constructibles délimités par les documents d'urbanisme locaux en vigueur à la date d'approbation du PADDUC.

Au présent cas, il sera alors rappelé que les parcelles 0 599 et O 601 sont issues d'une division des parcelles O 421 et O 544 selon un arrêté de déclaration préalable de division du 09 février 2018 n° DP 02A 041 18 B0003 pris par la Commune de BONIFACIO (**pièce jointe n°1**).

Autorisation de division en vue de bâtir, qui n'a pu être délivrée que parce que ces parcelles, comme cela ressort dudit arrêté, étaient classées (en partie) en zone UP du Plan Local d'Urbanisme antérieur à l'approbation du PADDUC.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Que sur les parcelles issues de cette division, les Consorts AMADEI ont obtenu de nombreuses autorisations de construire (**pièces jointes n°2 à 6**) dans lesquelles on peut lire, notamment, que le secteur concerné (CANETTO/MARCELLARA) se caractérise par « *un nombre de constructions et une densité significative mettant en évidence une continuité urbaine, permettant de qualifier de secteur d'espace urbanisé au regard des critères du PADDUC* ».

Il ressort de ces éléments que la Commune de BONIFACIO n'était pas liée par la cartographie très générale du PADDUC sur les Espaces Stratégiques et ne pouvait au contraire identifier les parcelles AMADEI comme relevant des ESA, en raison des critères imposés par le livret règlementaire du PADDUC : secteurs constructibles délimitées par le PLU antérieur, emprises artificialisées en vertu de permis de construire définitifs etc.

En deuxième lieu, en pages 143 et 144 du Livret IV du PADDUC adopté le 05 novembre 2020, on peut lire :

Identification, localisation et délimitation des Espaces Stratégiques Agricoles

Les Espaces Stratégiques Agricoles ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants :

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur potentialité agronomique ;

  Ou

- Leur caractère cultivable (pente inférieure ou égal à 15% dans les conditions et pour les catégories d'espaces énoncées à la page suivante) et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

La jurisprudence rappelle que "*les espaces stratégiques [agricoles] ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants : leur caractère cultivables (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ou leur caractère cultivables (pente inférieure à 15 % et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation*." (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 13 mars 2023, 21MA02149).

Au présent cas, et comme exposé supra, les parcelles concernées n'ont aucun caractère cultivable (pente supérieure à 15% pour la majorité et en tout cas aucune potentialité agronomique (aucune exploitation autour, taille des parcelles inférieures aux surfaces minimum de culture etc.), outre le fait qu'il n'y a aucun réseau d'irrigation à proximité.

Comme rappelé supra, le permis de construire délivré le 13 mars 2019 (**pièce jointe n°2**) sur les parcelles O 544 et O 421 qui constituent les parcelles « *mères* » de la division ayant créée les parcelles en cause O 599, 600, 601, 602, 603 et 604 mentionne :

Considérant que le terrain d'assiette du projet présente une pente significative de 29%, et que, par conséquent, il ne répond pas aux critères d'identification des espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC,

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Ainsi, dans un arrêt du 18 janvier 2021 (*req. n°19MA05405*) rendu à l'occasion du PLU de la Commune de PROPRIANO, la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE retenait :« *7. Aux termes du livret IV du PADDUC, « les espaces stratégiques [agricoles] ont été identifiés selon les critères alternatifs suivants : leur caractère cultivables (pente inférieure ou égale à 15%) et leur potentiel agronomique ou leur caractère cultivables (pente inférieure à 15 % et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation ». Aux termes de son livre III : « Les espaces stratégiques agricoles : ils sont constitués par les espaces cultivables (moins de 15% de pente) à potentialité agronomique, incluant les espaces pastoraux présentant les meilleures potentialités, ainsi que par les espaces cultivables et équipés ou en projet d'un équipement structurant d'irrigation... ». Il ressort des pièces du dossier que les 100 hectares mentionnés au paragraphe 6 sont pour la plus grande part, à plus de 80 %, constitués de terrains d'une pente supérieure à 15 %, et ne peuvent donc pas, contrairement aux affirmations de la commune, avoir la nature d'espaces agricoles stratégiques au sens du PADDUC. Il en résulte que c'est à bon droit que le tribunal a jugé que le plan local d'urbanisme de la commune de Propriano s'écartait ainsi de façon importante de l'objectif fixé par le PADDUC, sans être justifié par la satisfaction de ses autres objectifs, et ne lui est donc pas compatible.* »

De même, dans un jugement du 8 avril 2021 (*req. n° 2000110*) concernant la légalité du PLU d'AJACCIO, le Tribunal administratif de BASTIA précisait que :

« *29. Le PADDUC alors en vigueur fixe comme objectif de protéger et maintenir un minimum de 105 000 hectares de terres cultivables et à potentialité agropastorale, ainsi que les terres cultivables équipées d'un équipement public d'irrigation ou en projet d'équipement, au titre des espaces stratégiques, le caractère cultivable du terrain étant dans les deux cas déterminés par le fait que la pente du terrain considéré est inférieure ou égale à 15 %. Le plan d'aménagement donne, à titre indicatif, les surfaces concernées par commune mentionnant, pour la commune d'Ajaccio, une surface de 1 621 hectares ».*

Par suite, les parcelles AMADEI ne répondent pas aux critères d'indentification des espaces stratégiques agricoles, et ne pouvaient donc à ce titre ni être classées en zone Naturelle, ni être identifiées en tant que « *terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières* au sens de l'article L.122-10 du Code de l'urbanisme.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Pour ces raisons, Monsieur Joan AMADEI et Madame Coralline AMADEI demandent que le PLU finalement approuvé soit modifié par rapport au PLU arrêté, pour que leurs parcelles O 599, 600, 602, et 603 soient reclassées comme les parcelles alentour en zone UB.

Ils souhaitent que la Commission d'enquête émette un avis favorable quant à ces demandes.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Je vous prie de croire, Mesdames les membres de la Commission d'enquête, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.



1. Décision de non-opposition à déclaration préalable de division du 09 février 2018 n° DP 02A 041 18 B0003
2. Arrêté de permis de construire n° PC 02A 041 18 B 0134 du 13 mars 2019 ;
3. Arrêté de permis de construire n° PC 02A 041 18 B 0133 du 08 avril 2019 ;
4. Arrêté de permis de construire n° PC 2A041 20 B0020 du 29 juin 2020
5. Arrêté du 08 février 2022 portant autorisation de transfert du permis du permis de construire PC 2A041 20 B0020 du 18 octobre 2021
6. Arrêté de permis de construire modificatif n° PC 2A041 20 B0020 M 02 du 17 mars 2025

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD D'UNE DECLARATION PREALABLE - LOTISSEMENTS ET AUTRES DIVISIONS FONCIERES NON SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Dossier déposé incomplet le 16 Janvier 2018 et complété le 08 Février 2018	**N° DP 2A041 18 B0003**
Par : Monsieur Antoine AMADEI	
Demeurant à : Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO	
Pour : Division en vue de construire	
Sur un terrain sis à : PERTUSO, Macellara Cadastré : O421, O544	**Destination : Habitation**

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 1
AVOCATS A LA COUR

Le Maire,

Vu la demande de Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande.
Vu le code l'urbanisme, notamment ses articles L.442-3 et R.421-23,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2ème adjoint,
Vu l'implantation du terrain en zone UP et NP du PLU de Bonifacio,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Santa Manza,
Vu l'avis favorable de la Société des Eaux de Corse (SDEC) en date du 22 janvier 2018,
Vu l'avis avec réserves du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud (SDE2A) en date du 24 janvier 2018,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 23 janvier 2018,
Vu la servitude de passage et de tréfonds sur la parcelle O542 au profit de la parcelle O544,
Considérant que l'opération consiste en la création de 2 lots à bâtir sur les parcelles mères O421 et O544 :

- un lot A d'une superficie de 3346 m²,
- un lot B d'une superficie de 3713 m²,

Considérant que le lot B à créer se situe dans la zone constructible de la parcelle mère O544,
Considérant que le lot A est desservi par un accès sur la voirie communale,
Considérant que le lot B est desservi par une servitude existante indépendante du lot A,

ARRETE

ARTICLE 1 : La déclaration préalable est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire est informé que :

*En matière de réseau électrique :

- Si une ligne électrique se situe sur le terrain, il doit respecter les prescriptions réglementaires relatives à la proximité de cette ligne électrique et déposer une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à l'agence EDF de Porto Vecchio avant le commencement des travaux.

- Afin de répondre à la présente demande, le Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud (SDE2A) a consulté les services EDF pour connaître leur analyse technique concernant l'alimentation de l'affaire citée en objet.

Il s'avère que des travaux en électricité seront nécessaires pour alimenter le lot B. Pour le lot A, le réseau est au droit de la parcelle.
Ces travaux sont de type extension BT étant précisé que la capacité du réseau devra être étudiée lors de l'autorisation d'urbanisme et ne pourra être appréciée que dans le cadre d'une étude technique, diligentée par les services du SDE2A en relation avec les services EDF.
Cette réserve doit être connue de toutes les parties prenantes au moment de l'acte notarié afin de déterminer les droits et obligations de chacune des parties.
Les travaux sont à la charge du pétitionnnaire.

*En matière de patrimoine :

- En cas de découvertes archéologiques fortuites pendant les travaux, il doit le signaler au Service Régional de l'Archéologie afin que les mesures nécessaires à la protection des vestiges soient prises.
- Il doit respecter les dispositions relatives aux éléments bâtis vernaculaires : « Tous éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivillins, barracones, etc., doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur.

Bonifacio le : 09 FEV. 2018

P /Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01 Avril 2014
Le Deuxième adjoint
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COM

OU NON DES DEMOLITIONS A

PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 2
AVOCATS A LA COUR

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 26 Décembre 2018 et complété le 31 Janvier 2019	
Par :	Monsieur Joan AMADEI
Demeurant à :	Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Pour :	Réalisation de deux maisons individuelles avec piscines
Sur un terrain sis à :	PERTUSO Cadastré : O544, O421

Référence dossier	
N° PC 2A041 18 B0134	
Surface plancher créée :	234 m²
Emprise au sol créée :	370 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Habitation-Résidence principale

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires en date du 31 janvier 2019,
Vu la Loi littoral,
Vu le PADDUC approuvé par l'Assemblée de Corse le 02/10/2015,
Vu la loi Alur,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2ème adjoint,
Vu l'implantation du terrain en zone UP du PLU de Bonifacio,
Vu le règlement de zone UP,
Vu l'arrêté n°18-sref-80 du 21 novembre 2018 portant autorisation de défrichement sur la commune de BONIFACIO, lieu-dit Pertuso,
Vu l'implantation du terrain dans la zone de sensibilité archéologique de Santa Manza,
Vu l'avis favorable de la Direction Régional des Affaires Culturelles en date du 18 octobre 2018,
Vu l'avis favorable du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud (SDE2A) en date du 16 janvier 2019,
Vu l'avis favorable de la Société des Eaux de Corse en date du 28 décembre 2018,

Considérant que le projet consiste à réaliser deux maisons d'habitation avec piscines de 128 et 106 m² m² de surface de plancher chacune,
Considérant que ces parcelles se situent dans le secteur Canetto/Marcellara,
Considérant que le secteur de Canetto/Marcellara se caractérise par un nombre de constructions et une densité significative mettant en évidence une continuité urbaine, permettant de qualifier ce secteur d'espace urbanisé au regard des critères d'application du PADDUC,
Considérant que le terrain d'assiette du projet présente une pente significative de 29%, et que, par conséquent, il ne répond pas aux critères d'identification des espaces stratégiques agricoles définis par le PADDUC,
Considérant que le terrain d'assiette du projet est desservi par les réseaux,
Considérant que les différents modules s'adaptent à la pente naturelle de terrain en suivant les courbes de niveaux,
Considérant que le projet, de par les matériaux utilisés et de par sa volumétrie, est en adéquation avec le site,

TA Bastia 2100634 reçu le 02 juin 2021 à 16:16 (date et heure de métropole)

...ARRÊTE...

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire :

En matière de protection du patrimoine:

- Doit préserver tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur ;
- Doit signaler toute découverte archéologique fortuite pendant les travaux au Service Régional de l'Archéologie afin que les mesures nécessaires à la protection des vestiges soient prises.
- **En matière d'assainissement :**
- Doit réaliser le système d'assainissement conformément au dossier déposé et validé par le SPANC en respectant les prescriptions indiquées sur l'avis rendu par ce dernier et notamment :
  L'installation d'assainissement doit être conforme à l'étude hydrogéologique.
- Doit prévenir le SPANC (KYRNOLIA 04.95.70.93.33) avant tout remblaiement du dispositif pour convenir d'un RDV afin de faire effectuer le contrôle de bonne exécution des travaux et de se voir délivrer l'attestation de conformité du système d'assainissement.

En matière de traitement des eaux de piscine :

- Doit mettre en place un système de disconnection afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable et un épandage des eaux de rinçage indépendant de celui des eaux usées ;

ARTICLE 3 : La présente autorisation est soumise à la Taxe d'aménagement.
Après détermination de la somme à payer par la DDTM, un titre exécutoire vous sera adressé par la Trésorerie rurale d'Ajaccio.

13 MARS 2019

Bonifacio le :
P /Le Maire et par délégation
Arrêté n°44-2014 du 01 Avril 2014
Le Deuxième adjoint
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO 2A Corse-du-Sud

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

TABastia2100634 reçue le 02 juin 2021 à 16:16 (date et heure de métropole)

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE CO

OU NON DES DEMOLITIONS

PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 3
AVOCATS A LA COUR

DESCRIPTION DE LA DEMANDE
Dossier déposé le 26 Décembre 2018 et complété le 31 Janvier 2019
Par : Madame Coralline AMADEI
Demeurant à : Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Pour : Réalisation de deux maisons individuelles de plain pied
Sur un terrain sis à : PERTUSO Cadastré : O599, O602

Référence dossier	
N° PC 2A041 18 B0133	
Surface plancher créée :	288,35 m²
Emprise au sol créée :	333,50 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Habitation-Résidence principale

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu les pièces complémentaires ajoutées au dossier en date du 26 décembre 2018 et du 31 janvier 2019,
Vu la Loi littoral,
Vu le PADDUC approuvé par l'Assemblée de Corse le 02/10/2015,
Vu la loi Alur,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'arrêté municipal N°44-2014 du 1/04/2014 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick, 2ème adjoint,
Vu l'implantation du terrain en zone UP du PLU de Bonifacio,
Vu le règlement de zone UP,
Vu la DP 2A041 18 B0003 délivrée en date du 09 février 2018 autorisant la création de deux lots à bâtir sur les parcell
concernées,
Vu le document d'arpentage joint au dossier en date du 02 avril 2019, certifiant que le lot A issu de la division d
celles mères O421 et O544, est désormais cadastré O 599 et O602 pour une contenance de 33a 46ca selon
ument d'arpentage dressé sous le numéro 1633 P, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 19 janvier 2018
arrêté n°18-sref-80 du 21 novembre 2018 portant autorisation de défrichement sur la commune de BONIFACIO, l
ertuso, sur les parcelles mères O421 et O544,
mplantation du terrain dans la zone de sensibilité archéologique de Santa Manza,
vis favorable de la Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 18 octobre 2018,
dérant que l'avis rendu par la DRAC lors de la précédente demande PC 2A041 18 B0099 est toujours valable,
vis favorable du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud (SDE2A) en date du 25 janvier 2019,
vis favorable de la Société des Eaux de Corse en date du 28 décembre 2018,

érant que le projet consiste à réaliser deux maisons d'habitation de 175,50 m² et 158 m² d'emprise
e,
érant que le terrain d'assiette du projet se situe dans le secteur Canetto/Marcellara,

TA Bastia 2100634 - reçu le 02 juin 2021 à 16:16 (date et heure de métropole)

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 4
AVOCATS A LA COUR

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COM OU NON DES DÉMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 16 Mars 2020 et complété le 22 Avril 2020	
Par :	Monsieur Joan AMADEI
Demeurant à :	Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Pour :	Conception et réalisation de 2 maisons individuelles avec piscines
Sur un terrain sis à :	PERTUSO Cadastré : O599, O602

Référence dossier	
N° PC 2A041 20 B0020	
Surface plancher créée :	342,75 m²
Emprise au sol créée :	371 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Habitation-Résidence principale

Le Maire,
Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions susvisée,
Vu les plans et pièces annexés à la demande,
Vu les pièces complémentaires ajoutées au dossier en date du 22 avril 2020,
Vu la Loi littoral,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 02/10/2015,
Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique, notamment son article 58,
Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,
Vu l'article L.424-5 du code de l'urbanisme,
Vu l'article L.442-14 du code de l'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'implantation du terrain en zone UP du PLU de Bonifacio,
Vu le règlement de zone UP,
Vu le document d'arpentage joint au dossier en date du 02 avril 2019, certifiant que le lot A issu de la division des parcelles mères O421 et O544, est désormais cadastré O 599 et O602 pour une contenance de 33a 46ca selon le document d'arpentage dressé sous le numéro 1633 P, vérifié et numéroté par le service du cadastre le 19 janvier 2018,
Vu la DP 2A041 18 B0003 délivrée en date du 09 février 2018 autorisant la création de deux lots à bâtir sur les parcelles concernées, cristallisant les droits à bâtir pour une durée de cinq ans,
Vu le PC 2A041 18 B0134 délivré en date du 08 avril 2019 autorisant la création de deux maisons individuelles,
Vu l'arrêté n°18-sref-80 du 21 novembre 2018 portant autorisation de défrichement sur la commune de BONIFACIO, lieu-dit Pertuso, sur les parcelles mères O421 et O544,
Vu l'implantation du terrain dans la zone de sensibilité archéologique de Santa Manza,
Vu l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C) en date du 05 juin 2020,
Vu l'avis favorable du Syndicat d'Energie de la Corse du Sud (SDE2A) en date du 15 mai 2020,
Vu l'avis favorable de la Société des Eaux de Corse en date du 27 mars 2020,

Considérant que le projet consiste à réaliser deux maisons d'habitation de 216,25 m² et 126,50 m² de surface de plancher chacune à usage de résidence principale,
Considérant l'article L424-5 du code de l'urbanisme qui dispose que « la délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain »,

...ARRÊTE...

ARTICLE UN: Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE DEUX : Le pétitionnaire :

En matière de protection du patrimoine:

- Doit préserver tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones doivent être préservés dans leur intégrité visuelle. Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur ;
- Doit signaler toute découverte archéologique fortuite pendant les travaux au Service Régional de l'Archéologie afin que les mesures nécessaires à la protection des vestiges soient prises.

En matière d'assainissement :

- Doit réaliser le système d'assainissement conformément au dossier déposé et validé par le SPANC en respectant les prescriptions indiquées sur les avis rendus par ce dernier et notamment :
  L'installation d'assainissement doit être conforme à l'étude hydrogéologique.
- Doit prévenir le SPANC (KYRNOLIA 04.95.70.93.33) avant tout remblaiement du dispositif pour convenir d'un RDV afin de faire effectuer le contrôle de bonne exécution des travaux et de se voir délivrer l'attestation de conformité du système d'assainissement.

En matière de traitement des eaux de piscine :

Doit mettre en place un système de disconnection afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable et un épandage des eaux de rinçage indépendant de celui des eaux usées ;

En matière de voirie et d'accès :

- Doit aménager les entrées de propriété conformément au plan annexé au présent arrêté.
- Doit prendre en compte le recueil et l'évacuation des eaux de ruissellement de la route.
- La commune décline toute responsabilité en cas de ruissellement des eaux de pluie sur la propriété.
- Doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).

ARTICLE TROIS : La présente autorisation est soumise à la Taxe d'aménagement.
Après détermination de la somme à payer par la DDTM, un titre exécutoire vous sera adressé par la Trésorerie « Ajaccio Rural ».

Bonifacio le : 29 JUIN 2020
Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 5
AVOCATS A LA COUR

ARRETE DE TRANSFERT
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
COMPRENANT OU NON DES DEMOLITIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé complet le 02 Février 2022	
Par :	SARL CALA DI GRECO représentée par Monsieur AMADEI Joan
Demeurant à :	Cala Di Greco, Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Pour :	Conception et réalisation de 2 maisons individuelles avec piscines
Sur un terrain sis à :	PERTUSO Cadastré : O600, O603 (issues des parcelles mères O544 et O421)

Référence dossier	
N° PC 2A041 20 B0020 T01	
Surface plancher créée :	342,75 m²
Emprise au sol créée :	371 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Habitation-résidence principale

DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE	
N° Dossier :	PC 2A041 20 B0020
Déposé le :	16/03/2020
Par :	Monsieur Joan AMADEI
Demeurant à :	Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Décidé le :	18/10/2021

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants, L.422-5 et A.431-8,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, modifié le 24/07/07, modifié le 11/02/2011, modifié le 05/10/2012, modifié le 20/12/2013, modifié le 02/12/2015, mis en révision le 10/12/2012,
Vu le Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes d'origine PC 2A041 20 B0020 délivré le 18 octobre 2021 à Monsieur Joan AMADEI pour le projet décrit dans la demande susvisée,
Vu la demande de transfert de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes PC 2A041 20 B0020 T01 demandée par la SARL CALA DI GRECO représentée par Monsieur Joan AMADEI,
Vu l'acceptation du transfert par Monsieur Joan AMADEI, titulaire du permis de construire d'origine,
Considérant que l'ensemble des conditions nécessaires au transfert sont remplies,

...ARRÊTE...

ARTICLE 1 : Le permis dont Monsieur Joan AMADEI est titulaire est **transféré** au bénéfice de la SARL CALA DI GRECO représentée par Monsieur Joan AMADEI.

ARTICLE 2 : Les taxes fixées pour le projet d'origine seront transférées à la SARL CALA DI GRECO représentée par Monsieur Joan AMADEI.

ARTICLE 3 : Monsieur Joan AMADEI sera avisé de la présente décision par courrier recommandé avec avis de réception postale.

ARTICLE 4 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :
- Monsieur le Sous-Préfet de SARTENE

Fait à BONIFACIO
Le 08 FEV. 2022
Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

MAIRIE DE BONIFACIO 2A150 Corse-du-Sud

****La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
AFFICHAGE : L'autorisation de transfert ne modifie pas les conditions d'affichage de l'autorisation initiale.
ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : L'autorisation de transfert ne modifie pas les conditions de l'autorisation initiale.
DUREE DE VALIDITE : L'autorisation de transfert ne modifie pas le délai de validité de l'autorisation initiale.
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD
D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE MO
AVEC PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 6
AVOCATS A LA COUR

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé incomplet le 17 Janvier 2025 et complété le 14 mars 2025	
Par :	SARL CALA DI GRECO représentée par Monsieur AMADEI Joan
Demeurant à :	Cala Di Greco Résidence Terra Marina Bancarello 20169 BONIFACIO
Pour :	Modification de l'implantation de la piscine et ses abords
Sur un terrain sis à :	PERTUSO
Cadastré :	O544, O421

DESCRIPTION DU DOSSIER D'ORIGINE	
N° Dossier :	PC 2A041 20 B0020
Déposé le :	16/03/2020
Décidé le :	18/10/2021

Référence dossier	
N° PC 2A041 20 B0020 M02	
Surface plancher avant travaux :	342,75 m²
Surface plancher après travaux :	Inchangée
Emprise au sol avant travaux :	371 m²
Emprise au sol après travaux :	409 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Hébergement hôtelier

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire modificatif pour une maison individuelle et/ou ses annexes N° PC 2A041 20 B0020 M02 susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande, ainsi que les pièces complémentaires versées au dossier en date du 14 mars 2025,
Vu la loi N°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »

Vu la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants, L.111-3, L.111-4, L.421-9, L.422-5, L.422-6,

Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse, approuvé par l'Assemblée de Corse le 02 octobre 2015,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012, annulé par jugement du Tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022,

Vu la délibération du 16 mai 2022 portant abrogation du plan local d'urbanisme de Bonifacio,
Vu l'arrêté municipal n° 26.2020 du 26 mai 2020 portant délégation de fonction à Monsieur TAFANI Patrick en sa qualité de Deuxième adjoint,
Vu le règlement national d'urbanisme,
Vu l'implantation du terrain dans le périmètre de protection du centre radioélectrique de Bonifacio,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Santa Manza,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division technique) en date du 21 janvier 2025,
Vu la demande d'avis conforme reçue par la DDT service urbanisme en date du 14 février 2025,
Vu l'avis conforme tacite réputé favorable au titre de la constructibilité de M. Le Sous-Préfet de Sartène en date du 14 mars 2025,
Considérant qu'il s'agit d'agrandir le bassin de piscine et d'en modifier l'orientation,
Considérant que le changement de destination en hébergement hôtelier ne nécessite pas une requalification des logements en Etablissement Recevant du Public, la capacité d'accueil étant inférieure au seuil réglementaire,

...ARRETE...

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées dans l'arrêté de permis de construire initial, qui restent en vigueur.

Bonifacio le : 17 MARS 2025

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse du Sud

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :
Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.
DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.
DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif compétent peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

Contribution n°164 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h54
Adresse postale : 1 rue monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil des Sociétés SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO, exploitantes dans un cadre familial (famille AMADEI) d'une résidence de tourisme et un hôtel au lieu-dit BANCARELLO, éponymes, sur les parcelles cadastrées Section G n° 392, 906, 904, 909, 911, 905, 391, 910, 908, 912, 915, 907, 913, 888, 885, 887 et 886, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_164_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Aix en Provence, le 9 septembre 2025

Aff: SARL CALA DI GRECO-SARL TERRA MARINA / PLU COMMUNE DE BONIFACIO

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

- Observations sur projet de PLU arrêté

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous dans l'affaire citée en objet en qualité de Conseil des Sociétés SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO, afin de vous présenter les observations qu'appellent de leur part le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de BONIFACIO et soumis à enquête publique par arrêté du 09 juillet 2025.

Les Sociétés SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO exploitent dans un cadre familial (famille AMADEI) respectivement une résidence de tourisme et un hôtel au lieu-dit BANCARELLO, éponymes, sur les parcelles cadastrées Section G n° 392, 906, 904, 909, 911, 905, 391, 910, 908, 912, 915, 907, 913, 888, 885, 887 et 886.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

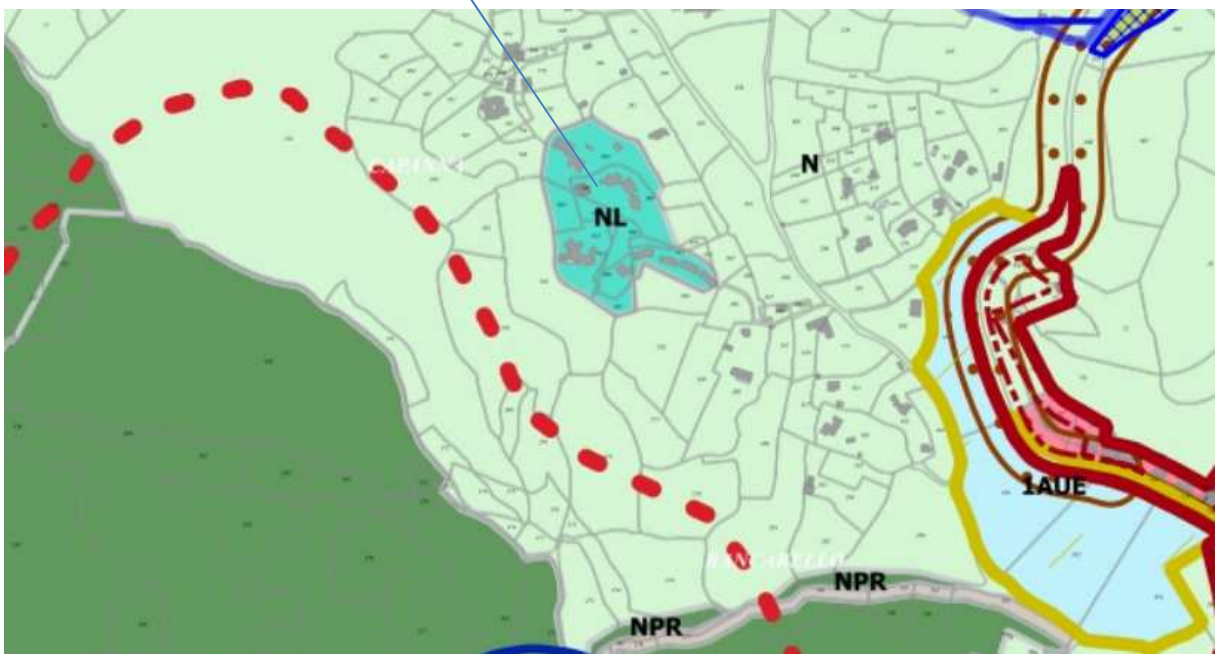
1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

La résidence TERRA MARINA relève au sens du Code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28) de la destination « *commerce et activités de service* », et de la sous-destination « *autre hébergement touristique* ». La structure exploitée par la SARL CALA DI GRECO relève de la destination « *commerce et activités de service* », et de la sous-destination « *hôtel* ».

L'ensemble de ces parcelles fait l'objet d'un classement « *dédié* » en zone « *naturelle de tourisme NL* » au projet de PLU, qui correspond aux « *zones d'hébergement touristiques déconnectées de la trame urbaine* » :

Parcelles TERRA MARINA + CALA DI GRECO



Les SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO sont alors contraintes de relever une incohérence (I), et de contester la sévérité du règlement associé à ce classement (II).

I. Nul doute que la Commune, en créant au sein des zones naturelles « *traditionnelles* » des zones naturelles spécifiques NL de loisirs, concernant les zones d'hébergement touristiques existantes, a voulu justement tenir compte de la préexistence de ces activités dans les zones concernées.

Et ce en toute logique aux fins de pouvoir concilier d'une part la nécessaire protection des zones naturelles, et d'autre part la nécessité de permettre une évolution raisonnée mais indispensable des activités en cause.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Toutefois, il apparait alors une difficulté dans la rédaction du règlement correspondant, reproduit ci-dessous.

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> A l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

> Concernant la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier par logement dédié.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

On relève déjà pour première difficulté que la destination HOTEL fait partie des destinations interdites dans la zone NL, ce qui implique déjà que, non seulement tout bâtiment nouveau en lien avec l'exploitation d'un hôtel même existant sera interdit, mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé. Ce qui déjà obère toute possibilité d'évolution de l'hôtel CALA DI GRECO existant dans la zone NL constituée par les parcelles citées ci-dessus, et s'avère hautement problématique. En effet, de telles structures doivent en permanence pouvoir s'adapter aux évolutions du marché, à la concurrence, ou aux nouvelles normes sécuritaires, d'accessibilité, environnementales ou issues du droit du travail. Au présent cas, la SARL CALA DI GRECO ne peut réaliser aucun bâtiment ou même aucun aménagement nouveau relevant de la destination hôtelière, ni même réaliser une quelconque extension.

De telles restrictions paraissent déjà contraires au parti pris (louable)de la Commune de créer une zone naturelle dédiée tenant compte de la préexistence d'hébergement touristiques.

Elle pose en outre dans le cas précis des SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO une difficulté particulière en l'état de l'existence sur les parcelles concernées de constructions à destination d'hôtel, mais aussi d'habitation (domicile de la famille AMADEI) et « *d'autre hébergements touristiques* » (Résidence TERRA MARINA).

L'interdiction de la sous-destination hôtel sur toutes les parcelles concernées a pour conséquence d'interdire le changement de destination d'un bâtiment existant vers cette sous-destination, et là encore obère toute possibilité d'évolution normale de l'Hôtel existant CALA DI GRECO, sans justification particulière puisque les bâtiments (TERRA MARINA, habitation personnelle AMADEI) qui la permettrait existent déjà et font même déjà partie du même ensemble bâti. Il n'y a donc aucune consommation supplémentaire d'espace naturel ni aucune conséquence en termes d'urbanisme.

Dans le même ordre d'idée, la destination HABITATION est elle-aussi interdite dans la zone NL, ce qui empêchera également tout changement de destination des bâtiments existant actuels relevant de la sous-destination d'hôtel (CALA DI GRECO) et de la sous-destination autre hébergement touristique (TERRA MARINA) vers une destination d'habitation/logement. Or, un tel changement de destination pourrait s'avérer indispensable à aux exploitants à l'avenir, pour des questions de reconversion, partage, successions … Cette dimension est particulièrement prégnante pour les SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO qui sont exploitées dans un cadre familial, et ne parait pas se justifier par des considérations d'ordre urbanistique.

Il est d'ailleurs à noter qu'à la différence de la zone UL (qui correspond aux secteurs d'hébergements touristiques [camping, résidences de tourisme...] au sein de la trame urbaine), même les logements de fonction et les logements des saisonniers sont interdits en zone NL.

D'une part, cette interdiction ne se justifie pas au regard de la volonté louable de la Commune de tenir compte de l'existence de structures hôtelière et de tourisme, et obère là encore toute possibilité de développement, alors que la création de ces « *logements* » dans les bâtiments existants ne poserait aucune difficulté.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

D'autre part, le raisonnement semble méconnaître l'alinéa 2 de l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme aux termes desquels les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il s'ensuit qu'un logement de fonction ou un logement de saisonnier a *de facto* la même destination que l'activité à laquelle elle se rattache, et dans notre cas le règlement du PLU en ce qu'il autorise ces logements en zone UL pour ne pas les autoriser en zone NL est source d'insécurité juridique.

Pour en revenir à l'interdiction du changement de destination des bâtiments relevant des sous-destination « hôtels » et « autres activités touristiques », vers la destination habitation/logement, on pourrait comprendre que la Commune craigne un déséquilibre de l'offre de logements qui serait lié à une « *dérégulation* » du changement de destination des structures hôtelières et touristiques vers la destination d'habitation/logement. Toutefois, les SARL CALA DI GRECO et TERRA MARINA souhaitent faire observer que ce risque n'est que théorique dès lors que :

- Les structures exploitées et classées comme les terrains de la SARL CALA DI GRACO et la SARL TERRAMARINA en zone NL sont peu nombreuses (MAORA VILLAGE, CASARINA, Hôtel U CAPU BIANCU…).

- Même à supposer que les parcelles des SARL CALA DI GRECO et la SARL TERRA MARINA soient reclassées en zone Naturelle N « *classique* » pour bénéficier des possibilités curieusement étendues par rapport à la zone NL (voir infra), et que le règlement de la zone N soit modifié pour permettre le changement de destination des constructions hôtelières existantes, le nombre et la taille des structures hôtelières ou d'hébergement touristiques concernée resteraient peu importants. Notamment, les structures les plus importantes sur la Commune de BONIFACIO bénéficient d'un classement en zone constructible UL.

  Également, et surtout, la Commune peut parfaitement encadrer la potentialité de changement de destination demandée par les SARL CALA DI GRECO et TERRA MARINA, en instituant des plafonds de nombres de chambres, de Surface de plancher (SDP) ou autre limitation, ainsi que d'autres conditions : durée minimale d'exploitation etc.…

II. En deuxième lieu, les seules possibilités de construction offertes dans la zone NL, semblent résumées par les seules dispositions suivantes :

- Volumétrie des constructions à destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » :

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limités à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².
Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².
► *Implantation*
Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de la construction principale

Il apparait qu'en cet état :

- aucun bâtiment nouveau même relevant de la sous-destination « *autres hébergements touristiques* » ne peut être autorisé.

- les extensions permises des bâtiments à usage d'autres hébergements touristiques n'offrent aucune possibilité pour les SARL CALA DI GRECO et TERRA MARINA au regard de l'existant sur leurs parcelles, même pour des aménagements *« mineurs »* qui pourraient s'avérer ultérieurement nécessaires pour des mises aux normes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement, droit du travail… Alors que les autres structures d'hébergement touristique déconnectées de la trame urbaine bénéficient en effet d'un règlement « N », « *simple* », nettement plus permissif, ce qui est constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques.

- aucun bâtiment relevant de la sous-destination hôtel, quelle que soit sa taille ou sa fonction, ni même aucun aménagement nouveau ne peut être autorisé alors que les zones NL délimitées par le projet de PLU intègrent des hôtels existants (CALA DI GRECO, U CAPU BIANCU). Les propriétaires concernés ne peuvent procéder à aucune construction ou installation nouvelle (piscine ou autre) relevant de la destination hôtelière, ni même à aucune extension des bâtiments existant relevant de la destination hôtelière, même « *mineure* » qui serait nécessaire pour la mises aux normes des structures existantes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement, droit du travail… Alors qu'il n'existe objectivement aucune raison de tenir compte des structures d'hébergement touristiques existantes et non des structures hôtelières.

Il est alors permis de douter du fait que ces restrictions extrêmes soient volontaires, car dans le même temps la Commune a donc eu la présence d'esprit, dans les zones naturelles « *classiques* », de prendre en compte la préexistence d'hôtels et de structures d'hébergement touristiques dans ces zones, et de leur offrir des possibilités certes limitées mais qui semblent permettre les évolutions normales et indispensables à leur survie économique :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl)

- La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
- Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
- Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
- Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
- Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hôtels		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ns, Nt, Nenr et Npl		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr et Npl

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A l'exception de ces deux sous-destinations, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les destinations et sous-destinations « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « hôtels » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Les possibilités de construction offertes dans la zone N semblent résumées par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► *Volumétrie*

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Dans la zone N :

Constructions principales à vocation « habitation » :

La hauteur des constructions existantes demeure inchangée. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

La hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.

Constructions secondaires et extensions à vocation « habitation » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.

Dans le secteur Nt :

Les constructions autorisées dans la zone Nt auront une hauteur maximale de 10 mètres et une emprise au sol maximale

de 300m².

Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au

sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.

► *Implantation*

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les piscines seront implantées à proximité immédiate de à la construction principale.

On constate comme différences notables avec la zone NL qui est dédiée et devrait donc pourtant être adaptée aux activités hôtelières et touristiques existantes :

- que la destination « *hôtel* » est autorisée dans la zone N « *pure* », même si c'est sous condition. Ce qui règlerait dans notre cas une partie des problèmes de changement de destination évoqués supra.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- que la préexistence des structures hôtelières et leur nécessaire évolution a été particulièrement prise en considération puisque les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises. Il est à noter que cette possibilité se retrouve aussi dans la zone agricole A, ce qui augmente encore la problématique de concurrence évoquée supra.

Et enfin que cette possibilité ne vise pas directement la sous-destination « *autres hébergement touristiques* », ce qui ne semble pas se justifier.

- que les constructions relevant de la destination agricole sont autorisées en zone N, ce qui ouvre des possibilités relevant de l'agritourisme, alors que cette possibilité ne se retrouve pas, sans justification, en zone NL. Ce qui est là encore constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques.

Au vu de tous ces éléments, les Sociétés CALA DI GRECO et TERRA MARINA semblent fondées à demander que dans le cadre du futur PLU approuvé, et à la différence du PLU arrêté et actuellement soumis à enquête publique :

- soit le règlement de la zone NL soit profondément modifié pour correspondre à la volonté affichée de la Commune d'identifier d'une zone spécifique « *loisirs* » et permettre ainsi des possibilités de développement pour les structures hôtelières et d'autres hébergements touristiques existants supérieures ou a minima identiques à celles de la zone Naturelle N « *classique* » (extensions des hôtels présents dans la zone autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol notamment, et rajout d'une possibilité d'extension des structures existantes relevant de la sous-destination « *autre hébergement touristique* »),

- soit le zonage spécifique NL qui concerne les parcelles Section G n° 392, 906, 904, 909, 911, 905, 391, 910, 908, 912, 915, 907, 913, 888, 885, 887 et 886 soit modifié pour que les SARL CALA DI GRECO et TERRA MARINA puissent a minima bénéficier des possibilités offertes dans la zone Naturelle « *classique* » ou « *pure* » évoquées supra.

Elles sont également fondées, pour les raisons exposées supra, à demander à ce que les règlements des zones N et NL soient modifiés pour permettre le changement de destination des structures hôtelières et de tourisme existantes, vers la destination habitation/logement, fusse partiellement et sous conditions.

Pour ces raisons, les SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO souhaitent que la commission d'enquête émette un avis favorable quant à ces demandes.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Je vous prie de croire, Mesdames les membres de la Commission d'enquête, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.



Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Contribution n°165 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h55
Adresse postale : 1 rue monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil de la S.C.I SCOBA et de la Société d'exploitation MARINA DI SANTA GIULIA, respectivement propriétaire et exploitante des hôtels VERSION MAQUIS CITADELLE et VERSION MAQUIS SANTA MANZA existants sur la Commune de BONIFACIO, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_165_Web_1.pdf

Contribution n°166 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h56
Adresse postale : 1 rue monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil de Résidence de tourisme MAORA VILLAGE, et de son représentant, Monsieur Jean-Philippe LUCAS, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_166_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Aff: Résidence MAORA VILLAGE / PLU COMMUNE DE BONIFACIO

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

- Observations sur projet de PLU arrêté

Aix en Provence, le 9 septembre 2025

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous dans l'affaire citée en objet en qualité de Conseil de la résidence de tourisme MAORA VILLAGE, et de son représentant, Monsieur Jean-Philippe LUCAS afin de pour vous présenter les observations qu'appellent de sa part le Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la Commune de BONIFACIO et soumis à enquête publique par arrêté du 09 juillet 2025.

Avant de rentrer dans le détail, et pour faciliter la bonne compréhension de la présente, je me permets de préciser que la résidence MAORA VILLAGE relève au sens du Code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28) de la destination « *commerce et activités de service* », et à la fois de la sous-destination « *autre hébergement touristique* » (résidence 3*) et de la sous-destination hôtel (chambres).

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

La résidence MAORA VLLAGE est implantée sur les parcelles, notamment, J1154, J 1159, J1150, J 1151 …

Cette résidence fait l'objet dans le projet de PLU arrêté par la Commune de BONIFACIO d'un classement « *dédié* » en zone « *naturelle de tourisme NL* », qui correspond aux « *zones d'hébergement touristiques déconnectées de la trame urbaine* » :

Résidence MAORA VILLAGE



La résidence MAORA VILLAGE est alors contrainte de relever une incohérence (I), et de contester la sévérité du règlement associé à ce classement (II).

I. Nul doute que la Commune, en créant au sein des zones naturelles « *traditionnelles* » des zones naturelles spécifiques NL de loisirs, concernant les zones d'hébergement touristiques existantes, a voulu justement tenir compte de la préexistence de ces activités dans les zones concernées.

Et ce en toute logique aux fins de pouvoir concilier d'une part la nécessaire protection des zones naturelles, et d'autre part la nécessité de permettre une évolution raisonnée mais indispensable des activités en cause.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Evolution qui peut être indispensable pour des questions de libre concurrence et de loi du marché, mais aussi de respect des nouvelles contraintes législatives et règlementaires : *mises aux normes environnementales, performance énergétique et développement durable, accessibilité/sécurité, droit du travail etc*.

Toutefois, il apparait alors une difficulté dans la rédaction du règlement correspondant, reproduit ci-dessous.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Équipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> A l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

> Concernant la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier par logement dédié.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

On relève déjà pour première difficulté que la destination HOTEL fait partie des destinations interdites dans la zone NL, ce qui implique déjà que, non seulement tout bâtiment nouveau en lien avec l'exploitation d'un hôtel même existant sera interdit, mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé.

Ce qui peut poser une double difficulté au présent cas à la Résidence MAORA VILLAGE.

D'une part car cela la prive de toute possibilité de faire évoluer la partie résidence existante r vers une forme d'exploitation complémentaire, étant observé que la définition « *hôtels* » figurant dans le lexique du PLU est la suivante :

« ■ Hôtels La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception ».

D'autre part car cela obère toute possibilité d'évolution de la partie hôtels existante dans la zone NL, comme c'est le cas pour les établissements CALA DI GRECO et U CAPU BIANCU cités ci-dessus, et s'avère hautement problématique. En effet, de telles structures doivent en permanence pouvoir s'adapter aux évolutions du marché, à la concurrence, ou aux nouvelles normes sécuritaires, d'accessibilité, environnementales ou issues du droit du travail. Au présent cas, les exploitants de la Résidence MAORA VILLAGE ne peuvent réaliser aucun bâtiment ou même aucun aménagement nouveau relevant de la destination hôtelière, ni même réaliser une quelconque extension de la structure hôtelière existante.

De telles restrictions paraissent déjà contraires au parti pris (louable)de la Commune de créer une zone naturelle dédiée tenant compte de la préexistence d'hébergements touristiques, mais aussi à sa volonté de permettre l'extension des hôtels existants dans les zones Naturelles (voir infra).

Elle pose aussi une difficulté particulière dans le cas de la résidence MAORA VILLAGE de l'existence sur les parcelles concernées de constructions à destination d'hôtel, mais aussi d'habitation et « *d'autre hébergements touristiques* ».

En effet, l'interdiction de la sous-destination hôtel sur toutes les parcelles concernées a pour conséquence d'interdire le changement de destination d'un bâtiment existant vers cette sous-destination, et là encore obère toute possibilité d'évolution normale de l'Hôtel existant, sans justification particulière puisque dans l'hypothèse évoquée, des bâtiments existent déjà et font même déjà partie du même ensemble bâti. Il n'y a donc aucune consommation supplémentaire d'espace naturel ni aucune conséquence en termes d'urbanisme.

Dans le même ordre d'idée, la destination HABITATION est elle-aussi interdite dans la zone NL, ce qui empêchera également tout changement de destination des bâtiments existants actuels relevant de la sous-destination d'hôtel et de la sous-destination autre hébergement touristique vers une destination d'habitation/logement. Or, un tel changement de destination

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

pourrait s'avérer indispensable aux exploitants à l'avenir, pour des questions de reconversion, partage, successions … Cette restriction ne parait pas se justifier par des considérations d'ordre urbanistique.

Il est d'ailleurs à noter qu'à la différence de la zone UL (qui correspond aux secteurs d'hébergements touristiques [camping, résidences de tourisme...] au sein de la trame urbaine), même les logements de fonction et les logements des saisonniers sont interdits en zone NL. D'une part cette interdiction ne se justifie pas au regard de la volonté louable de la Commune de tenir compte de l'existence de structures hôtelière et de tourisme, et obère là encore toute possibilité de développement, alors que la création de ces « *logements* » dans les bâtiments existants ne poserait aucune difficulté. D'autre part, le raisonnement semble méconnaître l'alinéa 2 de l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme aux termes desquels les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il s'ensuit qu'un logement de fonction ou un logement de saisonnier a *de facto* la même destination que l'activité à laquelle elle se rattache, et dans notre cas le règlement du PLU en ce qu'il autorise ces logements en zone UL pour ne pas les autoriser en zone NL est source d'insécurité juridique.

Pour en revenir à l'interdiction du changement de destination des bâtiments relevant des sous-destination « hôtels » et « autres activités touristiques », vers la destination habitation/logement, on pourrait comprendre que la Commune craigne un déséquilibre de l'offre de logements qui serait lié à une « *dérégulation* » du changement de destination des structures hôtelières et touristiques vers la destination d'habitation/logement.

Toutefois, la résidence MAORA VILLAGE souhaite faire observer que ce risque n'est que théorique dès lors que :

- Les structures exploitées et classées en zone NL sont peu nombreuses et représentent, tout au plus une dizaine de structures (voir zones NL en bleu sur le plan d'ensemble du règlement graphique).

- Même à supposer que les parcelles de la Résidence MAORA VILLAGE soient reclassées en zone Naturelle N « *classique* » pour bénéficier des possibilités curieusement étendues par rapport à la zone NL (voir infra), et que le règlement de la zone N soit modifié pour permettre le changement de destination des constructions hôtelières existantes, le nombre et la taille des structures hôtelières ou d'hébergement touristiques concernée resteraient peu importants. Notamment, les structures les plus importantes sur la Commune de BONIFACIO bénéficient d'un classement différent en zone constructible UL.

  Également, et surtout, la Commune peut parfaitement encadrer la potentialité de changement de destination demandée par la Résidence MAORA VILLAGE, en instituant des plafonds de nombres de chambres, de Surface de plancher (SDP) ou autre limitation, ainsi que d'autres conditions : durée minimale d'exploitation etc.…

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

II. En deuxième lieu, les seules possibilités de construction offertes dans la zone NL, semblent résumées par les seules dispositions suivantes :

- Volumétrie des constructions à destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » :

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.
Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limités à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².
Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².
► *Implantation*
Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de la construction principale

Il apparait qu'en cet état :

- aucun bâtiment nouveau même relevant de la sous-destination « *autres hébergements touristiques* » ne peut être autorisé, ce qui pénalise au premier chef la résidence MAORA VILLAGE.
- les extensions permises des bâtiments à usage d'autres hébergements touristiques n'offrent aucune possibilité pour elle, au regard de l'existant sur ses parcelles, même pour des aménagements *« mineurs »* qui pourraient s'avérer ultérieurement nécessaires pour des mises aux normes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement/développement durable, droit du travail… Cette impossibilité de toute évolution alors que les établissements concurrents bénéficiant d'autres zonages et règlements pourront de leur côté réaliser les adaptations nécessaires, risque de fausser la concurrence et impacter grandement la résidence MAORA VILLAGE voir causer, à termes, des suppressions d'emplois ou même d'activité.

En effet, il est primordial pour la Résidence MAORA VILLAGE de faire observer que dans le même temps, les autres structures d'hébergement touristique (et celles pouvant revendiquer la qualification d'hôtel au regard de la définition très large rappelée supra) déconnectées de la trame urbaine bénéficient en effet d'un règlement « N », « *simple* », nettement plus permissif, ce qui est constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques, et pose un problème de libre concurrence.

- aucun bâtiment relevant de la sous-destination hôtel, quelle que soit sa taille ou sa fonction, ni même aucun aménagement nouveau ne peut être autorisé alors que les zones NL délimitées par le projet de PLU intègrent des hôtels existants (CALA DI GRECO, U CAPU BIANCU mais aussi

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

donc pour partie la résidence MAORA VILLAGE). Les propriétaires concernés ne peuvent procéder à aucune construction ou installation nouvelle (piscine ou autre) relevant de la destination hôtelière, ni même à aucune extension des bâtiments existant relevant de la destination hôtelière, même « *mineure* » qui serait nécessaire pour la mises aux normes des structures existantes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement, droit du travail… Alors qu'il n'existe objectivement aucune raison de tenir compte des structures d'hébergement touristiques existantes et non des structures hôtelières.

Il est alors permis de douter du fait que ces restrictions extrêmes soient volontaires, car dans le même temps la Commune a donc eu la présence d'esprit, dans les zones naturelles « *classiques* », de prendre en compte la préexistence d'hôtels et de structures d'hébergement touristiques dans ces zones, et de leur offrir des possibilités certes limitées mais qui semblent permettre les évolutions normales et indispensables à leur survie économique :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl)

- La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
- Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
- Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
- Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
- Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
▪ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
▪ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
▪ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hôtels		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
▪ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ns, Nt, Nenr et Npl		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
▪ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr et Npl

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A l'exception de ces deux sous-destinations, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les destinations et sous-destinations « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « hôtels » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Les possibilités de construction offertes dans la zone N semblent résumées par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► *Volumétrie*

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.

Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Dans la zone N :

Constructions principales à vocation « habitation » :

La hauteur des constructions existantes demeure inchangée. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.

La hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.

Constructions secondaires et extensions à vocation « habitation » :

Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².

Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.

Dans le secteur Nt :

Les constructions autorisées dans la zone Nt auront une hauteur maximale de 10 mètres et une emprise au sol maximale

de 300m².

Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage :

Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.
► *Implantation*
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de à la construction principale.

On constate comme différences notables avec la zone NL qui est dédiée et devrait donc pourtant être adaptée aux activités hôtelières et touristiques existantes :

- que la destination « *hôtel* » est autorisée dans la zone N « *pure* », même si c'est sous condition. Ce qui règlerait dans notre cas une partie des problèmes de changement de destination évoqués supra.

- que la préexistence des structures hôtelières (comme l'est pour partie la résidence MAORA VILLAGE) et leur nécessaire évolution a été particulièrement prise en considération puisque les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises. Il est à noter que cette possibilité se retrouve aussi dans la zone agricole A, ce qui augmente encore la problématique de concurrence évoquée supra.

D'autant que, comme exposé supra, la définition « *hôtels* » figurant dans le lexique du PLU est la suivante :

*« ■ Hôtels La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres **ou des appartements meublés en location**, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception ».*

Il en résulte que des structures qui ne relèvent pas des classifications commerciales et touristiques classiques d'hôtels (et qui ne sont pas soumis aux mêmes contraintes) peuvent revendiquer les potentialités d'extension offertes en zone naturelle N, ce qui accroit encore la problématique de concurrence déloyale.

Il apparait enfin que cette possibilité d'extension jusqu'à 1 500 m2 ne vise pas directement la sous-destination « *autres hébergement touristiques* », ce qui ne semble pas se justifier.

- que les constructions relevant de la destination agricole sont autorisées en zone N, ce qui ouvre des possibilités relevant de l'agritourisme, alors que cette possibilité ne se retrouve pas, sans justification, en zone NL. Ce qui est là encore constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Au vu de tous ces éléments, la Résidence MAORA VILLAGE est tout à fait fondée à demander que dans le cadre du futur PLU approuvé, et à la différence du PLU arrêté et actuellement soumis à enquête publique :

- soit le règlement de la zone NL soit profondément modifié pour correspondre à la volonté affichée de la Commune d'identifier d'une zone spécifique « *loisirs* » et permettre ainsi des possibilités de développement pour les structures hôtelières et d'autres hébergements touristiques existants supérieures ou a minima identiques à celles de la zone Naturelle N « *classique* » (extensions des hôtels présents dans la zone autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol notamment, et rajout d'une possibilité d'extension des structures existantes relevant de la sous-destination « *autre hébergement touristique* »),

- soit le zonage spécifique NL qui concerne les parcelles Section J1154, J 1159, J1150, J 1151 (…) soit modifié pour que la résidence MAORA VILLAGE puisse a minima bénéficier des possibilités offertes dans la zone Naturelle « *classique* » ou « *pure* » évoquées supra.

- Qu'en tout état de cause, les règlements des zones N et NL soient modifiés pour permettre le changement de destination des structures hôtelières et de tourisme existantes, vers la destination habitation/logement, fusse partiellement et sous conditions.

Pour ces raisons, la résidence MAORA VILLAGE souhaite que la commission d'enquête émette un avis favorable quant à ces demandes.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Je vous prie de croire, Mesdames les membres de la Commission d'enquête, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.



Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Contribution n°167 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h57
Adresse postale : 1 rue monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil d'un collectif d'hôteliers et exploitants de résidence de tourisme, constitué des établissements TERRA MARINA et CALA DI GRECO ; Résidence MAORA VILLAGE ; Résidence CASARINA ; Hôtel U CAPU BIANCU, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_167_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Aix en Provence, le 8 septembre 2025

Aff: Collectif hôtelier zone NL / PLU COMMUNE DE BONIFACIO

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

- Observations sur projet de PLU arrêté

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous dans l'affaire citée en objet en qualité de Conseil d'un collectif d'hôteliers et exploitants de résidence de tourisme, constitué des établissements

- TERRA MARINA et CALA DI GRECO,
- Résidence MAORA VILLAGE
- Résidence CASARINA
- Hôtel U CAPU BIANCU
-

pour vous présenter les observations qu'appellent de leur part le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de BONIFACIO et soumis à enquête publique par arrêté du 09 juillet 2025.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

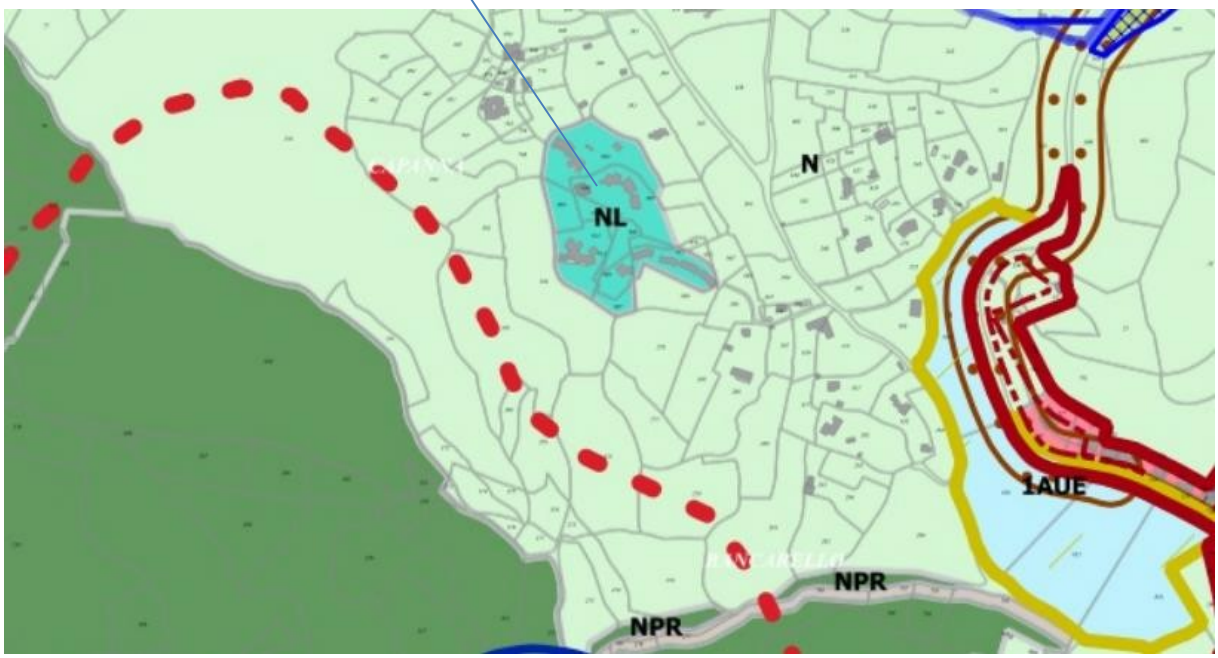
Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Avant de rentrer dans le détail, et pour faciliter la bonne compréhension de la présente, je me permets de préciser que les résidences CASARINA, MAORA VILLAGE et TERRA MARINA relèvent au sens du Code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28) de la destination « *commerce et activités de service* », et de la sous-destination « *autre hébergement touristique* ». Les structures U CAPU BIANCU et CALA DI GRECO relèvent de la même destination « *commerce et activités de service* », mais de la sous-destination « *hôtel*».

Les SARL TERRA MARINA et CALA DI GRECO exploitent dans un cadre familial (famille AMADEI) respectivement une résidence de tourisme et un hôtel au lieu-dit BANCARELLO, éponymes, sur les parcelles cadastrées Section G n° 392, 906, 904, 909, 911, 905, 391, 910, 908, 912, 915, 907, 913, 888, 885, 887 et 886.

L'ensemble de ces parcelles fait l'objet d'un classement « *dédié* » en zone « *naturelle de tourisme NL* » au projet de PLU, qui correspond aux « *zones d'hébergement touristiques déconnectées de la trame urbaine* » :

Parcelles TERRA MARINA + CALA DI GRECO



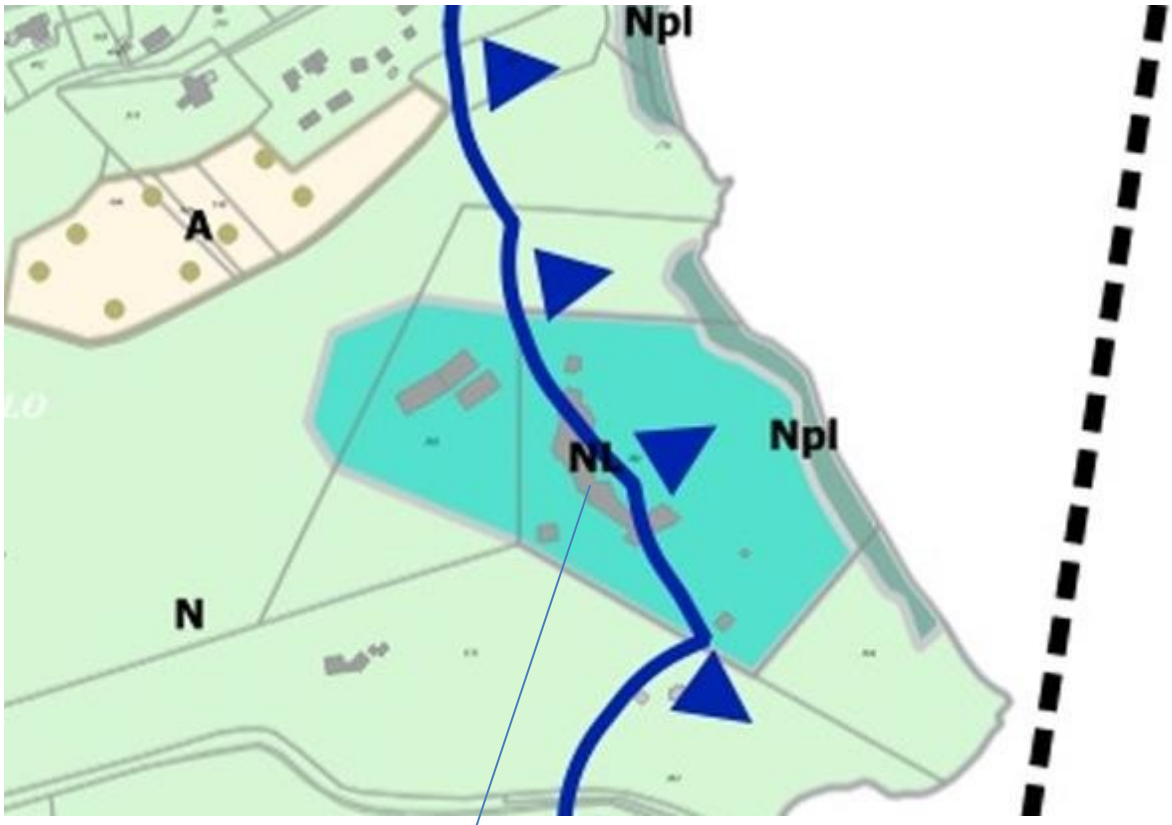
Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

L'hôtel U CAPU BIANCU est exploité notamment sur les parcelles cadastrées O 391 O 392, et fait l'objet d'un classement identique en zone NL :



Hôtel U CAPU BIANCU

La résidence MAORA VLLAGE est implantée sur les parcelles, notamment, J1154, J 1159, J1150, J 1151 …

La résidence CASARINA est implantée, notamment, sur les parcelles J 632 et J 637.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Les deux résidences font aussi l'objet dans le projet de PLU arrêté par la Commune de BONIFACIO d'un classement en zone « *naturelle de tourisme NL* » :

Résidence MAORA VILLAGE

Résidence CASARINA



Les établissements TERRA MARINA, CALA DI GRECO, U CAPU BIANCU, CASARINA et MAORA VILLAGE, regroupés pour l'occasion en collectif, sont alors contraints de relever une incohérence (I), et de contester la sévérité du règlement associé à ce classement (II).

I. Nul doute que la Commune, en créant au sein des zones naturelles « *traditionnelles* » des zones naturelles spécifiques NL de loisirs, concernant les zones d'hébergement touristiques existantes, a voulu justement tenir compte de la préexistence de ces activités dans les zones concernées.

Et ce en toute logique aux fins de pouvoir concilier d'une part la nécessaire protection des zones naturelles, et d'autre part la nécessité de permettre une évolution raisonnée mais indispensable des activités en cause.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Evolution qui peut être indispensable pour des questions de libre concurrence et de loi du marché, mais aussi de respect des nouvelles contraintes législatives et règlementaires : *mises aux normes environnementales, performance énergétique et développement durable, accessibilité/sécurité, droit du travail etc*.

Toutefois, il apparait alors une difficulté dans la rédaction du règlement correspondant, reproduit ci-dessous.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			NL
	Exploitation forestière			NL
■ Habitation	Logement			NL
	Hébergement			NL
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		NL	
	Restauration		NL	
	Commerce de gros			NL
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			NL
	Hôtels			NL
	Autres hébergements touristiques		NL	
	Cinéma			NL
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			NL
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		NL	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			NL
	Salles d'art et de spectacles			NL
	Equipements sportifs			NL
	Autres équipements recevant du public			NL
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			NL
	Entrepôt			NL
	Bureau			NL
	Centre de congrès et d'exposition			NL

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :

- Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains

> A l'exception de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « autres hébergements touristiques » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

> Concernant la destination « Commerce et activité de service », toute nouvelle activité touristique doit absorber le personnel saisonnier par logement dédié.

ARTICLE 1.3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

► **Mixité fonctionnelle**

- Possibilité de mixité de destination pour une même construction
- Possibilité de mixité de destination pour une même unité foncière

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

On relève déjà pour première difficulté que la destination HOTEL fait partie des destinations interdites dans la zone NL, ce qui implique déjà que, non seulement tout bâtiment nouveau en lien avec l'exploitation d'un hôtel même existant sera interdit, mais également que tout changement de destination d'un bâtiment existant vers la destination d'hôtel sera refusé. Ce qui déjà obère toute possibilité d'évolution des hôtels existants dans la zone NL, comme c'est le cas pour les établissements CALA DI GRECO et U CAPU BIANCU cités ci-dessus, et s'avère hautement problématique. En effet, alors que, comme exposé supra de telles structures doivent en permanence pouvoir s'adapter aux évolutions du marché, à la concurrence, ou aux nouvelles normes sécuritaires, d'accessibilité, environnementales ou issues du droit du travail, les propriétaires ou exploitants des hôtels en cause ne peuvent réaliser aucun bâtiment ou même aucun aménagement nouveau relevant de la destination hôtelière, ni même réaliser une quelconque extension.

De telles restrictions paraissent déjà contraires au parti pris (louable)de la Commune de créer une zone naturelle dédiée tenant compte de la préexistence d'hébergements touristiques.

Elle pose aussi une difficulté particulière dans l'hypothèse (comme c'est le cas pour les parcelles accueillant l'hôtel CALA DI GRECO) de l'existence sur les parcelles concernées de constructions à destination d'hôtel, mais aussi d'habitation et « *d'autre hébergements touristiques* ».

En effet, l'interdiction de la sous-destination hôtel sur toutes les parcelles concernées a pour conséquence d'interdire le changement de destination d'un bâtiment existant vers cette sous-destination, et là encore obère toute possibilité d'évolution normale de l'Hôtel existant, sans justification particulière puisque dans l'hypothèse évoquée, des bâtiments existent déjà et font même déjà partie du même ensemble bâti. Il n'y a donc aucune consommation supplémentaire d'espace naturel ni aucune conséquence en termes d'urbanisme.

Dans le même ordre d'idée, la destination HABITATION est elle-aussi interdite dans la zone NL, ce qui empêchera également tout changement de destination des bâtiments existants actuels relevant de la sous-destination d'hôtel (CALA DI GRECO, U CAPU BIANCU) et de la sous-destination autre hébergement touristique (TERRA MARINA, CASARINA, MAORA VILLAGE) vers une destination d'habitation/logement. Or, un tel changement de destination pourrait s'avérer indispensable aux exploitants à l'avenir, pour des questions de reconversion, partage, successions … Cette dimension est particulièrement prégnante pour les membres du collectif dont beaucoup travaillent dans un cadre familial, et elle ne parait pas se justifier par des considérations d'ordre urbanistique.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Il est d'ailleurs à noter qu'à la différence de la zone UL (qui correspond aux secteurs d'hébergements touristiques [camping, résidences de tourisme...] au sein de la trame urbaine), même les logements de fonction et les logements des saisonniers sont interdits en zone NL. D'une part cette interdiction ne se justifie pas au regard de la volonté louable de la Commune de tenir compte de l'existence de structures hôtelière et de tourisme, et obère là encore toute possibilité de développement, alors que la création de ces « *logements* » dans les bâtiments existants ne poserait aucune difficulté. D'autre part, le raisonnement semble méconnaître l'alinéa 2 de l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme aux termes desquels les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Il s'ensuit qu'un logement de fonction ou un logement de saisonnier a *de facto* la même destination que l'activité à laquelle elle se rattache, et dans notre cas le règlement du PLU en ce qu'il autorise ces logements en zone UL pour ne pas les autoriser en zone NL est source d'insécurité juridique.

Pour en revenir à l'interdiction du changement de destination des bâtiments relevant des sous-destination « hôtels » et « autres activités touristiques », vers la destination habitation/logement, on pourrait comprendre que la Commune craigne un déséquilibre de l'offre de logements qui serait lié à une « *dérégulation* » du changement de destination des structures hôtelières et touristiques vers la destination d'habitation/logement.

Toutefois, les membres du collectif souhaitent faire observer que ce risque n'est que théorique dès lors que :

- Les structures exploitées et classées en zone NL sont peu nombreuses et représentent, avec les membres du collectif, tout au plus une dizaine de structures (voir zones NL en bleu sur le plan d'ensemble du règlement graphique).

- Même à supposer que les parcelles des membres du collectif soient reclassées en zone Naturelle N « *classique* » pour bénéficier des possibilités curieusement étendues par rapport à la zone NL (voir infra), et que le règlement de la zone N soit modifié pour permettre le changement de destination des constructions hôtelières existantes, le nombre et la taille des structures hôtelières ou d'hébergement touristiques concernée resteraient peu importants. Notamment, les structures les plus importantes sur la Commune de BONIFACIO bénéficient d'un classement différent en zone constructible UL.

  Également, et surtout, la Commune peut parfaitement encadrer la potentialité de changement de destination demandée par les membres du collectif, en instituant des plafonds de nombres de chambres, de Surface de plancher (SDP) ou autre limitation, ainsi que d'autres conditions : durée minimale d'exploitation etc.…

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

II. En deuxième lieu, les seules possibilités de construction offertes dans la zone NL, semblent résumées par les seules dispositions suivantes :

- Volumétrie des constructions à destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « autres hébergements touristiques » :

Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.
Les extensions des constructions existantes ont une emprise au sol limités à 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m².
Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².
► *Implantation*
Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, l'implantation de la construction initiale sera conservée.
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de la construction principale

Il apparait qu'en cet état :

- aucun bâtiment nouveau même relevant de la sous-destination « *autres hébergements touristiques* » ne peut être autorisé, ce qui pénalise les structures CASARINA, MAORA VILLAGE, et TERRA MARINA, membres du collectif.

- les extensions permises des bâtiments à usage d'autres hébergements touristiques n'offrent dans la réalité aucune possibilité pour les membres du collectif, au regard de l'existant sur leurs parcelles, même pour des aménagements *« mineurs »* qui pourraient s'avérer ultérieurement nécessaires pour des mises aux normes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement, droit du travail… Cette impossibilité de toute évolution alors que les établissements concurrents bénéficiant d'autres zonages et règlements pourront de leur côté réaliser les adaptations nécessaires, ce qui risque de fausser la concurrence et impacter grandement les établissements concernés voir causer, à termes, des suppressions d'emplois ou même d'activité.

Alors que :

- il s'agit, pour les membres du collectif, d'établissements de renom, pour certains anciens, qui ont toujours fait le maximum pour contribuer à l'attractivité touristique de la Commune de BONIFACIO, et qui sont créateurs, même à l'année, de nombreux emplois.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

- dans le même temps, les autres structures d'hébergement touristique déconnectées de la trame urbaine bénéficient en effet d'un règlement « N », « *simple* », nettement plus permissif, ce qui est constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques, et pose un problème de libre concurrence.

- aucun bâtiment relevant de la sous-destination hôtel, quelle que soit sa taille ou sa fonction, ni même aucun aménagement nouveau ne peut être autorisé alors que les zones NL délimitées par le projet de PLU intègrent des hôtels existants (CALA DI GRECO, U CAPU BIANCU). Les propriétaires concernés ne peuvent procéder à aucune construction ou installation nouvelle (piscine ou autre) relevant de la destination hôtelière, ni même à aucune extension des bâtiments existant relevant de la destination hôtelière, même « *mineure* » qui serait nécessaire pour la mise aux normes des structures existantes au regard des règlementations accessibilité/sécurité, environnement, droit du travail… Alors qu'il n'existe objectivement aucune raison de tenir compte des structures d'hébergement touristiques existantes et non des structures hôtelières.

Il est alors permis de douter du fait que ces restrictions extrêmes soient volontaires, car dans le même temps la Commune a donc eu la présence d'esprit, dans les zones naturelles « *classiques* », de prendre en compte la préexistence d'hôtels et de structures d'hébergement touristiques dans ces zones, et de leur offrir des possibilités certes limitées mais qui semblent permettre les évolutions normales et indispensables à leur survie économique :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr et Npl)

- La zone naturelle correspond aux espaces non urbains et non agricoles de la commune.
- Le secteur Ns de la zone naturelle correspond à des zones identifiées pour l'aménagement d'espace de stationnement paysager perméable ou semi-perméable.
- Le secteur Nt de la zone naturelle correspond à un secteur destiné à recevoir une installation de transformateur électrique.
- Le secteur Nenr de la zone naturelle correspond aux secteurs destinés à recevoir l'installation d'énergie renouvelable.
- Le secteur Npl de la zone naturelle correspond aux périmètres de concession des plages.

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdit
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Exploitation forestière		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Habitation	Logement		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hébergement			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Restauration		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Commerce de gros			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Hôtels		N	Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres hébergements touristiques			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Cinéma			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	N, Ns, Nt, Nenr et Npl		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Salles d'art et de spectacles			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Equipements sportifs			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Autres équipements recevant du public			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
■ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Entrepôt			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Bureau			N, Ns, Nt, Nenr et Npl
	Centre de congrès et d'exposition			N, Ns, Nt, Nenr et Npl

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> Les constructions liées aux sous-destinations « exploitation forestière » et sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient réellement nécessaires à l'exercice de l'activité forestière et agricole. A l'exception de ces deux sous-destinations, aucune nouvelle construction n'est autorisée dans la zone naturelle. Seules les extensions et les annexes peuvent être autorisées dans les conditions précisées ci-après.

> Les destinations et sous-destinations « logement », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « hôtels » concernent soit le maintien des activités existantes dans la zone, soit le changement de destination à condition que les constructions soient identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Les possibilités de construction offertes dans la zone N semblent résumées par les dispositions suivantes :

ARTICLE 2.1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

► *Volumétrie*

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

En complément des règles de hauteur au sein de la présente zone, il convient de se référer aux précisions et schémas de l'article DC3, dans la partie dispositions communes.
Les équipements publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.
Dans la zone N :
Constructions principales à vocation « habitation » :
La hauteur des constructions existantes demeure inchangée. Dans le cadre de la rénovation ou de la reconstruction d'une construction existante, les volumes de la construction initiale seront conservés.
La hauteur des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 devra rester inchangée par rapport à l'existant.
Constructions secondaires et extensions à vocation « habitation » :
Les extensions respecteront une hauteur maximale égale à la construction principale.
Les extensions représenteront une augmentation maximale de 50% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m². Un maximum de 4 annexes (piscine comprise) est autorisé pour une emprise au sol totale cumulée de 100 m².
Constructions principales et secondaires à vocation « Hôtel » :
Les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises.
Dans le secteur Nt :
Les constructions autorisées dans la zone Nt auront une hauteur maximale de 10 mètres et une emprise au sol maximale de 300m².
Pour les constructions existantes présentes en espace proche du rivage :
Les extensions représenteront une augmentation maximale de 30% de la construction principale existantes. L'emprise au sol totale de la construction principale et de ses extensions ne devra pas dépasser 200 m², annexes comprises.
► *Implantation*
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
Les piscines seront implantées à proximité immédiate de à la construction principale.

On constate comme différences notables avec la zone NL qui est dédiée et devrait donc pourtant être adaptée aux activités hôtelières et touristiques existantes :

- que la destination « *hôtel* » est autorisée dans la zone N « *pure* », même si c'est sous condition. Ce qui règlerait dans notre cas une partie des problèmes de changement de destination évoqués supra.

- que la préexistence des structures hôtelières et leur nécessaire évolution a été particulièrement prise en considération puisque les extensions des hôtels présents dans la zone sont autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol pour l'ensemble bâti : construction principale, extension(s) et annexe(s) comprises. Il est à noter que cette possibilité se retrouve

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

aussi dans la zone agricole A, ce qui augmente encore la problématique de concurrence évoquée supra. D'autant que la définition « *hôtels* » figurant dans le lexique du PLU est la suivante :

« ■ Hôtels La sous-destination « hôtels » recouvre toutes les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels. Il s'agit d'établissements commerciaux offrant des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certains nombres de services pour une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, sauf exception ».

Il en résulte que des structures qui ne relèvent pas des classifications commerciales et touristiques classiques d'hôtels (et qui ne sont pas soumis aux mêmes contraintes) peuvent revendiquer les potentialités d'extension offertes en zone naturelle N, ce qui accroit encore la problématique de concurrence déloyale.

Il apparait enfin que cette possibilité d'extension jusqu'à 1 500 m2 ne vise pas directement la sous-destination « *autres hébergement touristiques* », ce qui ne semble pas se justifier.

- que les constructions relevant de la destination agricole sont autorisées en zone N, ce qui ouvre des possibilités relevant de l'agritourisme, alors que cette possibilité ne se retrouve pas, sans justification, en zone NL. Ce qui est là encore constitutif d'une rupture d'égalité devant les charges publiques.

Au vu de tous ces éléments, le collectif constitué des établissements CALA DI GRECO, TERRA MARINA, U CAPU BIANCU, CASARINA, et MAORA VILLAGE, est tout à fait fondé à demander que dans le cadre du futur PLU approuvé, et à la différence du PLU arrêté et actuellement soumis à enquête publique :

- soit le règlement de la zone NL soit profondément modifié pour correspondre à la volonté affichée de la Commune d'identifier d'une zone spécifique « *loisirs* » et permettre ainsi des possibilités de développement pour les structures hôtelières et d'autres hébergements touristiques existants supérieures ou a minima identiques à celles de la zone Naturelle N « *classique* » (extensions des hôtels présents dans la zone autorisées dans la limite de 1500 m² d'emprise au sol notamment, et rajout d'une possibilité d'extension des structures existantes relevant de la sous-destination « *autre hébergement touristique* »),

D'ailleurs, les dispositions du règlement de la zone NL pourraient être modifiées à minima dans les mêmes dispositions que celles de la zone N.

Et pour cause, celles-ci sont de toute façon insuffisantes puisque pour illustration l'hôtel U CAPU BIANCU totalise déjà une surface d'emprise au sol supérieure à 2000 m² et ce sans tenir compte des bâtiments ayant obtenu un permis de construire.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Il conviendrait alors de tenir compte du « *périmètre hôtelier* » correspondant au périmètre exploité par les établissements ou résidence hôtelières. Cela permettrait de venir densifier ces périmètres déjà exploités sans pour autant les élargir, limitant tout risque de mitage.

- soit que les zonages spécifiques NL qui concernent les parcelles accueillant les établissements des membres du collectif soient modifiés pour qu'ils puissent *a minima* bénéficier des possibilités offertes dans la zone Naturelle « *classique* » ou « *pure* » évoquées supra.

Qu'en tout état de cause, les règlements des zones N et NL soient modifiés pour permettre le changement de destination des structures hôtelières et de tourisme existantes, vers la destination habitation/logement, fusse partiellement et sousconditions.

Pour ces raisons, les membres du collectif constitué des établissements CALA DI GRECO, TERRA MARINA, U CAPU BIANCU, CASARINA, et MAORA VILLAGE souhaitent que la Commission d'enquête émette un avis favorable quant à ces demandes.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Je vous prie de croire, Mesdames les membres de la Commission d'enquête, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.



Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Contribution n°168 (Web)

Proposée par Battesti Stachino Nadine
(nadinebattesti@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h19
Adresse postale : lieu dit gurgazo 20169 bonifacio

demande de réintégration du hameau de sant'amanza

1 document associé
contribution_168_Web_1.pdf

Mme BATTESTI STACHINO NADINE
lieu dit GUAGAZZO SILVANO
20169 BONIFACIO
Mail : nadinebattesti@gmail.com
Tel : 06.20.18.92.88

Objet : Demande de reintegration du hameau de Sant'Amanza dans la zonage constructible du P.L.U de Bonifacio.

Madame,

Dans le cadre de la consultation publique relative au Plan Local d'Urbanisation (P.L.U) de la commune de Bonifacio, je souhaite attirer votre attention sur la situation du hameau de Sant'Amanza, récemment exclu du zonage constructible. Propriétaire des parcelles cadastrées 1005, 1070, 1009, 1010 et 1012, je suis particulièrement concerné par cette décision qui remet en cause la vocation historique et familiale de ce secteur.

Ce hameau, l'un des plus anciens de la région, a toujours accueilli des générations de familles d'agriculteurs, d'éleveurs et de pêcheurs. Sa contribution au dynamisme local et au maintien des traditions n'est plus à démontrer. Aujourd'hui encore, la zone de Guagazzo Silvano constitue un espace vivant, associant habitat et ancrage social.

Je sollicite donc la réintegration de ce périmètre au sein du zonage constructible afin de pouvoir envisager une demande de permis de construire. Ce projet ne


007
1104
1008
1009


0373
1259
1261
1258
1260
1012
1256
1010
1005
1011
1257
1071
1070
1324
1326

Contribution n°169 (Web)

Proposée par TCO SOLAR
(n.deage@tco-solar.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h26
Adresse postale : 7 Rue des Mauvestis 13002 Marseille

Madame la Commissaire Enquêteur,

Conformément à l'arrêté n°57.2025 du 9 juillet 2025, par lequel Monsieur le Maire de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, nous avons l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le mémoire de contribution rédigé par TCO SOLAR.

Ce mémoire s'inscrit dans les objectifs fixés par le projet de PLU, à savoir :
► la préservation environnementale et paysagère du territoire,
► l'anticipation de la croissance démographique et touristique,
► le développement équilibré de l'activité économique.

Nos observations portent en particulier sur l'intégration des énergies renouvelables – et notamment du photovoltaïque en autoconsommation collective et en agrivoltaïsme – ainsi que sur l'extension de la centrale existante de Francolu, considérés comme des leviers de résilience, de durabilité et de vitalité économique pour le territoire.

Nous espérons que cette contribution pourra nourrir utilement la réflexion et accompagner la commune de Bonifacio dans l'élaboration d'un PLU ambitieux et équilibré.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce mémoire et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information ou échange.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de notre plus haute considération.

Nicolas Déage
Directeur Développement
06 64 78 94 63

2 documents associés
contribution_169_Web_1.pdf
contribution_169_Web_2.pdf

Contribution TCO SOLAR
Enquête publique

Enquête publique ouverte par arrêté n°57.2025 du 9 juillet 2025
du 1er août 2025 au 9 septembre 2025

Pièce : mémoire en réponse à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Bonifacio (2A)
Palazzu Publicu

TCO Solar SAS
7 rue des Mauvestis
13 002 Marseille

RCS (Comm. Register) Marseille
VAT-ID : FR25 533 970 034

A propos de TCO SOLAR :

Fondée en 2011 à Bonifacio et Marseille lors de la construction des deux centrales de Bonifacio, TCO Solar est un acteur reconnu des énergies renouvelables : La société est aussi implantée à Milan et Sassari (Italie) et Hambourg (Allemagne). Depuis plus de quinze ans, nous nous engageons aux côtés de nos partenaires pour garantir et **optimiser la performance, la fiabilité et la pérennité des installations EnR** dont nous avons la charge, en Italie et en Allemagne comme en France.

Notre cœur de métier est **l'exploitation, la maintenance (O&M) et la gestion (Asset Management) de centrales photovoltaïques en France, en Corse, en Italie et en Allemagne**. Nous en assurons le suivi technique 24/7, la maintenance préventive et corrective, la supervision commerciale ainsi que l'optimisation continue de leurs performances. Grâce à une expertise reconnue au niveau européen, des process rigoureux et une équipe très impliquée, nous veillons à ce que chaque centrale maintienne ou dépasse son potentiel sur le long terme. C'est le cœur de notre mot d'ordre :

Making Renewables Work !

Outre la maintenance et la gestion d'actifs, **nous développons nos propres projets EnR en Corse, en France, en Allemagne et en Italie.** Le but de cette activité est de créer de nouvelles centrales électriques qui sont conçues pour être des composantes à part entière d'un monde de l'énergie sans sources d'énergie et pollutions fossiles, destinées à être de vraies épines dorsales (backbone) de ce monde de l'électricité en émergence, ou la Corse peut jouer un rôle précurseur. Notre double compétence – gestion opérationnelle et maintenance – nous permet d'avoir une vision globale du développement et de la conception d'installations solaires innovantes et robustes, et d'agir concrètement pour accélérer la transition énergétique européenne.

Notre démarche est guidée par trois convictions fortes :

- **La performance durable** : garantir la disponibilité maximale et l'efficacité des centrales solaires.
- **La confiance et la transparence** : accompagner nos clients et partenaires avec proximité, clarté et solutions sur mesure.
- **L'adaptation des projets aux besoins locaux** : les nouvelles centrales sont destinées à servir les besoins des différents intervenants (propriétaires fonciers, agriculteurs, réseaux électriques, partenaires locaux, etc.) et doivent s'intégrer aux besoins des territoires et des participants.

En effet, nous savons que la transition énergétique ne se construit pas seulement avec des technologies : nous avons aujourd'hui toutes les technologies à disposition pour adapter nos centrales futures aux territoires, à leurs valeurs et à leurs challenges spécifiques, avec des équipes et des objectifs partagés.

SOMMAIRE

Introduction *4*

1. Conformité du photovoltaïque avec les objectifs du PLU *6*

a) Préservation environnementale et paysagère 6

b) Anticipation de la croissance démographique et touristique 6

c) Développement économique équilibré 7

2. Propositions d'aménagement du règlement du PLU *8*

a) Dispositions communes à l'ensemble des zones 8

b) Zone A (agricole) et Naturelle (N) 9

3. Propositions d'aménagement du PADD *10*

4. Enjeux complémentaires portés à connaissance *11*

a) Cohérence nationale et régionale 11

b) Résilience climatique et adaptation des territoires 12

c) Acceptabilité et gouvernance locale 12

d) Loi DDADUE (n° 2025-391 du 30 avril 2025) 13

e) Loi Climat et Résilience (2021) 13

f) Synthèse des enjeux portés à connaissance 14

5. Sujet essentiel – Extension de la centrale photovoltaïque de Francolu *15*

Conclusion *16*

Contacts *16*

Synthèse des références juridiques *17*

1. Lois et règlements nationaux 17

2. Documents régionaux et locaux 19

3. Principes et doctrines complémentaires 19

Introduction

Le projet de PLU de Bonifacio constitue une opportunité unique de **concilier préservation des paysages, valorisation agricole et transition énergétique**.

Dans ce cadre, la France a récemment consolidé un **socle juridique clair** : la **loi APER du 10 mars 2023** accélère le déploiement des énergies renouvelables et organise la planification locale (notamment via l'identification de zones d'accélération), tandis que le **décret n° 2024-318 du 8 avril 2024** et l'**arrêté du 5 juillet 2024** précisent les conditions de développement de l'**agrivoltaïsme** sur terres agricoles, naturelles et forestières (définition de la parcelle agricole à considérer, services rendus à l'activité agricole, exigences de maintien d'une activité principale et significative, contrôle préalable à la mise en service, etc.). Ces textes offrent aux collectivités un cadre opérationnel et sécurisé pour arbitrer, autoriser et suivre les projets agrivoltaïques.

Nous devons toutefois rester lucides : l'équation entre performance agricole, insertion paysagère et production d'énergie implique un **accompagnement exigeant** (choix des sites, démonstration des services rendus, gouvernance locale, suivi agronomique). C'est précisément l'objet du présent mémoire : proposer une **intégration agrivoltaïque en ACC** exemplaire, conforme au droit en vigueur (APER 2023, décret 2024-318, arrêté 05/07/2024) et **alignée avec les évolutions européennes** récemment transposées par la **loi DDADUE du 30 avril 2025** en matière environnementale et énergétique.

Aujourd'hui, à la nette différence d'il y a 15 ans lorsque les centrales de Campo Longo et Francolu furent conçues et construites, une centrale photovoltaïque, surtout dans un contexte naturel comme celui de Bonifacio, est la source d'électricité la moins chère et permet d'éviter les pertes réseau et les coûts afférents en produisant au plus près des consommateurs. Ainsi, en valorisant les ressources naturelles solaires de Bonifacio celles-ci peuvent aujourd'hui se mettre pleinement au service de ses habitants, de ses agriculteurs et de ses institutions publiques, nous permettant de co-construire avec les Bonifaciennes et Bonifaciens et leurs élu(e)s un modèle énergétique sobre, solidaire et durable.

Le **modèle d'autoconsommation collective (ACC)** permet de **partager localement** l'électricité produite entre producteurs et consommateurs d'un même périmètre, au sein d'une personne morale organisatrice, contribuant à la **maîtrise des coûts** et à la **sécurisation énergétique** des acteurs du territoire. Ce modèle, déjà reconnu et encadré par le Code de l'énergie, est particulièrement pertinent pour un territoire insulaire fortement touristique.

L'intégration claire du photovoltaïque en autoconsommation collective et agrivoltaïque dans le PADD et le règlement du PLU constituerait un signal fort : celui d'une commune qui fait de ses ressources naturelles un **levier de résilience, de vitalité agricole et de qualité de vie** pour aujourd'hui et pour demain.

Un projet d'extension de la centrale électrique de Francolu est en cours, mené en concertation et dans une volonté de partenariat avec la mairie de Bonifacio.

Dans ce cadre, nous souhaitons formuler des observations et propositions concernant la place des énergies renouvelables, et plus particulièrement du photovoltaïque en autoconsommation collective (ACC) et en agrivoltaïsme.

Elles incluent également un focus spécifique sur le projet d'extension de la centrale photovoltaïque de Francolu, développé en partenariat avec la mairie de Bonifacio, afin de souligner l'importance stratégique de son reclassement en zone Nenr pour sécuriser sa réalisation et l'inscrire pleinement dans la vision énergétique et territoriale portée par le futur PLU.

Références

Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER), source : Légifrance.

Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme, source : Légifrance.

Arrêté du 5 juillet 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme, Légifrance (contrôle préalable, rapport agronomique, etc.).

Loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 (DDADUE) — dispositions environnement/énergie, source : Légifrance.

1. Conformité du photovoltaïque avec les objectifs du PLU

a) Préservation environnementale et paysagère

Le développement du photovoltaïque, intégré de manière raisonnée (parc au sol compatible avec l'activité agricole, ombrières, serres, toitures), contribue à réduire la dépendance énergétique aux énergies fossiles et à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Les projets agrivoltaïques ne constituent pas une artificialisation des sols : conformément au **décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 relatif à l'agrivoltaïsme**, la parcelle conserve sa **destination agricole principale**, la production d'électricité ne pouvant intervenir qu'en complément de l'activité agricole. En outre, le projet doit démontrer la fourniture d'au moins un des quatre **services agricoles reconnus** par la réglementation : amélioration du potentiel agronomique, adaptation au changement climatique, protection contre les aléas, ou amélioration du bien-être animal

Les projets en autoconsommation collective permettent de valoriser directement l'énergie produite localement, limitant les pertes en réseau et s'inscrivant dans une logique de **circuit court énergétique**.

b) Anticipation de la croissance démographique et touristique

La commune de Bonifacio fait face à une **forte attractivité démographique et touristique**, ce qui accentue la pression sur ses besoins énergétiques. Or, le système électrique insulaire demeure fragile : il repose encore sur un **mix déséquilibré** associant un tiers d'énergies renouvelables, un tiers de production thermique et un tiers d'importations via la liaison Sardaigne-Corse-Italie (SACOI). Cette dépendance expose le territoire à une **double vulnérabilité**, à la fois énergétique et tarifaire.

Le recours à l'**autoconsommation collective (ACC)**, encadrée par l'**ordonnance du 27 juillet 2016 modifiée en 2017** et par la réglementation de la CRE, permet de **partager localement** l'électricité produite entre producteurs et consommateurs d'un même périmètre. Ce modèle assure une **maîtrise des coûts**, une **sécurisation des approvisionnements** et une **réduction de l'empreinte carbone** de la consommation énergétique.

La Corse s'est fixée l'ambition de parvenir à 100% d'énergies renouvelables en 2050, une trajectoire que soutient le développement du photovoltaïque en contribuant à la sécurisation de l'approvisionnement énergétique et à la réduction de la dépendance aux importations.

Les projets photovoltaïques répondent donc pleinement aux orientations du **PADDUC** et de la **Programmation Pluriannuelle de l'Énergie Corse**, qui visent à développer une production locale, renouvelable et décentralisée pour accompagner la transition énergétique de l'île.

c) Développement économique équilibré

Le PLU doit veiller à garantir un **équilibre entre développement économique, préservation agricole et transition énergétique**. À ce titre, l'agrivoltaïsme en autoconsommation collective s'inscrit pleinement dans cet objectif.

Sur le plan agricole, il constitue un **levier de diversification économique**, permettant aux exploitations de sécuriser un revenu complémentaire tout en renforçant leur résilience face aux aléas climatiques et aux fluctuations des marchés agricoles.

Sur le plan énergétique, le modèle d'**autoconsommation collective (ACC)** contribue à la **stabilité des coûts de l'électricité** pour les ménages et acteurs locaux, en réduisant la dépendance aux prix de marché et aux importations énergétiques.

Enfin, sur le plan territorial, de tels projets génèrent des **retombées positives** : emplois locaux pour l'installation et la maintenance, recettes fiscales pour la commune, coopérations renforcées entre acteurs agricoles et énergétiques. Ils participent à une **économie territoriale équilibrée et circulaire**, en phase avec les orientations de la **loi APER 2023**, de la **PPE Corse** et du **PADDUC.**

2. Propositions d'aménagement du règlement du PLU

a) Dispositions communes à l'ensemble des zones

Le cadre national et local converge vers une intégration des énergies renouvelables en cohérence avec la préservation des espaces agricoles. L'**article L.151-5 du Code de l'urbanisme**, rappelé dans le PADD de Bonifacio, fixe comme objectif l'équilibre entre urbanisation, protection des espaces naturels et agricoles, et développement des énergies renouvelables

Dans le projet de règlement, un lexique est présenté en **page 7**, où sont définis les « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Une phrase fait référence aux « **constructions de nature industrielles nécessaires à la production d'énergie**. »

👉 **Proposition 1** : préciser explicitement que cela inclut les installations de production d'énergie destinées à **la revente de l'énergie, l'autoconsommation individuelle et collective**.

👉 **Proposition 2** : Ajouter dans les dispositions communes une phrase type : « Les installations de production d'énergie renouvelable, notamment les centrales solaires photovoltaïques au sol, en toiture, en ombrière ou intégrées à des serres, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les objectifs de protection paysagère et agricole et qu'elles soient destinées à l'autoconsommation individuelle ou à l'autoconsommation collective ou qu'elles s'ouvrent à un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes. »

b) Zone A (agricole) et Naturelle (N)

Le projet de règlement en secteur A (page 84) autorise les équipements d'intérêt collectif et services public mais ne mentionne pas explicitement les équipements photovoltaïques.

Il est également précisé en page 64 : « Dans le secteur N (dont Nenr) la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. »

👉 **Proposition 1** : Insérer explicitement que les projets **agrivoltaïques** sont admis en zone A lorsqu'ils :
- démontrent un **bénéfice agricole net** (cf. Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif à l'agrivoltaïsme),
- sont raccordés soit pour **autoconsommation agricole individuelle**, soit pour une **boucle locale d'autoconsommation collective**, soit pour **injection totale**, dans ce dernier cas si les projets sont en financement participatif.

👉 **Proposition 2** : En zone N, prévoir une ouverture encadrée :
« Les installations de production d'électricité renouvelable peuvent être autorisées sous réserve qu'elles contribuent à la valorisation agricole, forestière ou énergétique du site, ou qu'elles permettent de reconvertir des terrains dégradés (friches, carrières, anciennes décharges). »

3. Propositions d'aménagement du PADD

Le PADD souligne l'importance d'un développement équilibré entre activités agricoles, tourisme et innovation énergétique.

👉 Proposition 1 : Mentionner que l'accueil d'installations photovoltaïques en **autoconsommation collective** permet d'associer directement les habitants, exploitants agricoles et acteurs économiques locaux dans une logique de **boucle énergétique territoriale**.

👉 Proposition 2 : Inscrire explicitement que les projets solaires peuvent relever de :
la **revente à l'État dans le cadre des appels d'offres de la CRE**
la **revente en PPA** (contrats directs avec entreprises ou collectivités),
l'**autoconsommation individuelle**,
l'**autoconsommation collective élargie** (jusqu'à 20 km ou même 50 km selon évolutions législatives et/ou cadres d'expérimentation avec l'opérateur de réseau)

Références

Code de l'urbanisme, art. L.151-11 (possibilité pour le règlement du PLU d'encadrer les constructions et installations liées aux énergies renouvelables).
Décret n°2024-1240 du 28 décembre 2024 relatif à l'agrivoltaïsme.
Loi APER du 10 mars 2023 (accélération des énergies renouvelables).
Loi Énergie-Climat du 8 novembre 2019 et arrêtés sur l'autoconsommation collective (21 novembre 2019, 14 octobre 2020, 3 mars 2021) .
Expériences concrètes de boucles énergétiques locales (Boucl Energie à Grenoble)

4. Enjeux complémentaires portés à connaissance

Au-delà du diagnostic et des propositions formulées, il apparaît nécessaire de porter à la connaissance de la commissaire enquêteur et des services de la commune un ensemble d'enjeux complémentaires, de portée nationale et régionale, qui doivent guider la rédaction finale du PLU :

a) Cohérence nationale et régionale

Les projets photovoltaïques doivent être inscrits dans le cadre fixé par les textes de référence :

- Loi APER (2023) : elle prévoit l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, l'identification de zones propices (ZADER) et le renforcement de l'intégration locale des projets.

- Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE Corse) : fixe des objectifs ambitieux de réduction de la dépendance énergétique insulaire et de montée en puissance des ENR.

- PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) : document stratégique qui place la transition énergétique comme pilier du développement territorial.

👉 Enjeu : renforcer la légitimité du projet photovoltaïque en démontrant sa cohérence avec les politiques publiques nationales et régionales.

b) Résilience climatique et adaptation des territoires

Les projets photovoltaïques se situant en zone inondable (AZI) sont loin d'être un frein, cette contrainte peut devenir une opportunité si des aménagements spécifiques sont intégrés :

- structures surélevées et démontables,
- maintien de la perméabilité des sols,
- compatibilité avec les usages agricoles existants.

👉 **Proposition :** autoriser dans le PLU les projets photovoltaïques en zone à risques dès lors qu'ils intègrent des dispositifs d'adaptation (structures démontables, faible emprise au sol) et qu'ils contribuent à la résilience agricole et énergétique du territoire.

👉 **Enjeu** : transformer la contrainte réglementaire en vitrine d'innovation et positionner Bonifacio comme un territoire pilote de l'adaptation énergétique aux risques climatiques.

c) Acceptabilité et gouvernance locale

L'autoconsommation collective (ACC) ouvre la voie à un modèle de gouvernance partagée de l'énergie :

- implication des habitants, agriculteurs et collectivités dans le projet,
- redistribution des bénéfices énergétiques et économiques au profit du territoire,
- réduction des oppositions grâce à une appropriation citoyenne.

👉 **Proposition :** intégrer dans le PLU une mention incitative en faveur des projets en **autoconsommation collective et individuelle ou à financement participatif**, tout en rappelant que la **revente (CRE ou PPA)** reste complémentaire pour assurer la viabilité économique globale du mix énergétique communal.

👉 **Enjeu** : faire des projets un levier de démocratie énergétique, renforçant l'adhésion locale et l'image exemplaire de la commune.

d) Loi DDADUE (n° 2025-391 du 30 avril 2025)

Cette loi transpose les directives européennes récentes en matière d'urbanisme et d'énergie. Elle :

- impose aux PLU de faciliter l'intégration des énergies renouvelables (article 22),
- reconnaît juridiquement les projets d'autoconsommation collective et les communautés énergétiques,
- invite les collectivités à anticiper les besoins énergétiques dans leurs documents d'urbanisme.

👉 **Proposition :** sécuriser la rédaction du PLU en introduisant une clause de conformité à la loi **DDADUE**, précisant que le règlement autorise les installations de production d'énergie renouvelable **destinées à la revente (CRE, PPA) en cas de financement participatif, à l'Autoconsommation Collective et à l'Autoconsommation Individuelle**.

👉 **Enjeu** : la révision actuelle du PLU doit se mettre en conformité avec la Loi DDADUE pour éviter tout risque de fragilité juridique.

e) Loi Climat et Résilience (2021)

Cette loi impose l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 et consacre l'intégration de la lutte contre le changement climatique dans tous les documents d'urbanisme.

- Les projets photovoltaïques compatibles avec l'agriculture répondent directement à cette exigence : pas d'artificialisation nette, maintien d'une activité agricole, diversification économique.

👉 **Proposition** : inscrire dans le PLU que les projets **agrivoltaïques et photovoltaïques sur terrains dégradés** contribuent à la mise en œuvre de la ZAN, dès lors qu'ils conservent une activité agricole ou valorisent des sites artificialisés existants (friches, carrières, décharges).

👉 **Enjeu** : positionner Bonifacio comme un exemple d'application concrète de la ZAN, conciliant production d'énergie, agriculture et paysage.

f) Synthèse des enjeux portés à connaissance

Les projets photovoltaïques en autoconsommation collective ne peuvent plus être lus comme une simple initiative locale. Ils constituent une réponse directe aux obligations nationales et européennes, tout en offrant au territoire de Bonifacio une vitrine d'innovation, de résilience et de participation citoyenne.

Dans la révision du PLU, et au regard :

- de la **Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite Loi APER)**, qui impose d'identifier des zones propices et d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables,
- de la **Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE Corse)**, qui fixe la trajectoire de montée en puissance des ENR pour réduire la dépendance énergétique insulaire,
- du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC 2015 modifié en 2020, en vigueur)**, qui place la transition énergétique comme pilier du développement territorial,
- de la **Loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 relative à diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne (DDADUE)**, qui oblige les PLU à faciliter l'intégration des énergies renouvelables et reconnaît les communautés énergétiques,
- 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 (dite Loi Climat et Résilience)**, qui impose l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et l'intégration de la lutte contre le changement climatique dans tous les documents d'urbanisme,

👉 **Proposition de synthèse** : dans la révision du PLU, insérer un article-cadre précisant que :
« Les installations de production d'électricité d'origine renouvelable sont admises lorsqu'elles respectent les objectifs de préservation paysagère et agricole, qu'elles soient destinées à la **revente à l'État via appel d'offres CRE dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes**, à la **revente directe via PPA dans le cas d'un financement participatif ouvert aux habitants de la commune et des communes limitrophes**, à l'**autoconsommation collective** ou à l'**autoconsommation individuelle**. »

5. Sujet essentiel – Extension de la centrale photovoltaïque de Francolu

Au-delà des aspects réglementaires, environnementaux et énergétiques traités dans le présent mémoire, le passage des parcelles A727 et A731 de la zone A à la zone Nenr représente l'action clé pour sécuriser l'extension de la centrale photovoltaïque de *Francolu* dans un cadre cohérent et partagé.

Ce projet, **construit en partenariat avec la mairie de Bonifacio**, s'inscrit dans une démarche exemplaire visant à :

- **impliquer directement la population locale** via un financement participatif, ouvert prioritairement aux habitants de la commune et des communes limitrophes,
- développer **un modèle d'autoconsommation collective (ACC)** favorisant le partage local de l'électricité produite,
- et, le cas échéant, permettre la mise en place de **mécanismes de revente directe d'énergie** garantissant la viabilité économique du projet.

Cette approche vise à faire de l'extension de la centrale de Francolu un projet pilote conciliant sobriété foncière, transition énergétique et bénéfices concrets pour la population locale, **tout en garantissant une conformité avec les exigences de la loi Littoral.**

Objectifs du classement :

1. Autoriser explicitement le développement de la centrale photovoltaïque existante et de son extension.
2. Permettre la mise en place de projets intégrant **autoconsommation collective**, **financement participatif** et **revente directe**, en cohérence avec les objectifs nationaux et locaux de transition énergétique.
3. Garantir l'intégration du projet dans une gouvernance locale forte, en partenariat avec la mairie et les acteurs du territoire.

👉 **Proposition :**
Le secteur concerné par l'extension de la centrale photovoltaïque de Francolu devrait être **classé en zone Nenr**, avec les références cadastrales suivantes :

Francolu / Lesio – Numéro de la feuille 000 A 05 - N° de parcelle 727
Francolu / Lesio – Numéro de la feuill 000 A 05 - N° de parcelle 731

Conclusion

Le projet de PLU de Bonifacio constitue une **opportunité unique** de concilier la **préservation des paysages**, la **valorisation agricole** et la **transition énergétique**.

En intégrant explicitement le développement du photovoltaïque, notamment en **autoconsommation collective et individuelle**, mais aussi via la **revente encadrée (CRE, PPA) sous condition de financement participatif pour les habitants de la commune et des communes limitrophes**, la commune peut inscrire son territoire dans une trajectoire respectueuse de son patrimoine naturel, tout en répondant aux **besoins énergétiques futurs** des habitants, des exploitants agricoles et des acteurs économiques.

Cette orientation s'inscrit pleinement dans le cadre fixé par la **Loi APER (2023)**, la **Loi Climat & Résilience (2021, ZAN)**, la **Loi DDADUE (2025)** et le **décret agrivoltaïsme (2024)**. Elle permettrait à Bonifacio de devenir un **modèle insulaire** de sobriété foncière, d'innovation agricole et de solidarité énergétique.

Par ailleurs, Le passage en zone Nenr est indispensable pour sécuriser, dans une volonté de partenariat avec la mairie de Bonifacio, l'extension de la centrale photovoltaïque de Francolu.

En ce sens, nous recommandons que les propositions ci-dessus soient intégrées dans le PLU, afin de faciliter la réalisation de projets répondant à l'**intérêt général**, **compatibles avec la vocation agricole**, et pleinement **respectueux des paysages exceptionnels** de la commune.

Contacts

Nicolas **Déage**
+33 6 64 78 94 63 – n.deage@tco-solar.com
Directeur développement

Thomas **Casalta**
+33 6 28 50 32 94 – t.casalta@tco-solar.com
Directeur général

Synthèse des références juridiques

1. Lois et règlements nationaux

a) **Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite Loi APER)**

Objectifs :

- Accélérer le déploiement des énergies renouvelables.
- Créer les **zones d'accélération des ENR (ZADER)** désignées par les communes.
- Simplifier les procédures d'autorisation pour les projets ENR.
- Renforcer l'**acceptabilité locale** (participation, retombées économiques).
- *Référence : JO du 11 mars 2023, consultable sur Légifrance.*

b) **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi Climat et Résilience)**

Objectifs :

- Imposer l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à horizon 2050.
- Intégrer la lutte contre le changement climatique dans **tous les documents d'urbanisme** (PLU, SCOT).
- Renforcer le rôle des collectivités dans l'adaptation climatique.
- *Référence : JO du 24 août 2021.*

c) **Loi n° 2025-391 du 30 avril 2025 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne (DDADUE)**

Objectifs :

- Transposer les dernières directives européennes en matière d'énergie et d'urbanisme.
- Obliger les PLU à **faciliter l'intégration des énergies renouvelables**.
- Reconnaître juridiquement les **communautés énergétiques** et projets en **autoconsommation collective (ACC)**.
- Prévoir une anticipation des besoins énergétiques dans les documents d'urbanisme.
- *Référence : JO du 1er mai 2025.*

d) **Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif à l'agrivoltaïsme**

Objectifs :

- Définir le **cadre juridique de l'agrivoltaïsme** (Code de l'énergie art. L.314-36 et R.314-108 à R.314-119).
- Reconnaître quatre services que doit rendre un projet :
- Amélioration du potentiel agronomique,
- Adaptation au changement climatique,
- Protection contre les aléas,
- Amélioration du bien-être animal.
- Imposer la **présence d'un référentiel de suivi agronomique**, d'une **zone témoin** et d'un **rapport d'évaluation** périodique.
- *Référence : JO du 9 avril 2024.*

e) **Code de l'énergie – Autoconsommation Art. L.315-1 et L.315-2 :**

- Reconnaissent l'**autoconsommation individuelle (ACI)** et l'**autoconsommation collective (ACC)**,
- Définissent la **personne morale organisatrice** de l'ACC,
- Encadrent le **périmètre de proximité** (initialement 2 km, porté à 20 km, et expérimentations jusqu'à 50 km),
- *Références : Légifrance, Code de l'énergie.*

f) **Appels d'offres CRE (Commission de Régulation de l'Énergie)**

- Fondement : **Code de l'énergie art. L.311-10 et suivants**.
- Types :
    - AO **CRE ZNI**
    - AO **Toitures / Ombrières**
    - AO **Innovation**.

Objectif : assurer la **revente à l'État** via un contrat d'achat sur 20 ans (complément de rémunération).
Références : CRE, textes d'appel d'offres publiés au JO.

2. Documents régionaux et locaux

a) **Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE Corse)**
Spécificité insulaire : la Corse dispose d'une PPE spécifique.

Objectifs :

- Réduire la dépendance énergétique (forte part d'importations).
- Développer massivement le photovoltaïque et l'éolien.
- Déployer le stockage et les réseaux intelligents.
- *Référence : décret d'approbation de la PPE.*

b) **PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse)**

- Document stratégique adopté par l'Assemblée de Corse en 2015.
- Opposable aux PLU et SCOT.
- Fait de la **transition énergétique** et de la **protection des ressources naturelles** des piliers du développement insulaire.

3. Principes et doctrines complémentaires

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) : principe issu de la Loi Climat et Résilience.
Terrains dégradés : les appels d'offres CRE encouragent le recours à des sites déjà artificialisés (friches, carrières, décharges, anciennes zones industrielles).
Boucles énergétiques locales : modèles d'autoconsommation collective élargie, associant habitants, entreprises et collectivités.

TCO SOLAR SAS
| 7 rue des Mauvestis
| 13002 Marseille
| France
| Tel.: +33 (0)9.8.2585 473
| Fax: +33.(0)4.13 68 03 30
| management@tco-solar.com

| Nicolas DEAGE
| (Directeur Développement)
| Mob: +33 (0)6 64 78 94 63
| n.deage@tco-solar.com

Mairie de Bonifacio
- Service Urbanisme -
À l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur
Élaboration du PLU de la commune de Bonifacio
20169 Bonifacio
(Corse-du-Sud)

| Marseille
| 01.09.2025

Objet : Dépôt d'un mémoire de contribution
Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Bonifacio (arrêté n°57.2025 du 9 juillet 2025)

Madame la Commissaire Enquêteur,

Conformément à l'arrêté n°57.2025 du 9 juillet 2025, par lequel Monsieur le Maire de Bonifacio a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, nous avons l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le mémoire de contribution rédigé par TCO SOLAR.

Ce mémoire s'inscrit dans les objectifs fixés par le projet de PLU, à savoir :

- la préservation environnementale et paysagère du territoire,
- l'anticipation de la croissance démographique et touristique,
- le développement équilibré de l'activité économique.

Nos observations portent en particulier sur l'intégration des énergies renouvelables – et notamment du photovoltaïque en autoconsommation collective et en agrivoltaïsme – ainsi que sur l'extension de la centrale existante de Francolu, considérés comme des leviers de résilience, de durabilité et de vitalité économique pour le territoire.

Nous espérons que cette contribution pourra nourrir utilement la réflexion et accompagner la commune de Bonifacio dans l'élaboration d'un PLU ambitieux et équilibré.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce mémoire et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information ou échange.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de notre plus haute considération.

Nicolas Déage
Directeur Développement
+33 6 64 78 94 63
n.deage@tco-solar.com

Thomas Casalta
Directeur Général
+33 6 28 50 32 94
t.casalta@tco-solar.com

Contribution n°170 (Web)

Proposée par Morillas Stachino Laurent
(nadinebattesti@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h27
Adresse postale : Lieu dit Gurgazo Silvano 20169 bonifacio

Demande de réintégration du hameau de Sant'amanza

1 document associé
contribution_170_Web_1.pdf

MR MORICCAS STACHINO Laurent
Lieu dit Gurgazzo Silvano
20169 BONIFACIO
Tel: 06.35.30.58.76

Objet: Réintegration du hameau de Sant'Amanza dans le zonage constructible du P.L.U.

Madame,

Propriétaire des parcelles 1010, 1012 et 1008 et 1005 situées à Sant'Amanza, je souhaite attirer votre attention sur la nécessité de réintégrer ce hameau au zonage constructible de PLU de Bonifacio.

Ce secteur, historiquement occupé par des familles, représente un patrimoine vivant et une continuité familiale que je souhaite préserver. La zone de Gurgazzo Silvano contribue à l'équilibre économique et social local.

Je souhaite donc son reclassement en zone constructible afin de pouvoir déposer une demande de permis, dans la logique de transmission et de valorisation du patrimoine rural.

En espérant que ma demande saura retenir votre bienveillance, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Laurent MORICCAS STACHINO


0373
1259
1261
1258
1260
1012
1256
1010
1005
1011
1257
1071
1070
1324
1326


007
1104
1008
1009

Contribution n°171 (Web)

Proposée par Sabine Morata
(sabine.morata@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h55
Adresse postale : Château Berger 13009 Marseille

A l'attention de Madame la commissaire enquêteur
Propriétaire de la parcelle 1693 au lieu-dit Parisi, terrain de famille, je souhaite déposer un permis de construire pour ma résidence principale.
Or cette parcelle se trouve en zone N, non constructible dans un milieu présentant une urbanisation diffuse suffisamment dense.
Ce terrain est tout de même relié aux différents réseaux: tout à l'égout, eau et électricité.
Serait il possible lors de l'élaboration finale du PLU que cette dent creuse où se trouve mon terrain de famille puisse devenir constructible?
Me référant à la loi ELAN, permettant dans une zone ou l'urbanisation est diffuse de pouvoir développer les constructions;
En espérant que ma requête soit considérée.
En pièce jointe: Plan cadastral et plan de géomètre.
Cordialement
Mme Morata

2 documents associés
contribution_171_Web_1.pdf
contribution_171_Web_2.pdf

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 09/08/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

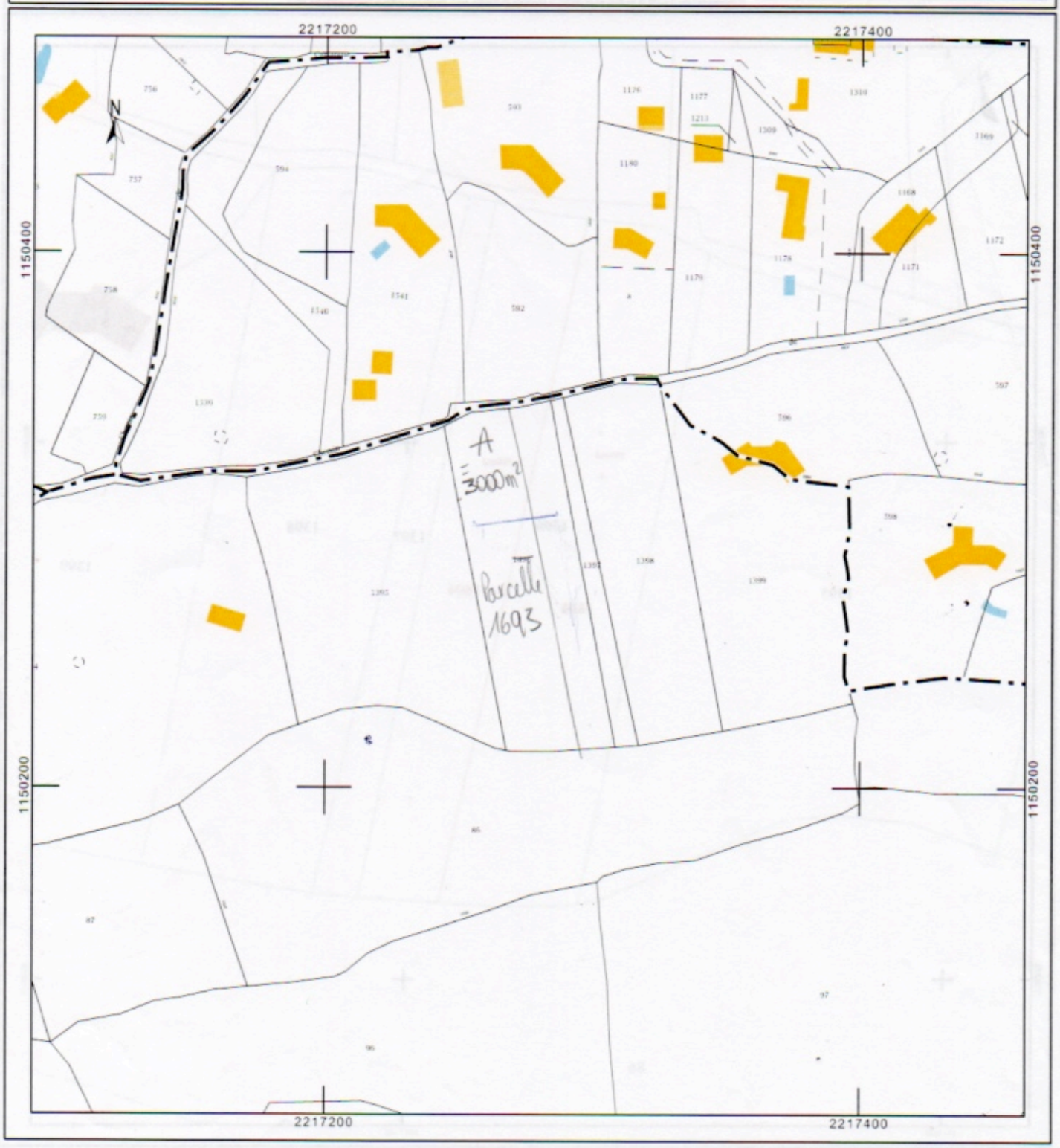
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



S.E.L.A.R.L. GEO-CONSEILS

GEOMETRES-EXPERTS
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Département CORSE du SUD

Commune de Bonifacio

Lieudit : " Campo Longo "

Section L1

Parcelles n° 1396-1397-1398

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL SIGNE
DEPOSE EN NOS ARCHIVES

Délivrée le :

Plan de division

Echelle 1/500

INDICE	DATE	modifications
	07/09/2017	Mise en place des repères de division.
	02/03/2018	Division en deux lots parcelle n°1396
	04/04/2018	Mise en place des repères de division lot A.

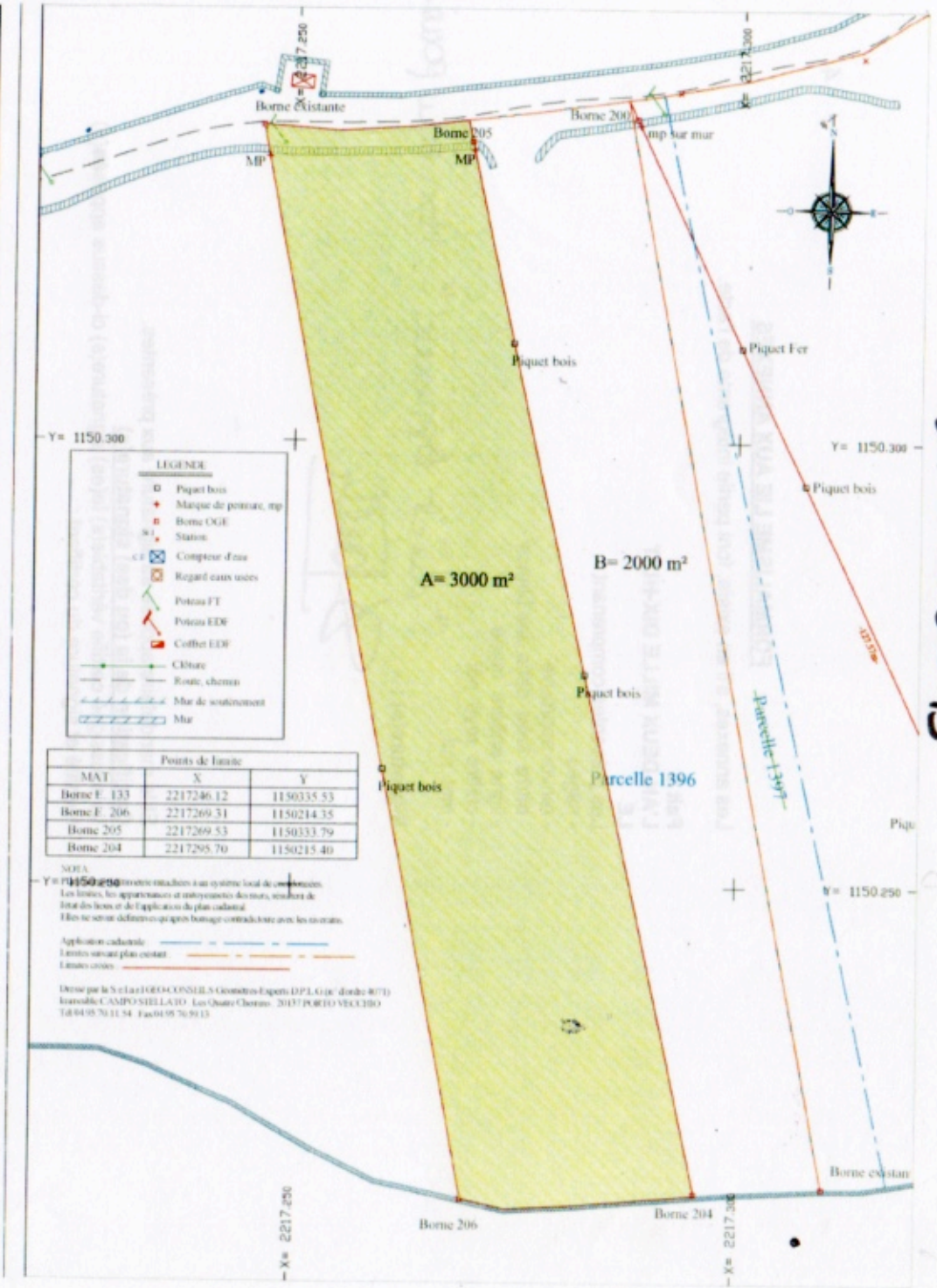
GEO - CONSEILS
NOUGARET SERGE
IMMEUBLE CAMPO STELLATO - LES 4 CHEMINS
20137 PORTO VECCHIO
Tel : 04 95 70 11 54 - Fax : 04 95 70 59 13

REPRODUCTION STRICTEMENT RESERVEE

S.E.L.A.R.L. GEO-CONSEILS
Ingénieurs Géomètres - Géomètres Experts Fonciers D.P.L.G.
Immeuble CAMPO STELLATO . Les Quatre Chemins . 20137 PORTO VECCHIO
Tél:04.95.70.11.54 Fax:04.95.70.59.13 e-mail:GEO.CONSEILS@ORANGE.FR

Dressé le : 25/07/2017

Réf:639



Contribution n°172 (Web)

Proposée par LELEU Catherine
(leleu.pertamina@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h58
Adresse postale : PERTAMINA Village. RT 10 20169 BONIFACIO

Madame la Commissaire Enquêtrice de Bonifacio
Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU de Bonifacio – Classement des parcelles I 1607 et I 1605
Madame la Commissaire Enquêtrice,
En addition à la requête n°160, je me permets de vous solliciter, en tant que gérante de Pertamina Village, établissement HPA, pour que les parcelles I 1605 et 1607 achetées en Avril 2025, partie des parcelles 1459 et 092, est la confirmation du classement unique en zone NL (Zone Naturelle de loisirs).
Je reste à votre disposition pour fournir tout élément complémentaire ou plan cadastral .
Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.
Catherine LELEU

Contribution n°173 (Web)

Proposée par PORTAFAX Marie-Pierre
(portafax.jean@neuf.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h31
Adresse postale : 3 place de la manichella 20169 BONIFACIO

Selon l'INSEE, le taux de résidences secondaires à Bonifacio est de 53,97% en 2022. La commune est classée au 161 ème rang des 360 communes de Corse, bien après Lumio (78,59%, 1ère), Pianottoli-Caldarello (61,01%, 109ème) et Porto-Vecchio (58,96 %, 128ème).

L'interdiction de construction de résidences secondaires annoncée par le maire de Bonifacio le 25 avril 2025 est conforme à la loi promulguée le 19 novembre 2024 à Rio de Janeiro par le Président de la République et publiée au journal de la République française le 20 novembre 2024.

Elle sera applicable à Bonifacio à compter de l'entrée en vigueur du nouveau PLU prévue pour octobre 2025.

Il reste donc peu de temps pour déposer des demandes de permis de construire pour échapper à l'interdiction, à l'exemple de feu le maire de Sartène, autorisé à construire 5 maisons et 4 piscines sur un terrain de 4.322m2, dans la vallée de Saint-Julien. Le permis a été délivré par la commune de Bonifacio le 4 décembre 2024, soit 13 jours après la publication de la nouvelle loi.
Le terrain est actuellement commercialisé par BARNES Porto-Vecchio au prix de 1.430.000€ hors frais d'agence et de notaire.

L'interdiction édictée par le maire se fonde sur la volonté de favoriser les résidences permanentes et le logement des jeunes en tenant compte de l'augmentation de la population avec le souci de faire baisser le prix des terrains qui contraignent beaucoup de jeunes actifs à se loger à Figari ou Porto-Vecchio.

Cette préoccupation va devenir d'autant plus forte dans l'année à venir qu'une centaine de propriétaires sont en attente des conclusions de l'étude menée par l'APAVE, à la demande de la préfecture, sur la solidité de la trentaine de maisons de la haute ville en bord de falaise, avec la perspective, si les conclusions sont mauvaises, d'être obligés de quitter leurs appartements dans un délai de 2 mois, sans proposition de relogement ni d'indemnisation, à l'exemple des 3 propriétaires dont les maisons ont été frappées d'interdiction en octobre 2022, en contradiction avec les conclusions du rapport du BRGM de mars 2021.

L'interdiction, pompeusement baptisée servitude, présentée comme une mesure « sociale », est en fait une mesure antifamiliale. Elle institue une limitation supplémentaire au droit de propriétés des Bonifaciens qui ne pourront ni accueillir chez eux leurs enfants et petits-enfants, faute de place, ni les loger dans une résidence secondaire construite à cet effet dans l'attente de devenir résidence principale à la retraite. Il est vrai qu'ils auront toujours la faculté de les abriter dans des tentes de camping sur le terrain familial. A moins qu'ils ne préfèrent louer des chambres dans des résidences hôtelières dont on peut s'étonner qu'elles n'aient pas fait l'objet, elles aussi, d'interdiction dans le PLU.

Le dispositif présenté est donc un exemple supplémentaire d'éviction légale des familles bonifaciennes, obligées, sur plusieurs générations, d'aller trouver du travail sur le continent ou à l'étranger, qui ont conservé quelque fois depuis plusieurs siècles leurs propriétés transmises par leurs ancêtres, qui ont gardé un attachement à leurs origines, et qui reviennent tous les ans, avec la satisfaction de voir leurs maisons familiales taxée comme des résidences secondaires, et de payer fort cher l'eau brunâtre et prétendument potable, qui sort des robinets de leurs habitations.

Les investisseurs seront les grands vainqueurs de cette mesure sociale.
Si les particuliers sont mis à contribution pour trouver une solution au problème du logement à Bonifacio, la collectivité territoriale de Corse en est écartée.

Les casernes génoise et française de la haute - ville, laissées à l'abandon depuis le départ de l'armée en 1989, qui appartiennent à la collectivité, viennent enfin au bout de 30 ans de trouver une affectation : pour l'une, projet de laboratoire méditerranéen de la transition écologique, spécialisé dans la réutilisation des eaux usées traitées ; pour l'autre, projet de centre d'art contemporain.

Il n'est prévu en aucun cas de les affecter au logement de la population locale.

Le logement des Bonifaciens n'est donc pas une priorité, ni pour la collectivité territoriale, ni pour la mairie qui préfère mettre les particuliers à contribution en imposant une interdiction supplémentaire qui s'ajoute à une nouvelle inconstructibilité des terrains.

La pression immobilière liée au tourisme devrait donc persister dans les années qui viennent avec le développement des résidences hôtelières. Cela devrait permettre à Madame Hélène CONSTANTY d'enrichir le chapitre consacré à Bonifacio dans son livre écrit en 2012 « Razzia sur la Corse ».

C'est peut-être l'objectif visé par les élus dont le mandat expire.

1 document associé
contribution_173_Web_1.pdf

Selon l'INSEE, le taux de résidences secondaires à Bonifacio est de 53,97% en 2022. La commune est classée au 161 ème rang des 360 communes de Corse, bien après Lumio (78,59%, 1ère), Pianottoli-Caldarello (61,01%, 109ème) et Porto-Vecchio (58,96 %, 128ème).

L'interdiction de construction de résidences secondaires annoncée par le maire de Bonifacio le 25 avril 2025 est conforme à la loi promulguée le 19 novembre 2024 à Rio de Janeiro par le Président de la République et publiée au journal de la République française le 20 novembre 2024.

Elle sera applicable à Bonifacio à compter de l'entrée en vigueur du nouveau PLU prévue pour octobre 2025.

Il reste donc peu de temps pour déposer des demandes de permis de construire pour échapper à l'interdiction, à l'exemple de feu le maire de Sartène, autorisé à construire 5 maisons et 4 piscines sur un terrain de 4.322m2, dans la vallée de Saint-Julien. Le permis a été délivré par la commune de Bonifacio le 4 décembre 2024, soit 13 jours après la publication de la nouvelle loi.

Le terrain est actuellement commercialisé par BARNES Porto-Vecchio au prix de 1.430.000€ hors frais d'agence et de notaire.

L'interdiction édictée par le maire se fonde sur la volonté de favoriser les résidences permanentes et le logement des jeunes en tenant compte de l'augmentation de la population avec le souci de faire baisser le prix des terrains qui contraignent beaucoup de jeunes actifs à se loger à Figari ou Porto-Vecchio.

Cette préoccupation va devenir d'autant plus forte dans l'année à venir qu'une centaine de propriétaires sont en attente des conclusions de l'étude menée par l'APAVE, à la demande de la préfecture, sur la solidité de la trentaine de maisons de la haute ville en bord de falaise, avec la perspective, si les conclusions sont mauvaises, d'être obligés de quitter leurs appartements dans un délai de 2 mois, sans proposition de relogement ni d'indemnisation, à l'exemple des 3 propriétaires dont les maisons ont été frappées d'interdiction en octobre 2022, en contradiction avec les conclusions du rapport du BRGM de mars 2021.

L'interdiction pompeusement baptisée servitude présentée comme une mesure « sociale » est en fait une mesure antifamiliale. Elle institue une limitation supplémentaire au droit de propriétés des particuliers qui ne pourront ni accueillir chez eux leurs enfants et petits-enfants, faute de place, ni les loger dans une résidence secondaire construite à cet effet dans l'attente de devenir résidence principale à la retraite. Il est vrai qu'ils auront toujours la faculté de les abriter dans des tentes de camping sur le terrain familial. A moins qu'ils ne préfèrent louer des chambres dans des résidences hôtelières dont on peut s'étonner qu'elles n'aient pas fait l'objet, elles aussi, d'interdiction dans le PLU.

Le dispositif présenté est donc un exemple supplémentaire d'éviction légale des familles bonifaciennes, obligées, sur plusieurs générations, d'aller trouver du travail sur le continent ou à l'étranger, qui ont conservé quelque fois depuis plusieurs siècles leurs propriétés transmises par

leurs ancêtres, qui ont gardé un attachement à leurs origines, et qui reviennent tous les ans, avec la satisfaction de voir leurs maisons familiales taxée comme des résidences secondaires, et de payer fort cher l'eau brunâtre et prétendument potable, qui sort des robinets de leurs habitations.

Les investisseurs seront les grands vainqueurs de cette mesure sociale.

Si les particuliers sont mis à contribution pour trouver une solution au problème du logement à Bonifacio, la collectivité territoriale de Corse en est écartée.

Les casernes génoise et française de la haute-ville, laissées à l'abandon depuis le départ de l'armée en 1989, qui appartiennent à la collectivité, viennent enfin au bout de 30 ans de trouver une affectation : pour l'une, projet de laboratoire méditerranéen de la transition écologique, spécialisé dans la réutilisation des eaux usées traitées ; pour l'autre, projet de centre d'art contemporain.

Il n'est prévu en aucun cas de les affecter au logement de la population locale.

Le logement des Bonifaciens n'est donc pas une priorité, ni pour la collectivité territoriale, ni pour la mairie qui préfère mettre les particuliers à contribution en imposant une interdiction supplémentaire qui s'ajoute à une nouvelle inconstructibilité des terrains.

La pression immobilière liée au tourisme devrait donc persister dans les années qui viennent avec le développement des résidences hôtelières. Cela devrait permettre à Madame Hélène CONSTANTY d'enrichir le chapitre consacré à Bonifacio dans son livre écrit en 2012 « Razzia sur la Corse ».

C'est peut-être l'objectif visé par les élus dont le mandat expire.

Contribution n°174 (Web)

Proposée par LIBOUREL JEAN-MARC
(jean-marc-libourel@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h38
Adresse postale : MARE E MACCHIA 20169 Bonifacio

Bonjour
Je conteste la non constructibilité de la parcelle 0680 située dans une résidence déjà construite de toute part. Une construction sur cette parcelle ne dénaturera en rien le paysage. Cette parcelle est limitrophe de la parcelle 0679 et 0678 sur lesquelles ma résidence est construite depuis 1999.
Cordialement

Contribution n°175 (Web)

Proposée par SCP ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE
(amandine.coste@zls-avocats.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h40
Adresse postale : 3 rue de la Boetie 75008 paris

Madame le Commissaire Enquêteur,
Madame le Commissaire Enquêteur suppléant,

Nous vous informons intervenir dans l'intérêt de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ILE DE CAVALLO (ASIC).

L'ASIC est une association syndicale de propriétaires déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 réunissant tous les propriétaires de biens immobiliers situés sur l'île de Cavallo, à BONIFACIO.

L'ASIC souhaite porter à votre attention ses observations exposées dans le document joint par lesquelles elle sollicite une modification du classement de certaines parcelles de la zone NI (I.), des modifications de certaines dispositions réglementaires de la zone NI au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu'une modification de la qualification de certaines plages de l'Ile (III.).

En vous remerciant par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes, veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, Madame le Commissaire Enquêteur suppléant, à l'assurance de notre considération distinguée.

Me Amandine COSTE
SCP ZURFLUH LEBATTEUX SIZAIRE

1 document associé
contribution_175_Web_1.pdf

.Cavallo

ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ILE DE CAVALLO

Madame le Commissaire Enquêteur
Madame le Commissaire Enquêteur suppléant.

Ile de Cavallo, le 9 septembre 2025

Objet : Observations sur le dossier soumis à Enquête publique sur l'élaboration *Révision du Plan Local d'Urbanisme* de la commune de BONIFACIO.

L'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ILE DE CAVALLO (ASIC) est une association syndicale de propriétaires déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 réunissant tous les propriétaires de biens immobiliers situés sur l'île de Cavallo.

A ce titre, l'ASIC a notamment pour objet :

- L'entretien des biens qui sont communs à tous les propriétaires de l'ensemble du mobilier par leur propriété ou par leur usage ou par stipulation du cahier des charges et qui constituent ses éléments d'équipement et notamment les voies, les espaces verts, les canalisations et réseaux l'éclairage public, les ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et utilisation des réseaux, les ouvrages installations de loisirs et de sports ;

- L'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux ;

- La création de tous éléments d'équipement nouveau et services d'intérêt commun

- le contrôle de l'application du Cahier des charges de l'ensemble immobilier, en ce compris le respect de l'harmonie esthétique qui sera confiée au Collège d'architecture ;

- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.

- L'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le cahier des charges ;

- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles à la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association ;

- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres d'associations et leur recouvrement

d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Le PLU est un document dont les dispositions règlementaires impératives sont de nature à impacter les propriétés de l'ASSOCIATION SYNDICALE DE L'ILE DE CAVALLO (ASIC), tant dans leur composition que dans leur usage,

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. : 04 95 70 03 82 · Fax : 04 95 70 38 41 · Mail : asic840@orange.fr
SIRET : 309 978 005 00010

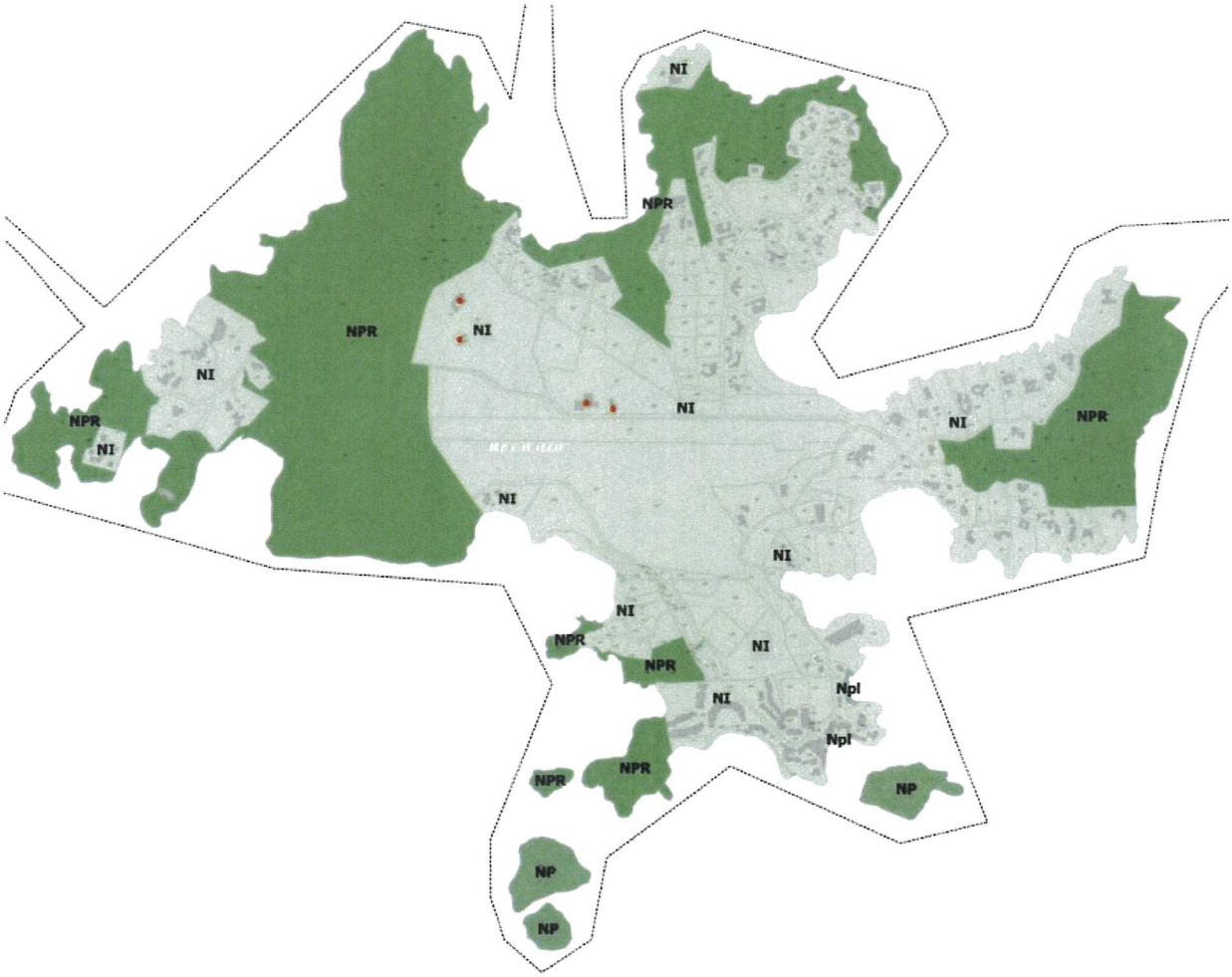
Aussi, l'ASIC souhaite porter à votre attention ses observations ci-après exposées par lesquelles nous sollicitons une modification du classement de certaines parcelles de la zone NI (I.), des modifications de certaines dispositions règlementaires de la zone NI au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu'une modification de la qualification de certaines plages de l'Ile (III.).

I. Sur la modification de la délimitation des zonages NI et NPR

Conscients de la richesse environnementale que présente l'île de Cavallo, les auteurs du PLU de la commune de Bonifacio ont retenu un zonage classant l'intégralité de l'île en zone N et y proposent une division en 4 « zones N » :

- La zone NI qui correspond « aux espaces urbanisés de l'île »
- La zone NPR qui correspond « à des espaces naturels situés en espace remarquable »
- La zone NP qui correspond « à des espaces naturels concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels. »
- La zone NPL qui correspond « aux périmètres de concession des plages. »

Extrait planche 12 du règlement graphique :



Pour mémoire, les articles R151-25 et R151-26 du code de l'urbanisme disposent :

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. : 04 95 70 03 82 · Fax : 04 95 70 38 41 · Mail : asic840@orange.fr
SIRET : 309 978 005 00010

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime *;*
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 *et* L. 151-13, *dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Il en résulte que le classement en zone N procède d'une volonté de protection et la constructibilité n'y est autorisée que de manière limitée.

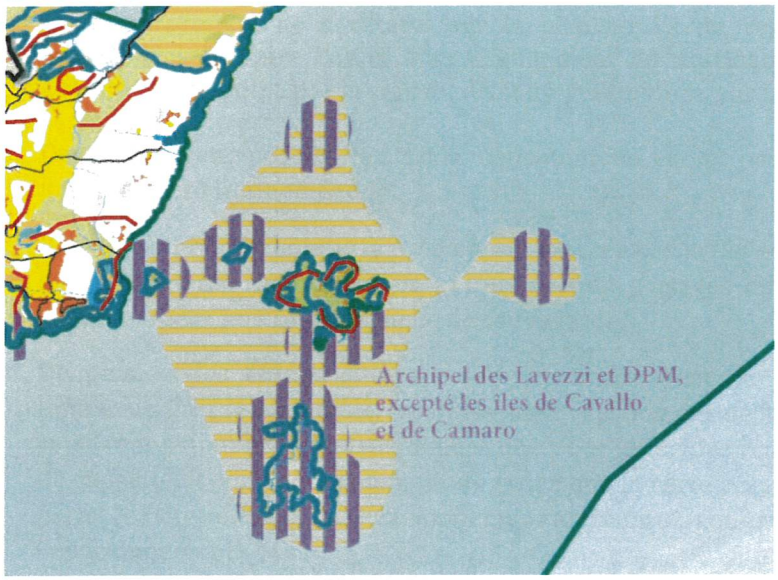
L'ASIC approuve le classement intégral de l'Ile en zone Naturelle et le choix de ses auteurs de prévoir un zonage distinct en fonction des parties de l'île pour lesquelles la présence de propriétés parties impose d'y organiser un régime distinct.

Cependant, la délimitation de la « sous zones » NPR pourrait être élargie afin d'être plus conforme aux enjeux de protection qui s'en infèrent.

En effet, l'île de Cavallo se caractérise par une richesse particulièrement élevée en espèces végétales : 426 taxons (espèces et sous-espèces) de phanérogames et de ptéridophytes dont 371 indigènes et 55 exotiques. Parmi ceux-ci, 68 taxons sont remarquables, (endémiques, rares, protégés ou menacés) étude Paradis et al, 2017).

En outre, il sera rappelé que l'Île de Cavallo fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection, comme le rappelle le PADDUC et il aurait été souhaitable qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU :





Il sera d'ailleurs précisé que le site Natura 2000 FR9410021 Iles Lavezzi, Bouches de Bonifacio encercle totalement l'Île de Cavallo, protégeant ainsi son espace maritime.

Des démarches sont d'ailleurs envisagées par certaines associations de protection de l'environnement auprès des services de la Préfecture et de l'Assemblée de Corse en vue d'un classement de la partie terrestre de l'Ile de Cavallo comme site Natura 2000, et non uniquement pour la Directive oiseaux comme c'est actuellement le cas, mais aussi pour la Directive habitats.

Favoriser le caractère urbanisable, l'ouverture de nouvelles routes et une augmentation de la fréquentation touristique mettrait en danger la conservation de la nature sur l'île de Cavallo et faciliterait la propagation d'espèces exotiques envahissantes.

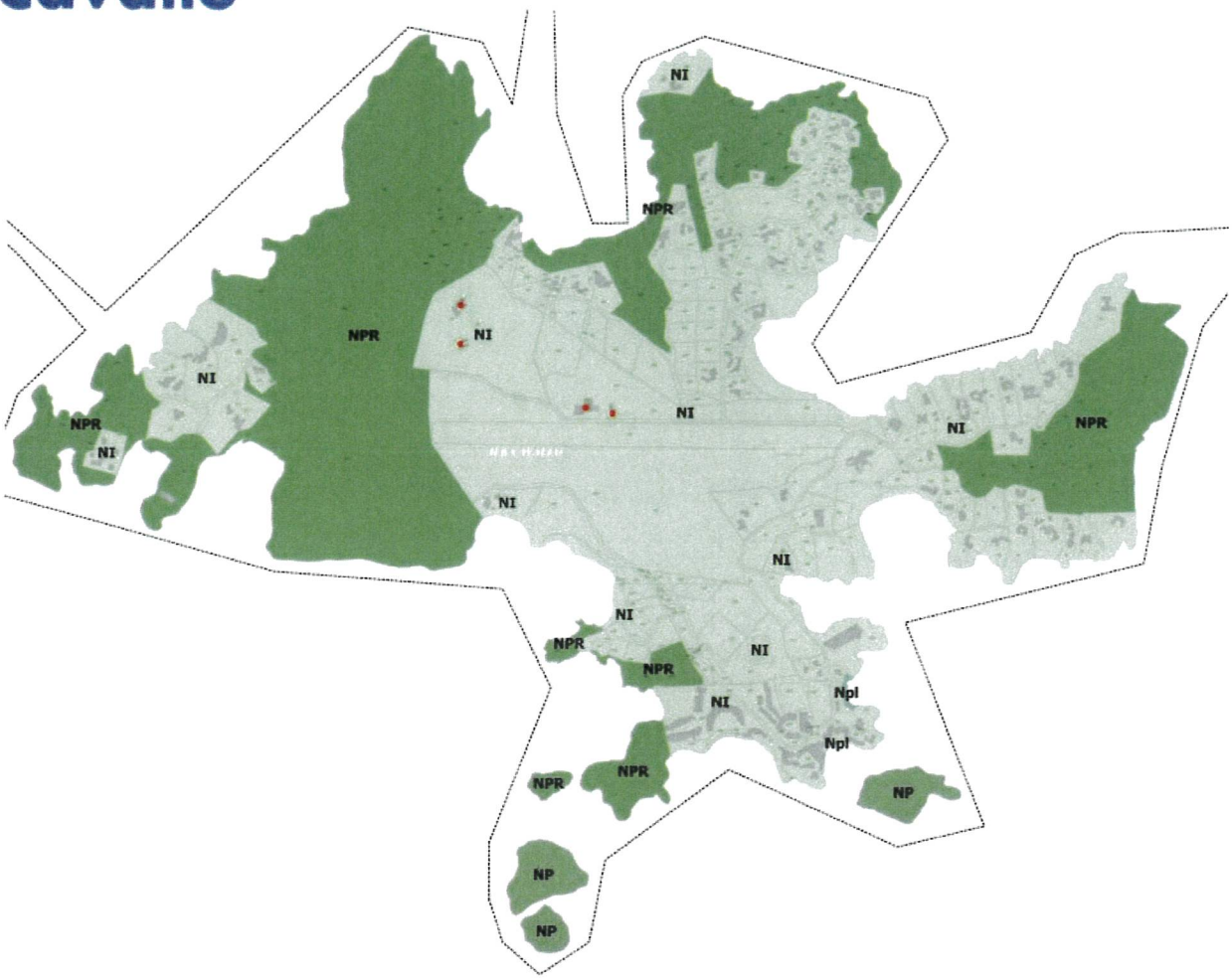
En conséquence, l'ASIC demande que toutes les parcelles lui appartenant, énumérées ci-dessous, soient incluses dans la zone NPR ayant les caractéristiques d'« espaces naturels situés dans des zones significatives » et non de « zones urbanisées de l'île », à l'exclusion uniquement des parcelles Q 277 , Q 276 Q 545 et d'une partie de la parcelle Q 542 où se trouve le terrain de football, qui ont les caractéristiques du zonage NI.

Liste des parcelles à inclure dans la zone NPR : Q14, 15, 16, 17, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 116, 118, 119, 123, 132, 133, 134, 144, 151, 153, 158, 159, 160, 163, 166, 191, 192, 193, 195, 200, 201, 202, 203, 209, 211, 212, 213, 215, 230, 237, 238, 239, 242, 244, 245, 258, 259, 262, 263, 271, 279, 280, 281, 282, 283, 473, 477, 495, 496, 500, 504, 507, 511, 518, 522, 525, 526, 536, 537, 542, 545, 549, 550, 553, 565, 569, 570, 696 et 698.

En outre, l'ASIC demande à inclure pour les deux bâtiments du château d'eau et de l'amphithéâtre situés sur les parcelles Q 545 et Q 667, la possibilité de changer l'utilisation prévue pour en faire des locaux de service pour l'ASIC.

II. <u>Sur la suppression de la destination « hébergements » dans la zone NI, le changement d'affectation des deux bâtiments du château d'eau et de l'amphithéâtre situés sur les parcelles Q545 et Q667</u>

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. : 04 95 70 03 82 · Fax : 04 95 70 38 41 · Mail : asic840@orange.fr
SIRET : 309 978 005 00010



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les disposition de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

En effet, ce traitement différencié au détriment de l'ensemble des autres propriétaires dont les biens sont situés dans la zone NI, ne se justifie par aucun motif urbanistique.

Au regard des caractéristiques de la zone NI, rien ne justifie cette exception.

Voudrait-on l'expliquer par l'objet de la préemption opérée que ceci n'aurait pas de sens, la préemption ayant été opérée au **titre des espaces naturels sensibles...**

Pourtant on comprend de l'exposé en page 92 du rapport de présentation relatif à la justification du projet et de l'évaluation environnementale et du PADD que ce changement de destination est en réalité prévu pour permettre à la Collectivité de Corse ou à toute autre entité publique qui se porterait acquéreur des propriétés concernées, **de contourner l'interdiction de réaliser des constructions nouvelles et de mettre en œuvre le projet d'ouvrir l'ile au tourisme et de réaliser des logements pour des travailleurs saisonniers.**

En effet, le PADD indique en page 15 :

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. : 04 95 70 03 82 · Fax : 04 95 70 38 41 · Mail : asic840@orange.fr
SIRET : 309 978 005 00010

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE DU TERRITOIRE

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°1 du PADDUC qui prévoit de produire un aménagement qui réduise les inégalités d'accès aux services essentiels et d'agir sur le logement pour des conditions de vie décentes.

En ciblant des secteurs stratégiques

Afin de proposer une offre de logements diversifiée, d'équilibrer les densités urbaines du territoire et d'assurer une rotation des populations dans le cadre du parcours résidentiel, la commune souhaite développer l'offre locative sur le territoire. Pour cela, elle a défini des secteurs privilégiés au sein de l'agglomération historique et de l'agglomération en devenir (cf. carte).

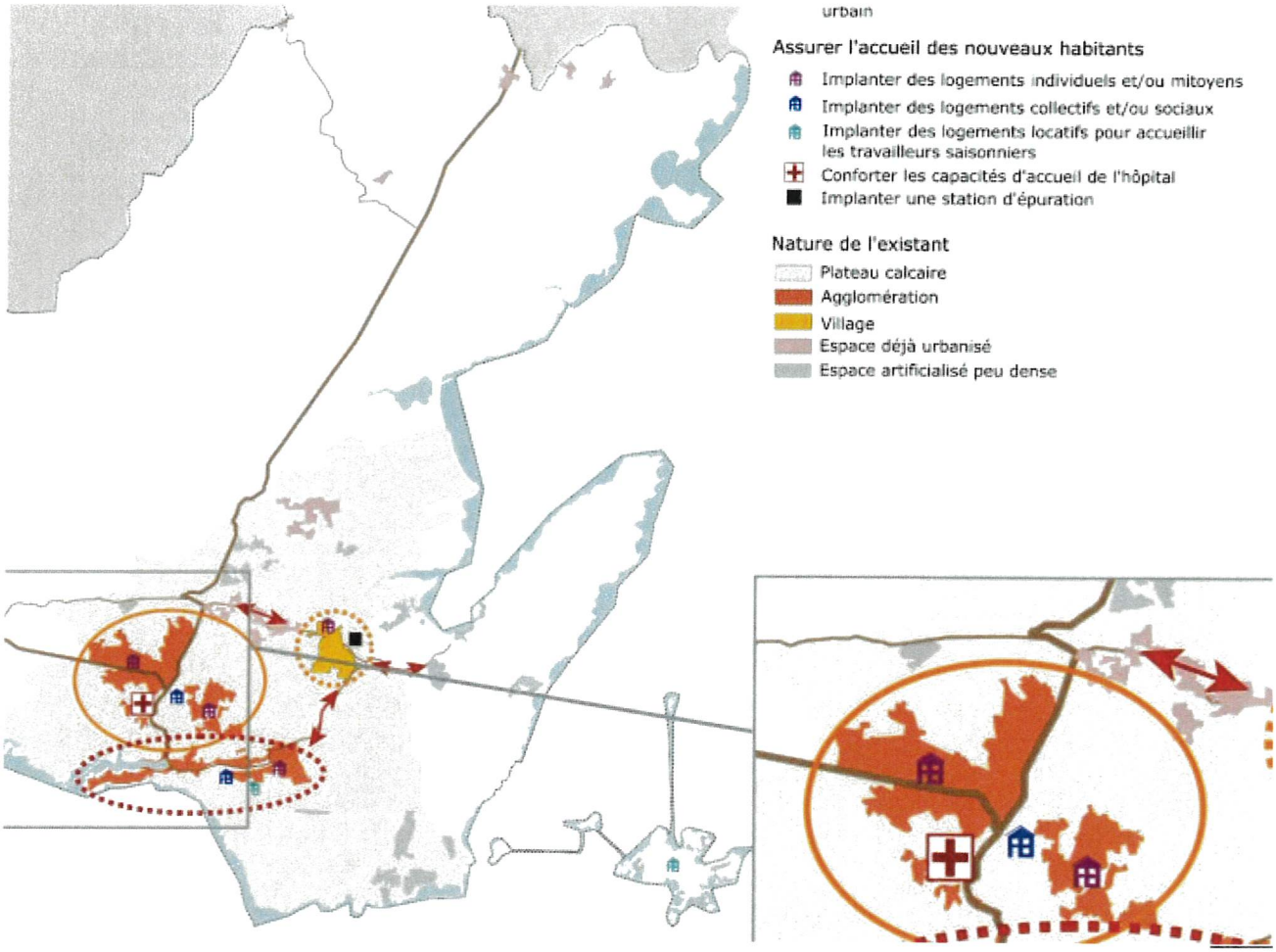
En proposant une offre locative à destination des saisonniers

La saison touristique attire de nombreux touristes sur le territoire communal. Afin de garantir une offre de restauration, d'hébergement, de commerces et de services de qualité, les professionnels sont amenés à recruter un grand nombre de travailleurs saisonniers. Leur hébergement pose parfois des problèmes dans la mesure où ils ne peuvent pas toujours être logés par l'employeur. Actuellement, il existe une maison des saisonniers à Monteleone, mais cela ne suffit pas à répondre à la demande. Afin de répondre à ce besoin en logement saisonnier, la commune a identifié un secteur privilégié à proximité de Monteleone mais également sur l'Ile de Cavallo (cf. carte).

Concernant l'Ile de Cavallo, la commune de Bonifacio a pour projet de réinvestir des constructions existantes afin de créer des logements à destination des travailleurs saisonniers sur un secteur bien particulier de l'Ile. Une attention particulière à l'environnement naturel sera portée et la démarche Eviter/Réduire/Compenser sera appliquée dans le cadre de la gestion environnementale prévue sur cette île.

Et le graphique en page 18 du PADD identifie le site de création de ces 64 logements :

ASSOCIATION SYNDICALE - ILE DE CAVALLO - B.P. 51 - 20169 BONIFACIO
Tél : 04 95 70 03 82 - Fax : 04 95 70 38 41 - Mail : asic840@orange.fr
SIRET : 309 978 005 00010



Un tel projet n'a manifestement fait l'objet ni d'une étude du besoin effectif de l'île de Cavallo en termes de travailleurs saisonniers, ni même d'une étude de faisabilité technique des infrastructures sanitaires et surtout comme le précise le PADD d'aucune étude environnementale permettant de vérifier l'impact de la création de 64 nouveaux logements, c'est-à-dire de doubler quasiment le nombre de logements existants.

Il suffit pour s'en convaincre de constater que les annexes du PLU ne comportent aucune précision pour l'Ile de Cavallo concernant :

- la ressource en eau potable, comme cela ressort de l'annexe graphique « 5.2.A. Réseaux d'adduction d'eau potable »
- l'assainissement, comme cela ressort de l'annexe graphique « 5.2.B. assainissement »
- ou même la gestion des déchets, voir l'annexe graphique « 5.2.C. notice des déchets ».

A ce jour, ces infrastructures et ces équipements sont exclusivement générés par l'ASIC.

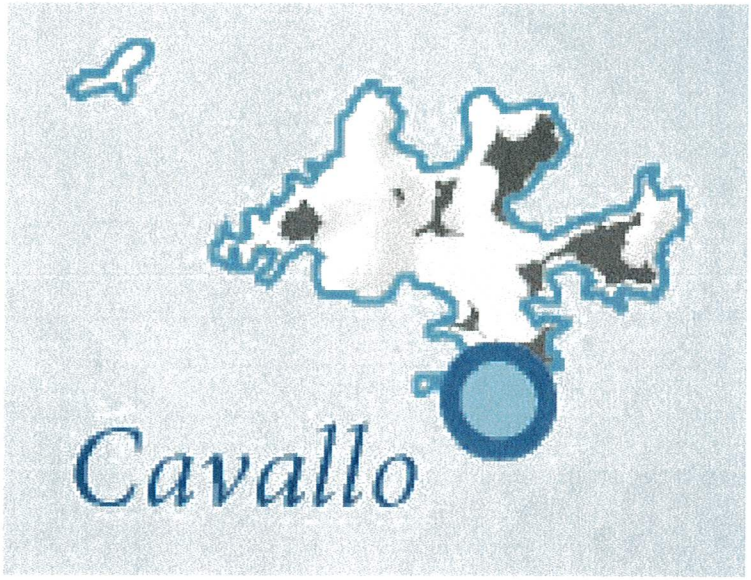
Mais le dimensionnement actuel de ces infrastructures n'a été prévu que pour les seules résidences déjà existantes et atteint aujourd'hui ses limites.

Au demeurant, à ce jour, il y a sur l'île de Cavallo :

- un seul et unique hôtel,
- deux restaurants,
- une petite épicerie.

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. 04 95 70 03 82 · Fax 04 95 70 38 41 · Mail asic840@orange.fr
SIRET 309 978 005 00010

Au-delà de la faisabilité environnementale et sanitaire, **le besoin en travailleurs saisonniers de la part de la CDC n'est pas justifié** et comme l'indique le PADDUC dans sa carte de synthèse, l'Ile de Cavallo n'est pas un site pour lequel le développement du tourisme est prévu puisqu'aucune pastille « jaune » n'y figure :



Extrait de la légende de la « carte de synthèse – projet de développement du territoire » :

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tél. 04 95 70 03 82 · Fax 04 95 70 38 41 · Mail · asic840@orange.fr
SIRET 309 978 005 00010



En outre, il ne serait pas possible d'assurer le confort quotidien de saisonniers sur l'ile, même pour la seule période durant laquelle les touristes viennent passer la journée sur l'île sauf à créer de nouveaux commerces (alimentaires, d'équipements ou de loisirs), et des services (déplacements, stationnement, soins médicaux) ce que le classement en zone N interdit précisément.

Le changement de destination prévu en faveur des 2 propriétés précitées sur la parcelle cadastrée Q 272 n'a pour seul objet que de contourner les mesures de protection prévues par le Code de l'urbanisme pour la zone N.

Pour assurer le respect des caractéristiques de la zone N, les dispositions prévues pour l'accueil des 64 nouveaux logements/hébergements doivent être supprimées.

III. Sur la modification de la qualification des plages de l'Ile de Cavallo

L'annexe 5.6 relative à la classification des plages de Cavallo classe 2 plages en « plage à vocation naturelle fréquentée » et 2 plages de l'ile en « plage à vocation semi urbaine » :

Cavallo

Tracé indicatif de la bande littorale de 100 m selon les dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme

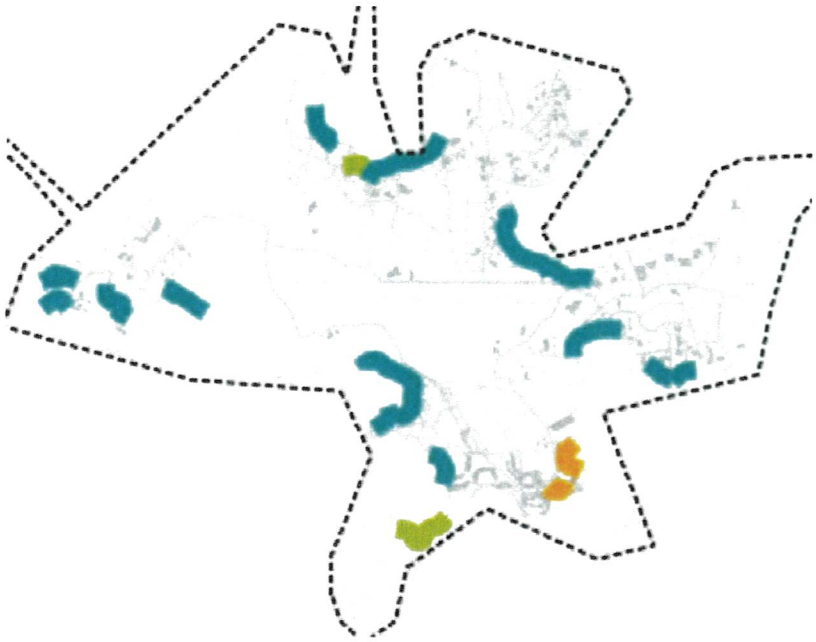
Tracé de la limite des Espaces proches du rivages selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

Plage à vocation naturelle selon les dispositions de l'article L121-28 du code de l'urbanisme

Plage à vocation naturelle fréquentée selon les dispositions de l'article L121-28 du code de l'urbanisme

Plage à vocation semi-urbaine selon les dispositions de l'article L121-28 du code de l'urbanisme

Plage à vocation urbaine selon les dispositions de l'article L121-28 du code de l'urbanisme



Cette classification n'est pas prévue par le PADDUC.

On s'interrogera sur la pertinence de cette qualification au regard de la « loi littoral. »

Elle n'est en tout état de cause, pas conforme à la situation réelle.

Rappelons que l'Île de Cavallo ne comporte pas de voie de circulation publique, de sorte que les plages de l'Île de Cavallo ne sont accessibles que depuis la mer ou depuis les seules propriétés privées qui bordent immédiatement le rivage.

Si l'on peut considérer tout au plus que les plages situées à proximité du port sont effectivement « plus fréquentées » que les autres, ni leur localisation, ni leur taille particulièrement réduite, tout comme leur nombre de visiteur ne permettent de les qualifier de semi urbaines, ce qui laisseraient suggérer une situation en milieu urbain et une forte fréquentation qui n'existe – de facto – pas sur l'Ile de Cavallo.

La qualification de plage à vocation semi-urbaine n'a aucun sens.

En conséquence, nous sollicitons de la qualification des plages soit modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de « plage à vocation naturelle » à l'exception des deux plages de l'hôtel qui pourront être qualifiées de « plages à vocation naturelle fréquentées ou plages à vocation semi-urbaine », au sens du PADDUC.

*

ASSOCIATION SYNDICALE · ILE DE CAVALLO · B.P. 51 · 20169 BONIFACIO
Tel. : 04 95 70 03 82 · Fax : 04 95 70 38 41 · Mail : asic840@orange.fr

.Cavallo

En vous remerciant par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes, veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, Madame le Commissaire Enquêteur suppléant, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président
Stefano Varia

Association Syndicale
Ile de Cavallo - BP51
20169 BONIFACIO
Tél: 04 95 70 03 82 - Fax: 04 95 70 38 41
N° Siret: 309 978 005 00010

Contribution n°176 (Web)

Proposée par CARREGA Claudine
(maitre.carrega@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h57
Adresse postale : 3 rue Saint Erasme 20169 BONIFACIO

Mesdames CARREGA Marie Antoinette épouse PORTAFAX , CARREGA Marie Noëlle épouse BARRAS et CARREGA Claudine propriétaires indivis de la parcelle cadastrée n° J1 Campagro sise sur la Commune de BONIFACIO présentent les observations suivantes :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU vous avez procédé au classement de notre parcelle cadastrée n° J1 CAMPAGRO , en zone AGRICOLE et une partie en zone AGRICOLE PROTEGEE.

Nous contestons ce classement et sollicitons le classement en zone Constructible, zone urbaine , ou zone à urbaniser .
Notre parcelle est située à proximité forte pression d'urbanisation.
En effet, de plus en plus de constructions ont été et sont réalisées à cet endroit.
Les réseaux se développent.
Notre terrain a une superficie de 12 250 m².
Les parcelles voisines sont constructibles.
Aujourd'hui, le classement de notre terrain en zone agricole nous pénalise fortement car nous ne pouvons envisager aucun projet.
La commune de BONIFACIO est appelée à s'étendre et son développement passe par l'urbanisation de la zone sur laquelle se trouve implanté notre terrain, zone qui est urbanisée, puisque de nombreuses maisons ont été construites.
Les terrains se trouvant en face de notre parcelle et qui sont identiques à notre parcelle sont devenus constructibles.

Ci- joint, les photographies des nombreuses maisons construites dans cette zone et des nombreuses boîtes aux lettres.
Les réseaux d'eau et d'électricité sont présents.(cf. photographies)
La route communale dessert notre propriété.

L'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que peuvent être classées en zone agricole, les secteurs de la commune équipés ou non, « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
Le PLU ne démontre pas en quoi notre parcelle doit être protégée ni même quel est le potentiel agronomique, biologique ou économique de cette parcelle.
Notre terrain n'a plus rien d'agricole. Il n'est plus cultivé donc il n'y a pas lieu de le maintenir

En outre, concernant la pérennisation de l'activité agricole, notre famille n'entend pas exercer une telle activité.

Par ailleurs, une route goudronnée dessert notre terrain. Il s'agit d'une route communale.

Le Tribunal Administratif de BASTIA a jugé le 20 novembre 1987 que le principe de continuité de l'urbanisation était respecté en cas d'urbanisation dispersée préexistante, sur une partie du littoral corse (TA Bastia, 20.11.1987, Tomasi).

Le Conseil d'Etat a jugé qu'en « cas de pression véritablement urbaine, l'ouverture de zones agricoles à l'urbanisation est admise. (CE 2 décembre 1991, chambre d'agriculture des Alpes Maritimes)

La demande de logements en accession émanant de Bonifaciens porte essentiellement sur des terrains à bâtir de préférence sur le plateau plutôt que dans la zone littorale.
Tel est le cas en l'espèce, notre terrain ne se situant pas en bord de mer mais dans la campagne bonifacienne.

L'urbanisation sur le plateau calcaire de Bonifacio s'est faite progressivement au cours du temps sur les terres possédées par les habitants pour la culture et notamment celle de l'olivier et de la vigne.

« Les Bonifaciens ont construits là où leurs ancêtres cultivaient la terre et ont bénéficié de la présence et de l'entretien des chemins longés de murs en pierre sèches.
Etant sur place et ayant leur résidence, ils entretiennent les terrains.
Le fait d'avoir pu construire une maison permet de réserver les paysages, accessoirement d'avoir une exploitation non professionnelle (pour les terrains comportant des oliviers).
L'urbanisation raisonnable permettrait la conservation du paysage et du patrimoine rural, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle.
Ouvrir notre parcelle à l'urbanisation contribuerait à organiser une urbanisation cohérente.

D'ailleurs nous relevons que dans le secteur de CAMPAGRO vous avez prévu une OAP et la construction de plusieurs logements.

Nous sollicitons de pouvoir bénéficier de cette mesure d'OAP et ce d'autant que le classement en zone agricole de notre parcelle a fait l'objet de deux jugements d'annulation par le Tribunal administratif de BASTIA .

Sur l'autorité de la chose jugée.

Suivant jugement en date du 28 juin 2007, le Tribunal Administratif de BASTIA a annulé la délibération en date du 13 juillet 2006 du conseil municipal de BONIFACIO approuvant le plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'elle classait notre parcelle cadastrée section J n° 1 dans une zone A.

Cette décision avait été prise en tenant compte du fait que cet espace était présenté par la commune « comme identifié ayant un intérêt écologique ».
Le Tribunal a en effet considéré que l'absence de tout élément versé au dossier sur l'intérêt du secteur en cause pour l'activité agricole, le classement du terrain dans une zone agricole ne pouvait qu'être regardé comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et qu'il convenait en conséquence d'annuler le PLU de la commune en tant qu'il classait ce terrain en zone A. (jugement joint)
Le Tribunal a estimé que ce classement était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.
La commune n'ayant pas démontré l'intérêt du secteur en cause pour l'activité agricole.
La commune de BONIFACIO n'a pas relevé appel de cette décision laquelle est définitive.

A la suite de cette décision, la commune de Bonifacio a fait une révision simplifiée de son PLU. Suivant délibération du 29 mai 2008 fixant les modalités de la concertation du public.

Suivant délibération en date du 11 février 2011, le conseil municipal a approuvé le dossier de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme prescrite par la délibération du 29 mai 2008 et soumis à enquête publique ;

Notre parcelle cadastrée J1 a été classée de nouveau en zone agricole.

Suivant jugement en date du 28 mai 2013 le Tribunal Administratif de BASTIA a annulé la délibération du 11 février 2011 par laquelle le conseil municipal de la commune de Bonifacio a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme en tant qu'elle classait la parcelle cadastrée J1en zone A.
Le Tribunal a considéré que « la Commune de Bonifacio n'apportait aucun élément de nature à justifier ce choix alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement agricole de cette zone du plan local d'urbanisme au sein de laquelle est incluse la parcelle en litige , résulterait de l'existence d'une exploitation agricole ou de la bonne potentialité des terres ; qu'un tel classement doit dès lors en l'état du dossier , être regardé comme relevant d'une appréciation manifestement erronée » (jugement joint)
C'est le second jugement.
La commune de BONIFACIO n'a pas relevé appel de cette décision laquelle est définitive.

En conséquence, le PLU ne saurait classer de nouveau notre terrain en zone agricole alors qu'à deux reprises, ce classement a été annulé par le Tribunal Administratif de BASTIA.

Il convient de faire application du principe de l'autorité de la chose jugée.

Il n'y a pas eu de modification de la zone depuis 2007, si ce n'est au contraire une urbanisation qui s'est développée dans cette zone.
En effet de nombreuses constructions ont été édifiées ;
Il n'y a pas eu d'ajout de zone agricole dans cette zone .Bien au contraire.

En conséquence, nous sollicitons l'application des deux jugements précités, à savoir le jugement du 14 juin 2007 et 15 mai 2013 et le classement de notre parcelle en zone constructible, zone urbaine , ou zone à urbaniser .
Nous sollicitons également le bénéfice d'une OAP.
Poursuivre un classement en zone agricole en l'état des deux décisions précitées exposerait la commune à un recours administratif et contentieux .

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente .

MA PORTAFAX
MN BARRAS
C CARREGA

2 documents associés
contribution_176_Web_1.pdf
contribution_176_Web_2.pdf

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
de BASTIA

N° 0601060

M. Jean Pierre CARREGA

Mme ERSTEIN
Président - rapporteur

M. MAURY
Commissaire du gouvernement

Audience du 14 juin 2007
Lecture du 28 juin 2007

68-06-01-04
D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(1ère Chambre)

Vu la requête, enregistrée le 13 septembre 2006, présentée par M. Jean Pierre CARREGA, demeurant 3 rue Saint Erasme à Bonifacio (20169) ; M. CARREGA demande au tribunal d'annuler pour excès de pouvoir le plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio en tant qu'il concerne le classement de la parcelle cadastrée section J n° 1 ;

Il soutient que la parcelle est située à proximité d'une zone urbanisée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 19 février 2007, présenté pour la commune de Bonifacio (Corse-du-Sud), représentée par son maire, par Me Vaillant, qui conclut au rejet de la requête et, en outre, à ce que M. CARREGA lui verse une somme de 500,00 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Elle soutient que la requête est irrecevable ;

Vu le mémoire, enregistré le 9 juin 2007, présenté par M. CARREGA, qui conclut aux mêmes fins que la requête ;

Il ajoute qu'il a régulièrement communiqué le recours à la commune ; que la requête est recevable ; que la commune ne justifie pas de l'intérêt de sa propriété pour l'activité agricole ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 14 juin 2007 :

- le rapport de Mme Erstein ;
- les observations de Me Vaillant, pour la commune de Bonifacio ;
- et les conclusions de M. Maury, commissaire du gouvernement ;

Considérant que la requête de M. CARREGA doit être regardée comme tendant à l'annulation de la délibération en date du 13 juillet 2006 par laquelle le conseil municipal de Bonifacio a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section J n° 1 dans une zone A ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par la commune de Bonifacio :

Considérant qu'en vertu de l'article R. 411-7 dudit code : « La présentation des requêtes dirigées contre un document d'urbanisme ou une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol est régie par les dispositions de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ci-après reproduit : « Art. R. 600-1. - En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol régie par le présent code, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation ... La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours. La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation, est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux. » ;

Considérant qu'il appartient au juge, au besoin d'office, de rejeter le déféré ou le recours comme irrecevable, lorsque son auteur, après y avoir été invité par lui, n'a pas justifié de l'accomplissement des formalités requises par l'article R. 411-7 du code de justice administrative par la production des documents ou de documents présentant des garanties équivalentes à celles exigées par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'invité par lettre du greffe à justifier de l'accomplissement des formalités en cause, M. CARREGA a produit la copie d'un avis de dépôt d'un objet recommandé à destination de la commune de Bonifacio, daté du 11 septembre 2006, soit dans le délai prescrit par les dispositions précitées ; que, par suite, en se bornant à soutenir que la formalité exigée n'avait pas été respectée, sans prétendre que l'envoi dont elle a accusé réception ne contenait pas une copie du recours, la commune n'apporte aucun élément susceptible de remettre en cause la preuve de la notification fournie par le requérant ; que, par suite, et alors que la requête contient des faits et moyens, comme exigé par l'article R. 411-1 du code de justice administrative, les fins de non-recevoir opposées par la commune de Bonifacio doivent être écartées ;

Sur le fond :

Considérant qu'en vertu de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme « délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » ; qu'aux termes de l'article R. 123-5 du même code : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » ; que selon le premier alinéa de l'article R. 123-7 dudit code : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » ; que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio identifie les zones A comme correspondant aux espaces naturels liés à l'exploitation agricole et qui doivent être préservés, soit parce qu'ils sont effectivement exploités, soit parce qu'ils représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain dont M. CARREGA est propriétaire dans la commune de Bonifacio, cadastré section J n° 1, est classé par le plan local d'urbanisme en litige dans une zone agricole, dite zone A ; qu'en l'absence de tout élément versé au dossier sur l'intérêt du secteur en cause pour l'activité agricole, le classement du terrain dans une zone agricole ne peut qu'être regardé comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ; qu'il convient, en conséquence, d'annuler le plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio, adopté par délibération en date du 13 juillet 2006, en tant qu'il classe le terrain dont s'agit dans une zone A ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le tribunal ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige soumis au juge ; que les conclusions présentées à ce titre par la commune de Bonifacio doivent dès lors être rejetées ;

DECIDE:

Article 1er : La délibération en date du 13 juillet 2006 du conseil municipal de Bonifacio approuvant le plan local d'urbanisme de la commune est annulée en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section J n° 1 dans une zone A.

Article 2 : Les conclusions de la commune de Bonifacio tendant à la condamnation de M. CARREGA au paiement des frais exposés et non compris dans les dépens sont rejetées.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean Pierre CARREGA et à la commune de Bonifacio.

Délibéré après l'audience du 14 juin 2007, à laquelle siégeaient :

Mme ERSTEIN, président- rapporteur,
M. CAIANI, premier conseiller,
Mlle JOURDAN, conseiller,

Lu en audience publique le 28 juin 2007.

Le président-rapporteur,

signé

L. ERSTEIN

Le conseiller-assesseur,

signé

P. CAIANI

Le greffier,

signé

F. GRIMALDI

La République mande et ordonne au préfet de la Corse du Sud en ce qui le concerne et à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition conforme,
Le greffier,

T. BAUMGARTEN

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE BASTIA

N°1100311

M. Jean-Pierre CARREGA

M. Lefebvre
Rapporteur

M. Martin
Rapporteur public

Audience du 15 mai 2013
Lecture du 28 mai 2013

68-01-01-01-03-03-01
C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif de Bastia

(2ème chambre)

Vu la requête, enregistrée le 13 avril 2011, présentée par M. Jean-Pierre Carrega, demeurant 3 Rue Saint Erasme à Bonifacio (20169) ; M. Carrega demande au tribunal :

1°) d'annuler la décision en date du 11 février 2011 par laquelle le conseil municipal de

la commune de Bonifacio a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bonifacio une somme de 1.000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Il soutient :

- qu'il est propriétaire d'une parcelle cadastrée J 1 sur le territoire de la commune de Bonifacio ; que les parcelles voisines de la sienne sont constructibles ; que la commune de Bonifacio ne démontre pas en quoi sa parcelle doit être protégée ni même quel en est le potentiel agronomique, biologique ou économique ; qu'il n'est plus cultivé ;
- que la commune de Bonifacio a méconnu l'autorité absolue de la chose jugée en procédant au même zonage que celui annulé par jugement du tribunal administratif de Bastia en date du 28 juin 2007 ;

Vu la décision attaquée ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 24 novembre 2011, présenté pour la commune de Bonifacio qui conclut à ce que le Tribunal dise qu'il n'y a lieu de statuer sur la requête ;

Elle soutient :

- que la délibération du 11 février 2011 a été abrogée par la délibération du 23 août 2011 ; que cette dernière délibération a fait l'objet d'un affichage et d'une publication régulière ;

Vu le mémoire complémentaire, enregistré le 19 février 2013, présenté par M. Carrega qui conclut aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 15 mai 2013 ;

- le rapport de M. Lefebvre ;

- les conclusions de M. Martin, rapporteur public ;

- et les observations de Me Vaillant pour la commune de Bonifacio ;

1. Considérant que par une délibération du 16 juillet 2006, la commune de Bonifacio a adopté son plan local d'urbanisme ; que par plusieurs jugements du 28 juin 2007, le Tribunal administratif de Bastia a annulé le zonage de 44 secteurs ; que par une délibération du 24 juillet 2007, la commune de Bonifacio a entrepris la révision générale de son plan local d'urbanisme ;

qu'elle a également décidé, par une nouvelle délibération du 22 mai 2008, de lancer une procédure de révision simplifiée pour établir un nouveau zonage dans les secteurs concernés par les annulations du 22 juin 2007 ; que par une délibération du 11 février 2011, le conseil municipal de la commune de Bonifacio a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme ; que M. Carrega, propriétaire de la parcelle cadastrée J 1 sur le territoire de la commune de Bonifacio, demande l'annulation de cette dernière délibération en ce qu'elle a procédé à un classement illégal de sa parcelle ;

Sur l'exception de non lieu à statuer soulevée en défense :

2. Considérant que la commune de Bonifacio fait valoir que la délibération en litige a été abrogée par une seconde délibération en date du 23 août 2011, régulièrement affichée, qui rend la présente requête dépourvue d'objet ; que, cependant, l'abrogation d'un acte réglementaire, qui n'emporte d'effet que pour l'avenir, n'a pas fait disparaître rétroactivement de l'ordonnancement juridique la délibération du 11 février 2011, devenue exécutoire avant le 23 août 2011 ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que cette délibération n'a fait l'objet d'aucune exécution entre sa date d'entrée en vigueur et celle de son abrogation ; qu'il s'ensuit que la requête susvisée, présentée par M. Carrega n'est pas dépourvue d'objet ; que la commune de Bonifacio n'est, dès lors, pas fondée à solliciter le prononcé d'un non lieu ;

Sur les conclusions à fin d'annulation de la décision du 11 février 2011 :

3. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme *« délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions »* ; qu'aux termes du premier alinéa de l'article R. 123-7 de ce code : *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »* ; que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bonifacio, alors en vigueur définit la zone A comme constituée par des espaces naturels liés à l'exploitation agricole et qui doivent être préservés, soit parce qu'ils sont effectivement exploités, soit parce qu'ils représentent un potentiel pour le développement de l'activité agricole ;

4. Considérant que M. Carrega estime que le classement en zone A de la parcelle cadastrée J 1 dont il est propriétaire est entaché d'une erreur d'appréciation en ce que la commune de Bonifacio ne justifie pas de son choix ou de la bonne potentialité des terres agricoles ; que la commune de Bonifacio n'apporte aucun élément de nature à justifier ce choix alors qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le classement agricole de cette zone du plan local d'urbanisme, au sein de laquelle est incluse la parcelle en litige, résulterait de l'existence d'une exploitation agricole ou de la bonne potentialité des terres ; qu'un tel classement doit, dès lors, en l'état du dossier, être regardé comme relevant d'une appréciation manifestement erronée ;

5. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la délibération du 11 février 2011, par laquelle le conseil municipal de la commune de Bonifacio a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme doit être annulée en tant qu'elle classe la parcelle J 1 dont M. Carrega est propriétaire, en zone A ; que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de

l'urbanisme, aucun autre moyen soulevé par M. Carrega n'est susceptible de fonder l'annulation de cette décision ;

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

6. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.* » ;

7. Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées par M. Carrega tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre une somme de 1.000 euros à la charge de la commune de Bonifacio au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : La délibération du 11 février 2011 par laquelle le conseil municipal de la commune de Bonifacio a approuvé la révision simplifiée de son plan local d'urbanisme est annulée, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée J 1, dont M. Carrega est propriétaire, en zone A.

Article 2 : La commune de Bonifacio versera à M. Carrega une somme de 1.000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. Jean-Pierre Carrega et à la commune de Bonifacio.

Copie en sera transmise au préfet de la Corse-du-Sud.

Délibéré après l'audience du 15 mai 2013, à laquelle siégeaient :

Mme Josset, présidente,
M. Porée, conseiller,
M. Lefebvre, conseiller,

Lu en audience publique le 28 mai 2013.

Le rapporteur,

La présidente,

G. LEFEBVRE

M. JOSSET

Le greffier,

N. SAULI

La République mande et ordonne au préfet de la Corse-du-Sud en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les partie privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

La greffière,

N. SAULI



Route communale desservant la parcelle.



Vue de l'entrée de la parcelle



Vue de l'entrée de la parcelle donnant sur la route communale

Constructions se trouvant à proximité immédiate

(4)



boite aux lettres



Equipements publics à proximité immédiate

(3)



réseau d'eau

EDF



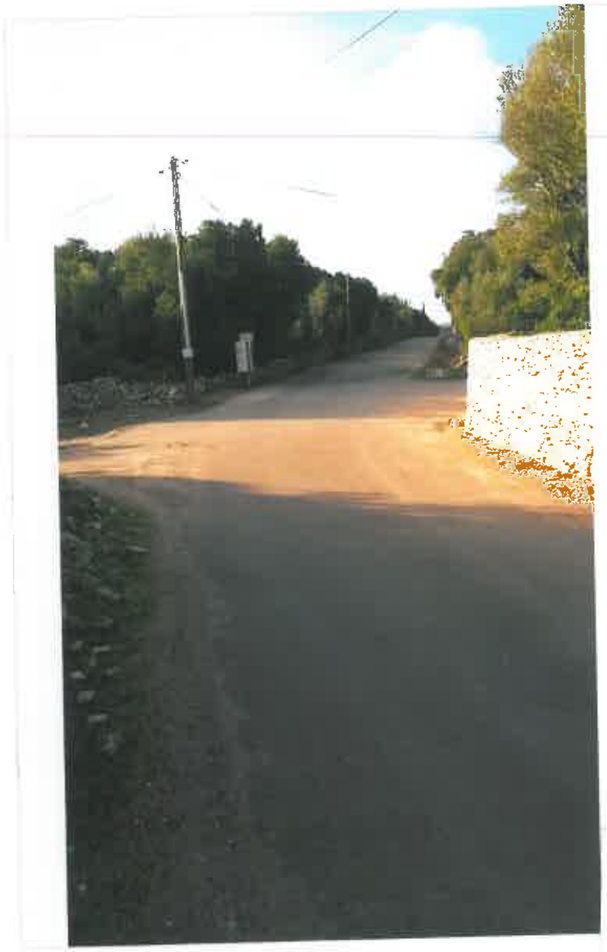


(6)

Route partant de la route Communale accedant à 2 propriétés bâties

mur mitoyen avec la parcelle du requérant





(5)

Route et entrée propriété NEJEAN

propriété NEJEAN





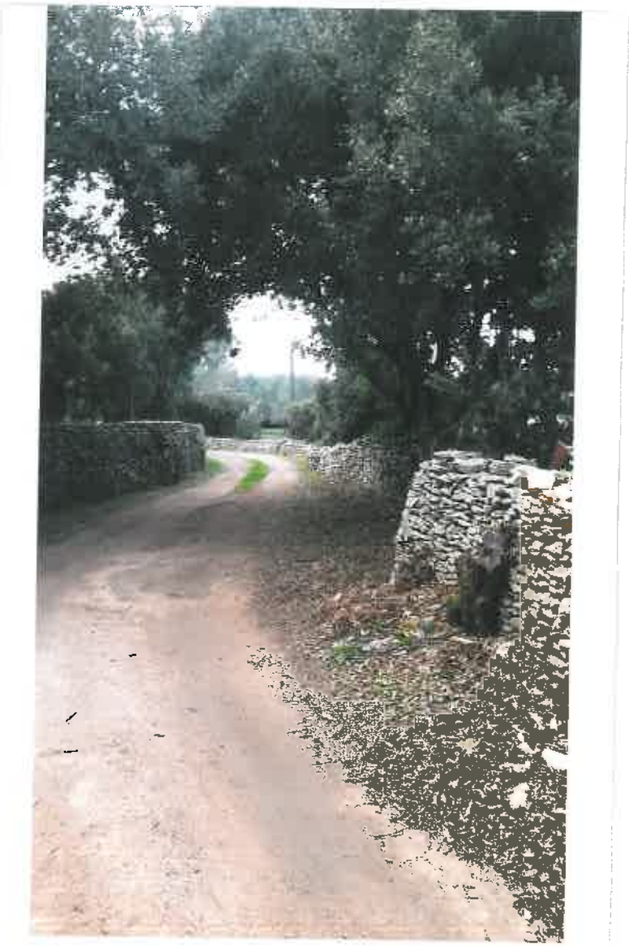
Vue de l'entrée de la parcelle



Vue de l'entrée de la parcelle donnant sur la route communale



entrée longeant Chez CUCUOLO



route partant de la route Communale

Equipements publics à proximité immédiate



Réseau d'eau

EDE





Route communale desservant la propriété.

(5)



← route et entrée propriété NEJEAN

propriété NEJEAN



Constructions ou travaux à proximité immédiate (4)



boîte aux lettres



(7)



entrée propriété Clara CUCCIOLO



Route partant de la route communale

(6)



Route partant de la route communale accedant à deux propriétés bâties.

mur mitoyen avec la parcelle du requérant









Contribution n°177 (Web)

Proposée par Victor Viti
(pian.del.fosse@wanadoo.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 13h54
Adresse postale : Pian Del Fosse, route de Sant'Amanza 20169 BONIFACIO

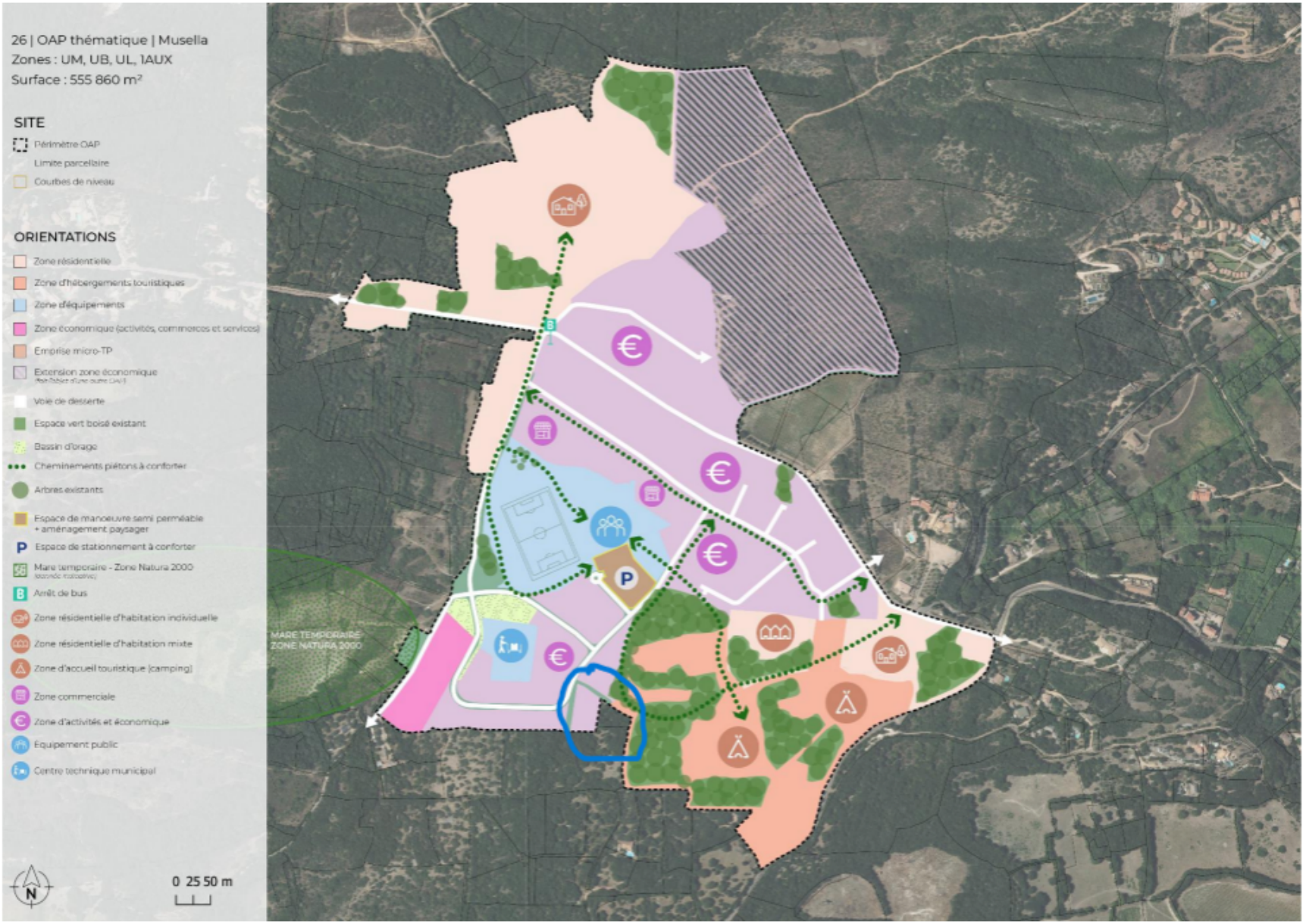
Madame, Monsieur,

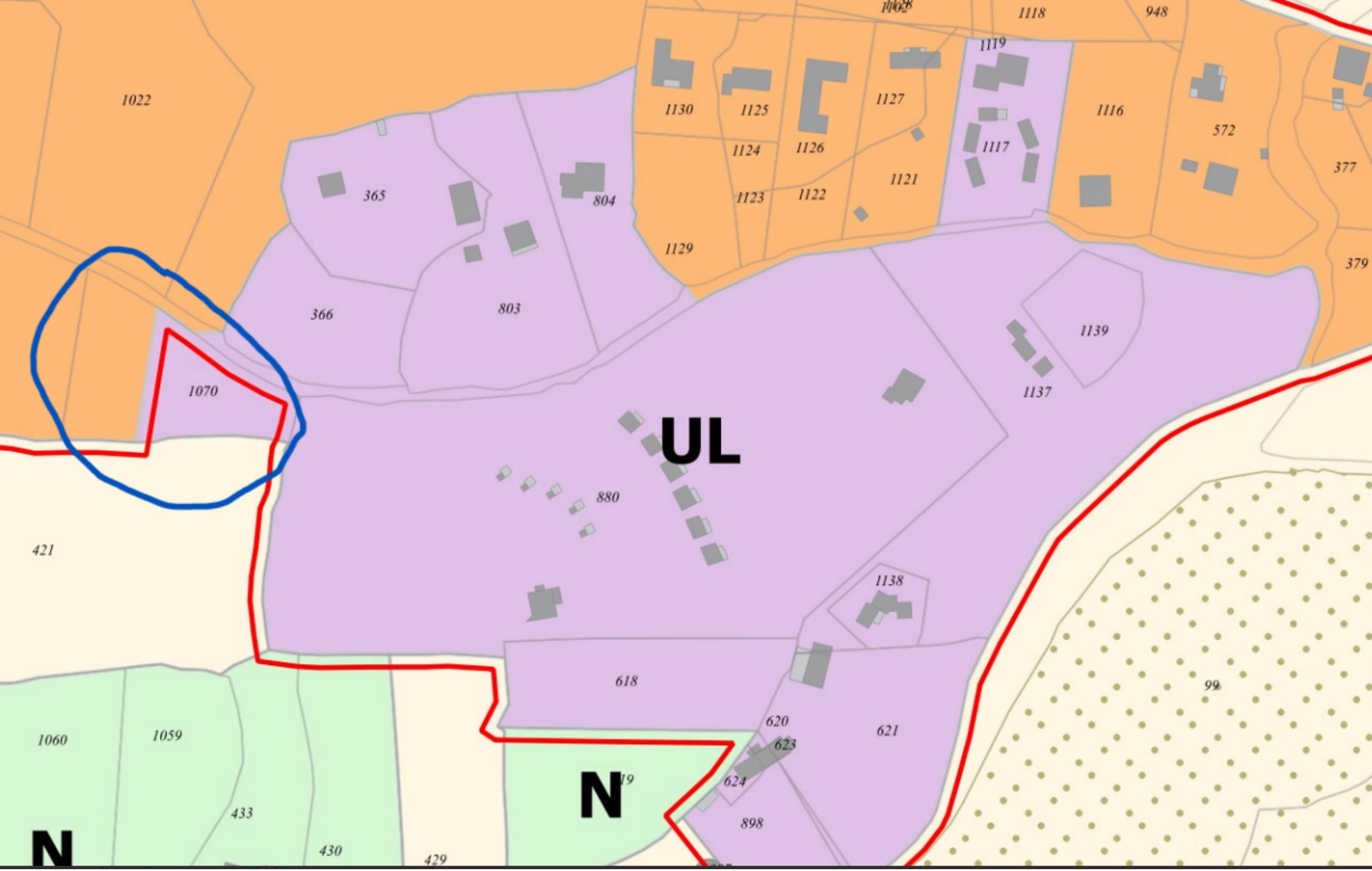
Je souhaiterais par la présente porter à votre attention ce qui semble être une erreur de tracé dans le projet de PLU concernant la parcelle n° J1070 située dans la zone artisanale de Musella. Le tracé du périmètre de l'OAP du village de Musella fait l'impasse sur une partie de la parcelle sans que cela ne soit justifié. La parcelle ayant été acquise le 2 mars 2017 comme faisant partie intégrante de la zone artisanale, au tarif en vigueur à l'époque, dans une tranche dont la viabilisation était à venir, je demande qu'elle soit réintégrée dans son entièreté dans le tracé du village de Musella.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer mes salutations les plus distinguées.

Victor Viti

2 documents associés
contribution_177_Web_1.png
contribution_177_Web_2.png


26 | OAP thématique | Musella
Zones : UM, UB, UL, 1AUX
Surface : 555 860 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
ORIENTATIONS
Zone résidentielle
Zone d'hébergements touristiques
Zone d'équipements
Zone économique (activités, commerces et services)
Emprise micro-TP
Extension zone économique
Voie de desserte
Espace vert boisé existant
Bassin d'orage
Cheminements piétons à conforter
Arbres existants
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace de stationnement à conforter
Mare temporaire - Zone Natura 2000
Arrêt de bus
Zone résidentielle d'habitation individuelle
Zone résidentielle d'habitation mixte
Zone d'accueil touristique (camping)
Zone commerciale
Zone d'activités et économique
Equipement public
Centre technique municipal
MARE TEMPORAIRE ZONE NATURA 2000
N
0 25 50 m


1022
1118
948
1119
1130
1125
1127
1116
572
1124
1126
1117
377
365
804
1123
1122
1121
1129
379
366
803
1139
1070
1137
UL
880
421
1138
618
99
1060
1059
620
621
623
624
N
433
898
N
430
429

Contribution n°178 (Web)

Proposée par De la foata Rosine
(patdelafoata@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 13h57
Adresse postale : GURGAZZO, Santa MANZA 20169 BONIFACIO

Ci joint les documents concernant la constructibilite de l’indivision Stachino

5 documents associés
contribution_178_Web_1.pdf
contribution_178_Web_2.pdf
contribution_178_Web_3.pdf
contribution_178_Web_4.pdf
contribution_178_Web_5.pdf

Mairie de Bonifacio
Monsieur le Maire

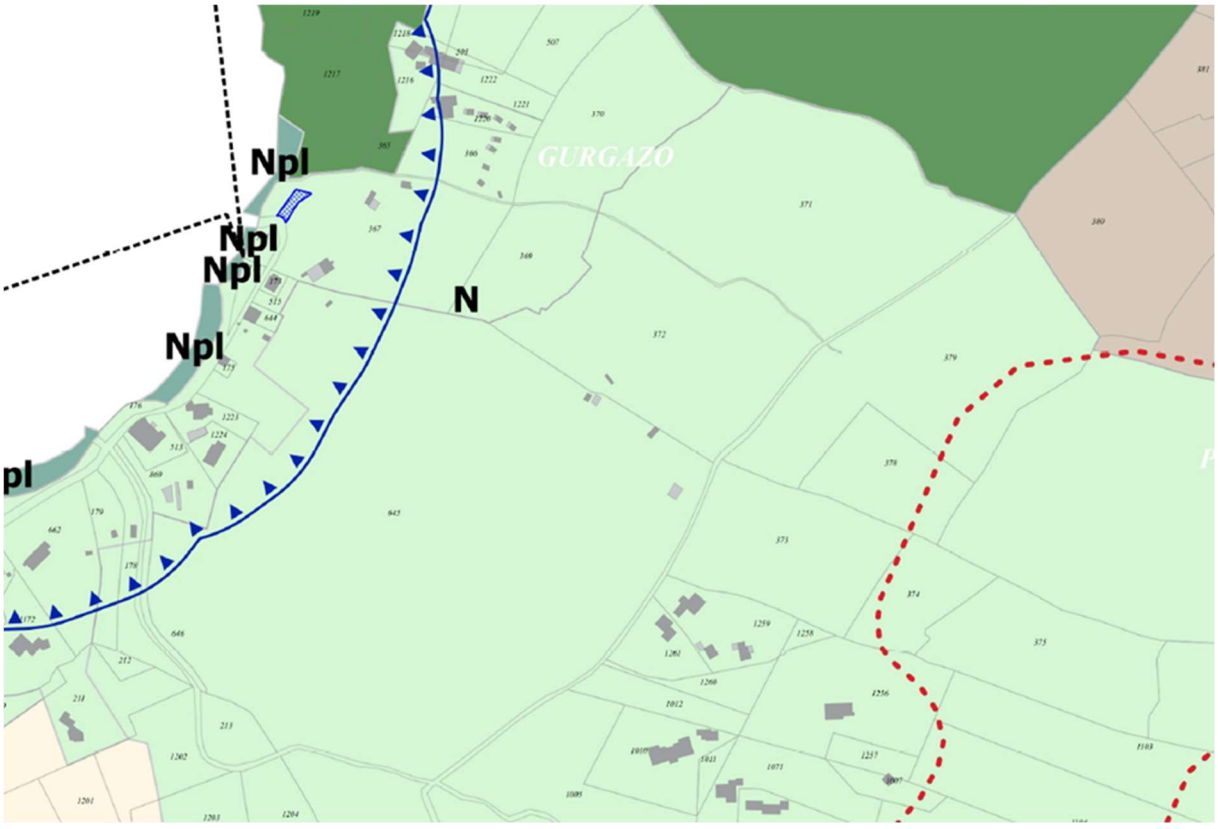
Le 08/09/2025

Objet : Demande de modification plan de zonage projet PLU

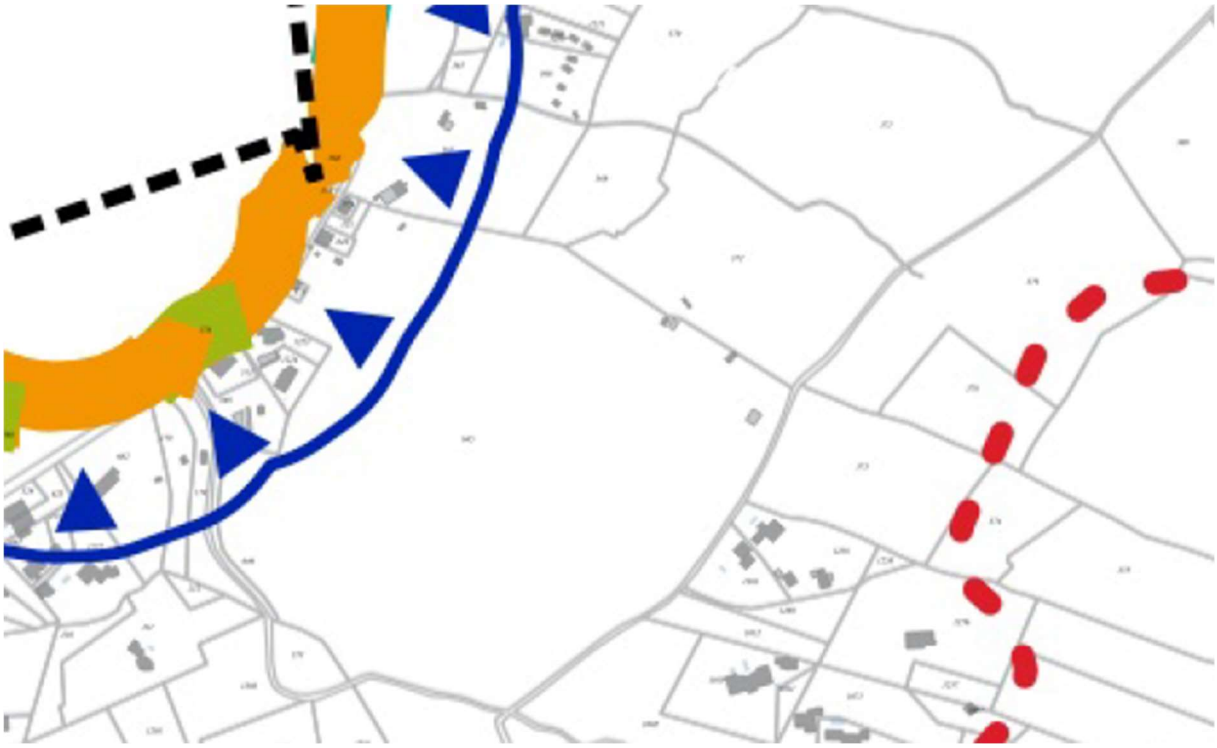
Monsieur Le Maire,

Ensemble les consorts STACHINO/PANZANI/DAGREGORIO, propriétaires du terrain, et la société MARINA DI SANTA MANZA, lotisseur,

Après avoir consulté le projet de plan de zonage du futur PLU de la commune, et plus particulièrement les plans relatifs au secteur de Santa Manza :



Extrait Règlement graphique Planche 8/13 - Projet PLU



Extrait Classification des plages de Bonifacio – Projet PLU

Nous constatons que nos parcelles cadastrées section N, numéros 645, 371 et 372, lieudit Gurgazzo, sont situées en zone N (naturelle) et que la voirie du lotissement MARINA DI SANTA MANZA que nous avons réalisé sur ces parcelles n'apparait pas sur cette cartographie,

Or, nous vous rappelons qu'un lotissement de 19 lots dit MARINA DI SANTA MANZA avait été autorisé et réalisé sur ces 3 parcelles suivant permis d'aménager n° PA 02A041 11 B0004 délivré le 11 janvier 2012 (PJ 1) et que la conformité avait été constatée en septembre 2013 (PJ 2) en considération :

- des PV de réception des hydrants (PJ 3),
- des travaux de viabilisation réalisés (renfort par le syndicat d'électrification de la Corse du Sud du réseau électrique du secteur de Santa Manza, voirie, et plus généralement l'ensemble des réseaux), pour un cout de 3 195 884.51 euros restant du aux prestataires (PJ 4 – Cout de la viabilisation),

Nos parcelles ont donc été viabilisées, et le secteur est déjà urbanisé comme en atteste les images satellites de la zone :



Extrait géoportail

Il est établi que notre commune nécessite des logements en résidences principales (pour partie en programmes sociaux) mais également des équipements en énergies renouvelables.

Nous sommes convaincus que notre terrain s'y prête : fort ensoleillement, cadre agréable, proximité de la ville, électrification et dessertes routières d'ores et déjà réalisés....

Dans cet optique, l'environnement juridique récent permet d'envisager l'octroi de droits à bâtir sur nos terrains :

1. La loi LE MEUR (loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 publiée au JO du 20 novembre 2024) autorise l'instauration d'une servitude de résidence principale, empêchant ainsi tout dérive spéculative.

2. La proposition de loi TRACE (Proposition de loi, adoptée par le Sénat, visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux), actuellement examinée à l'Assemblée Nationale, devrait très prochainement concéder aux communes la possibilité de dépassement de constructibilité de 20% aux bénéfices de cas limitatifs de projets ; parmi lesquels, le logement social et les installations d'énergies renouvelables.

Aussi, nous souhaitons le classement en zone AU de nos parcelles cadastrées section N numéros 645 et 372 et ce afin qu'une constructibilité maitrisée puisse être envisagée en adéquation avec les travaux de viabilisation existants et les besoins de la commune, notre parcelle cadastrée section N numéro 371 (27 771m^2) étant alors conservée en état naturel pour être consacrée aux espaces verts du programme que nous souhaitons.

PJ 1

MAIRIE
Bonifacio

PERMIS D'AMENAGER avec prescriptions
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 31/08/2011 Complétée le 20/10/2011	
Par :	Monsieur QUILICHINI Jean
Demeurant à :	ZI de Murtone 20137 PORTO VECCHIO
Représenté par :	
Pour :	Lotissement de 19 lots + détachement d'une partie de la parcelle N645
Sur un terrain sis à :	GURGAZO N371-372-645

référence dossier

N° PA 02A041 11B0004

Surfaces hors œuvre autorisées

Nette : 8350 m²

Destination : vente

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-2et R.441-19 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, mis en révision le 24/07/2007,
Vu l'article L332-15 du code de l'urbanisme,
Vu la délibération N°166-2008 en date du 29/05/2008 instituant la PVR sur l'ensemble du territoire communal,
Vu l'arrêté municipal N°107-2011 du 1ier Août 2011 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick,
Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale,
Vu l'étude des sols jointe au dossier,
Vu le dossier loi sur l'eau joint au dossier,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC rendu le 4/10/2011
Vu l'avis favorable de l'ARS rendu le 21/09/2011,
Vu l'avis favorable avec observations du Ministère de la Défense rendu le 12/09/2011,
Vu l'avis favorable avec prescription du SDIS rendu le 20/10/2011 indiquant que les prescriptions émises sont non limitatives,
Vu l'avis favorable de la CMESE rendu le 5/11/2011,
Vu l'avis d'EDF en date du 9/11/2011 indiquant que le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 19X 36 Kva triphasé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du conseil général en date du 10/01/2012,

. . . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : L'opération déclarée est accordée sous réserves des prescriptions énoncées à l'article 3.
Article 2 : Le lotissement dénommé « marina di santa manza », présente une superficie de 126 252 m² et se compose de 19 lots dont la constructibilité est répartie comme suit :

- **lot 1 d'une surface de 3500m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 2 d'une surface de 3578 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 3 d'une surface de 4198 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 4 d'une surface de 4388 m² aura une SHON de 600 m²**
- **lot 5 d'une surface de 4303 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 6 d'une surface de 3809 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 7 d'une surface de 3741 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 8 d'une surface de 4121 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 9 d'une surface de 4006 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 10 d'une surface de 3778 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 11 d'une surface de 3537 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 12 d'une surface de 4104 m² aura une SHON de 500 m²**

- **lot 13 d'une surface de 4784 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 14 d'une surface de 4582 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot15 d'une surface de 4430 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 16 d'une surface de 3699 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 17 d'une surface de 3793 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 18 d'une surface de 3617 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 19 d'une surface de 3515 m² aura une SHON de 350 m²**

La partie détachée de la parcelle N645 d'une superficie de 8332 m² située en UL 1 au plan graphique du plu, mentionné en jaune sur le plan graphique joint au dossier de PA, n'est pas soumise au règlement du lotissement et n'est pas comprise dans l'emprise du lotissement. Elle devra faire l'objet d'un aménagement en adéquation avec le règlement du PLU.

Article 3 : Le pétitionnaire doit respecter la réalisation des différentes prescriptions émises dans les domaines suivants :

❖ **<u>En matière de prévention incendie :</u>**

- s'assurer que les voies de circulations desservant les lots, soient utilisables par les engins de secours (supérieures à 5 mètres) et respectent en permanence les conditions de retournement des véhicules sapeurs pompiers (servitude, voies publiques et privées)
- installer un poteau incendie normalisé de façon à ce que la maison la plus défavorisée soit à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée par les voies de circulation)
- matérialiser au sol les aires de retournement ou mettre en place un dispositif empêchant le stationnement des véhicules sur l'aire de retournement ;
- réaliser le débroussaillement des lots et des espaces verts, conformément à la législation en vigueur (Code Forestier – Arrêté Préfectoral)
- A la mise en eau du poteau incendie, le pétitionnaire demandera au Service Prévision du Groupement Sud la réception de cette installation

❖ **<u>En matière de servitude radioélectrique :</u>**

- Est informé de l'existence des servitudes qui protègent le centre radioélectrique de Bonifacio contre les perturbations électromagnétiques (ex. : utilisation prohibée d'appareils générateur de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences) ;

❖ **<u>En matière d'électricité :</u>**

- Un poste de transformation devra être créé
- Le demandeur aura à sa charge la desserte interne de l'ensemble des lots sur le terrain d'assiette
- Un avant projet complet C14 100 devra parvenir aux services d'EDF avant tout travaux sur la parcelle.

❖ **<u>En matière d'archéologie préventive :</u>**

- signaler au service régional de l'archéologie toutes découvertes archéologiques ;

❖ **<u>En matière d'assainissement</u> :**

- Le pétitionnaire respectera les préconisations mentionnées dans l'étude géologique.

❖ **<u>En matière de réseau d'eaux pluviales :</u>**

- Le pétitionnaire respectera ses engagements mentionnés dans le dossier de déclaration LOI SUR L EAU et les prescriptions émises par le service instructeur en retour ;

❖ **<u>En matière d'accès :</u>**

- Le pétitionnaire prendra en compte le recueil des eaux pluviales de la propriété et l 'évacuation jusqu'aux exutoires existants de la RD, aucun rejet direct sur la RD ne sera toléré ;
- L'accès devra être commun à l'ensemble des lots ; un seul accès sera autorisé sur la RD 58. Il sera revêtu (béton, enrobé…) sur toute la longueur y compris pendant la phase de travaux et dégagé de tout masque de visibilité. Le portail sera positionné à 10m du bord de chaussée de la RD.
- L'alignement (clôture) se fera à une distance de 3m minimum du bord de chaussée de la RD58
- Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques qui seront formulées dans la permission de voirie ; avant le début des travaux, le pétitionnaire devra demander une permission de voirie à l'antenne locale de PortoVecchio.

Article 4 : le règlement joint au dossier s'applique au présent lotissement.

Article 5 : Cette autorisation n'a pas pour effet de dispenser les acquéreurs de lots d'obtenir le permis de construire.

En application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot ; ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

En application de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire pourra être accordé à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté.

Article 6 : le projet devra être conforme aux dispositions des décrets N°2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 et de l'arrêté du 15/01/2007 relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et des espaces publiques.

Article 7 : Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots.

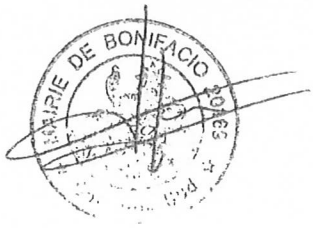
Article 8 : si le lotisseur souhaite être autoriser à différer les travaux de finition, une demande devra être adressée à Mr Le Maire de Bonifacio accompagnée d'un devis estimatif du montant des travaux de finition et d'une attestation d'un notaire ou d'une banque certifiant que la provision nécessaire a été consignée sur un compte bloqué (article R442-13 du code de l'urbanisme.)

Article 9 : Le permis d'aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 10 : Le présent arrêté sera :

- transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L424-7 du code de l'urbanisme.
- Affiché en mairie pendant une durée de 2 mois à compter du jour de délivrance
- Sera notifié au pétitionnaire.

Bonifacio Le 11/01/2012
P/Le Maire et par délégation
Arrêté N°107-2011 du 1IER Août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.
- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

PJ. 2

MAIRIE
Bonifacio

ATTESTATION DE NON-OPPOSITION A LA DECLARATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX

Chantier déclaré achevé le : 28/02/2013
Déclaration d'achèvement reçue le 06/03/2013

Destinataire :	SCCV Marina di Santa Manza
Demeurant à :	21 rue Borgo 20137 Porto-Vecchio
Représenté par :	Monsieur BORNEA Anthony
Pour :	Lotissement de 19 lots
Sur un terrain sis à :	SANTA AMANZA N371-372-645

PA N°2A041 11B0004
PA N°2A041 11B0004/T1

Surfaces hors œuvre
Nette : 8350 m²

Destination : Vente

Le Maire :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L461-1, L462-1, L462-2, R462-1 à R462-10,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date du 13/07/2006
Vu le permis d'Aménager PA N° 2A 041 11B0004 délivré le 11/01/2012 à Monsieur QUILICHINI Jean,
Vu l'arrêté de transfert PA N°2A 041 11B0004/T1 transférant le Permis d'aménager à la SCCV MARINA DI SANTA MANZA en date du 27/06/2012,
Vu la déclaration d'achèvement de travaux du 28/02/2013 reçue en mairie le 06/03/2013,
Vu la visite de récolement effectuée le 07/05/2013,
Vu le PV de réception des hydrants signé par Mr Giannini responsable du centre de secours de Bonifacio, transmis en mairie le 07/05/2013,
Considérant que les travaux effectués par les pétitionnaires sont conformes au permis d'aménager,

..... ARRETE .....

Article 1 : **Il n'est pas fait opposition à la déclaration de conformité des travaux.**

Bonifacio Le 09 SEP. 2013
P/Le Maire et par déléguation
Arrêté N° 107-2011 du 1 août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO
CORSE-DU-SUD

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contenti dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchi le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut r implicite*)

PJ 3

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT MARINA DI SANTA MANZA

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dyna mique	P. stati que	Conforme	
						OUI	NON
1	ATLAS	100	LOT MARINA DI SANTA MANZA				
		2x70		>60m³	4	oui	
			COORDONNÉES DFCI : NB 62 K2.2				
			COORDONNÉES GPS 41° 24.306 N 009° 13.570 E				

Observations : Lotissement Marina di Santa Manza
Hydrant n° 1 a l'entrée du lotissement parfait état de fonctionnement

Etaient présents : Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT Heure : 17H 30
Grade, Nom : SERGENT TURCANO
Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC
☐ Syndic :

☒ Autres : MR Quilichini, MR Nicolai
ST Mairie

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT Marina Di Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
2	ATLAS	100 2x70	LOT Marina di Santa manza Coordonnés DFCI : NB62 K2.2 coordonnés GPS 41° 24.289 N 009° 13.664 E	>60m³	4	oui	

Observations : Implantation judicieuse, parfait état de fonctionnement

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17h30

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT Grade, Nom : Sergeant TURCANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic: .....

☒ Autres : Mr Quilichini

Mr NICOLAI ST Mairie

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☑ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT Marina di santa manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
3	ATLAS	100 2K70	LOT marina di Santa Manza coordonnés DFCI: NB62 K2.2 coordonnés GPS 41°24.242 N 009° 13.679 E	>60 m³	4	oui	

Observations : Parfait etat

Etaient présents : ..... Fait à, BONIFACIO le 7/05/2013

Heure : 17H 30

☑ SDIS 2A : ..... Grade, Nom : SERGENT TURCANO

..... Signature,

☑ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC

☐ Syndic: .....

.....

☒ Autres : MR QUILICHINI

MR NICOLAI ST MAIRIE

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : Lot Marina di Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
4	ATLAS	100	Lot Marina di Santa Manza				
		2 x 70	Coordonnées DFCI : NB62 K2.2 Coordonnés GPS : 41° 24.242 N 009° 13.577 E	>60m³	4	oui	

Observations : Parfait état

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17H30

☒ SDIS 2A : SGT TURIANO VINCENT Grade, Nom : SERGENT TURIANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic : .....

☒ Autres : Mr Quilichini

Mr NICOLAI ST Marine

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : Lot Marina dit Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04. 95. 70. 93.21

Certificat de conformité de l'installation : OUI NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme OUI	Conforme NON
5	ATLAS	100 2x70	Lot Marina dit Santa Manza coordonnés DFCI : NB 62 K2 . 2 coordonnés GPS 41° 24 . 318 N 009° 13 . 795 E	> 60 m³	4	oui	

Observations : Parfait etat

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17h30

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT

Grade, Nom : SERGENT TURCANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic: .....

☒ Autres : Mr QUILICHINI

Mr NICOLAI ST Mairie.

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

P34.

COÛT DE LA VIABILISATION

DETAIL DES DEPENSES ENGAGEES POUR LA VIABILISATION		
COMPTES COURANTS		
Dépenses avancées par les associés de l'opération initiale		**280 257,08 €**
QUILICHINI SAS		
Travaux terrassement, aménagements divers et réseaux		1 318 592,01 €
	Dont avancé par les associés	*-230 000,00 €*
	Solde restant dû	**1 088 592,01 €**
CIABRINI		
Travaux terrassement, aménagements divers et réseaux		**440 484,00 €**
FILIPPINI		
Electricité en partie privée		**274 863,24 €**
SDE2A		
Electricité en partie publique		119 067,00 €
	Dont avancé par les associés	*-1 199,81 €*
	Solde restant dû	**117 867,19 €**
MOCCHI		
Voirie		**110 160,00 €**
SANTARELLI		
Géomètre (élaboration DQE, implantation, plans EXE, suivi des travaux de terrassement et récolement)		46 718,00 €
	Dont avancé par les associés	*-7 000,00 €*
	Solde restant dû	**39 718,00 €**
EYSSETTE		
Géomètre (bornage et arpentage)		17 680,00 €
	Dont avancé par les associés	*-17 680,00 €*
	Solde restant dû	**0,00 €**
GEO2A		
Géologue (dossier loi sur l'eau)		**5 980,00 €**
GRAND SUD DEVELOPPEMENT		
Honoraires bureau d'études		**689 000,00 €**
Yves MARCHI		
Architecte du permis d'aménager		**143 520,00 €**
Frais divers		29 820,26 €
huissier / expertise / banque / comptabilité / impôts	*Dont avancé par les associés*	-24 377,27 €
	Solde restant dû	**5 442,99 €**

TOTAL DES DEPENSES ENGAGEES POUR LA VIABILISATION	3 195 884,51 €

Contribution n°179 (Web)

Proposée par Greani Louise
(loulouflash@hotmail.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 13h58
Adresse postale : finocchiu 20169 Bonifacio

Demande de reclassement de la parcelle cadastrale D 708 D 710

1 document associé
contribution_179_Web_1.pdf

Madame Greani Louise
Lieu-dit Finocchiu
20169 BONIFACIO
Tel : 06 31 59 75 44
Courriel : loulouflash@hotmail.fr

A l'attention de
Madame Catherine FERRARI
Commissaire-Enquêteur
PLU de Bonifacio

Bonifacio le 8 Septembre 2025

Objet : Enquête publique PLU de Bonifacio
Demande de reclassement de la parcelle cadastrale D 708 D 710

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Pour faire suite à notre entretien du 23 août 2025, nous vous prions de trouver ci-après une demande de reclassement des parcelles cadastrales D 708 D7 10 situées lieu-dit Finocchiu.

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio, nous avons l'honneur d'attirer votre attention sur la situation des parcelles D 708 et D710 situées au lieu-dit Finocchiu qui appartiennent à mon père Monsieur Reboli Gilbert.

Mes enfants ont pour projet à court terme d'y construire leurs résidences principales.

Elles sont actuellement classées en zone A dans le nouveau projet de PLU. Cette parcelle présente toutefois des caractéristiques, qui justifierait, selon moi, son reclassement en zone constructible de type UA5 ou UB .

Tout d'abord, ces parcelles se trouvent au cœur d'un secteur résidentiel qui, au cours des trois dernières décennies, a connu une urbanisation significative, avec l'implantation de nombreuses résidences principales et secondaires.

À moins de 150 mètres, on relève déjà des parcelles classées en zone UA5 (au sud et au sud-est) et en zone UB (à l'ouest, dans un secteur pourtant moins densément construit). Par ailleurs, six permis de construire ont été délivrés en 2024 et 2025 dans ce même secteur, sur des parcelles également classées en zone naturelle (N).
L'accès à la voirie communale, ainsi qu'aux réseaux d'eau et d'électricité, peut être assuré sans difficulté, ces infrastructures étant déjà présentes pour une résidence principale située en contrebas.
Enfin, l'ensemble parcellaire ne présente pas de risques naturels majeurs (inondation, glissement) et sa topographie permettrait d'y implanter deux résidences de manière harmonieuse et respectueuse de l'environnement existant.
Pour toutes ces raisons, je sollicite respectueusement le reclassement de cette parcelle en zone constructible de type UA5 ou UB.
En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette demande, je reste, ainsi que ma famille, à votre disposition pour toute précision utile.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée .

Greani Louise

Contribution n°180 (Web)

Proposée par LANTIERI ep PACINI Ange marie
(jeanmariepacini@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 14h04
Adresse postale : foce dell ederra 20169 BONIFACIO

Messieurs
Ayant consulté les documents de l'enquète publique , je m'apercois que ma parcelle D 875 est passée Agricole pour une unité de moins de 3000 m2 .
La propriété est entourée de terrains plus que construits .
Comment une unité agricole peut elle s'installer sur des parcelles si petites et de différents propriétaires .
Ma demande est simple : revenir en arrière et remettre la parcelle constructive comme le sont les entités limitrophes au NORD ,à L' EST,au SUD et à L'OUEST
Dans l'attente d'une réparation et reconsidération de cette aberration ,je reste à votre entière disposition .

2 documents associés
contribution_180_Web_1.jpg
contribution_180_Web_2.jpg

cadastre.gouv.fr

CONSTRUITS



LANDIERI et PACINI
Ange-Marie

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

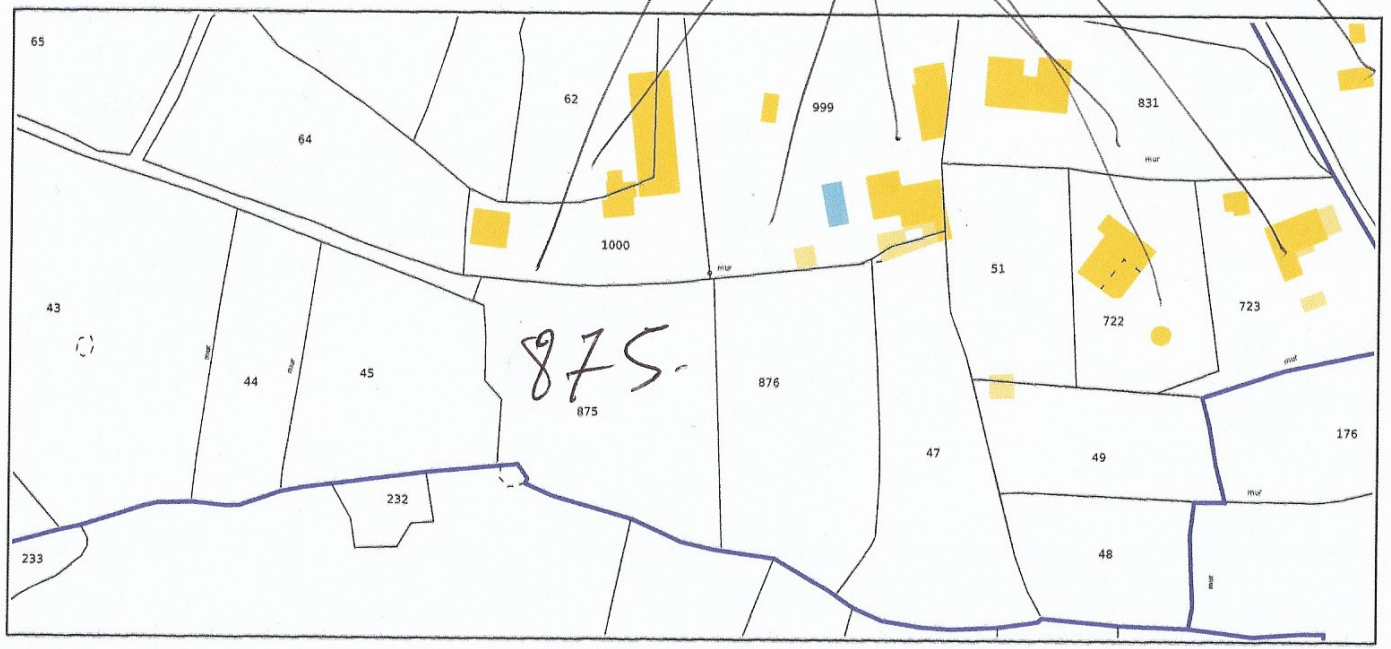
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

cadastre.gouv.fr

LANTIGRI ANGE MARIE.

CONSTRUITS



CONSTRUITS

CONSTRUITS

CONSTRUITS

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

Contribution n°181 (Web)

Proposée par SCP SUSINI STUART
(susini.stuart.avocats@orange.fr)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 14h04
Adresse postale : 1 rue monclar 13100 AIX EN PROVENCE

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

La SCP SUSINI-STUART en sa qualité de Conseil de la Société d'exploitation MARINA DI SANTA GIULIA, propriétaire des parcelles cadastrées Section K n°364, 365, 366, 369 et 371 à 373 au lieudit SAINT JULIEN sur la Commune de BONIFACIO, vous prie de bien vouloir prendre connaissance des observations formulées en pièce jointe.

Sincères salutations.

SCP SUSINI-STUART
Avocats à la Cour
1 rue Monclar
13100 AIX EN PROVENCE
susini.stuart.avocats@orange.fr

1 document associé
contribution_181_Web_1.pdf

SCP SUSINI-STUART
AVOCATS À LA COUR

François SUSINI
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Pierre-François STUART
M2 Droits & Métiers de l'Urbanisme & de l'Immobilier

Avocats associés à la Cour

Marine CALLA
M2 Fiscalité de l'entreprise

Thomas GRAMAGLIA
M2 Droit de l'immobilier public privé

Avocats à la Cour

Hubert AMIEL
Docteur en Droit
Diplômé de l'Institut d'Etudes politiques de Paris

Avocat honoraire à la Cour

Madame Catherine FERRARI
Commissaire enquêteur

Madame Estelle FONTRIER-VIGROUX
Commissaire enquêteur suppléant

Aix en Provence, le 9 septembre 2025

Aff: SOCIETE D'EXPLOITATION MARINA DI SANTA GIULIA / PLU COMMUNE DE BONIFACIO

Nos réf. : Dossier suivi par François SUSINI

- Observations sur projet de PLU arrêté

Mesdames les membres de la Commission d'enquête,

Je viens vers vous dans l'affaire citée en objet en qualité de Conseil de la Société d'exploitation MARINA DI SANTA GIULIA, propriétaire des parcelles cadastrées Section K n°364, 365, 366, 369 et 371 à 373 au lieudit SAINT JULIEN sur la Commune de BONIFACIO, pour vous présenter les observations qu'appellent de sa part le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la Commune de BONIFACIO et soumis à enquête publique par arrêté du 09 juillet 2025.

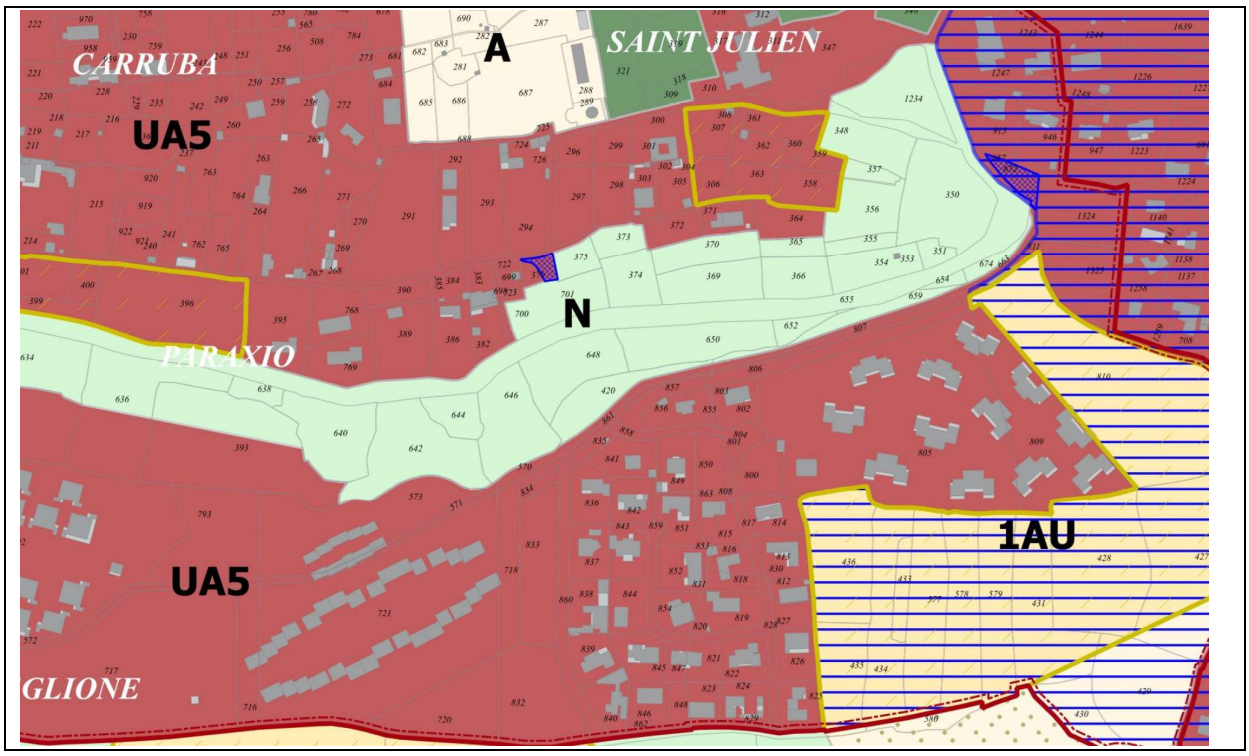
Sont déjà bâties à ce jour sur ce secteur une villa hôtelière et sa piscine (parcelles K 371 +364) et 2 autres villas hôtelières (Parcelles K 372 + 373).

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Ces parcelles font l'objet d'un zonage au PLU qui procède d'un découpage quelque peu surprenant.



Il apparait que les parcelles cadastrées Section K 371 et 364 (villa hôtelière et piscine) sont classées en zone constructible UA5, tout comme la parcelle 372 accueillant une autre villa hôtelière.

En revanche, l'autre villa hôtelière située sur la parcelle K 373 est classée en zone naturelle, tout comme les parcelles K 369, 365 et 366 sont également classées en zone naturelle.

La Société d'exploitation MARINA DI SANTA GIULIA n'entend pas formuler de demandes au titre de ses parcelles K 369, 365 et 366.

En revanche, elle souhaite que la Commission d'enquête se prononce favorablement à un redécoupage de la zone UA5, pour qu'y soit intégrée la parcelle K 373.

Elle considère en effet que le classement de la parcelle K 373 en zone Naturelle N est d'une erreur manifeste d'appréciation.

D'une part, cette parcelle est déjà artificialisée, et ce en vertu d'un permis de construire (pièce n°1).

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

Elle ne correspond plus à la définition légale de la zone Naturelle définie à l'article R.151-24du Code de l'urbanisme.

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2°Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

D'autre part, la parcelle en cause est immédiatement au contact d'une zone UA 5 délimitée par le projet de PLU, définie par le projet de règlement du PLU ainsi :

« *ZONE URBAINE - AGGLOMERATION (UA)*
La zone urbaine de l'agglomération de Bonifacio correspond à la forme urbaine « agglomération » au titre de la Loi littoral applicable sur le territoire. Elle se caractérise notamment par sa mixité fonctionnelle. Cette zone se compose de cinq secteurs :

UA1 : correspondant à la Haute-Ville,
UA2 : correspondant à la Marine,
UA3 : correspondant à l'Arrière-port,
UA4 : correspondant à l'Arrière-port résidentiel,
UA5 : correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel ».

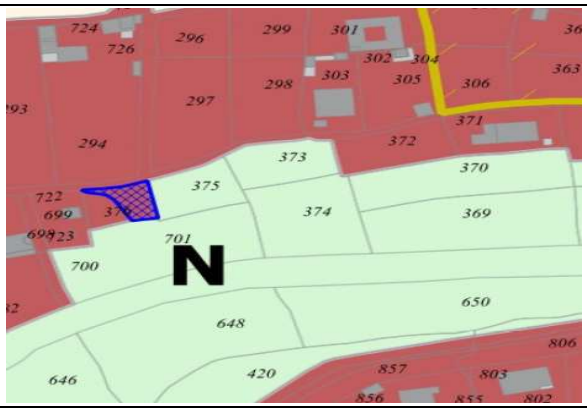
La parcelle K 373 se situe en continuité immédiate de la vieille ville, et correspond à cette définition.

A l'inverse, son intégration dans une zone Naturelle constitue, avec la parcelle mitoyenne K 375, une dent creuse injustifiée à l'intérieur de la zone UA5 :

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE
Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.



Zone UA 5 d'ailleurs constituée notamment de la parcelle K 372, qui fait pourtant l'objet du même permis de construire que la parcelle en cause K 373 **(pièce jointe n°1)**.

Pour ces raisons, la Société d'Exploitation MARINA DI SANTA GIULIA souhaite que la Commission d'enquête émette un avis favorable quant à sa demande de voir la parcelle K 373 reclassée en zone UA 5.

En vous remerciant par avance pour l'attention portée aux présentes observations,

Je vous prie de croire, Mesdames les Membres de la Commission d'enquête, en l'expression de ma plus haute considération.

François SUSINI.

Pièce jointe :

1. Arrêté de permis de construire du 17 janvier 2022.

Pour une meilleure gestion des dossiers, le Cabinet et le standard sont fermés au public le mercredi.

1 Rue Monclar – 13100 AIX EN PROVENCE

Tél. 04.42.91.62.10 (lignes groupées) susini.stuart.avocats@orange.fr **Télécopie :** 04.42.26.18.53

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.

SCP SUSINI-STUART
Pièce n° 1
AVOCATS A LA COUR

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ACCORD

D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPR

OU NON DES DEMOLITIONS AVEC

PRESCRIPTIONS

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 31 Août 2021 et complété le 13 Octobre 2021	
Par :	EURL SOCIETE D'EXPLOITATION MARINA DI SANTA GIULIA représentée par Monsieur OLIVIERI Jean-David
Demeurant à :	Santa Giulia 20137 PORTO-VECCHIO
Pour :	Construction de deux maisons individuelles avec piscines
Sur un terrain sis à :	SAINT JULIEN Cadastré : K369, K370, K372, K373, K374

Référence dossier	
N° PC 2A041 21 B0077	
Surface plancher totale créée :	226,80 m²
Emprise au sol totale créée :	324,70 m²
Superficie des bassins de piscine :	48 m²
Logement(s) créé(s) :	2

Destination : Habitation-Location

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes N° PC 2A041 21 B0077 susvisée,
Vu les plans et pièces écrites annexés à la demande, notamment les pièces complémentaires en date du 13 octobre 2021 attestant de la prise en compte des règles d'accessibilité et celles du 24 décembre 2021, venant modifier l'implantation de la maison deux,
Vu la loi N°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »,
Vu la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové,
Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, notamment son article 42,
Vu le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse approuvé par l'Assemblée de Corse le 02 octobre 2015,
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le Code l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants, R.425-30, R.423-67,
Vu le Code du patrimoine, notamment ses articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 , et R.523-17,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, le 11/02/2011, le 5/10/2012, le 20/12/2013, mis en révision générale le 10/12/2012,
Vu l'implantation du terrain en zone UJ et NE du PLU de Bonifacio,
Vu le règlement de zone UJ,
Vu l'implantation du terrain dans le périmètre de protection du centre radioélectrique de Bonifacio,
Vu l'implantation du terrain en site inscrit et dans le périmètre de protection de l'ancien couvent Saint Julien,
Vu l'implantation du terrain dans la zone archéologique de Bonifacio sud,
Vu l'implantation du terrain en ZNIEFF de type 1,
Vu l'atlas des Zones inondables,
Vu l'étude hydraulique en date du 08 octobre 2015 estimant l'aléa d'inondation dans les bassins versants du ruisseau de « Valle » et le « vallon de Saint-Julien » sur la commune de Bonifacio,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 16 septembre 2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Ministère des Armées (division technique) en date du 07 septembre 2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions des services EDF en date du 21 septembre 2021,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Société des Eaux de Corse (SDEC) en date du 1er septembre 2021,
Vu l'avis favorable du service technique municipal,
Vu l'accord de Madame l'architecte des bâtiments de France (UDAP) en date du 30 septembre 2021 relatif au projet deposé ainsi qu'aux pièces complémentaires en date du 24 décembre 2021 venant modifier l'implantation de la maison deux et sa piscine,

Considérant l'avis défavorable de la DDT Risques en date du 23 septembre 2021 au projet deposé, la maison deux et sa piscine étant impactée par l'aléa inondation,
Considérant que le pétitionnaire a, par des pièces complémentaires en date du 24 décembre 2021, modifié l'implantation de la maison en fonction de la délimitationde cette zone tel que définie par la cartographie de l'Atlas des zones inondables,
Considérant que l'implantation modifiée de la maison deux et de sa piscine se situe en dehors de la zone d'aléa très fort,
Considérant donc que les modifications apportées relatives à l'implantation de la maison deux et de sa piscine par l'ajout de pièces complémentaires en date du 24 décembre 2021 permettent de satisfaire aux remarques émises par le service risques de la Direction Départementale des Territoires, le projet tel que proposé n'étant plus de nature à porter atteinte à la sécurité pour des biens et des personnes,

Considérant qu'il s'agit de construire deux maisons d'habitation de 113,40 m² de surface de plancher chacune avec piscines dans la vallée Saint-Julien, en continuité de la Marine de Bonifacio, secteur urbanisé de la commune tel que défini par le plan local d'urbanisme, situé dans une première couronne de la ville, sur la parcelle cadastrée K372 et K373, dans la partie classée en zone UJ constructible du Plan local d'urbanisme,
Considérant qu'il s'agit ici de densifier cette zone résidentielle sans extension d'urbanisation,
Considérant que la parcelle est desservie par le réseau électrique et le réseau d'eau potable et par un accès existant donnant sur le chemin communal,
Considérant que le projet est raccordable au réseau d'assainissement collectif de la ville,
Considérant que, d'après le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences joint au dossier en date du 12 janvier 2022, ce projet n'est pas de nature à porter atteinte au site,
Considérant que les parcelles K372 et K373 où il est prévu d'implanter les constructions sont, selon la carte forestière V2 de l'IGN, exempte de demande d'autorisation de défrichement,
Considérant que le projet, de par les matériaux utilisés et de par son architecture, est en adéquation avec le site,

...ARRETE...

ARTICLE UN : Le permis de construire deux maisons individuelles et leurs annexes est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article deux.

ARTICLE DEUX :

- **En matière d'archéologie préventive :**
  - Le pétitionnaire devra signaler au service régional de l'archéologie toute découverte archéologique fortuite (toujours envisageable pendant les travaux), afin que son représentant prenne les mesures nécessaires à la protection des vestiges.
- **En matière de raccordement aux réseaux :**

  Réseau électrique :
  - Le pétitionnaire est informé que, la puissance de raccordement nécessitée par le projet n'ayant pas été précisée et compte tenu du type de projet, le dossier a été instruit avec une puissance de raccordement de 36 kVA triphasé. Si une puissance différente de celle retenue par EDF était demandée, une contribution financière pour des travaux correspondant à une autre solution technique pourrait être à la charge de la commune ou du pétitionnaire.

  Réseau d'eau potable et d'eaux usées :

  Les compteurs vont se situer à environ 100 mètres de l'entrée de la parcelle. Le raccordement entre les compteurs et les habitations sont aussi à la charge du pétitionnaire et à réaliser par ses soins ou par l'entreprise de son choix. Le réseau d'assainissement se situe également à environ 100 mètres. Les parcelles sont raccordables soit en gravitaire soit au moyen d'un poste de relevage.
- **En matière de patrimoine :**

  * Projet situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du Couvent Saint- Julien :

  Le projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique en abord, la qualité de la construction ainsi que son intégration doivent être traitées de façon qualitative, et les prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France doivent être respectées :
  -Les pierres utilisées pour la restauration des murets doivent être prélevées sur site ou être locales et montées en suivant l'appareillage traditionnel.
  -La couverture doit être réalisée en tuile canal non vieillie d'une teinte rouge-orangé.
  -La teinte des enduits doit être ombrée, de type 044-Brun clair ou 203-Cendre beige clair (nuancier Weber).

* Patrimoine bâti :

- Le pétitionnaire est informé des dispositions relatives aux éléments bâtis vernaculaires sur la commune : « Tous les éléments bâtis caractéristiques du paysage du Piale, hérités de l'activité agricole, réseau de murs de pierre sèche, tramizzi, rivilins, barracones, etc., doivent être préservés dans leur intégrité visuelle.
  Ils doivent faire l'objet d'une restauration et d'une mise en valeur.

- **En matière de servitudes radioélectriques :**
- Le pétitionnaire est informé de l'existence des servitudes qui protègent le centre radioélectrique de Bonifacio contre les perturbations électromagnétiques (ex. : utilisation prohibée d'appareils générateur de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences) et contre les obstacles.

- **En matière d'archéologie préventive :**
- En raison de découvertes archéologiques fortuites toujours envisageables pendant les travaux, devra le signaler au service régional de l'archéologie afin que son représentant prenne les mesures nécessaires à la protection des vestiges ;

- **En matière de voirie et d'accès :**
- Le pétitionnaire doit aménager son entrée de propriété conformément au plan annexé au présent arrêté.
- Le pétitionnaire doit prendre en compte le recueil et l'évacuation des eaux de ruissellement de la route, la commune décline toute responsabilité en cas de ruissellement des eaux de pluie sur la propriété.
- Le pétitionnaire doit assurer une visibilité totale de part et d'autre de l'accès (limiter la hauteur des plantations en bordure de route).
- Le pétitionnaire est informé que le tonnage sur la route communale de Saint-Julien est limité à 3.5 tonnes.

- **En matière de traitement des eaux de piscine** :
- Le pétitionnaire doit mettre en place un système de disconnection afin d'éviter tout phénomène de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable et un épandage des eaux de rinçage indépendant de celui des eaux usées.

- **En matière d'accessibilité :**
- Le pétitionnaire s'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite en vigueur.

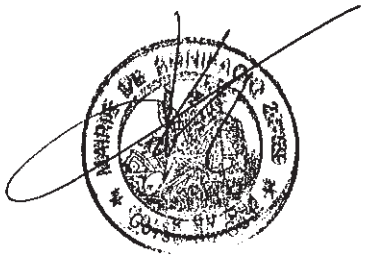
- **En matière de prévention du risque incendie :**
- Le pétitionnaire doit procéder au débroussaillement légal conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE TROIS : La présente autorisation est soumise à la Taxe d'aménagement. Après détermination de la somme à payer par la DDTM, un titre exécutoire vous sera adressé par la Trésorerie « Ajaccio Rural ».

Bonifacio le : 17 JAN. 2022

Le Maire
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Le tribunal administratif compétent peut être désormais saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site www.telerecours.fr.

Contribution n°182 (Web)

Proposée par QUILICHINI Marc
(contact@qigroupe.corsica)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 14h06
Adresse postale : ZI murtone 20137 Porto Vecchio

MARINA DI SANTA MANZA
(Parcelles N 645, 371 et 371 - lieudit Gurgazzo)

5 documents associés
contribution_182_Web_1.pdf
contribution_182_Web_2.pdf
contribution_182_Web_3.pdf
contribution_182_Web_4.pdf
contribution_182_Web_5.pdf

Mairie de Bonifacio
Monsieur le Maire

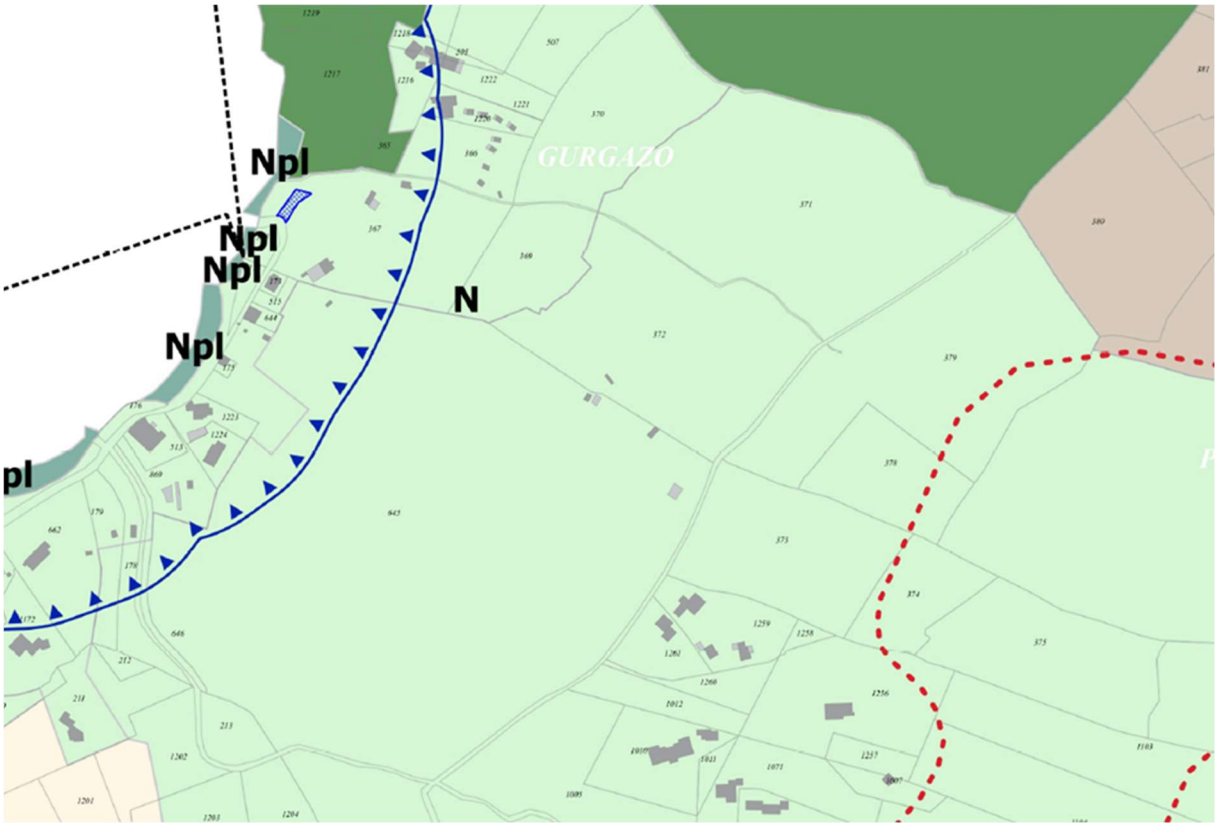
Le 08/09/2025

Objet : Demande de modification plan de zonage projet PLU

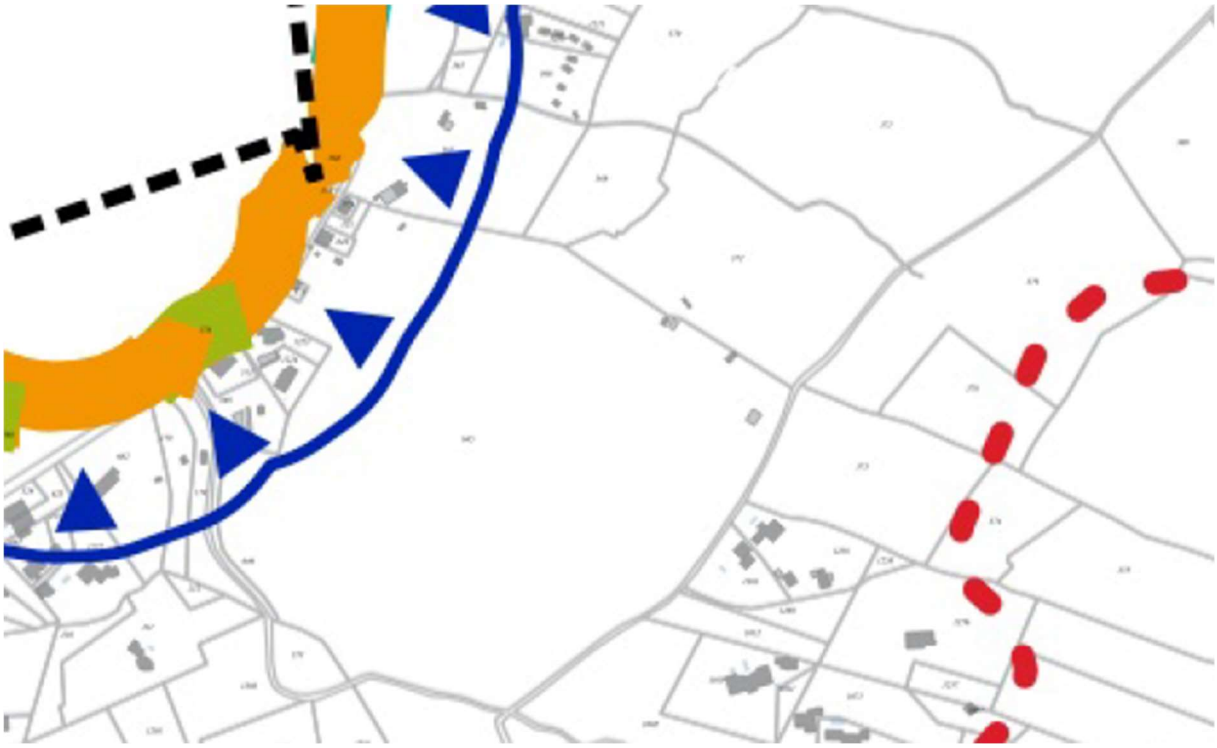
Monsieur Le Maire,

Ensemble les consorts STACHINO/PANZANI/DAGREGORIO, propriétaires du terrain, et la société MARINA DI SANTA MANZA, lotisseur,

Après avoir consulté le projet de plan de zonage du futur PLU de la commune, et plus particulièrement les plans relatifs au secteur de Santa Manza :



Extrait Règlement graphique Planche 8/13 - Projet PLU



Extrait Classification des plages de Bonifacio – Projet PLU

Nous constatons que nos parcelles cadastrées section N, numéros 645, 371 et 372, lieudit Gurgazzo, sont situées en zone N (naturelle) et que la voirie du lotissement MARINA DI SANTA MANZA que nous avons réalisé sur ces parcelles n'apparait pas sur cette cartographie,

Or, nous vous rappelons qu'un lotissement de 19 lots dit MARINA DI SANTA MANZA avait été autorisé et réalisé sur ces 3 parcelles suivant permis d'aménager n° PA 02A041 11 B0004 délivré le 11 janvier 2012 (PJ 1) et que la conformité avait été constatée en septembre 2013 (PJ 2) en considération :

- des PV de réception des hydrants (PJ 3),
- des travaux de viabilisation réalisés (renfort par le syndicat d'électrification de la Corse du Sud du réseau électrique du secteur de Santa Manza, voirie, et plus généralement l'ensemble des réseaux), pour un cout de 3 195 884.51 euros restant du aux prestataires (PJ 4 – Cout de la viabilisation),

Nos parcelles ont donc été viabilisées, et le secteur est déjà urbanisé comme en atteste les images satellites de la zone :



Extrait géoportail

Il est établi que notre commune nécessite des logements en résidences principales (pour partie en programmes sociaux) mais également des équipements en énergies renouvelables.

Nous sommes convaincus que notre terrain s'y prête : fort ensoleillement, cadre agréable, proximité de la ville, électrification et dessertes routières d'ores et déjà réalisés....

Dans cet optique, l'environnement juridique récent permet d'envisager l'octroi de droits à bâtir sur nos terrains :

1. La loi LE MEUR (loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 publiée au JO du 20 novembre 2024) autorise l'instauration d'une servitude de résidence principale, empêchant ainsi tout dérive spéculative.

2. La proposition de loi TRACE (Proposition de loi, adoptée par le Sénat, visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux), actuellement examinée à l'Assemblée Nationale, devrait très prochainement concéder aux communes la possibilité de dépassement de constructibilité de 20% aux bénéfices de cas limitatifs de projets ; parmi lesquels, le logement social et les installations d'énergies renouvelables.

Aussi, nous souhaitons le classement en zone AU de nos parcelles cadastrées section N numéros 645 et 372 et ce afin qu'une constructibilité maitrisée puisse être envisagée en adéquation avec les travaux de viabilisation existants et les besoins de la commune, notre parcelle cadastrée section N numéro 371 (27 771m^2) étant alors conservée en état naturel pour être consacrée aux espaces verts du programme que nous souhaitons.

PJ 1

MAIRIE
Bonifacio

PERMIS D'AMENAGER avec prescriptions
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 31/08/2011 Complétée le 20/10/2011	
Par :	Monsieur QUILICHINI Jean
Demeurant à :	ZI de Murtone 20137 PORTO VECCHIO
Représenté par :	
Pour :	Lotissement de 19 lots + détachement d'une partie de la parcelle N645
Sur un terrain sis à :	GURGAZO N371-372-645

référence dossier

N° PA 02A041 11B0004

Surfaces hors œuvre autorisées

Nette : 8350 m²

Destination : vente

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-2et R.441-19 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006, modifié le 24/07/2007, mis en révision le 24/07/2007,
Vu l'article L332-15 du code de l'urbanisme,
Vu la délibération N°166-2008 en date du 29/05/2008 instituant la PVR sur l'ensemble du territoire communal,
Vu l'arrêté municipal N°107-2011 du 1ier Août 2011 portant délégation de fonction à Mr TAFANI Patrick,
Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale,
Vu l'étude des sols jointe au dossier,
Vu le dossier loi sur l'eau joint au dossier,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DRAC rendu le 4/10/2011
Vu l'avis favorable de l'ARS rendu le 21/09/2011,
Vu l'avis favorable avec observations du Ministère de la Défense rendu le 12/09/2011,
Vu l'avis favorable avec prescription du SDIS rendu le 20/10/2011 indiquant que les prescriptions émises sont non limitatives,
Vu l'avis favorable de la CMESE rendu le 5/11/2011,
Vu l'avis d'EDF en date du 9/11/2011 indiquant que le dossier a été instruit pour une puissance de raccordement de 19X 36 Kva triphasé,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du conseil général en date du 10/01/2012,

. . . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : L'opération déclarée est accordée sous réserves des prescriptions énoncées à l'article 3.
Article 2 : Le lotissement dénommé « marina di santa manza », présente une superficie de 126 252 m² et se compose de 19 lots dont la constructibilité est répartie comme suit :

- **lot 1 d'une surface de 3500m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 2 d'une surface de 3578 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 3 d'une surface de 4198 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 4 d'une surface de 4388 m² aura une SHON de 600 m²**
- **lot 5 d'une surface de 4303 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 6 d'une surface de 3809 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 7 d'une surface de 3741 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 8 d'une surface de 4121 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 9 d'une surface de 4006 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 10 d'une surface de 3778 m² aura une SHON de 350 m²**
- **lot 11 d'une surface de 3537 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 12 d'une surface de 4104 m² aura une SHON de 500 m²**

- **lot 13 d'une surface de 4784 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 14 d'une surface de 4582 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot15 d'une surface de 4430 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 16 d'une surface de 3699 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 17 d'une surface de 3793 m² aura une SHON de 500 m²**
- **lot 18 d'une surface de 3617 m² aura une SHON de 400 m²**
- **lot 19 d'une surface de 3515 m² aura une SHON de 350 m²**

La partie détachée de la parcelle N645 d'une superficie de 8332 m² située en UL 1 au plan graphique du plu, mentionné en jaune sur le plan graphique joint au dossier de PA, n'est pas soumise au règlement du lotissement et n'est pas comprise dans l'emprise du lotissement. Elle devra faire l'objet d'un aménagement en adéquation avec le règlement du PLU.

Article 3 : Le pétitionnaire doit respecter la réalisation des différentes prescriptions émises dans les domaines suivants :

❖ **En matière de prévention incendie :**

- s'assurer que les voies de circulations desservant les lots, soient utilisables par les engins de secours (supérieures à 5 mètres) et respectent en permanence les conditions de retournement des véhicules sapeurs pompiers (servitude, voies publiques et privées)
- installer un poteau incendie normalisé de façon à ce que la maison la plus défavorisée soit à plus de 200 mètres d'un point d'eau (distance mesurée par les voies de circulation)
- matérialiser au sol les aires de retournement ou mettre en place un dispositif empêchant le stationnement des véhicules sur l'aire de retournement ;
- réaliser le débroussaillement des lots et des espaces verts, conformément à la législation en vigueur (Code Forestier – Arrêté Préfectoral)
- A la mise en eau du poteau incendie, le pétitionnaire demandera au Service Prévision du Groupement Sud la réception de cette installation

❖ **En matière de servitude radioélectrique :**

- Est informé de l'existence des servitudes qui protègent le centre radioélectrique de Bonifacio contre les perturbations électromagnétiques (ex. : utilisation prohibée d'appareils générateur de parasites et de rayonnements électromagnétiques à hautes fréquences) ;

❖ **En matière d'électricité :**

- Un poste de transformation devra être créé
- Le demandeur aura à sa charge la desserte interne de l'ensemble des lots sur le terrain d'assiette
- Un avant projet complet C14 100 devra parvenir aux services d'EDF avant tout travaux sur la parcelle.

❖ **En matière d'archéologie préventive :**

- signaler au service régional de l'archéologie toutes découvertes archéologiques ;

❖ **En matière d'assainissement :**

- Le pétitionnaire respectera les préconisations mentionnées dans l'étude géologique.

❖ **En matière de réseau d'eaux pluviales :**

- Le pétitionnaire respectera ses engagements mentionnés dans le dossier de déclaration LOI SUR L EAU et les prescriptions émises par le service instructeur en retour ;

❖ **En matière d'accès :**

- Le pétitionnaire prendra en compte le recueil des eaux pluviales de la propriété et l 'évacuation jusqu'aux exutoires existants de la RD, aucun rejet direct sur la RD ne sera toléré ;
- L'accès devra être commun à l'ensemble des lots ; un seul accès sera autorisé sur la RD 58. Il sera revêtu (béton, enrobé…) sur toute la longueur y compris pendant la phase de travaux et dégagé de tout masque de visibilité. Le portail sera positionné à 10m du bord de chaussée de la RD.
- L'alignement (clôture) se fera à une distance de 3m minimum du bord de chaussée de la RD58
- Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions techniques qui seront formulées dans la permission de voirie ; avant le début des travaux, le pétitionnaire devra demander une permission de voirie à l'antenne locale de PortoVecchio.

Article 4 : le règlement joint au dossier s'applique au présent lotissement.

Article 5 : Cette autorisation n'a pas pour effet de dispenser les acquéreurs de lots d'obtenir le permis de construire.

En application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface hors œuvre nette constructible sur le lot ; ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

En application de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire pourra être accordé à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté.

Article 6 : le projet devra être conforme aux dispositions des décrets N°2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 et de l'arrêté du 15/01/2007 relatifs aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et des espaces publiques.

Article 7 : Le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots.

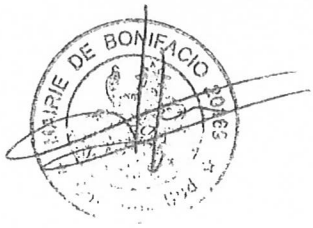
Article 8 : si le lotisseur souhaite être autoriser à différer les travaux de finition, une demande devra être adressée à Mr Le Maire de Bonifacio accompagnée d'un devis estimatif du montant des travaux de finition et d'une attestation d'un notaire ou d'une banque certifiant que la provision nécessaire a été consignée sur un compte bloqué (article R442-13 du code de l'urbanisme.)

Article 9 : Le permis d'aménager est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de la notification mentionnée à l'article R.424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 10 : Le présent arrêté sera :

- transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L424-7 du code de l'urbanisme.
- Affiché en mairie pendant une durée de 2 mois à compter du jour de délivrance
- Sera notifié au pétitionnaire.

Bonifacio Le 11/01/2012
P/Le Maire et par délégation
Arrêté N°107-2011 du 1IER Août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI



Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s :
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.
la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.
Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.
- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

PJ. 2

MAIRIE
Bonifacio

ATTESTATION DE NON-OPPOSITION A LA DECLARATION DE CONFORMITE DES TRAVAUX

Chantier déclaré achevé le : 28/02/2013
Déclaration d'achèvement reçue le 06/03/2013

Destinataire :	SCCV Marina di Santa Manza
Demeurant à :	21 rue Borgo 20137 Porto-Vecchio
Représenté par :	Monsieur BORNEA Anthony
Pour :	Lotissement de 19 lots
Sur un terrain sis à :	SANTA AMANZA N371-372-645

PA N°2A041 11B0004
PA N°2A041 11B0004/T1

Surfaces hors œuvre
Nette : 8350 m²

Destination : Vente

Le Maire :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L461-1, L462-1, L462-2, R462-1 à R462-10,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé en date du 13/07/2006
Vu le permis d'Aménager PA N° 2A 041 11B0004 délivré le 11/01/2012 à Monsieur QUILICHINI Jean,
Vu l'arrêté de transfert PA N°2A 041 11B0004/T1 transférant le Permis d'aménager à la SCCV MARINA DI SANTA MANZA en date du 27/06/2012,
Vu la déclaration d'achèvement de travaux du 28/02/2013 reçue en mairie le 06/03/2013,
Vu la visite de récolement effectuée le 07/05/2013,
Vu le PV de réception des hydrants signé par Mr Giannini responsable du centre de secours de Bonifacio, transmis en mairie le 07/05/2013,
Considérant que les travaux effectués par les pétitionnaires sont conformes au permis d'aménager,

. . . . . ARRETE . . . . .

Article 1 : **Il n'est pas fait opposition à la déclaration de conformité des travaux.**

Bonifacio Le 09 SEP. 2013
P/Le Maire et par déléguation
Arrêté N° 107-2011 du 1 août 2011
Le Conseiller délégué
Patrick TAFANI

MAIRIE DE BONIFACIO
CORSE-DU-SUD

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contenti dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchi le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut r implicite*)

PJ 3

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT MARINA DI SANTA MANZA

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dyna mique	P. stati que	Conforme	
						OUI	NON
1	ATLAS	100	LOT MARINA DI SANTA MANZA				
		2x70		>60m³	4	oui	
			COORDONNÉES DFCI : NB 62 K2.2				
			COORDONNÉES GPS 41° 24.306 N 009° 13.570 E				

Observations : Lotissement Marina di Santa Manza.
Hydrant n° 1 a l'entrée du lotissement parfait état de fonctionnement

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT Heure : 17H 30
Grade, Nom : SERGENT TURCANO
Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC
☐ Syndic: .....
☒ Autres : Mr Quilichini, Mr Nicolai
ST Mairie

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT Marina Di Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
2	ATLAS	100 2x70	LOT Marina di Santa manza Coordonnés DFCI : NB62 K2.2 coordonnés GPS 41° 24.289 N 009° 13.664 E	>60m³	4	oui	

Observations : Implantation judicieuse, parfait état de fonctionnement

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17h30

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT Grade, Nom : Sergeant TURCANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic: .....

☒ Autres : Mr Quilichini

Mr NICOLAI ST Mairie

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☑ Création ☐ Vérification

Adresse : LOT Marina di santa manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC Tél : 04.95.70.93.21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
3	ATLAS	100	LOT marina di Santa Manza				
		2K70	coordonnés DFCI: NB62 K2.2	> 60 m³	4	oui	
			coordonnés GPS 41°24.242 N 009° 13.679 E				

Observations : Parfait etat

Etaient présents : ..... Fait à, BONIFACIO le 7/05/2013

Heure : 17H 30

☑ SDIS 2A : ..... Grade, Nom : SERGENT TURCANO

..... Signature,

☑ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA /SDEC

☐ Syndic: .....

.....

☒ Autres : MR QUILICHINI

MR NICOLAI ST MAIRIE

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : Lot Marina di Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04. 95. 70. 93. 21

Certificat de conformité de l'installation : (OUI) NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme	
						OUI	NON
4	ATLAS	100	Lot Marina di Santa Manza				
		2 x 70	Coordonnées DFCI : NB62 K2.2 Coordonnés GPS : 41° 24.242 N 009° 13.577 E	>60m³	4	oui	

Observations : Parfait état

Etaient présents : Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17H30

☒ SDIS 2A : SGT TURIANO VINCENT Grade, Nom : SERGENT TURIANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic :

☒ Autres : Mr Quilichini

Mr NICOLAI ST Marine

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

CORPS DEPARTEMENTAL DES SAPEURS-POMPIERS DE LA CORSE DU SUD

DOMAINE PRIVE
PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE POINT D'EAU
DEBIT- PRESSION

Dénomination de l'opération : ☒ Création ☐ Vérification

Adresse : Lot Marina dit Santa Manza

Syndic :

Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC Tél : 04. 95. 70. 93.21

Certificat de conformité de l'installation : OUI NON

N°	Type	D	Implantation Adresse	Q dynamique	P. statique	Conforme OUI	Conforme NON
5	ATLAS	100 2x70	Lot Marina dit Santa Manza coordonnés DFCI : NB 62 K2 . 2 coordonnés GPS 41° 24 . 318 N 009° 13 . 795 E	> 60 m³	4	oui	

Observations : Parfait etat

Etaient présents : ..... Fait à, Bonifacio le 7/05/2013

Heure : 17h30

☒ SDIS 2A : SGT TURCANO VINCENT

Grade, Nom : SERGENT TURCANO

Signature,

☒ Gestionnaire du réseau : KYRNOLIA / SDEC

☐ Syndic: .....

☒ Autres : Mr QUILICHINI

Mr NICOLAI ST Mairie.

Lieutenant GIANNINI Sylvain
Chef de Centre C.I Bonifacio

P34.

COÛT DE LA VIABILISATION

DETAIL DES DEPENSES ENGAGEES POUR LA VIABILISATION		
COMPTES COURANTS		
Dépenses avancées par les associés de l'opération initiale		**280 257,08 €**
QUILICHINI SAS		
Travaux terrassement, aménagements divers et réseaux		1 318 592,01 €
	Dont avancé par les associés	*-230 000,00 €*
	Solde restant dû	**1 088 592,01 €**
CIABRINI		
Travaux terrassement, aménagements divers et réseaux		**440 484,00 €**
FILIPPINI		
Electricité en partie privée		**274 863,24 €**
SDE2A		
Electricité en partie publique		119 067,00 €
	Dont avancé par les associés	*-1 199,81 €*
	Solde restant dû	**117 867,19 €**
MOCCHI		
Voirie		**110 160,00 €**
SANTARELLI		
Géomètre (élaboration DQE, implantation, plans EXE, suivi des travaux de terrassement et récolement)		46 718,00 €
	Dont avancé par les associés	*-7 000,00 €*
	Solde restant dû	**39 718,00 €**
EYSSETTE		
Géomètre (bornage et arpentage)		17 680,00 €
	Dont avancé par les associés	*-17 680,00 €*
	Solde restant dû	**0,00 €**
GEO2A		
Géologue (dossier loi sur l'eau)		**5 980,00 €**
GRAND SUD DEVELOPPEMENT		
Honoraires bureau d'études		**689 000,00 €**
Yves MARCHI		
Architecte du permis d'aménager		**143 520,00 €**
Frais divers		29 820,26 €
huissier / expertise / banque / comptabilité / impôts	*Dont avancé par les associés*	-24 377,27 €
	Solde restant dû	**5 442,99 €**

TOTAL DES DEPENSES ENGAGEES POUR LA VIABILISATION	3 195 884,51 €

Contribution n°183 (Web)

Proposée par SYLVIE KHAYAT
(sylvie.khayat@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 14h34
Adresse postale : Parmentile 20169 Bonifacio

Mesdames les membres de la Commission d’enquête,
veuillez trouver ma demande concernant mon terrain devenu nonconstrutible en N

1 document associé
contribution_183_Web_1.pdf

Contribution n°184 (Web)

Proposée par CANTOIA Séverine
(severine_cantoia@hotmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 14h52
Adresse postale : Route de Malagnou 54bis 1208 Geneve

Madame le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l’enquête publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Bonifacio, nous souhaitons soumettre les observations jointes concernant les effets potentiels du classement en zone naturelle (zone N) de certains secteurs déjà urbanisés.

Ces observations sont formulées dans un esprit de contribution constructive au processus d’élaboration du PLU, avec le souci de concilier les objectifs de préservation du territoire avec les principes de sécurité juridique et de proportionnalité.

Nous vous remercions par avance pour l’attention portée à ces éléments et vous prions d’agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l’expression de notre considération distinguée.

1 document associé
contribution_184_Web_1.docx

Contribution n°185 (Email)

Proposée par M. GUILLERMIN Marc
(mc.07@free.fr)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 16h49

Fwd: Enquête publique sur le projet de nouveau PLU

Objet : Fwd: Enquête publique sur le projet de nouveau PLU

Madame, Monsieur,

Je suis Marc Guillermin, petit fils de Madame Pauline D'Arco épouse Ciabrini. Propriétaire en indivision de la parcelle Bianco n° 14 section G depuis le décès de ma mère Madame Pierrette Ciabrini épouse Guillermin, je souhaite que ce terrain soit intégré au nouveau PLU.

En vous remerciant,

Marc Guillermin.

07 68 33 29 53

674 Chemin de la thomassine

Manosque.

Contribution n°186 (Email)

Proposée par Mme CHIAPPINI Alizee
(chiappinializee@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 17h57

Requête ALIZEE CHIAPPINI // BANCARELLO

Objet : Requête ALIZEE CHIAPPINI // BANCARELLO

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une bergerie de 200m2 située sur la parcelle G283 sur le secteur de Bancarello. Dans le cadre de la restauration de cette dernière, la D.R.E.A.L et l'A.B.F m'ont donné chacun un avis favorable à ce projet.

Dans le même temps, ces deux organismes, m'ont fortement recommandé, pour une question de valorisation du site, de créer un abri pour y dissimuler mes 2 bateaux, mes 3 voitures ainsi que mon tractopelle et mon élévateur nécessaires à l'entretien de mes 5 ha de terrain. L'accès à la parcelle G-284 faciliterait grandement l'élaboration de cet abri.

Aujourd'hui la réglementation ne me permet pas la mise en place d'un ÉQUIPEMENT aussi important pour abriter ce matériel.

Bancarello a un devenir d'être urbanisé d'après les orientations futures du P.L.U. C'est pourquoi je préconise que mes parcelles G-279-280-281-282-283-284 et G817 retrouvent un classement AU dès aujourd'hui. Cette option permettrait également aux familles Chiocca,Tomasi, Ferris, Chiappini (Jean-Marc) de construire la résidence principale de leurs enfants.

Étant donné que la réalisation de cet abri peut être qualifiée "d'équipement " nous pouvons imaginer étendre la zone 1AUE sur laquelle est envisagée une résidence pour seniors sur les parcelles voisines G-834-35-36-37.

En dernier recours, une autre solution pourrait être envisagée afin que nous puissions réaliser ce projet, celle de modifier la réglementation des annexes concernant les extensions situées en Zones N.

Dans l'attente de votre retour.

Bien cordialement.

Alizée CHIAPPINI

06 17 06 35 20

Contribution n°187 (Email)

Proposée par M. TRANI Nicolas
(nicolas_trani@hotmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 18h00

Enquête publique - Observations Nicolas Trani

Objet : Enquête publique - Observations Nicolas Trani

Madame le Commissaire-Enquêteur,
J'ai eu l'opportunité de m'entretenir avec vous le 28 août dernier à Bonifacio et je vous en remercie une nouvelle fois. Comme convenu, je vous transmets ainsi mes réflexions concernant le classement de la parcelle J751 située au village de Musella.
Je vous prie de croire, chère Madame, en l'assurance de ma très respectueuse considération.
Nicolas Trani
PS: j'ai également déposé ces observations directement dans le registre en ligne.

1 document associé
contribution_187_Email_1.pdf

Nicolas Trani

Route de Calalonga, maison A Pruniccia

20169 Bonifacio

Mairie de Bonifacio (Service urbanisme)

A l'attention de Madame Catherine FERRARI, Commissaire-Enquêteur

Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio

20169 Bonifacio

Paris le 08 septembre 2025

Objet : Enquête publique

Madame le Commissaire-Enquêteur

J'ai eu l'opportunité de m'entretenir avec vous le 28 août dernier à Bonifacio et je vous en remercie une nouvelle fois. Comme convenu, je vous transmets ainsi mes réflexions concernant le classement de la parcelle J751 située au village de Musella.

Tout d'abord je me permets de vous rappeler quelques éléments qui nous sont chers, à moi et ma famille, et qui, même s'ils n'ont pas de portée juridique, nous semblent importants de mentionner.

- **Une volonté constante de contribuer positivement à la communauté bonifacienne**

La famille Trani s'est toujours efforcée de contribuer positivement au développement de la ville de Bonifacio :

- Nous collaborons avec des éleveurs en leur mettant à disposition nos terrains familiaux à hauteur de plus de 400 hectares, afin qu'ils y pratiquent leur activité pastorale
- Nous travaillons également avec la famille du vignoble Zuria, qui a planté plusieurs hectares de ses vignes sur les terrains de la famille
- Nous avons construit il y a quelques années 10 logements à Musella, que nous proposons à la location annuelle aux travailleurs bonifaciens au prix de 10€/m2 par

mois. Ces logements sont de qualité, totalement aménagés et équipés (locations meublées) et au sein d'un bâti collectif qui emporte la satisfaction des occupants

- Et de manière générale, nous avons à cœur de rendre service à la communauté en générale et à nos concitoyens en particulier, ce qui est, nous le pensons, reconnu par les bonifaciens

- **La capacité et le souhait d'offrir davantage de logements de qualité à faible loyer aux bonifaciens**

Notre volonté aujourd'hui est de poursuivre le développement de logements que nous avons engagé à Musella, avec le souhait constant d'offrir la possibilité aux travailleurs bonifaciens de se loger dignement dans des conditions économiques préférentielles. Notre approche s'articule autour des principes suivants :

- Reproduire des habitations en logement collectif (comme ce que nous avons déjà construit à Musella), favorisant ainsi la vie en communauté et la mixité sociale
- Permettre aux travailleurs de la zone industrielle et agricole de Musella de se loger à proximité de leurs emplois, réduisant ainsi l'impact de la mobilité sur l'environnement (mobilité douce)
- Offrir un cadre de vie de qualité aux familles. La zone de Musella offre en effet de nombreux atouts :
    - Proximité de la mer avec le golfe de Santa Manza et la plage de Maora
    - Activités sportives à proximité grâce au complexe développé ces dernières années par la ville : tennis, paddle, pétanque, football, équitation, etc…
    - Proximité des commerces en tous genres, permettant encore une fois de limiter les déplacements nécessaires à la vie quotidienne (boulangerie, fruits et légumes, bricolage, etc…)

Nous pensons que notre projet s'inscrit avec justesse dans le développement futur de la ville de Bonifacio et en particulier dans le village de Musella. La manière dont nous travaillons permet en outre d'éviter les dérives que l'on a pu voir et qui peuvent subsister à Bonifacio. On constate en effet malheureusement encore souvent, du fait d'une pénurie de logements de qualité et d'un parc globalement âgé, que des gens se logent dans des habitations insalubres pour des loyers qui vont bien au-delà de ceux que l'on pratique et que l'on continuera à appliquer.

Le loyer moyen constaté à Bonifacio est en effet de plus de 16€/m2/mois (et monte parfois même à plus de 25€), contre seulement 10€/m2/mois pratiqués dans nos logements, soit 40% inférieur pour des logements de bonne qualité, récents, meublés et entièrement équipés.

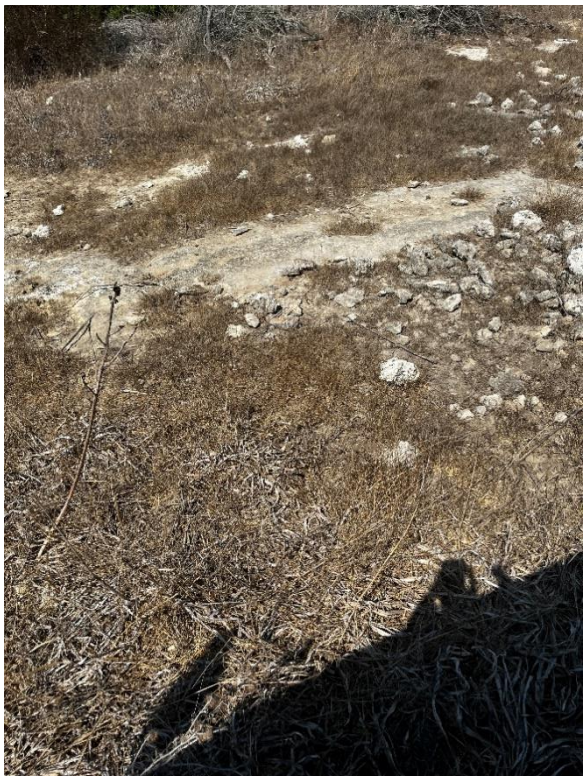
Ceci est rendu possible par le fait qu'étant une vieille famille bonifacienne, nous disposons déjà des terrains et n'avons de fait pas à en supporter le coût d'acquisition. Nous sommes par ailleurs habitués à réaliser des constructions, ce qui nous permet de contenir le coût des travaux. Cela s'inscrit dans une approche vertueuse, car nous en faisons bénéficier nos locataires en pratiquant des loyers significativement plus bas que ceux du marché.

De manière plus formelle, voici nos remarques relatives aux dispositions envisagées pour la parcelle J751:

- La parcelle J751 se situe en continuité d'une zone résidentielle existante et dans la zone d'activité de Musella. Ainsi, les raccordements aux réseaux d'eau (potable et usée), de voirie et d'électricité existent déjà et l'urbanisation future de cette zone s'inscrit dans la continuité de la dynamique engagée dans la zone depuis plusieurs années



- Elle se situe par ailleurs sur le plateau calcaire de Bonifacio et son sol, aride et revêtu d'une couche superficielle de terre quasi inexistante, ne permet pas l'exploitation agricole. Cette parcelle n'a d'ailleurs jamais été répertoriée au registre parcellaire graphique des parcelles a activité pastorale ou agricole et c'est en outre sous les recommandations de la commune et de la chambre d'agriculture que cette zone a été proposée à l'urbanisation.

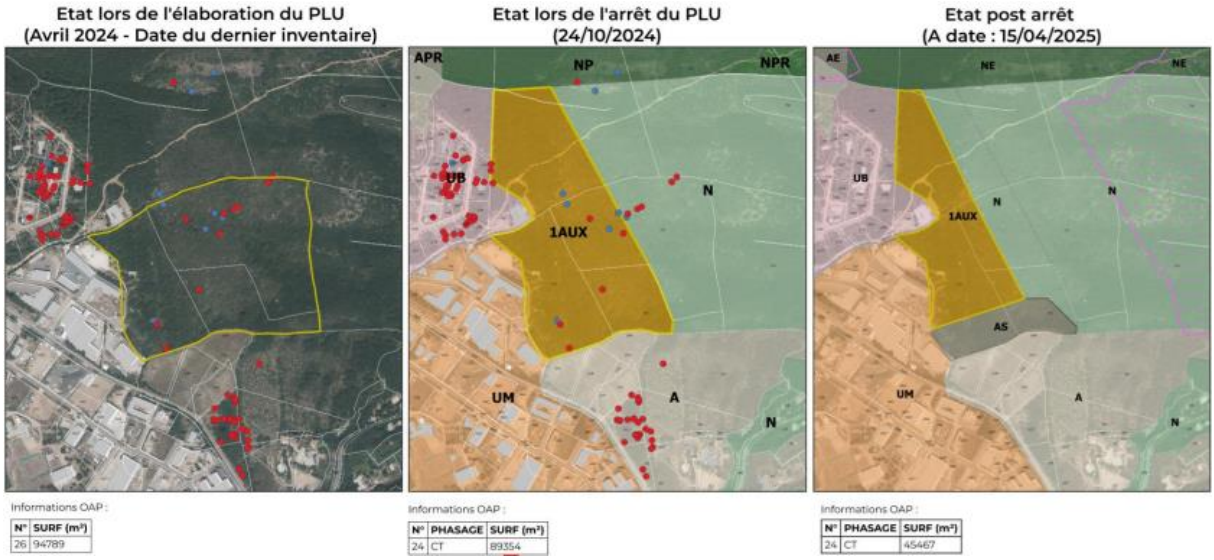




Ainsi, tant l'emplacement géographique que les caractéristiques naturelles de la parcelle J751 la disposent à être éligible à la poursuite de la densification de l'urbanisation au village de Musella, zone d'extension naturelle de la ville de Bonifacio.

<u>Aussi, nous nous permettons de suggérer :</u>

- Que tout ou partie de la zone 1AUX puisse être reclassés en zone 1AU afin de permettre de répondre aux besoins en logement des bonifaciens, notamment par la création de logements collectifs à loyer réduit, dans la continuité de ce que nous avons déjà fait.
- Que la parcelle J751 puisse conserver une surface suffisante en zone 1AUX ou 1AU afin de permettre le développement économique de la ville de Bonifacio. Or la zone initialement prévue en 1AUX a été fortement réduite :



- Que certaines limitations appliquées aux terrains si situant en zone 1AUX puissent être revues afin de permettre et assurer la création d'un environnement de qualité :

    - L'interdiction de créer des logements en RDC sera un frein considérable pour les occupants des logements de fonction, notamment pour les parents de jeunes enfants ou les personnes en situation de handicap

    - La nécessité de rattacher les logements à une activité commerciale sur une même unité foncière risque également de rendre les logements moins agréables car en proximité trop directe avec le lieu de travail des populations. Notre projet s'inscrit par ailleurs déjà dans le cadre de logements à destination des travailleurs de la zone, mais permet en outre de leur offrir un cadre de vie de qualité

Telles sont, Madame le Commissaire-Enquêteur, les observations dont il me paraissait nécessaire de vous faire part par écrit.

Ces dernières nous paraissent cohérentes et raisonnables, et, je le crois, permettront de renforcer l'efficacité du PLU en s'inscrivant dans les objectifs d'intérêt général qui ont guidé la commune dans l'élaboration de ce document (lutte contre la spéculation, développement du logement pour les résidents et habitants de la commune, développement de l'artisanat et de l'économie locale). Nous espérons que vous pourrez les accueillir favorablement en les intégrant dans vos recommandations.

Je profite, enfin, de ce message pour vous remercier une nouvelle fois pour votre disponibilité, pour la qualité de votre écoute, et pour la pédagogie dont vous avez fait preuve au cours de notre entretien.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma très respectueuse considération.

Nicolas Trani

Contribution n°188 (Email)

Proposée par APEIC
(apeic.iledecavallo@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 18h07

Enquête publique sur l' élaboration Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Objet : Enquête publique sur l' élaboration Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune

L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ÎLE DE CAVALLO, A.P.E.I.C. est une association régie par la loi du 1er juillet 1901, déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 qui a pour objet social la défense et la protection de la nature, de l'environnement et de la propreté, ainsi que l'amélioration du cadre de vie de l'Île de Cavallo.

A ce titre, c'est avec beaucoup d'attention que l'A.P.E.I.C. a pris connaissance du dossier de projet de PLU de BONIFACIO soumis à votre enquête publique et que nous souhaitons porter à votre connaissance nos observations ci-après exposées par lesquelles nous sollicitons une modification de la délimitation du zonage retenu pour l'Île de Cavallo (I.), une modification des dispositions règlementaires de la zone NPR au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu'une modification de la qualification de certaines plages de l'Île (III.) et la prise en compte de nos observations finales (IV.).

Cordialement,

pour A.P.E.I.C.

Riccarda Cantarelli

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE
CAVALLO
"A.P.E.I.C"
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio

6 documents associés
contribution_188_Email_1.pdf
contribution_188_Email_2.pdf
contribution_188_Email_3.pdf
contribution_188_Email_4.pdf
contribution_188_Email_5.pdf
contribution_188_Email_6.pdf

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

L'Association pour la Protection de l'Environnement de l'Île de Cavallo A.P.E.I.C.
Île de Cavallo – 20169 Bonifacio

A Madame le Commissaire Enquêteur et Madame le Commissaire Enquêteur suppléant.

Objet: Enquête publique sur l'élaboration *Révision du Plan Local d'Urbanisme* de la commune.

L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ÎLE DE CAVALLO, A.P.E.I.C. est une association régie par la loi du 1er juillet 1901, déclarée en Préfecture le 4 septembre 1989 qui a pour objet social la défense et la protection de la nature, de l'environnement et de la propreté, ainsi que l'amélioration du cadre de vie de l'Île de Cavallo.

A ce titre, c'est avec beaucoup d'attention que l'A.P.E.I.C. a pris connaissance du dossier de projet de PLU de BONIFACIO soumis à votre enquête publique et que nous souhaitons porter à votre connaissance nos observations ci-après exposées par lesquelles nous sollicitons une modification de la délimitation du zonage retenu pour l'Île de Cavallo (I.), une modification des dispositions règlementaires de la zone NPR au titre des destinations autorisées (II.), ainsi qu'une modification de la qualification de certaines plages de l'Île (III.) et la prise en compte de nos observations finales (IV.).

I. Sur la modification de la délimitation du zonage

A titre liminaire, rappelons que par rapport aux îles sardo-corses voisines l'Île de Cavallo se distingue par une richesse particulièrement élevée en espèces végétales : 426 taxons (espèces et sous-espèces) de phanérogames et de ptéridophytes dont 371 indigènes et 55 exotiques. Parmi ceux-ci, 68 taxons sont remarquables endémiques, rares, protégés ou menacés) (Paradis et al, 2017). Favoriser l'ouverture de nouvelles routes et une augmentation de la fréquentation touristique mettrait en danger la conservation de la nature sur l'Île de Cavallo et faciliterait la propagation d'espèces exotiques envahissantes.

Nous comprenons que les choix relatifs à la qualité environnementale de l'Île de Cavallo semblent découler uniquement des documents du **PADDUC** approuvé en 2020.

Aussi faut-il rappeler que les documents de Synthèse du PADDUC (https ://www.isula.corsica/attachment/2062621/) tandis que l'Évaluation environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ont été approuvées en 2015 (https ://www.isula.corsica/attachment/2062626/) soit il y a plus de 10 ans.

Il aurait été souhaitable que les documents programmatiques s'appuient sur des données plus actuelles.

Il existe une étude de 2017 qui ne semble pas avoir été prise en compte. Celle-ci démontre la richesse naturelle exceptionnelle de l'Île de Cavallo en ce qui concerne les espèces et en habitats, bien

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

supérieure à celle des autres petites îles sardo-corses : « *Le patrimoine naturel de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse) : Écologie, biogéographie et conservation* » parue dans Ecologia mediterranea, tome 43 n. 2, 2017, sous la direction de Frédéric MEDAIL.

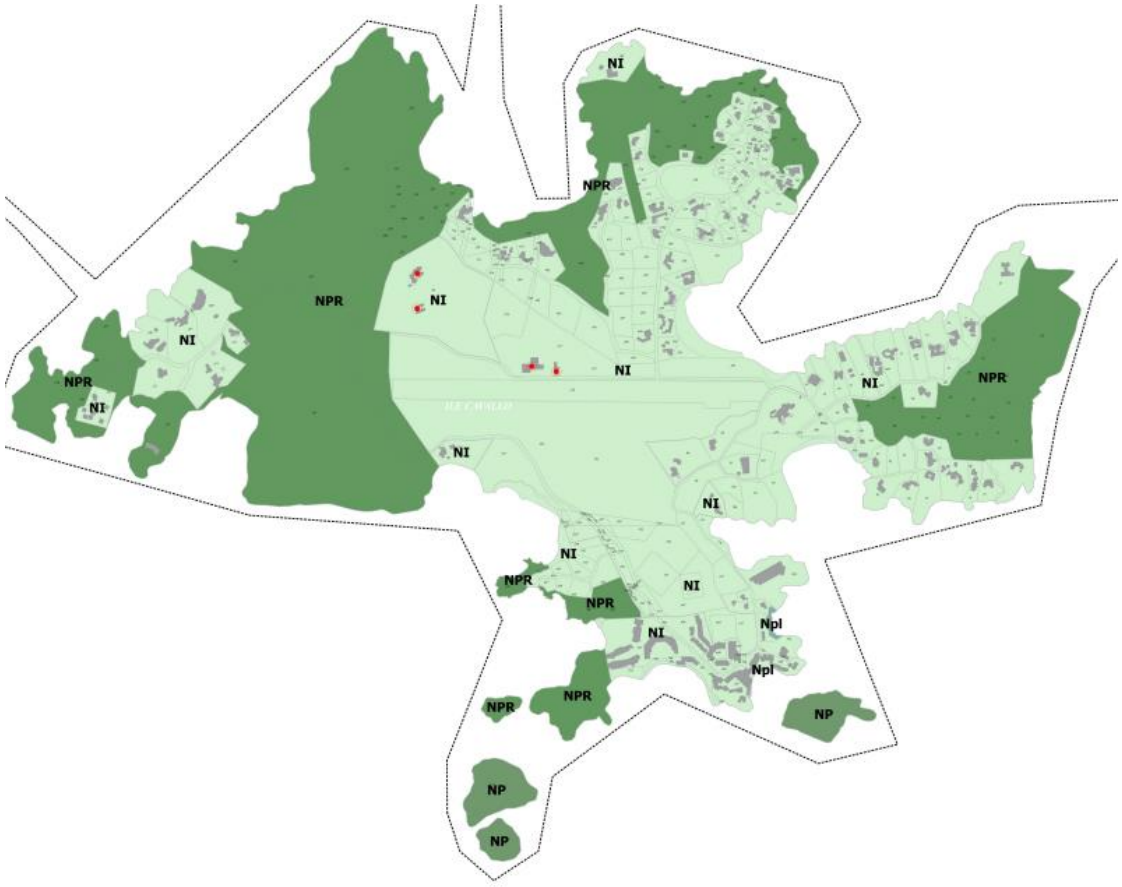
Dans cette étude, qui se concentre sur la flore et la végétation mais traite également des arthropodes, des lichens, etc., le chapitre dédié à la cartographie de la végétation est très détaillé et mérite une attention particulière : « *La végétation vasculaire actuelle de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse) : analyse phytosociologique et phytocartographie »* (Paradis G., O'deye-Guizen, K., Médail F., 2017. Guilhan PARADIS, Kévin O'DEYE-GUIZIEN, Frédéric MEDAIL, parue dans Ecologia mediterranea, Année 2017, 43-2, pp. 35-102) **(document n°1).**

Au cas particulier, le zonage du PLU de la commune de Bonifacio classe l'intégralité de l'Île de Cavallo en zone N et y propose une division en 4 « zones N » :

- La zone NI qui correspond « aux espaces urbanisés de l'Île »
- La zone NPR qui correspond « à des espaces naturels situés en espace remarquable »
- La zone NP qui correspond « à des espaces naturels concernés par des enjeux environnementaux forts ou par des aléas naturels. »
- La zone NPL qui correspond « aux périmètres de concession des plages. »

Extrait planche 12 du règlement graphique :

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com



Pour mémoire, les articles R151-25 et R151-26 du code de l'urbanisme disposent :

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison:*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

« Peuvent être autorisées en zone N :
*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'*article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime *;*
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11*,* L. 151-12 *et* L. 151-13*, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

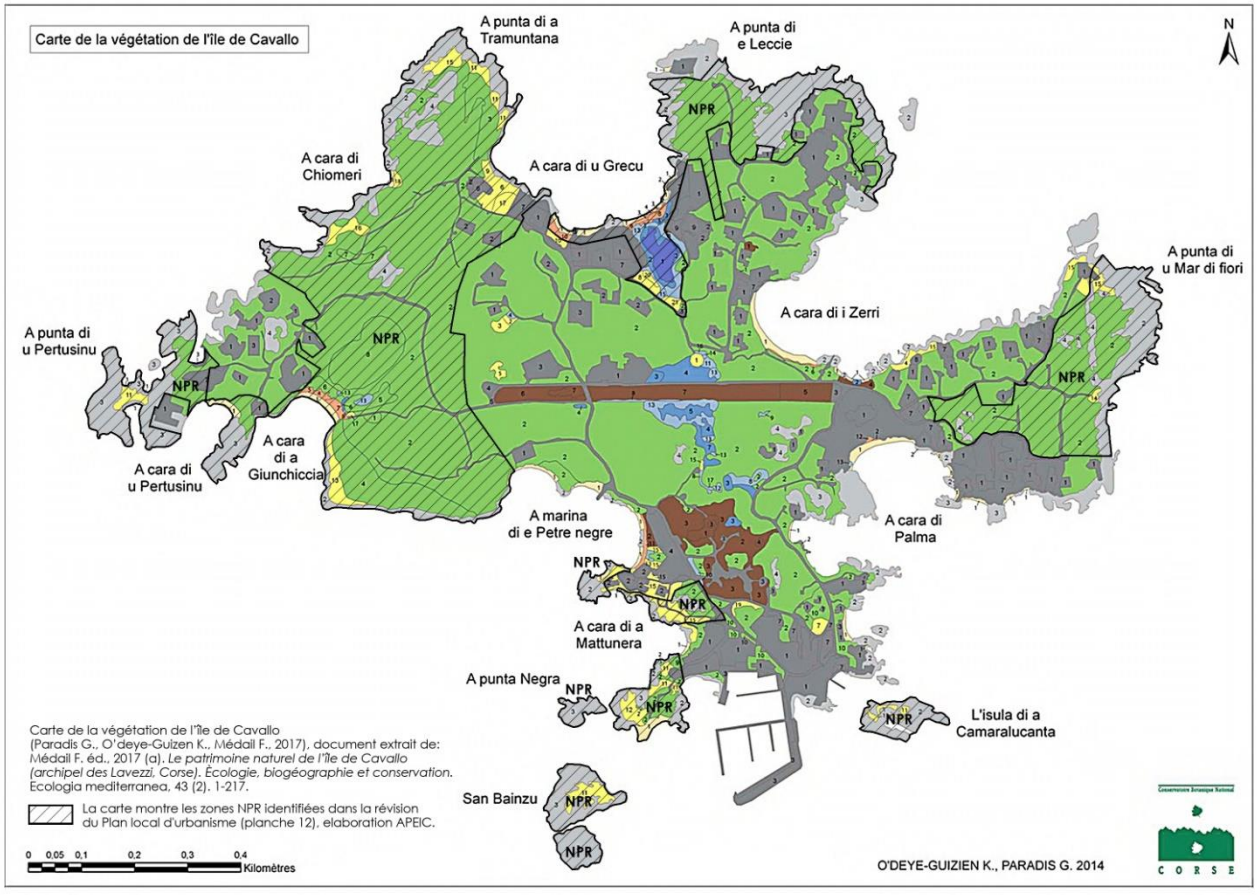
ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Autrement formulé, le classement en zone N résulte d'une volonté de protection et la constructibilité doit y être très limitée.

Au regard de ces éléments, l'Association A.P.E.I.C. approuve le classement intégral de l'Île en zone N, mais considère que la délimitation des « sous zones » N n'est pas conforme à la réalité du site et aux enjeux de protection qui s'en infèrent.

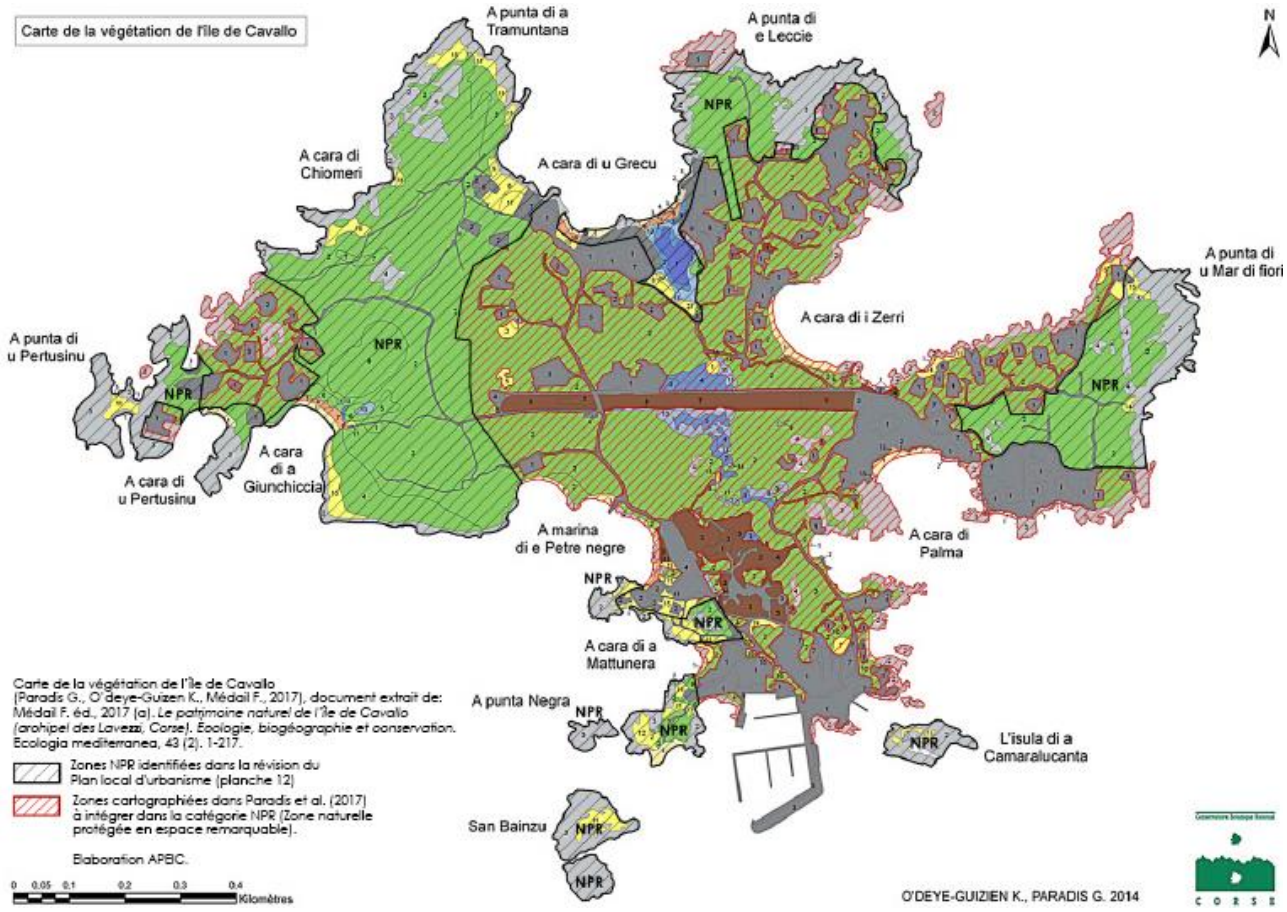
Ainsi, nous estimons que les zones ci-après listées issues de l'étude précitée devraient être incluses dans la catégorie NPR (Zone naturelle protégée en espace remarquable) et joignons une carte matérialisant lesdites zones et en superposition le zonage du PLU proposé, et faisant apparaitre que la zone NPR ne couvre pas toutes les zones pour lesquelles une protection d'impose (**document 2 – carte de la végétation de l'Île de Cavallo O'DEYE-GUIZIEN, PARADIS, 2017 et document 3 - carte de la végétation de l'Île de Cavallo O'DEYE-GUIZIEN, PARADIS, 2017 et zonage NPR du 31/10/2024) :**

- Tous les « Habitats dunaires » (couleur orange) ;
- Tous les « Pelouses et fruticées basses » (couleur jaune) à l'exception des nombres suivants : 2, 3, 4, 5, 15, 19 ;
- Tous les « Maquis » ;
- Tous les « Zones humides » ;
- Tous les « Habitats rocheux ».



ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Proposition de nouveau zonage (**document 4. Zones NPR du Plan local d'urbanisme auxquelles s'ajoutent celles identifiées et cartographiées par Paradis (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017)** :



En revanche, nous estimons que peuvent rester dans la catégorie NI, les zones cartographiées dans l'étude précitée de la manière suivante (Zone naturelle correspondant à l'Île de Cavallo) :

- Les « Pelouses et fruticées basses» (couleur jaune) aux nombres (2, 3, 4, 5, 15, 19) ;
- Tous les « Végétations rudérales » ;
- Tous les "Urbanisation" ;

Certains types de "Pelouses et fruticées basses" (couleur jaune) ne constituent pas des habitats de valeur particulière mais abritent des taxons remarquables ou sont importants pour la dynamique de la végétation.

Nous joignons également à nos observations les remarques de Leonardo FILESI, Professeur de Botanique appliquée à l'Université IUAV de Venise, confirmant l'analyse scientifique en ce sens **(document n. 5).**

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

En conséquence, nous pensons que la zone méritant d'être incluse dans la catégorie NPR est beaucoup plus vaste et nous sollicitons que les limites des zones NI (Zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo) et NPR (Zone naturelle protégée en espace remarquable) de l'Île de Cavallo, telles que reportées sur la planche 12 du Règlement graphique de la Révision du Plan Local d'Urbanisme**,** soient réexaminées (**document n. 4**).

II. Sur la modification des destinations autorisées par le règlement pour la zone NPR pour l'Ile de CAVALLO

Comme indiqué infra, le droit à construire et la destination des constructions doivent être fortement limités afin de préserver la zone N.

Nous estimons correct que sur l'île de Cavallo, dans la zone NPR, la « réfection » des bâtiments existants soit autorisée, mais il est discutable que soient également permis les **«** Logements »**,** **«** Autres hébergements touristiques »**,** **«** Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »**.**

Nous sollicitons que le règlement soit modifié et que la construction de nouveaux « logements », « hébergement », « restauration », « hôtels » « locaux techniques et industriels des administrations publiques » soit totalement interdite pour l'Ile de Cavallo.

Pour la zone NPR, la rédaction serait la suivante :

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

> La sous-destinations « logement » concerne uniquement le maintien des habitations existantes dans la zone.

*> **A l'exclusion de la zone NPR située sur l'île de Cavallo, pour laquelle elle est interdite,** la sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est autorisée seulement pour :*

◦ Des constructions de nature technique nécessaires au fonctionnement des services publics,

◦ Des constructions de nature technique conçues pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains.

***> A l'exclusion de la zone NPR située sur l'île de Cavallo, pour laquelle ils sont interdits**, des installations et aménagements légers peuvent être autorisés dans les conditions exposées dans l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère des espaces remarquables et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Si ces conditions sont respectées, peuvent être aménagés :*

« 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341- 1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

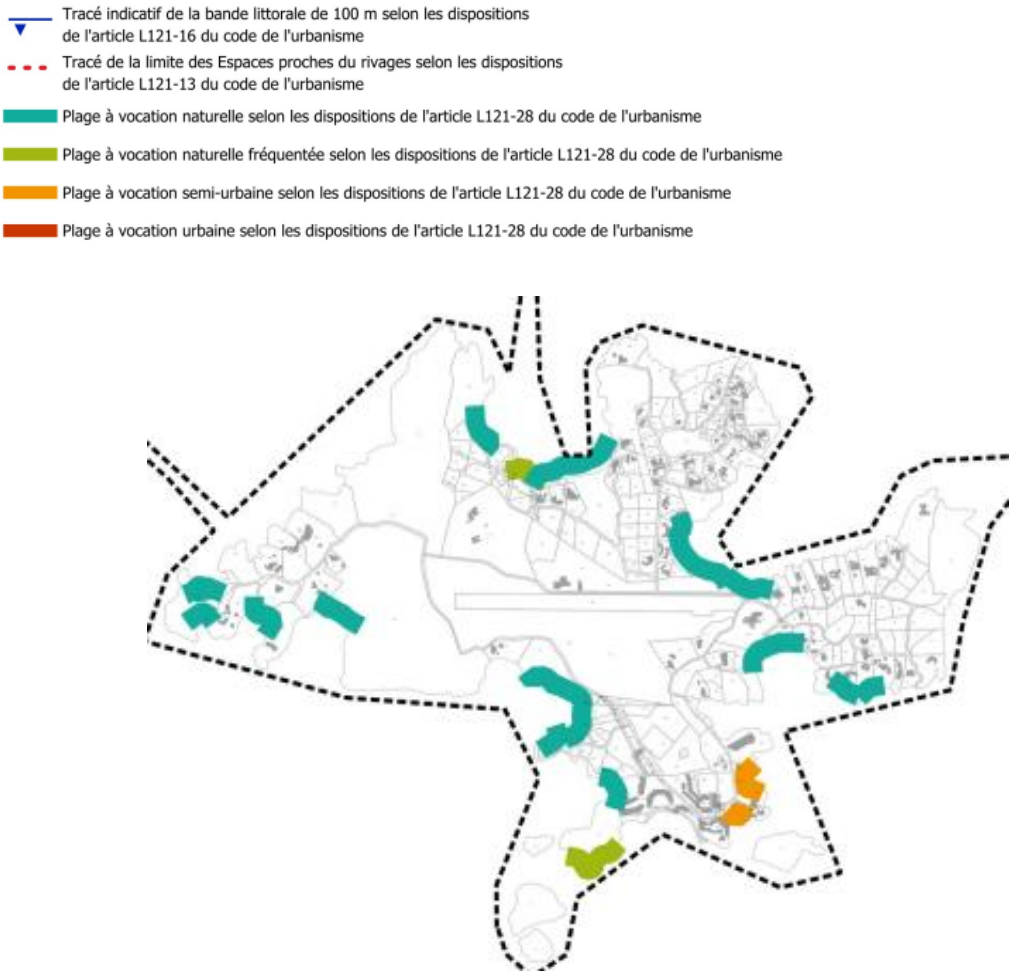
6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

III. Sur la modification de la qualification des plages de l'Île de Cavallo

L'annexe 5.6 relative à la classification des plages de Cavallo classe 2 plages en « plage à vocation naturelle fréquentée » et 2 plages de l'ile en « plage à vocation semi urbaine » :

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com



Cette classification n'est pas prévue par le PADDUC.

On s'interrogera sur la pertinence de cette qualification au regard de la « loi littoral. »

Elle n'est en tout état de cause, pas conforme à la situation réelle.

Rappelons que l'Île de Cavallo ne comporte pas de voie de circulation publique, de sorte que les plages de l'Île de Cavallo ne sont accessibles que depuis la mer ou depuis les seules propriétés privées qui bordent immédiatement le rivage.

Si l'on peut considérer tout au plus que les plages situées à proximité du port sont effectivement « plus fréquentées » que les autres, ni leur localisation, ni leur taille particulièrement réduite, tout comme leur nombre de visiteurs ne permettent de les qualifier de semi urbaines, ce qui laisserait suggérer une situation en milieu urbain et une forte fréquentation qui n'existe – de facto – pas sur l'Île de Cavallo.

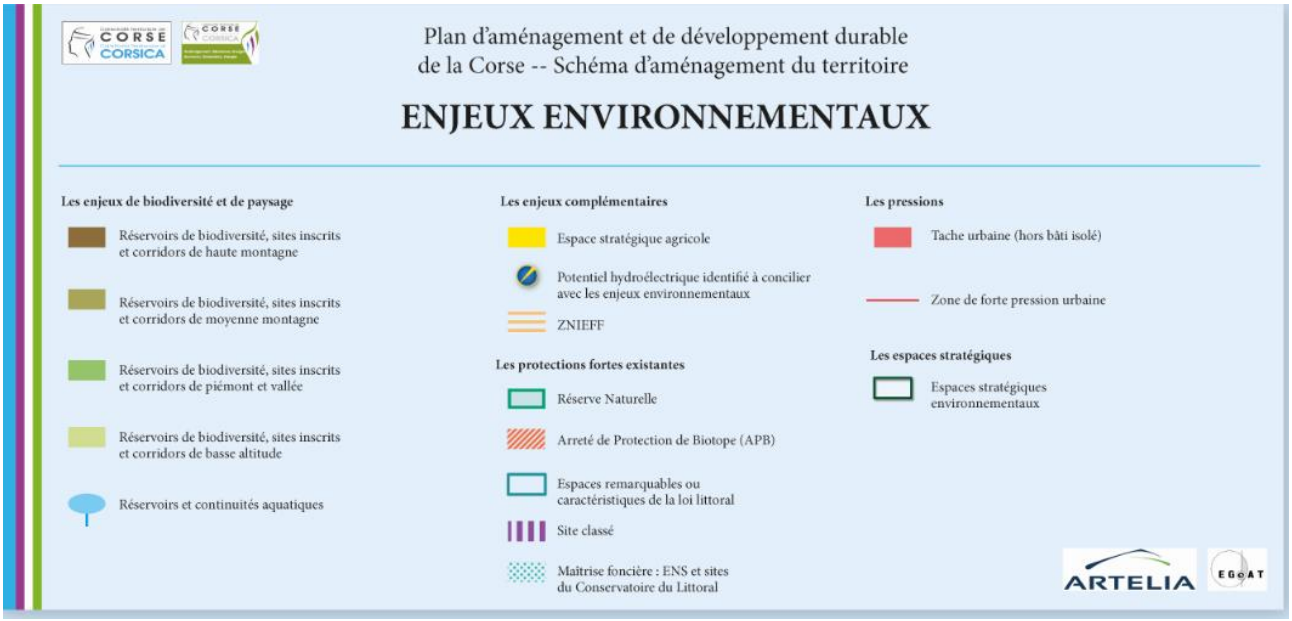
La qualification de plage à vocation semi-urbaine ne correspond pas à la situation réelle.

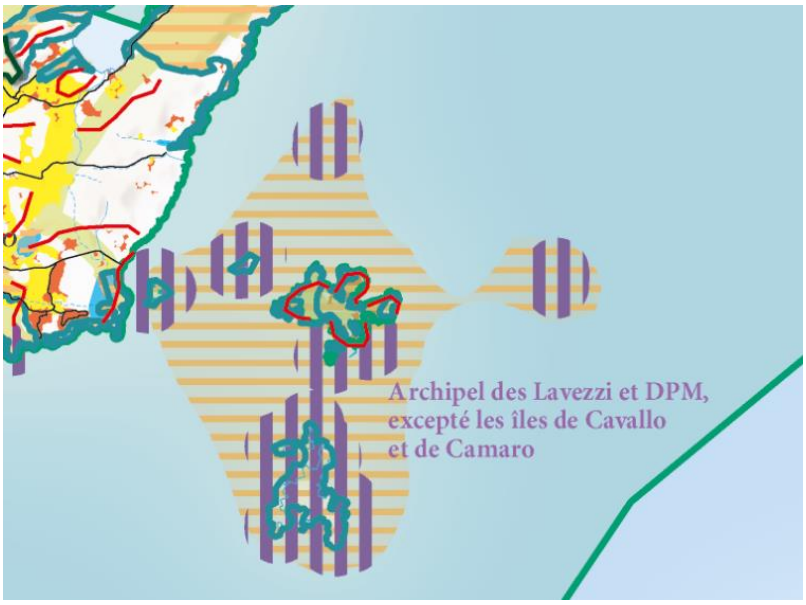
ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

En conséquence, nous sollicitons que la qualification des plages soit modifiée et que celles-ci soient toutes qualifiées de «plages naturelles».

IV. Observations finales

Pour mémoire, l'Île de Cavallo fait l'objet de plusieurs dispositifs de protection, comme le rappelle le PADDUC et il aurait été souhaitable qu'un descriptif plus exhaustif soit intégré au PLU :





Il sera d'ailleurs précisé que le site Natura 2000 FR9410021 îles Lavezzi, Bouches de Bonifacio encercle totalement l'Île de Cavallo, protégeant ainsi son espace maritime et que

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

l'Association entend solliciter les services de la Préfecture et l'Assemblée de Corse en vue d'un classement de la partie terrestre de l'Île de Cavallo comme site Natura 2000, et non uniquement pour la Directive oiseaux comme c'est actuellement le cas, mais aussi pour la Directive habitats.

A ce titre, il est indiqué en page 23 du **Rapport de présentation - Pièce 1.C : Justification du projet et évaluation environnementale, Commune de Bonifacio (2A), Justification des orientations du PADD**, « *Favoriser le Développement de la pêche et du nautisme »*.

Il est certain que favoriser le développement de la pêche et du nautisme dans une Réserve Marine et ZSC (ZSC Plateau de Pertusato/ Bonifacio et îles Lavezzi; Code du site FR9400591) ne devrait absolument pas être un des objectifs poursuivi par le PLU.

Convaincus du partage des objectifs de préservation du territoire de l'Île de Cavallo et des Bouches de Bonifacio, nous demandons que ce qui est décrit ci-dessus soit pris en compte et retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, qui sera soumis à l'approbation définitive du Conseil Municipal.

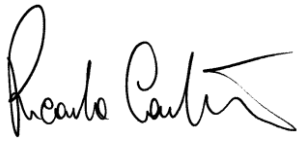
Cordialement,

Ile de Cavallo, 8 septembre 2025

A.P.E.I.C.

le Président

prof. arch. Riccarda Cantarelli



Document élaboré avec la consultation de Leonardo Filesi, Professeur de Botanica ambientale e applicata *à l'Università Iuav di Venezia.*

***

ASSOCIATION POUR LA PROTECTION
DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ILE DE CAVALLO
A.P.E.I.C
Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio
apeic.iledecavallo@gmail.com

Documents en pièce jointe :

- document 1. « La végétation vasculaire actuelle de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse): analyse phytosociologique et phytocartographie » (Paradis G., O'deye-Guizen, K., Médail F., 2017. Guilhan PARADIS, Kévin O'DEYE-GUIZIEN, Frédéric MEDAIL, parue dans Ecologia mediterranea, Année 2017, 43-2, pp. 35-102);

- document 2. Carte de la végétation de l'Île de Cavallo (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017), document extrait de: Médail F. éd., 2017 (a). *Le patrimoine naturel de l'Île de Cavallo (archipel des Lavezzi, Corse). Ecologie, biogéographie et conservation.* Ecologia mediterranea, 43 (2);

- document 3. Carte de la végétation de l'Île de Cavallo (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017), document extrait de: Médail F. éd., 2017 (a). *Le patrimoine naturel de l'île de Cavallo (archipel des Lavezzi*, Corse). *Écologie, biogéographie et conservation.* Ecologia mediterranea, 43 (2).
La carte montre les zones NPR identifiées dans la révision du Plan local d'urbanisme (tableau 12), élaboration APEIC;

- document 4. Zones NPR du Plan local d'urbanisme auxquelles s'ajoutent celles identifiées et cartographiées par Paradiso (Paradis G., O'deye-Guizen K., Médail F., 2017);

- document 5. Leonardo Filesi, *Notes sur la valeur naturaliste de l'Île de Cavallo*, 2025.

Contribution n°189 (Email)

Proposée par Mme ROCHEFORT Emilie
(emiliegirlxo@gmail.com)
Déposée le lundi 8 septembre 2025 à 19h36

A l'attention de Madame la commissaire enquêteur / Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio

Objet : A l'attention de Madame la commissaire enquêteur / Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio

Madame,

Nous sommes venus lors de votre permanence le Jeudi 28 Août.
Voici un email avec notre lettre / commentaires car nous voulions être vraiment certains que notre voix soit entendue.

Nous vous remercions vivement de votre attention,

Sincèrement,

Emilie Rochefort

1 document associé
contribution_189_Email_1.pdf

PROPRIÉTAIRE : Marianne Rochefort – Emilie Rochefort
PARCELLE : N143, Rocca Bianca, 4 620 m², à 883 m du littoral

Contexte

- Acquise en 1995, explicitement conditionnée par son statut constructible.
- Certificat d'Urbanisme opérationnel (CU) accordé en 2017, confirmant la constructibilité.
- Le zonage a été modifié à plusieurs reprises entre constructible et non constructible, créant une incertitude juridique et un préjudice financier.

Refus du permis 2024

- Cité l'Article L.121-8 (loi littorale) et la classification PADDUC.
- Affirmé que le site ne fait pas partie d'un village reconnu et se trouve dans une « Zone proche du rivage ».

Notre réponse

- **Continuité de l'urbanisation :** la parcelle N143 fait partie d'un groupe de maisons existantes, avec accès à la route, électricité et eau ; plusieurs parcelles voisines ont été construites.
- **Pente et potentiel agricole :** la forte pente rend l'agriculture impraticable ; la désignation PADDUC comme « terres arables » ne justifie pas l'interdiction.
- **Échelle du projet :** maison individuelle, discrète et intégrée, pas de lotissement, hôtel ou projet de grande envergure.
- **Sécurité juridique :** le CU 2017 crée une attente légitime (confiance légitime) qui devrait être respectée.
- **Préjudice économique :** les modifications répétées du zonage et le refus diminuent drastiquement la valeur de la propriété et menacent la sécurité familiale.

Demandes au PLU

1. Inclure la parcelle N143 dans le village de Musella.
2. Maintenir la parcelle N143 en zone constructible dans le nouveau PLU ; ou, si le reclassement est inévitable,
3. Prévoir une compensation pour la perte de valeur résultant des changements répétés dans les décisions de zonage.

Conclusion

Nous croyons que la parcelle N143 est unique en raison de sa situation, des circonstances et de l'impact limité du développement. Nous ne cherchons pas de projet de grande envergure. Notre projet se limite à une maison familiale discrète, intégrée dans l'environnement naturel.

Pour ces raisons, nous demandons respectueusement que la parcelle N143:

- Soit incluse dans le village de Musella, et
- Soit reconnue comme constructible, conformément à son historique et à la reconnaissance administrative antérieure.

Nous vous remercions de votre attention,

Respectueusement,

Date: 28-8-25

Emilie Rochefort _____

Marianne Rochefort _____

Contribution n°190 (Email)

Proposée par Mme DIMEGLIO
(udgxxi@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h49

Transmission d'observations et demande de Re zonage Parcelles K15 K14

Objet : Transmission d'observations et demande de Re zonage Parcelles K15 K14

à l'attention Madame Ferrari en sa qualité de commissaire enquêteur,

Madame la commissaire enquêtrice,

Veuillez prendre connaissance dans le document PDF ci -joint , de mes observations et ma demande principale concernant le zonage en zone N établi par le projet de PLU (Bonifacio) pour les parcelles numérotées K15 et K14.
Au vu des motifs et arguments développés , je requiert le reclassement pour une partie à déterminer ultérieurement, en ZONE Nature Loisirs , celle ci permettant l'accueil du public dans un espace Natura loisirs;

Me tenant à votre disposition pour toutes informations que vous jugerez nécessaires, je vous prie d'agréer mes salutations les plus sincères.

Bien à vous

Mme Dimeglio P

1 document associé
contribution_190_Email_1.pdf

Dimeglio Patricia
Res Lungun
Rue Paul Nicolaï
20169 Bonifacio
Parcelles K15 K14

à Bonifacio le 08/09/2015

Objet : Transmission d'observations et requête de zonage, dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique , portant sur l'élaboration du PLU de Bonifacio

à l'attention, de Mme FERRARI Catherine en sa qualité de commissaire enquêteur

Madame la commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de votre mission d'enquête , et d'informations concourant à la procédure d'enquête publique portant à l' élaboration du PLU de Bonifacio. Veuillez prendre connaissance de mes observations et requêtes ci-dessous, présentées et exposées , afin de reconsidérer le classement et l'appréciation en Zone N , des parcelles suivantes et ainsi de permettre le reclassement en une Zone NL , c'est-à-dire zone permettant l'accueil du public dans un espace Nature Loisirs.

Parcelles cadastrales:

- n°0015* Section K, N°INSEE 2A041, Contenance 5767
***(Accès, desserte voie communale)**
- n°0014 Section K, N°INSEE 2A041, Contenance 54175

Au vu des objectifs de développement économique et de préservation environnementale , comme principes directeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Considérant le principe inscrit dans la loi Climat et Résilience qui impose de réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, pour un objectif de zéro à 2050.

Considérant les enjeux liés à la fréquentation touristique et la préservation environnementale de Bonifacio.

Tenant compte de l'intérêt commun d'avoir une offre d'accueil touristique variée ,et de répondre à une pratique touristique mobile et de campeurs, ainsi que d'apporter une réponse à la problématique du camping/ bivouac dit sauvage (usage illégal de l'espace naturel public) .

Considérant l'impératif, de la promotion et du soutien, d’un développement économique durable , visant à restreindre l’artificialisation des sols .

Considérant l’objectif de promotion d’une économie plurielle et vertueuse, avec une utilisation raisonnable de l’espace naturel.

Considérant la localisation des dites parcelles , dans le premier périmètre direct et la continuité très proche du centre urbain historique.

Considérant l'accès à l’eau potable à une distance de 80 mètres (constructions à usage d’habitation les plus proches).

Considérant l'accès par la voie communale à la parcelle n°15 et la proximité relative du centre urbain de ladite parcelle , permettant aux voyageurs de tourisme, d'être proches des commodités et commerces de la ville, Haute ville et Marina.

Considérant la topographie de la parcelle n°14 et la végétation existante.

Considérant la croissance et l’essor d’une pratique touristique de type véhicule mobile.

Considérant qu’une aire de camping naturelle permet la préservation du site ,des écosystèmes , avec un impact mesuré sur la faune et la flore.

Considérant un objectif d’intégration paysagère et le promotion d’un camping nature avec mesures de type écologique (tri systématique des déchets , réduction consommation d’énergie et eau notamment) .

Au vu des éléments ci dessus exposés, veuillez procédez à l’examen de ma demande , afin d’établir une zone , dont les services de la commune établiront la superficie utile en Zone dite NL (Nature Loisirs).

Par ailleurs , veuillez également prendre en ligne de compte , la réalisation en cours d’un nouveau découpage cadastral des dites parcelles par un Géomètre expert .

Je me tiens à votre disposition , pour toutes informations complémentaires que vous jugerez utiles , ou éléments nécessaires afin d’étudier plus précisément ma requête.

En espérant avoir retenu votre attention sur le bien fondé de ma démarche, je vous prie d’agréer l’expression de mes sentiments distingués.

Bien Cordialement,

Dimeglio Patricia

Contribution n°191 (Email)

Proposée par Mme DIMEGLIO
(udgxxi@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 10h51

Transmission d'observations et demande de Re zonage Parcelles K15 K14

Objet : Transmission d'observations et demande de Re zonage Parcelles K15 K14

Dimeglio Patricia
à Bonifacio le 08/09/2015

Res Lungun

Rue Paul Nicolaï

20169 Bonifacio

Parcelles K15 K14

Objet : Transmission d'observations et requête de zonage, dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique , portant sur l'élaboration du PLU de Bonifacio

à l'attention, de Mme FERRARI Catherine en sa qualité de commissaire enquêteur

Madame la commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de votre mission d'enquête , et d'informations concourant à la procédure d'enquête publique portant à l' élaboration du PLU de Bonifacio. Veuillez prendre connaissance de mes observations et requêtes ci-dessous, présentées et exposées , afin de reconsidérer le classement et l'appréciation en Zone N , des parcelles suivantes et ainsi de permettre le reclassement en une Zone NL , c'est-à-dire zone permettant l'accueil du public dans un espace Nature Loisirs.

Parcelles cadastrales:

- n°0015* Section K, N°INSEE 2A041, Contenance 5767

*(Accès, desserte voie communale)

- n°0014 Section K, N°INSEE 2A041, Contenance 54175

Au vu des objectifs de développement économique et de préservation environnementale , comme principes directeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Considérant le principe inscrit dans la loi Climat et Résilience qui impose de réduire progressivement la consommation d'espaces naturels, pour un objectif de zéro à 2050.

Considérant les enjeux liés à la fréquentation touristique et la préservation environnementale de Bonifacio.

Tenant compte de l'intérêt commun d'avoir une offre d'accueil touristique variée ,et de répondre à une pratique touristique mobile et de campeurs, ainsi que d'apporter une réponse à la problématique du camping/ bivouac dit sauvage (usage illégal de l'espace naturel public) .

Considérant l'impératif, de la promotion et du soutien, d'un développement économique durable , visant à restreindre l'artificialisation des sols .

Considérant l’objectif de promotion d’une économie plurielle et vertueuse, avec une utilisation raisonnable de l’espace naturel.

Considérant la localisation des dites parcelles , dans le premier périmètre direct et la continuité très proche du centre urbain historique.

Considérant l'accès à l’eau potable à une distance de 80 mètres (constructions à usage d’habitation les plus proches).

Considérant l'accès par la voie communale à la parcelle n°15 et la proximité relative du centre urbain de ladite parcelle , permettant aux voyageurs de tourisme, d'être proches des commodités et commerces de la ville, Haute ville et Marina.

Considérant la topographie de la parcelle n°14 et la végétation existante.

Considérant la croissance et l’essor d’une pratique touristique de type véhicule mobile.

Considérant qu’une aire de camping naturelle permet la préservation du site ,des écosystèmes , avec un impact mesuré sur la faune et la flore.

Considérant un objectif d’intégration paysagère et le promotion d’un camping nature avec mesures de type écologique (tri systématique des déchets , réduction consommation d’énergie et eau notamment) .

Au vu des éléments ci-dessus exposés, veuillez procéder à l’examen de ma demande , afin d’établir une zone , dont les services de la commune établiront la superficie utile en Zone dite NL (Nature Loisirs).

Par ailleurs , veuillez également prendre en ligne de compte , la réalisation en cours d’un nouveau découpage cadastral des dites parcelles par un Géomètre expert .

Je me tiens à votre disposition , pour toutes informations complémentaires que vous jugerez utiles , ou éléments nécessaires afin d’étudier plus précisément ma requête.

En espérant avoir retenu votre attention sur le bien fondé de ma démarche, je vous prie d’agréer l’expression de mes sentiments distingués.

Bien Cordialement,

Dimeglio Patricia

Contribution n°192 (Email)

Proposée par Mme PETER Petra
(hello@petrapeter.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 11h34

Observation supplémentaires sur le projet PLU de Bonifacio - Enquête publique - parcelle L 121 - Campo Longo

Objet : Observation supplémentaires sur le projet PLU de Bonifacio - Enquête publique - parcelle L 121 - Campo Longo

À
Mairie de Bonifacio
Madame la Commissaire Enquêtrice
Enquête publique Projet de PLU

Objet : Observations Enquête publique sur le projet de PLU de Bonifacio

Estimés tous,

À la suite de notre agréable rencontre en date du 23 août 2025 avec Madame la Commissaire, nous souhaitons compléter nos observations transmises par e-mail le 21 août 2025 (voir ci-dessous).

Lors de cet échange, nous avons mieux compris les limites concernant une éventuelle demande de construction sur notre parcelle L 121 (Campo Longo), pour une maison respectant le style et les dimensions appropriés à l'architecture paysagère. Cela demeure notre souhait principal, mais il ne correspond pas, à ce jour, aux orientations du nouveau PLU.

Cependant, il nous paraît important de souligner la présence, sur notre terrain, de barracuns actuellement envahis par la végétation et donc peu visibles.

Leur valeur historique, tout comme celle du site, n'est pas aujourd'hui reconnue ni mise en valeur.

Nous, soussignés Petra Peter et Philipp Peter, propriétaires de la parcelle L 121 à Campo Longo, souhaitent donc exposer ce qui suit :

1. Présence de constructions rurales (barracuns)
Sur le terrain concerné se trouvent des constructions rurales traditionnelles (« barracuns »), typiques de la tradition pastorale locale et aujourd'hui à l'état de ruines. Ces structures, identifiables sur des images historiques, constituent un témoignage historique du paysage agricole, bien que désormais envahies par la végétation.

2. Valorisation et sauvegarde du patrimoine
Nous souhaitons faire reconnaître et enregistrer ces constructions au cadastre en tant que bâtiments en ruine, afin de confirmer officiellement leur existence et d'engager un processus de réhabilitation architecturale et paysagère.
L'objectif est de redonner dignité au site, actuellement non valorisé et parfois utilisé de manière inappropriée par des passants (par exemple comme

lieu d'aisance), et de lui restituer une fonction, en cohérence avec la tradition locale.

Dans cette démarche de valorisation patrimoniale et paysagère, nous avons l'intention de procéder au nettoyage et à la mise en valeur du terrain, tout en préservant la végétation existante et l'équilibre naturel. Cette action permettrait de faire réapparaître les barracuns aujourd'hui enfouis sous la végétation, de faire reconnaître leur existence et de préparer leur inscription au cadastre comme bâtiments en ruine, étape indispensable à un projet structuré de réhabilitation.

3. Projet de réhabilitation architecturale
Notre intention n'est pas de créer de nouveaux volumes bâtis, mais de réhabiliter les barracuns existants sous la forme d'une construction traditionnelle en pierre, dans le style dit « maison sans toit », solution respectueuse de l'architecture historique.
Une telle réhabilitation permettrait de redonner vie à ces constructions, en tant que petits lieux de vie ruraux et témoignages vivants de la culture pastorale locale, apportant une véritable valeur ajoutée au territoire.

En conséquence, nous demandons la possibilité de :

* procéder à l'enregistrement cadastral des ruines présentes sur la parcelle ;
* évaluer la faisabilité d'une réhabilitation des constructions existantes, dans le respect des typologies traditionnelles et dans l'objectif de valoriser le paysage.

Dans l'attente d'une réponse favorable, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de nos salutations distinguées.

Petra Peter
Via Sasselli 18
CH 6982 Agno

Et

Philipp Peter

Riva Cantonetto 105
6925 Collina d'Oro

Petra Peter
CEO & Managing Director

Petra Peter's Events Sagl
Via Sasselli, 18
CH 6982 Agno-Lugano
Tel +41 91 6001546

Mobile +41 79 6206482
hello@petrapeter.com
www.petrapeter.com

Da: Petra Peter
Inviato: giovedì, 21. agosto 2025 08:35
A: 'enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr'

Oggetto: Observation sur le projet PLU de Bonifacio - Enquête publique - parcelle L 121 - Campo Longo

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLU, on souhaite formuler une observation concernant la parcelle L 121 Campo Longo, actuellement classée en zone AP (agricole protégée).

Le règlement de la zone AP (p.91) prévoit la possibilité, d'édifier une habitation en logement.

Dans le respect du règlement applicable il serait notre intention d'avoir cette faculté confirmée et prise en compte pour la parcelle L 121, afin de garantir la faisabilité du projet et en conformité avec le futur PLU.

On vous remercie de bien vouloir intégrer cette observation au dossier d'enquête publique.

Petra & Philipp Peter

Petra Peter

Via Sasselli 18

CH 6982 Agno

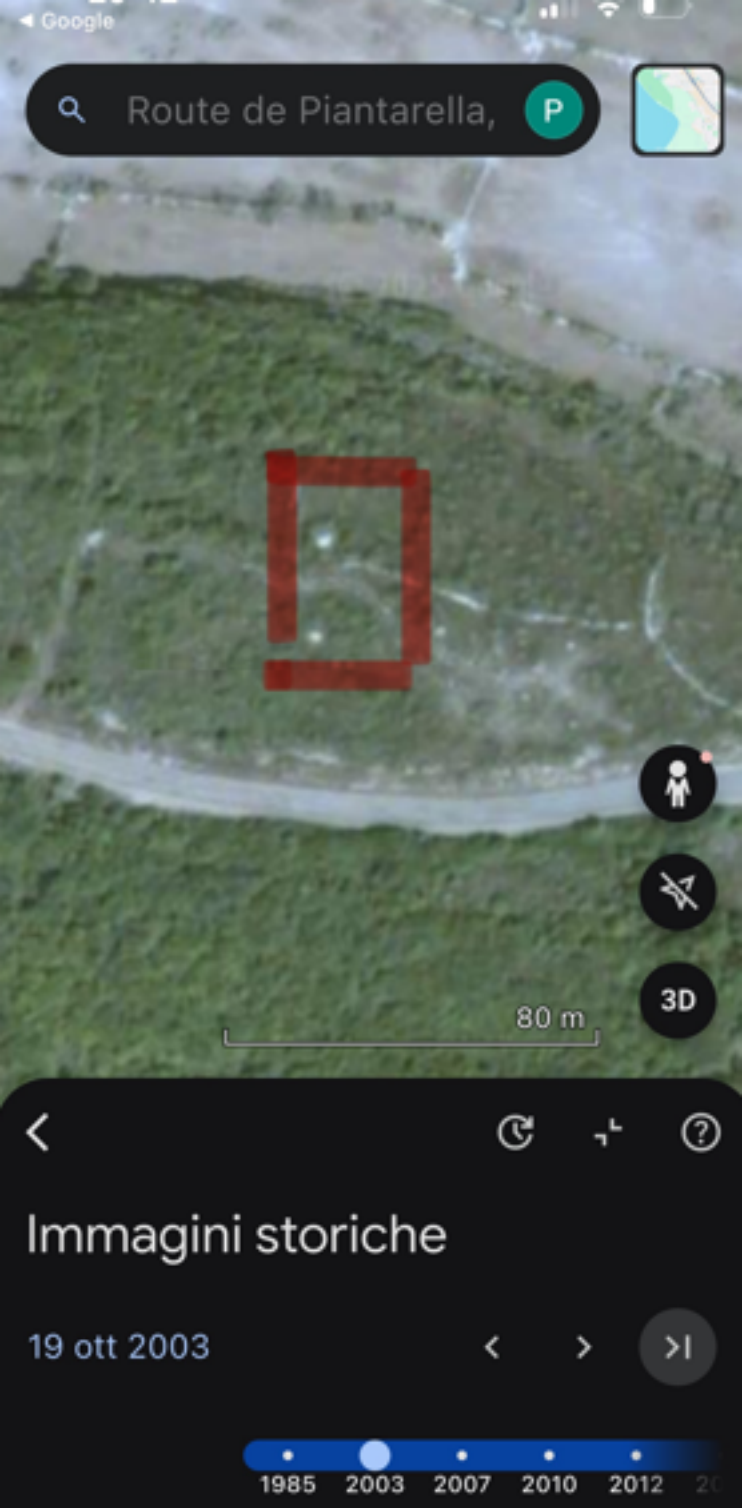
Mobile +41 79 6206482

Annexe :

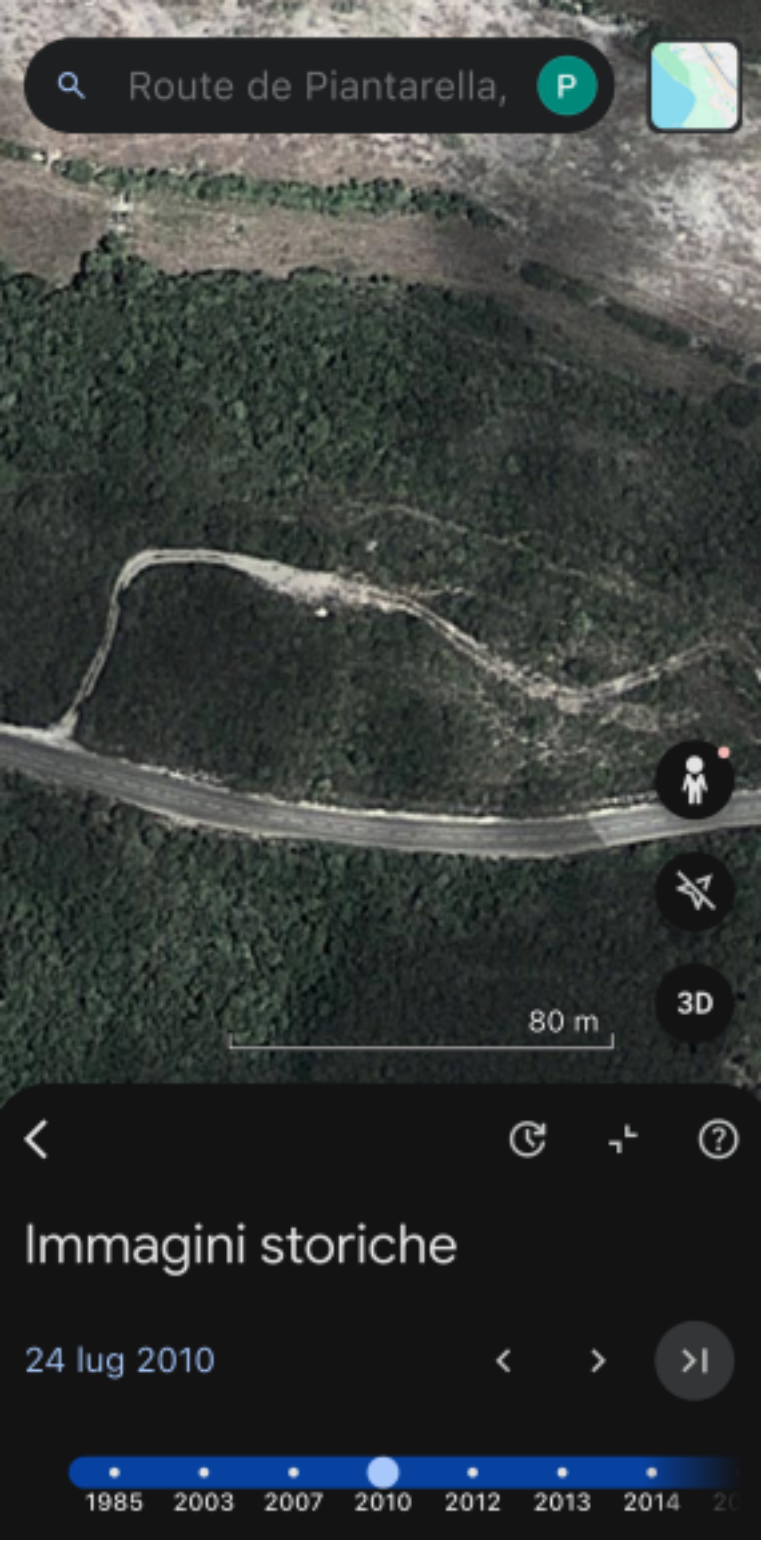
* carte location parcelle L 121 Campo Longo
* référence cadastrale L121
* extrait du contrat /noms propriétaires

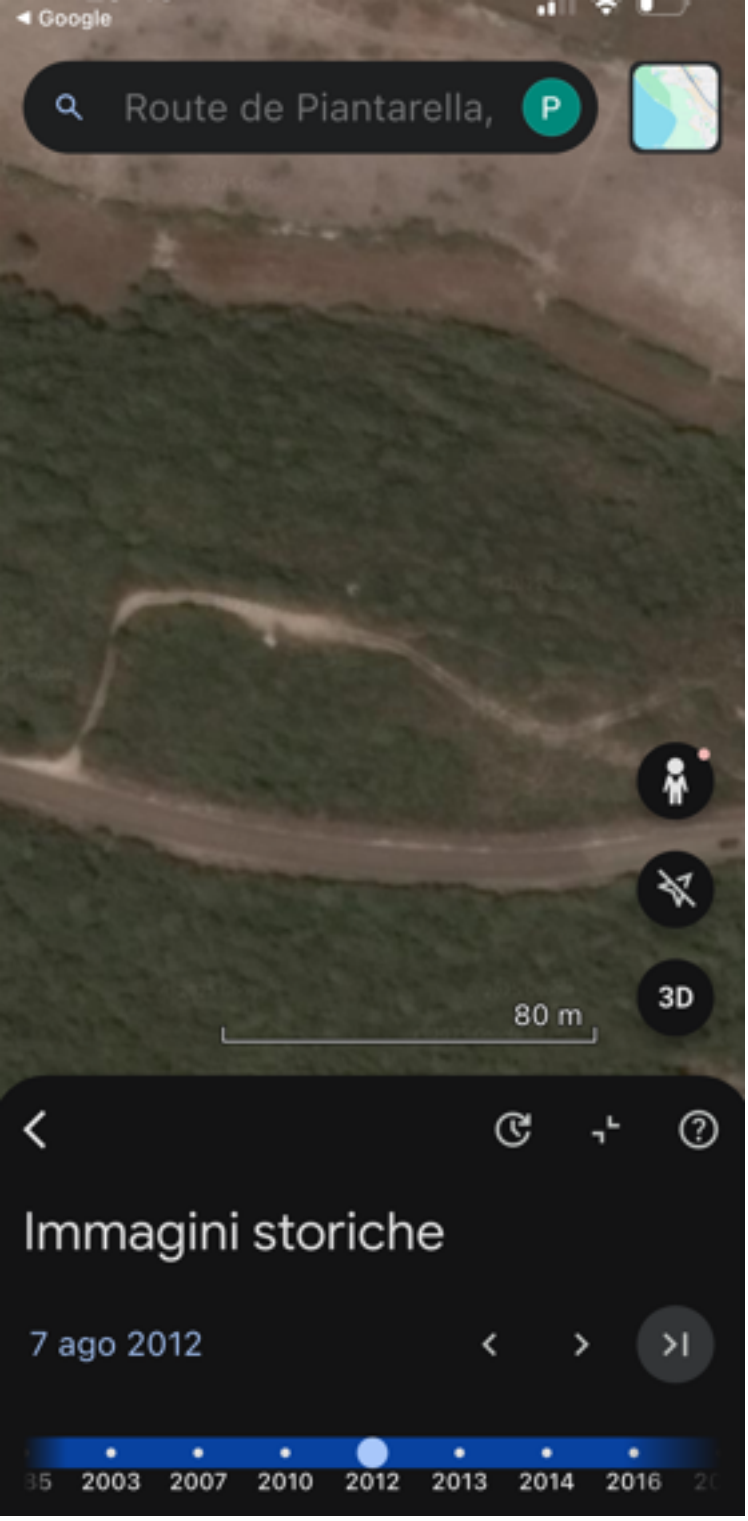
8 documents associés
contribution_192_Email_1.jpg
contribution_192_Email_2.png
contribution_192_Email_3.png
contribution_192_Email_4.png
contribution_192_Email_5.png
contribution_192_Email_6.jpg
contribution_192_Email_7.jpg
contribution_192_Email_8.docx

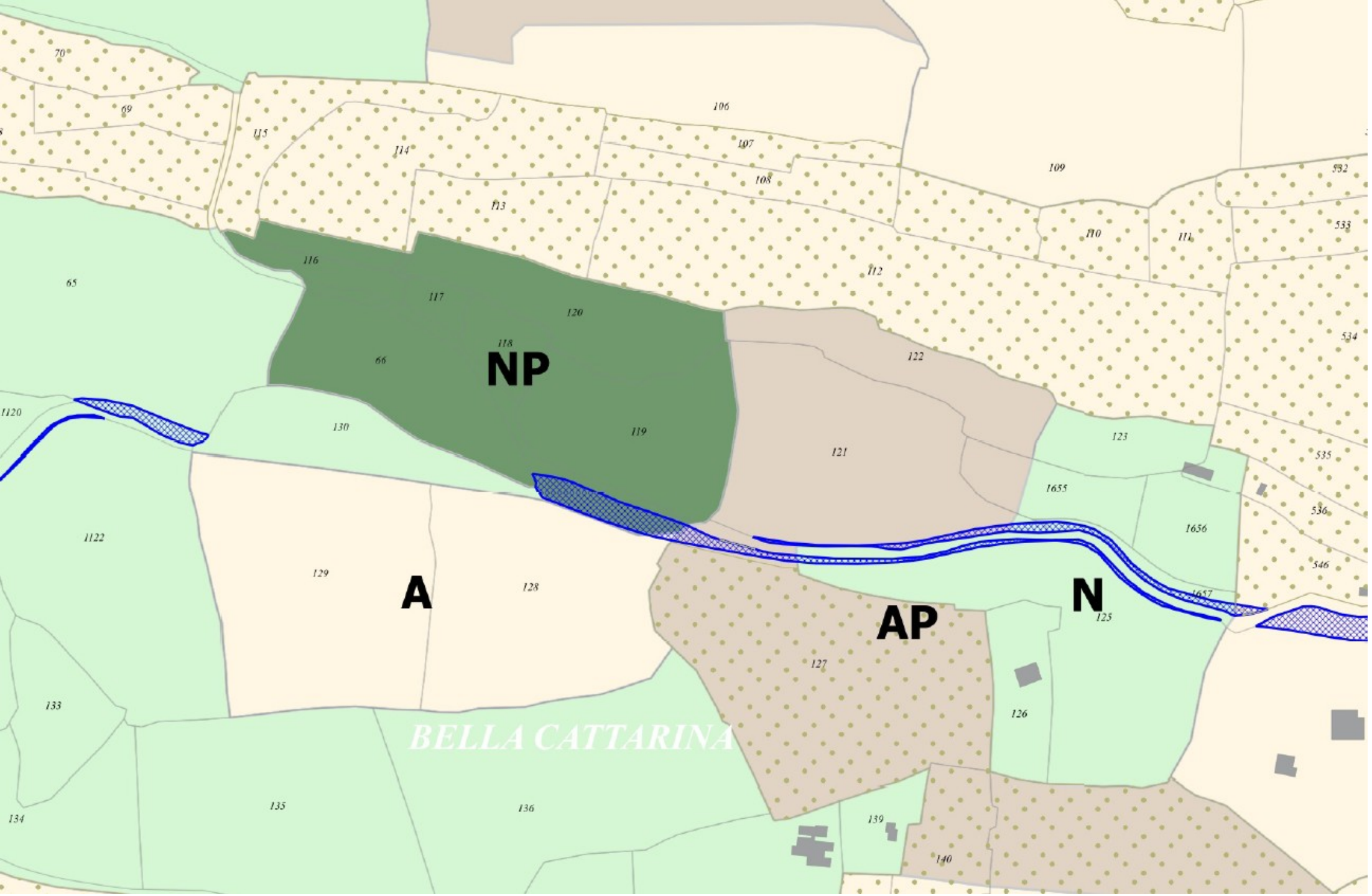
Petra Peter's
EVENTS


Google
Route de Piantarella,
P
3D
80 m
Immagini storiche
19 ott 2003
1985
2003
2007
2010
2012


Google
Route de Piantarella,
P
3D
80 m
Immagini storiche
31 dic 2007
1985
2003
2007
2010
2012
2013


Route de Piantarella,
P
80 m
3D
Immagini storiche
24 lug 2010
1985
2003
2007
2010
2012
2013
2014


Google
Route de Piantarella,
P
3D
80 m
Immagini storiche
7 ago 2012
2003
2007
2010
2012
2013
2014
2016


NP
A
AP
N
BELLA CATTARINA

Commune de BONIFACIO (20169)

Une parcelle de terre situé(e) Lieu-dit CAMPO LONGO

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
L	121	CAMPO LONGO		1	27	51

L'entrée en jouissance a été fixée au 13 Mai 2015.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre, pour servir et valoir ce que de droit.

A BONIFACIO, le 13 mai 2015.

Me Alexandre SANTONI
NOTAIRE
Bancarello - Rte de Sartène
20169 BONIFACIO
Tél. 04 95 73 02 25
Fax 04 95 73 02 41

Contribution n°193 (Email)

Proposée par SARL OPC
(officedepromotiondecavallo@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h21

O.P.C. SARL / ILE DE CAVALLO - BONIFACIO- CORSE DU SUD

Objet : O.P.C. SARL / ILE DE CAVALLO - BONIFACIO- CORSE DU SUD

A l'attention de madame Le Commissarie Enqueteur,

J'envoje en piece jointe les observations du PLU, Marie de Bonifacio.

Cordialement

Le Gerant O.P.C. sarl

1 document associé
contribution_193_Email_1.pdf

OPC

OFFICE DE PROMOTION DE CAVALLO S.à.r.l

Madame le Commissaire Enquêteur
Madame le Commissaire Enquêteur suppléant
enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Ile de Cavallo, le 9 septembre 2025

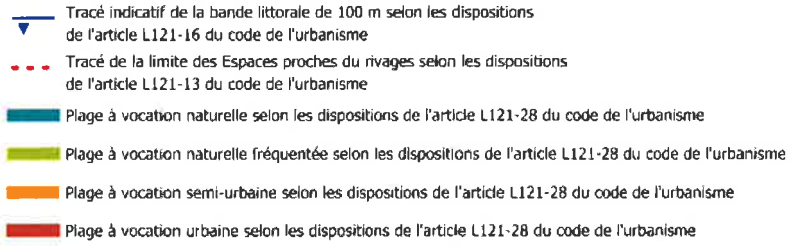
OBJET :*Observations sur le dossier soumis à Enquête publique sur l'élaboration Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BONIFACIO.*

OFFICE DE PROMOTION DE CAVALLO SARL dont le siège social est situé Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio Corse – France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Ajaccio N° 328 083 470 00017, en la personne du représentant légal *pro-tempore* Dr. Vincenzo Bertucci, (ci-après dénommée « **OPC** »), est propriétaire de l'hôtel & SPA des Pêcheurssitués sur l'île de Cavallo(ci-après dénommée « **Hôtel** »).

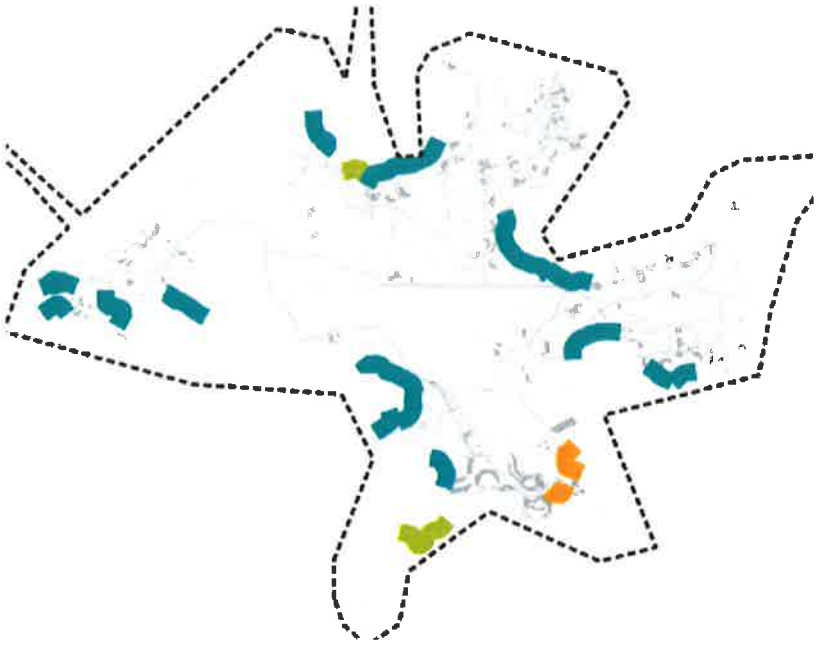
Le PLU est un document dont les dispositions règlementaires impératives sont de nature à impacter les propriétés de OPC, tant dans leur composition que dans leur usage.

Aussi, l'OPCsouhaite porter à votre attentionses observations ci-après exposées.

En particulier, nous relevons que l'annexe 5.6 relative à la classification des plages de Cavallo classe les deux plages devant l'Hôtel en « plage à vocation **semi urbaine** » :



OPC



Cela étant dit, nous estimons que cette classification **est correcte** et vous invitons donc à la maintenir telle quelle.

*

En vous remerciant par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes, veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, Madame le Commissaire Enquêteur suppléant, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Gerant

Contribution n°194 (Email)

Proposée par SARL OPC
(officedepromotiondecavallo@gmail.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 12h22

I: O.P.C. SARL / ILE DE CAVALLO - BONIFACIO- CORSE DU SUD

Objet : I: O.P.C. SARL / ILE DE CAVALLO - BONIFACIO- CORSE DU SUD

Da: officedepromotiondecavallo@gmail.com

Inviato: martedì 9 settembre 2025 12:21
A: enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr
Oggetto: O.P.C. SARL / ILE DE CAVALLO - BONIFACIO- CORSE DU SUD

A l'attention de madame Le Commissarie Enqueteur,

J'envoje en piece jointe les observations du PLU, Marie de Bonifacio.

Cordialement

Le Gerant O.P.C. sarl

1 document associé
contribution_194_Email_1.pdf

OPC

OFFICE DE PROMOTION DE CAVALLO S.à.r.l

Madame le Commissaire Enquêteur
Madame le Commissaire Enquêteur suppléant
enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Ile de Cavallo, le 9 septembre 2025

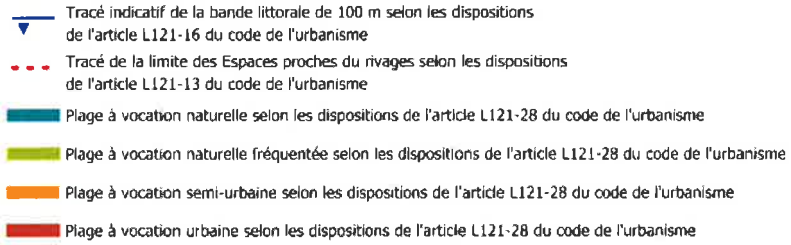
OBJET :*Observations sur le dossier soumis à Enquête publique sur l'élaboration Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BONIFACIO.*

OFFICE DE PROMOTION DE CAVALLO SARL dont le siège social est situé Ile de Cavallo, 20169 Bonifacio Corse – France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Ajaccio N° 328 083 470 00017, en la personne du représentant légal *pro-tempore* Dr. Vincenzo Bertucci, (ci-après dénommée « **OPC** »), est propriétaire de l'hôtel & SPA des Pêcheurssitués sur l'île de Cavallo(ci-après dénommée « **Hôtel** »).

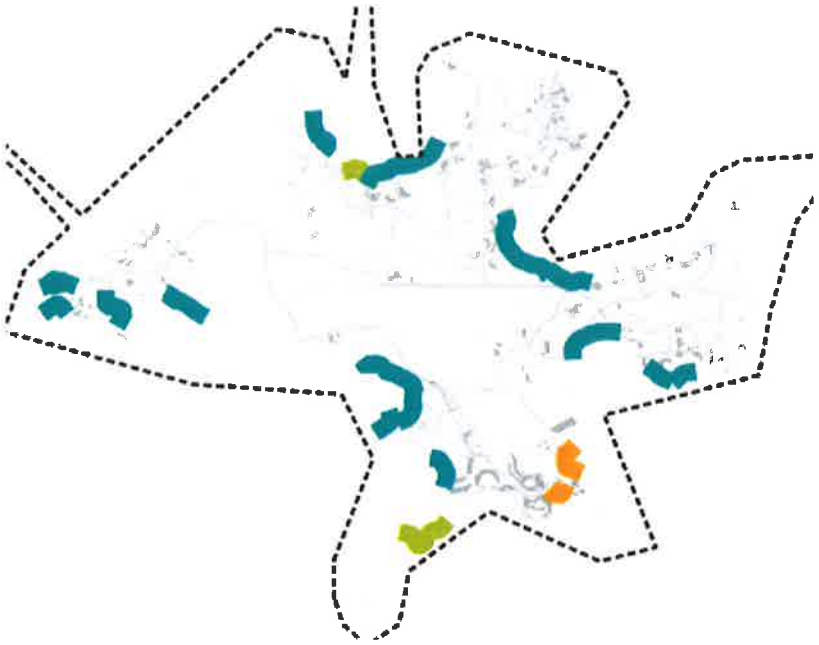
Le PLU est un document dont les dispositions règlementaires impératives sont de nature à impacter les propriétés de OPC, tant dans leur composition que dans leur usage.

Aussi, l'OPCsouhaite porter à votre attentionses observations ci-après exposées.

En particulier, nous relevons que l'annexe 5.6 relative à la classification des plages de Cavallo classe les deux plages devant l'Hôtel en « plage à vocation **semi urbaine** » :



OPC



Cela étant dit, nous estimons que cette classification **est correcte** et vous invitons donc à la maintenir telle quelle.

*

En vous remerciant par avance de l'attention qui sera portée à nos demandes, veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, Madame le Commissaire Enquêteur suppléant, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Gerant

Contribution n°195 (Email)

Proposée par Me ABI NADER Andréa
(aan@ribiereavocats.com)
Déposée le mardi 9 septembre 2025 à 13h07

PLU Bonifacio - Observations du public

Objet : PLU Bonifacio - Observations du public

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de trouver ci-joint les observations que mes clients, propriétaires à Bonifacio, ont souhaité transmettre à l'occasion de l'enquête publique.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Andréa ABI NADER
Avocate au barreau de Paris
121 Bis rue de la pompe 75116
aan@ribiereavocats.com

1 document associé
contribution_195_Email_1.pdf

Andréa Abi Nader
Avocate au Barreau de Paris

Paris le 9 septembre 2025

Objet : PLU de Bonifacio – Observations du public

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Je suis le conseil de plusieurs propriétaires à Bonifacio.

Mes clients ne s'adressent pas à vous pour vous réclamer davantage de constructibilité pour leur terrain, ou un renforcement des protections sur le territoire de la commune.

Et j'imagine que cette lettre pourra sous ce jour vous paraître saugrenue…

Mes clients sont surtout attachés à ce que la règle reste et demeure lisible par les bonifaciens, et aisément compréhensible par tout un chacun.

Or, en examinant attentivement le règlement, ils ont décelé plusieurs malfaçons dans ce dernier, qu'il s'agisse d'erreurs purement matérielles, d'ambiguïtés, de maladresses, ou même de choix et de contraintes qui paraissent peu opportuns et inadaptés.

Voici donc ces quelques malfaçons :

1°) Tout d'abord, concernant la volumétrie des constructions :

- Les règlements des zones UA4 et UA5 fixent la volumétrie pour les constructions secondaires, mais pas pour les constructions principales : il serait souhaitable donc de compléter le règlement de ces zones et de préciser la volumétrie des constructions principales ;

- Réciproquement, et inversement, les règlements des zones UA1, UA2 et UA3 fixent la volumétrie pour les constructions principales, mais pas pour les constructions secondaires : il serait souhaitable donc de compléter le règlement de ces zones et de préciser la volumétrie des constructions secondaires ;

-

2°) De même, concernant l'implantation, les règlements des zones UA4 et UA5 en fixent une pour les constructions secondaires, mais pas pour les constructions principales : il serait souhaitable donc de compléter le règlement de ces zones et de préciser l'implantation des constructions principales ;

121 bis rue de la pompe 75016 PARIS
+ 33 1 85 09 12 64
aan@ribiereavocats.com

Andréa Abi Nader
Avocate au Barreau de Paris

Mes clients suggèrent, concernant la zone UA5, de reprendre les règles d'implantation fixées par le code de l'urbanisme (le « RNU », soit une implantation à une distance minimale de 3 mètres).

Concernant la zone UA4, qui est dans le même secteur que la zone UA3, mes clients suggèrent de reprendre les règles d'implantation prévues par cette dernière zone, afin de renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire.

3°) Mes clients observent également une petite incohérence : la zone UB interdit toute implantation en mitoyenneté pour les constructions principales, cependant que la zone UC interdit toute implantation en mitoyenneté pour les constructions principales et **secondaires.**

L'on voit mal ce qui peut justifier cette différence de traitement.

Et l'on voit mal, surtout, pourquoi interdire toute implantation en mitoyenneté, par exemple quand il y a des murs aveugles…

Ne serait-il pas souhaitable, sur ce point également, de reprendre les règles du RNU ?

C'est, en tout cas, ce que suggèrent mes clients.

4°) J'observe, encore, et cela me surprend, que le PLU ne comporte aucune disposition permettant aux équipements publics ou d'intérêt général de déroger aux règles applicables à toutes les constructions.

Certes, certaines zones permettent une dérogation concernant la volumétrie (mais pas concernant l'implantation…).

Il me semblerait judicieux d'adopter, dans chaque zone, une disposition spécifique et générique pour les équipements d'intérêt général, et précisant donc que de tels équipements peuvent déroger à toutes les règles prévues par ailleurs (hauteur, emprise, volumétrie, implantation,…), sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

C'est, en tout cas, ce que prévoient tous les PLU de France et de Navarre pour les équipements de cette nature…

5°) Comme vous le savez, il existe une carrière au niveau de la frontière entre les communes de Bonifacio et Porto-Vecchio.

Cette carrière constitue un « secteur protégé en raison de la richesse du sol », supposé garantir la continuité de cette activité.

121 bis rue de la pompe 75016 PARIS
+ 33 1 85 09 12 64
aan@ribiereavocats.com

Mes clients observent cependant que cette carrière est classée en zone N, dont le règlement interdit toute construction nouvelle.

Compte-tenu des enjeux économiques et industriels très forts qui s'attachent à cette carrière, mes clients estiment qu'il serait opportun de créer une zone ad hoc, dont le règlement permettrait l'implantation de nouvelles constructions spécifiquement et exclusivement pour cette carrière, et strictement nécessaires à cette activité.

6°) Mes clients observent, encore, que, dans le zonage UC pour les constructions principales, p31 article 2.1 volumétrie :

Dans le paragraphe hauteur des constructions principales, il y a un problème de répétition, en effet, il n'y a pas de distinction entre les deux paragraphes : « les constructions correspondantes à la sous destination entrepôt et artisanat auront une hauteur maximale équivalente à du R+2 ». « Les autres constructions de la zone auront une hauteur maximale équivalente à du R+2 ».

Ce document manque de lisibilité et de cohérence…

La commune a-t-elle voulu fixer les mêmes règles de hauteur pour l'entrepôt, l'artisanat, et les autres constructions ? Dans ce cas on ne voit pas pourquoi le règlement opère cette distinction…

Ces règles, la commune a-t-elle voulu les différencier ? Dans ce cas, il faut affiner et préciser la rédaction de cet article.

7°) Le changement de destination n'est évoqué que dans le document DC12 (soumettant ce changement de destination aux avis de la CTPENAF et du conseil des sites).

Mes clients estiment, et moi également, qu'il conviendrait, dans le règlement des zones A et N, de rappeler expressément que le changement de destination est autorisé dans ces zones.

Cela renforcerait la lisibilité du document.

8°) L'expérience enseigne, par ailleurs, qu'il est toujours judicieux que le glossaire du PLU soit le plus complet possible.

A cet effet, mes clients estiment judicieux que le glossaire définisse les notions de « construction principale », de « construction secondaire », d' « extension », et de « ruine ».

Cela présenterait un intérêt immédiat.

121 bis rue de la pompe 75016 PARIS
+ 33 1 85 09 12 64
aan@ribiereavocats.com

Par exemple, dans le cas d'un camping, qui a plusieurs constructions existantes indépendantes, laquelle est considérée comme la construction principale ?

D'ailleurs, le règlement de la zone de loisirs pourrait le préciser...

Peut-être que cela équivaudrait aux bâtis qui reçoivent du public ?

9°) Mes clients observent que la zone N permettent un changement de destination, et une extension de 1.500 m², pour créer de nouveaux hôtels.

L'on ne voit pas pourquoi la même possibilité n'est pas prévue en zone NL, alors que ces zones sont prévues pour les campings ou résidences de vacances, et qu'il serait paradoxalement plus favorables pour ces catégories de constructions d'être en zone N qu'en zone NL, zonage taillé sur mesure pour elles…

Dans un souci d'harmonisation, donc, mes clients suggèrent d'ajouter dans le règlement de la zone NL une disposition analogue à celle prévue pour la zone N.

10°) Mes clients observent, encore, qu'en zone N et A, le règlement permet des extensions : « 50% de la construction principale ne dépassant pas les 200m² » et des annexes « un maximum de 4 annexes pour une emprise au sol totale de 100m² ».

Cette disposition peut paraître un peu scélérate pour les propriétaires ayant déjà des constructions de plus (et d'à peine plus…) de 200 m², et n'ayant pas le droit de s'agrandir, alors qu'une construction de 125 m² pourrait aller sans difficulté jusqu'à 200 m².

Ces propriétaires peuvent avoir des besoins de loger leur famille, des projets de vie qui supposent et imposent une extension…

En d'autres termes encore, mes clients suggèrent de conserver la limitation en pourcentage de l'extension, voire de la diminuer à 30 %.

Mais de supprimer la limitation tenant à la surface maximale de la construction issue de l'extension, qui paraît contraire au droit de propriété, et susceptible de générer des inégalités entre Bonifaciens.

A défaut, l'on pourrait envisager soit d'augmenter l'emprise au sol des extensions à 300m², soit, au lieu de donner un pourcentage d'extension, de mettre par ex « une extension de 100m² est autorisée » en enlevant de pair, la limite de 200m² d'emprise actuelle.

11°) De plus, quand il y a un vide sanitaire, et ce point rejoint l'observation précédente n° 7, il faudrait que l'on puisse faire un changement de destination dans les zones A et N.

121 bis rue de la pompe 75016 PARIS
+ 33 1 85 09 12 64
aan@ribiereavocats.com

Andréa Abi Nader
Avocate au Barreau de Paris

12°) Nous observons que le règlement du zonage NPR et du zonage APR permet une extension de 20 % des constructions existantes.

Il ne nous semble pas possible de permettre de telles extensions dans les espaces remarquables…

Surtout que le règlement reprend par ailleurs les dispositions de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme.

13°) Enfin, sur le secteur de Chiova d'asino - Balistra, le long de la T10, il y a une grande bande bleue évoquant le risque d'inondation.

J'ai eu beau chercher sur internet, je n'ai pas trouvé à quoi correspond cette bande bleue.

J'observe, en particulier, qu'elle ne correspond pas à la cartographie mise en ligne par l'Etat.

Dès lors, si ces données doivent être harmonisées avec celles de l'Etat, il serait souhaitable de modifier le PLU, et de supprimer (ou de diminuer) cette bande, surtout si elle ne correspond à rien.

14°) Voici donc les observations que mes clients m'ont chargé de déposer, pour leur compte.

Je vous serais très reconnaissante de bien vouloir émettre un avis favorable sur celles-ci.

Je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Andréa ABI NADER

121 bis rue de la pompe 75016 PARIS
+ 33 1 85 09 12 64
aan@ribiereavocats.com

REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

PLU DE BONIFACIO



Clairefontaine

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 57-2025 en date du 3 juillet 2025 de

☒ M. le Maire de : BONIFACIO

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Mme Catherine FERRARI qualité

Membres titulaires : M qualité

M qualité

M qualité

Membres suppléants : Mme Estelle Fontaine Vigroux qualité

M qualité

M qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 1er août 2025 au 3 septembre 2025

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Direction de l'Urbanisme - Mairie de Bonifacio

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 35 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : Direction de l'Urbanisme - Mairie de Bonifacio

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Direction de l'Urbanisme Mairie de Bonifacio.

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les 1er août 2025 de 10h à 15h et de à

les 9 août 2025 de 10h à 15h et de à

les 14 août 2025 de 10h à 15h et de à

les 23 août 2025 de 10h à 15h et de à

les 28 août 2025 de 10h à 15h et de à

les 3 septembre 2025 de 10h à 15h et de à

une réunion publique ☐ a été ☒ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

CF 1

Observation n° 1 = Parcelle I 1266 Baccosa

Je souhaiterais le rattachement de la Parcelle I1266 a la zone UB car cette Parcelle est mitoyenne par les 2 Bords, Pour une Residence Principal. l'existance d'un Bati cadastré à ce J. fait a Bonifacio le 01/08/25

Observation n° 2. Parcelles J1116 et J948

Monsieur, Dans le cadre de la revision du PL je demande que les terrains dont je suis proprietaire route de Sant'Amanza lieu dit "Crocci" à Bonifacio identifies J1116 et J948 qui sont classés en UM: zone urbaine mixte liée aux activités eco. dans le village de Musella (constructibles) passent à un zonage constructible mais non économique. En effet, le règlement de la zone UM, autorise la sous-destination "logement" uniquement dans le cadre d'un logement pour du gardiennage lie à la zone artisanale, or, les parcelles attenantes qui faisaient partie de mon unité foncière avant vente et echange avec la Commune, correspondent à des maisons d'habitation. Il semblerait qu'il y ait une erreur sur le perimètre de la zone UM me concernant.

A. DUMAINE

Observation n°3 - Madame,

La Mairie m'avait donné le site internet du risque naturel en Corse du Sud de la DDT 2A pour connaître le risque inondation qui impacte le village de Chiova d'Asino (https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr). Toutefois le risque inondation de la zone se trouvant dans le PLU ne correspond pas à celui de la DDT 2A.

Une erreur semble donc être relevée.

Merci de faire le nécessaire pour rectifier le tir...

Observation n°4 - Madame.

Nous souhaitons la constructibilité de la parcelle M 208. Lieu dit Corcone, ~~[illegible]~~ Succession Antoine Marie Faby.

(Jacqueline Cuculle Allan)

Observation n°5.

Madame

Je suis proprietaire de la parcelle P783 qui se retrouve classée au prochain PLU en zone NL.

Or, c'est une maison d'habitation, de ce fait une erreur matérielle est constatée, me retrouvant dans un zonage qui ne correspond pas à la destination de mon bâti.

Je vous remercie d'en tenir compte.

Observation n°6 - Parcelles MS16 & 517

Mr MINIGHETTI Michel concernant les Parcelles CASELLA n° 516 et 517 qui ait été classes agricole en 2006 ou 2004 mais l'ancien maire avait signé 1 permis de construire pour la 517 à cette époque il était constructible (il y a 6 Villas autour de nos parcelles. Ils s'avèrent que notre famille est à BONIFACIO depuis 1780 mon grand père Joseph né en 1865 mais à laisser ces terrains. Mon petit fils voudrait construire à BONIFACIO mais au prix actuel des terrains cela s'avère impossible pour un jeune et il sera obligé de partir sur une autre commune. J'attire votre attention je ne demande pas de passe droit mais le terrain contigu du radar nous avait été réquisitionné en 1960 et payé pour rien (plusieurs hectares) il serait temps de voir le problème pour un peu de justice. Je vous remercie de regarder avec attention si vous pouvez intervenir favorablement pour nous. Tél 06-12-86-55-63
Villa "EOLE" chemin de BRANCACCIO. BONIFACIO

CF 4

Observation n° 7. - Parcelle 1007 - 10

Madame, Monsieur

Après plusieurs demandes et de rendez-vous et de mon recevoir,

Nous nous permettons de solliciter vos services :

- propriétaires des parcelles n° 1007 et 1010.

Nous sommes dans l'incompréhention du classeme de ces dits parcelles en zone inconstructibles.

d'autant plus étonnant qu'elles sont entourées de constructions nouvelles (Hotel de Luxe "Version Maquis Citad et habitations.

Il serait donc normal pour une question d'équité qu'un minimum de ces parcelles recoivent l'accep tion d'une constructibilité, pour pouvoir jouir d nos terrains familiaux légués par nos ancêtres.

Ce ne sont pas des parcelles acquises et faites pou de la spéculation immobilière, mais pour pou en jouir un jour.

J'espère que notre requête puisse être examé et prise en compte de manière attentive et sérieuse.

Cordiales salutations.

Madame Guiochon Baptistine, née Chiaroni-Facci

Guiochon

CF 5

Observation n° 8. Parcelle N 1237
emplacement reservé n° 7.

Je constate dans le nouveau PLU le Parking privatif de la résidence en copropriété le Arbousiers fait l'objet d'une réserve à obs fins de réaliser un parking public. Vous noterez que ce Parking est collectif aux 22 mini villas qui sont sous le régime de la copropriété. Un parking public entraînerait la perte de jouissance de parkings privatifs pour les 22 villas d'une part et la suppression d'accès aux villas en voitures lorsque le parking public sera plein.
Dans l'espoir que vous tiendrez compte de nos doléances sans avoir recourt à une procédure.
Jean-François RICARD propriétaire de la villa 14 et Villa 8.
bien cordialement

CP 6

OBSERVATION N°9 Parcelle G 614

Mr ARENS PATRICE

Je suis propriétaire de la parcelle G 614 comprise dans la ZAD créé par arrêté préfectoral N° 2A 2022-10-18-00007 du 18 Octobre 2022. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, je constate que ma parcelle est situé en zone N, alors même que les autres parcelles de ZAD sont quasiment en zone U (planches 6, 7 et 10)

Ma parcelle comprend un hangar qui a été exploité pendant de dizaines d'années par mon père comme club de plongée (hangar). Je voudrais transformer ce hangar en IMMEUBLE d'habitation !

→ changement de SITUATION DESTINATION

CF :

Observations n° 10

Monsieur FERRACCI-ANZIANI Henri

Hameau de SUARTONE

Parcelle n° P0056

Situation au projet de PLU :

Classé en zone N : Zone naturelle.

Je demande son classement en ZONE UC

Zone urbaine correspondant aux hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

le 9 septembre 2025

Monsieur FERRACCI-ANZIANI Henri

39, boulevard PAOLI - BASTIA

tel : 0607174686

Observation n° 11

Mr GRECIET CLAUDE

Hameau de SURATONE

Parcelle n° P0058 et P0059

Classement de la parcelle P0059 en zone N. naturelle.

Je demande son classement en zone UC comme la seconde parcelle P0058 Attenant dont nous sommes aussi propriétaire.

Mr Mme GRECIET CLAUDE

Village SURATONE

20169 BONIFACIO

06 73 19 03 73

Observation n° 12

Monsieur GIMÉNES Christian.
Je réitère ma demande concernant la réintégration lors de l'établissement du P.A.D.U.C. ou P.L.U. de ma Parcelle section P N° 849 Lattone EST. sur le lot. de sa constructibilité. pour que je puisse construire ma résidence Principale.

Courrier Recommandé accusé réception en date 25.03.2
N. AR. 1 A 082 697 82 897
Référence Mairie Reçu
02.04.2013 J.C.O P.T.M.E MPM GIMÉNES christian
R.G. PLU
Cordialement Mr GIMÉNES

---

observation N° 13.

Christophe PUGLIESI. Succession Christophe PUGLIESI FI

① Je demande le déclassement ESA des parcelles I. 66. 67. 68. 69. 70 Terrain emprunté par le réseau d'égout et possédant des servitudes de passage pour EDF et OFFICE HYdraulique sur les parties basses longeant la RT. ces terrains étaient en partie constructibles au PLU de 2007.
② Je demande le déclassement en zone Verte de la parcelle C 175.
③ je demande le déclassement ESA de la parcelle

CF 9

observation N° 13. Suite.

D 81 - parcelle classée constructible dans le PLU 2007 par le commissaire de l'époque

CR 10

Le présent registre ainsi que les 49 pièces

qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

le 09/09/2025

à M me FERRARI

(Voir mentions de clôture en page 21)

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE

MAIRIE DE BONIFACIO

Courrier n° 1 enregistré
le 08/08/25.

Mr et Mme Bianchini Antoinette

Villa Antinea

Lieu dit « Valle »

20169 Bonifacio

Tel 06 70 07 24 24

Mail : bianchini.antoinette@wanadoo.fr

A l'attention de Mme Catherine FERRARI

Commissaire-enquêteur

PLU de Bonifacio

Bonifacio , le 06 Aout 2025,

Madame,

Etant propriétaire de la parcelle G216, au lieu dit Valle, sur laquelle est bâtie mon habitation principale depuis 1968, je vous adresse une demande de reclassement de ma parcelle, définie dans le projet de PLU de la commune de Bonifacio en zone naturelle, en zone urbaine historique UA 5 (seccteur urbain correspondant aux extensions de la vieille ville à caractère résidentiel).

En effet, ma parcelle étant bâtie contiguë à la zone constructible de l'hôpital UE et comprise dans la ZAD « Hôpital – Cavallo Morto » de l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2022, je m'étonne de son classement en zone naturelle

Sauf erreur de ma part, en droit, la commune a la possibilité d'étendre les zones urbaines (surtout celles déjà bâties et viabilisées).

Un reclassement de ma parcelle G216 (d'une superficie de 50a 07ca) en UA5 préserverait ainsi, pour mes enfants et petits enfants, le droit à bâtir sur leur terre.

En espérant une issue favorable à ma requête, je vous prie de croire, Madame le Commissaire-Enquêteur, à l'expression de mes cordiales salutations.

Madame Antoinette Bianchini

PJ. Relevé cadastral

UE
VALLE
SN

BONIFACIO

Place de l'Europe
20169 BONIFACIO
Téléphone : 04 95 73 00 15
Télécopie : 04 95 73 01 95

Courrier enregistré le 09/08/25

Bonifacio le 26 octobre 2006,

Mr Le Maire

A

Mr ROGHI
Route de Bonifacio
Caniccia
20137 PORTO VECCHIO

Service urbanisme
JBL. ME
26-10-06

Objet : Classement des parcelles L497, L498, L494 au PLU

Monsieur,

Nous avons bien enregistré votre courrier.

Le classement de vos parcelles en zone AUP telle la volonté de la commune au projet du plan local d'urbanisme arrêté le 16/07/2005 diffère du classement définitif en zone A au plan local d'urbanisme approuvé le 13/07/2006.

Nous nous engageons à réexaminer le classement de votre terrain lors d'une prochaine procédure de révision afin de rectifier ce différentiel et vous donner satisfaction au terme du processus de révision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire
Docteur Jean Baptiste LANTIERI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud


Google

Zone urbaine Historique

UA1 : Secteur urbain correspondant à la Haute-Ville

UA2 : Seteur urbain correspondant à la Marine

UA3 : Secteur urbain correspondant à l'Arrière-Port

UA4 : Secteur urbain correspondant à l'arrière- Port résidentielle

UA5 : Secteur urbain correspondant aux extensions de la vieille ville à caractère résidentiel

Zone urbaine sur le piale

UB : Zone urbaine résidentielle sur le piale

Autres zones urbaines

UC : Zone urbaine correspondant aux hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes

Zone urbaine destinée à accueillir des équipements, des activités économiques, ou à vocation de loisir et de tourisme

UE : Zone urbaine destinée à accueillir des équipements dans l'agglomération

UX : Zone urbaine lié aux activités économiques et commerciales

UM : Zone urbaine mixte liée aux activités économiques, commerciales et équipements publics dans le village de Musella

UL : Zone urbaine - Loisirs

Zone à urbaniser ouverte

1AU : Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'habitat dans l'agglomération

1AUE : Zone à urbaniser destinée à accueillir des équipements

1AUX : Zone à urbaniser liée aux activités économiques dans le village de Musella

Zones naturelles

N : Zone naturelle

Ns : Secteur de la zone naturelle permettant des espaces de stationnement

Nt : Secteur de la zone naturelle destiné à recevoir des équipements d'intérêt collectif

Nenr : Secteur de la zone naturelle destinée au développement des énergies renouvelables

Npl : Secteur naturel correspondant aux plages

NL : Zone naturelle de loisirs

NI : Zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo

NP : Zone naturelle protégée

NPR : Zone naturelle protégée en espace remarquable

NPU : Zone naturelle protégée urbanisée

Zones agricoles

A : Zone agricole

AP : Zone agricole protégée

APR : Zone agricole protégée en espace remarquable

PRESCRIPTIONS

Périmètre soumis à un Emplacement réservé

Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

Eléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver selon les disposition de l'article L122-10 du code de l'urbanisme

Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol selon les disposition de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme

Sentier de randonnée à préserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les disposition de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme

INFORMATIONS

Tracé indicatif de la bande littorale d 100 m selon les dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme

Tracé de la limite des Espaces proches du rivages selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme

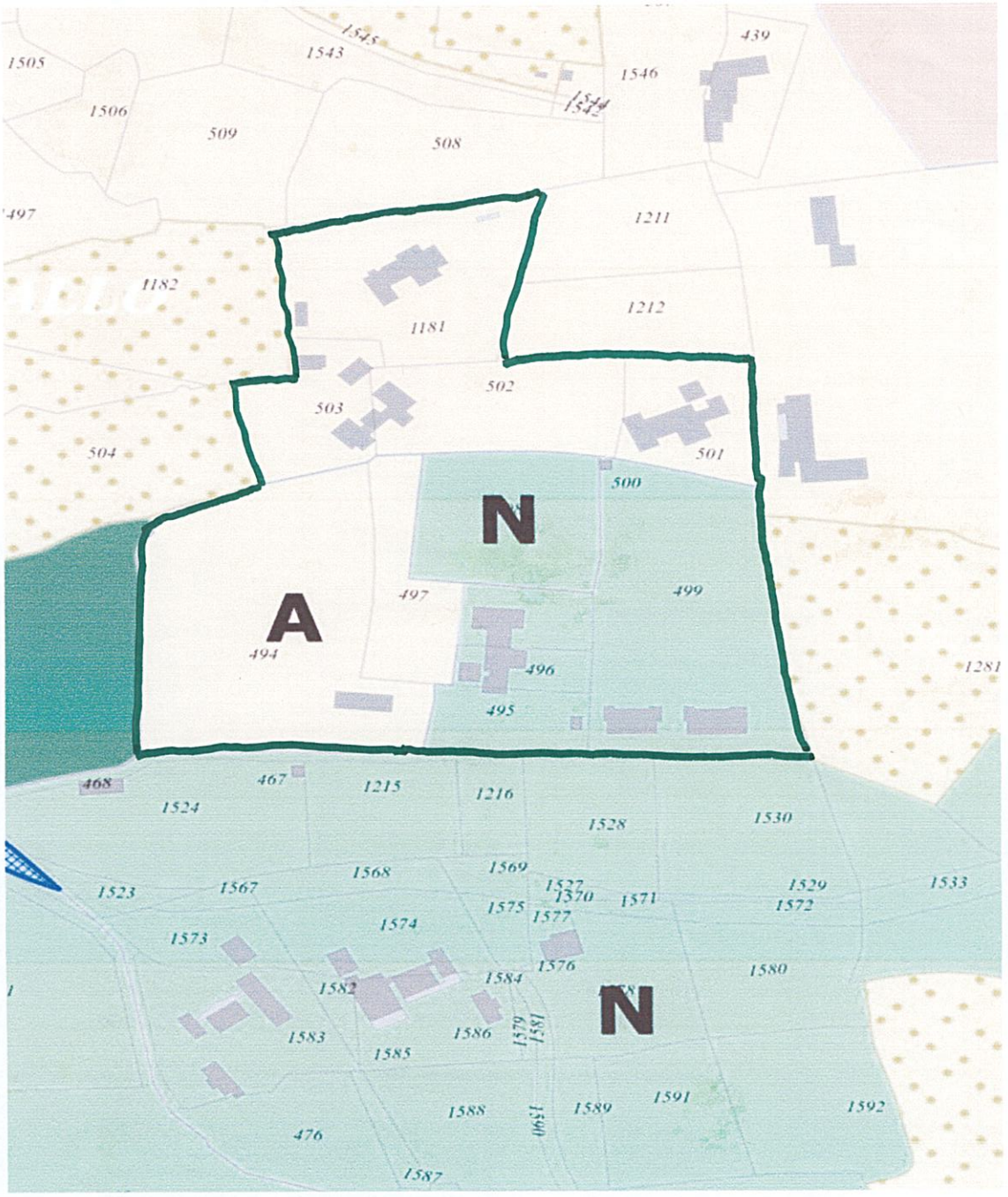
Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre selon les dispositions de l'article L571-10 du code de l'environnement

Zone d'aménagement différé selon les dispositions de l'article L212-1 et L212-2-1 du code de l'urbanisme

ANNEXES

Projet de périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)

Espace soumis au risque d'inondation selon l'Aléa des zones Inondable (AZI)



Objet : Réclamation concernant le zonage des parcelles 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181 dans le cadre de l'enquête publique du PLU de Bonifacio (Corse-du-Sud) 2024.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

j'ai l'honneur de vous soumettre la présente réclamation au nom de la société **Swing**, propriétaire des parcelles susmentionnées situées sur le territoire de la commune de **Bonifacio** corse du sud .

I. Présentation du requérant et des biens concernés

La société **Swing** est propriétaire d'une **unité foncière** comprenant les parcelles cadastrales suivantes : **494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181**, situées dans une **zone déjà urbanisée et viabilisée** de la commune de Bonifacio.

- **Parcelles bâties :** 495, 496, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181.
- **Parcelles non bâties :** 494 et 497.

Ces parcelles s'inscrivent dans un **tissu résidentiel et continu**, où de nombreux bâtiments et infrastructures sont présents, et sont intégrées dans une **zone viabilisée bénéficiant des réseaux d'eau, et d'électricité** .

II. Observations détaillées

1. Les parcelles 494 et 497 : une absence totale de vocation agricole

a. Historique et absence de potentiel agricole

- Les parcelles **494 et 497** n'ont **jamais été agricoles depuis plus de 50 ans**.
- Elles n'ont **jamais fait l'objet d'une quelconque exploitation agricole** et sont dépourvues de toute potentialité agronomique, biologique ou économique.
- Leur classement en **zone agricole (A)**, établi en **2006**, découle d'une **erreur manifeste d'écriture reconnue officiellement par la mairie** dans un courrier formel.

b. Violation des principes de l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme

- Selon cet article, le classement en zone agricole doit répondre à des critères stricts : potentiel agricole, agronomique, biologique ou économique.
- Les parcelles concernées ne remplissent **aucun de ces critères**, ce qui rend leur maintien en zone agricole juridiquement infondé.

c. Jurisprudence applicable

- **CAA Nancy, 20 mai 2010 (n° 09NC00635) :** Une erreur manifeste d'appréciation peut justifier l'annulation du classement en zone agricole.
- **CE, 24 novembre 2021 (n° 435178) :** Le classement en zone agricole doit impérativement se fonder sur des critères objectifs.

Ces références appuient la nécessité de **reclasser les parcelles 494 et 497 en zone à urbaniser (AU)**, pour respecter leur réalité historique et physique.

2. Les parcelles bâties (495, 496, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181) : une classification incohérente en zone N

a. La réalité bâtie des parcelles

- Les parcelles susmentionnées sont **intégralement bâties** et comprennent des constructions légales, raccordées aux réseaux d'eau et d'électricité .
- Le classement actuel en **zone naturelle (N)** est donc en **contradiction totale avec la réalité de ces parcelles.**

b. Incohérence avec le tissu environnant

- Les parcelles voisines, appartenant à d'autres unités foncières, sont pour la plupart bâties.
- Cette incohérence de zonage crée une situation illogique où des terrains bâtis sont considérés comme des espaces naturels, alors même qu'ils forment un ensemble continu avec d'autre zone baties adjacentes.

c. Violation de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme

- La **zone naturelle (N)** est destinée à protéger des secteurs naturels, boisés ou présentant un intérêt environnemental particulier.
- Les parcelles concernées, du fait de leur caractère bâti, ne remplissent **aucun des critères** requis pour ce classement.

d. Jurisprudence applicable

- **CAA Bordeaux, 1er mars 2015 :** Le classement en zone N doit reposer sur une analyse précise et objective des caractéristiques du terrain.
- **CE, 4 juin 2020 :** Une parcelle bâtie ne peut être classée en zone naturelle sans justification sérieuse et étayée.

Il apparaît donc indispensable de **reclasser les parcelles bâties en zone urbaine (U)** pour aligner le zonage sur la réalité du terrain.

3. Unité foncière et continuité urbaine évidente

- Les parcelles concernées forment une **unité foncière cohérente**, située dans une **zone urbanisée et viabilisée**.
- Même si la zone n'est pas explicitement définie comme un **hameau au sens strict**, elle présente une **continuité bâtie et fonctionnelle évidente** avec les parcelles voisines.
- Les parcelles **494 et 497** constituent une **dent creuse** au sein de cette unité foncière, renforçant la nécessité de changement de zonage .

Jurisprudence applicable :

- **CAA Bordeaux, 1er mars 2015 :** Les caractéristiques effectives d'une parcelle doivent primer sur une classification théorique.
- **CE, 24 novembre 2021 (n° 435178) :** Une zone urbanisée ne peut être requalifiée en zone agricole sans justification précise.

III. Demandes précises

1. **Reclassement des parcelles 494 et 497 :**

- Intégration en **zone urbaine U ou à urbaniser (AU)**, afin de corriger une erreur manifeste d'appréciation datant de **2006.**

2. **Reclassement des parcelles bâties (495, 496, 498, 499, 500, 501, 502, 503 et 1181) :**

- Modification de leur classement en **zone naturelle (N)** au profit d'une **zone urbaine (U)**, reflétant leur état actuel et leur continuité avec les parcelles environnantes.

Ces demandes visent à rétablir la **cohérence du PLU** avec la réalité du terrain et les principes fondamentaux du **Code de l'urbanisme**, tout en respectant la jurisprudence existante.

Dans l'attente d'une réponse favorable, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Reference :

Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière (Articles R151-17 à R151-26) - Légifrance

Voici les liens vers les jurisprudences et les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans la réclamation :

Jurisprudences :

1. **CAA Nancy, 20 mai 2010 (n° 09NC00635)**
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022040781/

2. **CE, 24 novembre 2021 (n° 435178)** • Lien vers la jurisprudence :
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000044741124/

3. **CAA Bordeaux, 1er mars 2015**
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000030352283/

4. **CE, 4 juin 2020**
https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041757074/

Articles du Code de l'Urbanisme :

1. **Article R.151-22 du Code de l'urbanisme (Critères pour le classement en zone agricole)**
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031720619?utm_source=chatgpt.com

2. **Article R.151-23 du Code de l'urbanisme (Critères pour le classement en zone naturelle)**

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000031720619?utm_source=chatgpt.com

Ville de Bonifacio
Service Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF

Autorité compétente : Maire au nom de la commune
Instructeur : Commune de BONIFACIO

Numéro du dossier : CU 2A041 00-0156
Déposé le : 13/11/2000

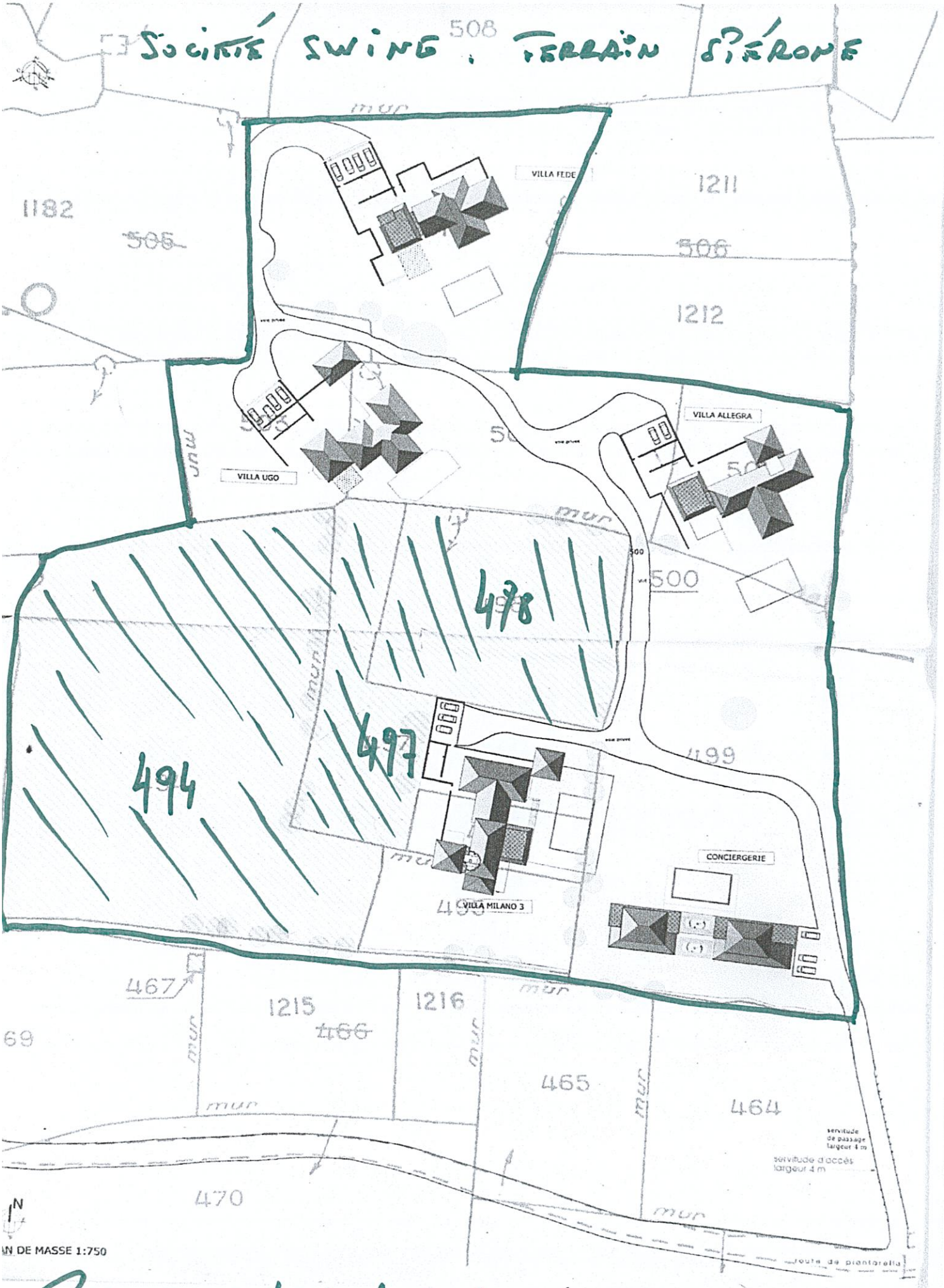
S. H. O. N. 1392.00
S. H. O. B.

CADRE 1 : IDENTIFICATION :
Adresse du terrain : SPERONE

Demandeur : Monsieur ROGHI DANIEL PATRICK
LES HAUTS DE SANTA JULIA
20137 PORTO VECCHIO

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE :
Superficie du terrain : ~~34800.00~~m² Faux 3032

Parcelles du terrain :L	494	7275.00
L	495	1071.00
L	496	602.00
L	497	2510.00
L	498	2689.00
L	499	5934.00
L	500	14.00
L	501	1845.00
L	502	2627.00
L	503	1774.00
L	1181	3961.00m²



PARCELLES 494. 497 498 : RECLASSIFIER

Demande de requalification d'une zone prévue comme "agricole" (A) par le PLU, en "zone urbaine résidentielle sur le piale" (UB). Pièce jointe issue de la planche 7 des pièces "règlement graphique"

Le cadastre n'étant pas a jour dans cette zone, il manque une construction de 120 m2 (PC accordé a Mme Julie Llorens) ainsi que les surfaces commerciales l'Ortu et Delta Bois récemment achevées (cf photo aérienne jointe représentant la zone concernée par la demande de requalification).

Il en résulte que seule 1 parcelle de 3000 m² (la parcelle I315) de cette zone n'est pas construite.

Romaric MILLOT
lieudit Caprili
20169 Bonifacio

Courrier n°3 enregistré le 03/08/25


D60
1315

Courrier n° 4 enregistré
le 09/08/2025

Mr De la FOATA François Stéphane
Lieu-dit Gurgazzo
20169 Bonifacio
Mail : delafoatatp@gmail.com
Tel : 06 83 69 28 66

Objet : Demande de réintégration du hameau de Sant'Amanza dans le zonage constructible du PLU de Bonifacio

Madame,
Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, je me permets de vous faire part de ma vive inquiétude concernant la suppression du hameau ancestral de Sant'Amanza du zonage constructible, étant propriétaire des parcelles 1103/1256/1258/1259.
Ce lieu, parmi les plus anciens de la région, a toujours été occupé par des familles d'éleveurs, d'agriculteurs et de pêcheurs. À ce titre, il a historiquement contribué au tissu économique et social local. La zone dite de Gurgazzo abrite encore aujourd'hui une activité agricole, et des habitations.
Je souhaite donc solliciter la réintégration de cette zone en secteur constructible dans le cadre du PLU, afin de pouvoir y déposer une demande de permis de construire. Ce projet s'inscrit dans une logique de continuité familiale, de préservation du patrimoine rural et d'activité locale.
Je tiens également à souligner que ce secteur est identifié dans le PADDUC comme un espace stratégique de développement, notamment pour les activités de pêche et de plaisance.
En vous remerciant par avance de l'attention portée à ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Francois Stéphane De La FOATA

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 28 décembre 2022,

M. Le Maire

A

M. DE LA FOATA François Stéphane
Gurgazo
20169 BONIFACIO

Nos réf : SU /28.12.2022 /JCO.PT.MF.EN
DECISION PC 2A041 22 B0027 DE LA FOATA

Objet : Décision PC 2A041 22 B0027 DE LA FOATA

Monsieur,

En septembre 2020, l'association U Levante, association agréée de protection de l'environnement en Corse, a demandé au Tribunal administratif d'annuler le Plan Local d'Urbanisme de la commune.
Le jugement a été rendu par le Tribunal administratif de Bastia en date du 17 février 2022, annulant notamment la zone UL3a de Sant'Amanza du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio ; le règlement national d'urbanisme s'applique donc désormais sur la parcelle N1013.

En application de l'article L422-6 du code de l'urbanisme, mes services ont sollicité l'avis conforme du préfet pour votre dossier de demande de permis de construire une maison individuelle.
Malgré notre proposition d'arrêté favorable avec prescriptions, M. Le Sous-Préfet a émis pour votre projet un avis conforme défavorable au titre de la constructibilité.
Je me trouve par conséquent en situation de compétence liée et dans l'obligation de refuser votre demande de permis de construire.

Je reste bien entendu à votre écoute, et je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,
Jean-Charles ORSUCCI

Pour le maire
et par délégation
2éme adjoint Mr Tafani Patrick
Arrêté N°26.2020

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse du Sud

MAIRIE DE BONIFACIO service urbanisme Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
Réception du public les mardis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
T : +33(0)4.95.73.56.13 F : +33(0)4.95.73.01.96

Direction départementale des territoires

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Sous-préfecture de Sartène

Sartène, le - 6 DEC. 2022

Le Préfet de la Corse-du-Sud

à

Monsieur le Maire de
20169 BONIFACIO

Objet : **Avis conforme du Représentant de l'État. Commune de BONIFACIO**
(compétence « maire au nom de la commune » avec avis conforme de M. le Préfet en application des articles L.422-5 et L.422-6 du code de l'urbanisme).

Réf. : PC.02A.041.22.B0031 reçu le 11/10/2022

Vous m'avez transmis une demande de permis de construire référencée PC.02A.041.22.B0031 déposée le 31/05/2022 par François-Stéphane DE LA FOATA, pour la régularisation de la construction d'une résidence principale de 137 m², la régularisation d'une résidence secondaire de 77 m² et d'une piscine de 37,58 m², sur un terrain situé lieu-dit Silvano, parcelle(s) cadastrée(s) section(s) N 1103 sur le territoire de la commune de BONIFACIO.

En application des articles L. 422-5 et L. 422-6 du code de l'urbanisme, je vous informe que j'émets un **avis conforme défavorable** à ce projet au titre de la constructibilité au motif suivant :

- en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, en commune littorale, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Le projet s'implante dans un secteur se composant de groupes de constructions ne constituant ni un village ni une agglomération au sens des dispositions précitées du code.

Pour le préfet,
Le sous-préfet de Sartène,

Gaël ROUSSEAU

Boulevard Jacques Nicolaï – 20 100 Sartène - 04 95 11 12 63 - sp-sartene@corse-du-sud.gouv.fr

Courrier n°5 enregistré
le 03/08/25

Mr De la FOATA François Stéphane
Lieu-dit Gurgazzo
20169 Bonifacio
Mail : delafoatatp@gmail.com
Tel : 06 83 69 28 66

Madame,
Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU de Bonifacio, et en tant que propriétaire des parcelles I 911/992/995/996, situées au lieu-dit Canalli, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que ces terrains ne présentent plus de caractère naturel depuis de nombreuses années.
En effet, ces parcelles ont été exploitées pendant longtemps en carrières de pierres, puis utilisées comme site de dépôt de pierres ornementales. Actuellement, elles conservent cette vocation technique, ce qui justifie leur reclassement en zone UT (urbanisée technique), afin de permettre la poursuite d'activités liées à l'exploitation d'agrégats.
Dans l'espoir que ces éléments retiendront votre attention, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

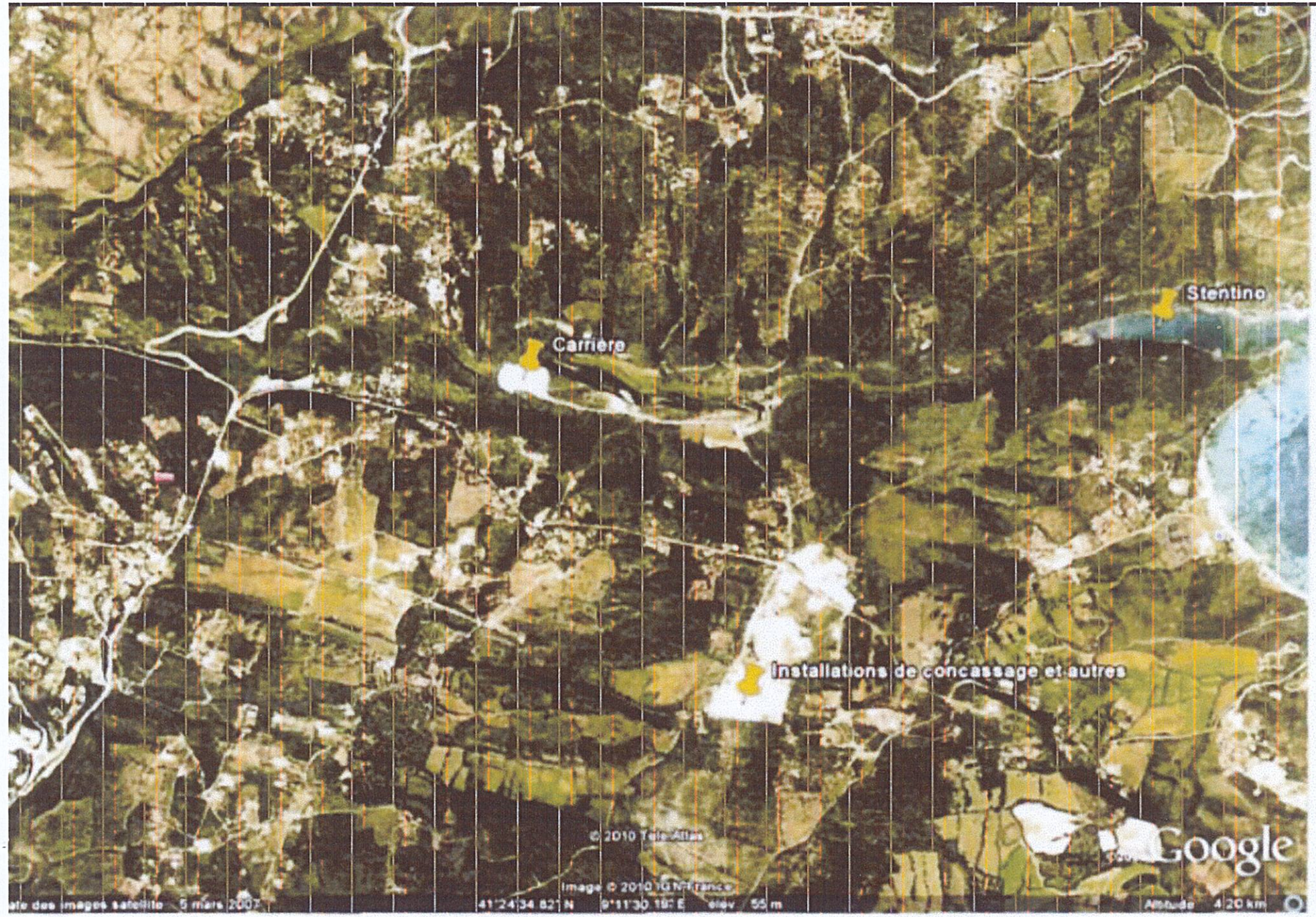
Francois Stephane De La FOATA

- sciage, façonnage, polissages ;
- terre végétale tamisée.

D'après le blog de François Canonici qui cite Vincent Stacchino, « la pierre tout-venant chargée sur camion se vend 55 euros la tonne. Mais il semblerait que ce qui intéresse les pilleurs, ce sont plutôt les pierres patinées par le temps que l'on trouve sur les murets ».



Illustration 188 - Carrière Stacchino vue d'hélicoptère : gradins du front de taille.



189 - *Extrait de Google Earth avec localisation de la carrière Stacchino et de son atelier de transformation (copyright Google).*

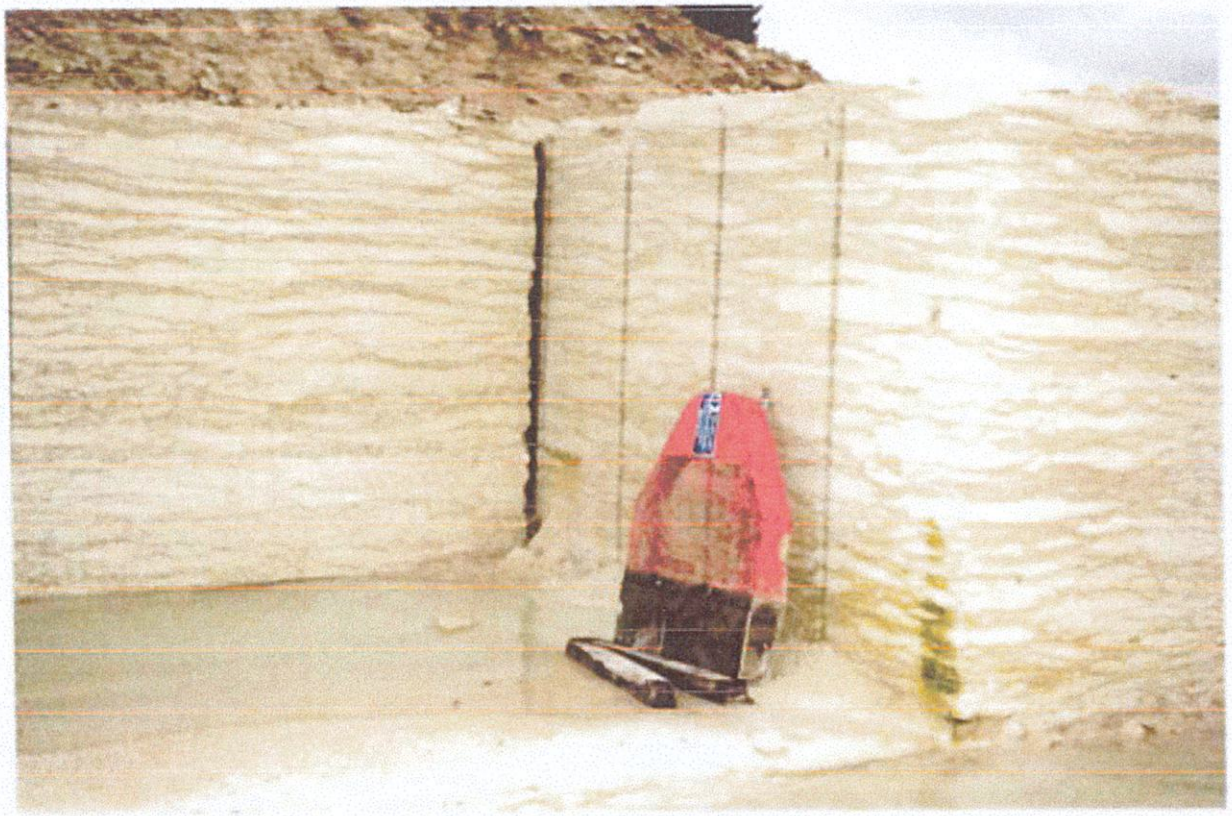
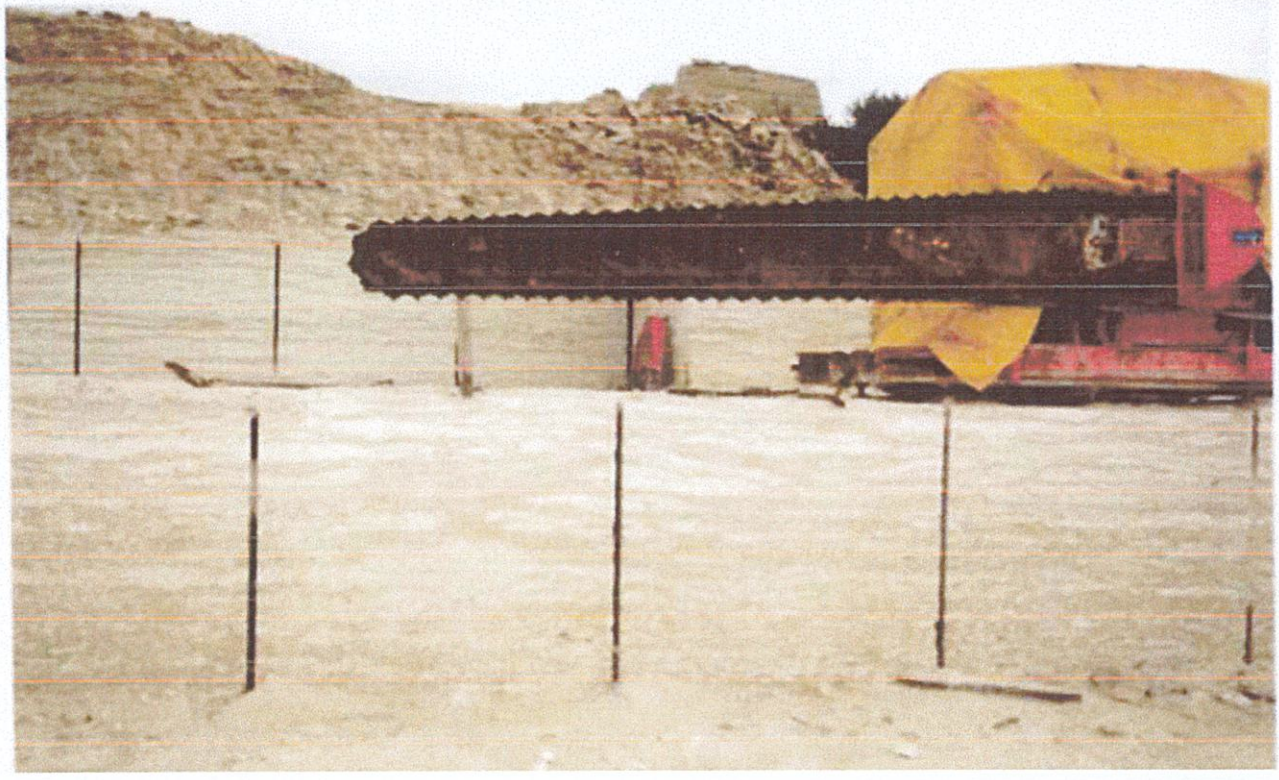


Illustration 190 - Carrière Stacchino : détail d'un des gradins du front de taille.



Enregistrement Préfecture N° 20170040

Parcelle 0995
0996

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREUVE DE DEPOT N° A-7-N783QZ5PKP

DECLARATION INITIALE D'UNE INSTALLATION CLASSEE RELEVANT DU REGIME DE LA DECLARATION

Article R512-47 du code de l'environnement

Nom et adresse de l'installation :

DP Travaux

CANALLI

20169 BONIFACIO

Départements concernés :

Communes concernées :

La mise en œuvre de l'installation nécessite un permis de construire : ..... NON

Si oui, le déclarant s'est engagé à déposer sa demande de permis de construire en même temps qu'il a adressé la présente déclaration (article L512-15 du code de l'environnement).

Sur le site, le déclarant exploite déjà au moins :

- une installation classée relevant du régime d'autorisation : ..... NON

  Rappel réglementaire : si oui, le projet est considéré réglementairement comme une modification de l'autorisation existante (article R512-33-II du code de l'environnement) et il sera soumis à l'avis de l'inspection des installations classées. Une note précisant l'interaction de la nouvelle installation avec les installations existantes a été jointe à la déclaration.

- une installation classée relevant du régime d'enregistrement : ..... NON

- une installation classée relevant du régime de déclaration : ..... NON

Epandage de déchets, effluents ou sous-produits sur ou dans des sols agricoles : ..... NON

Demande d'agrément pour le traitement de déchets (article L541-22 du code de l'environnement) NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments pour refuser l'agrément ou imposer des prescriptions spéciales (article R515-37 du code de l'environnement).

Le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, le dossier d'évaluation des incidences sera soumis à l'avis du service préfectoral compétent et le déclarant ne peut pas réaliser son projet tant qu'il n'a pas obtenu l'autorisation au titre de Natura 2000. En l'absence de réponse de l'autorité administrative dans un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier (l'éventuelle demande de compléments suspend le délai), le projet peut être réalisé au titre de Natura 2000 (article R414-24 du code de l'environnement).

Demande de modification de certaines prescriptions applicables : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui statue par arrêté (article R512-52 du code de l'environnement). L'absence de réponse dans un délai de 3 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments vaut refus (décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014).

Installations classées objet de la présente déclaration :

Numéro de la rubrique de la nomenclature des installations classées	Alinéa	Désignation de la rubrique	Capacité de l'activité	Unité	Régime[1] (D ou DC)
2515	1-c	Broyage, concassage, criblage ... de pierres, ca	83	kW	D
2515	2-b	Broyage, concassage, criblage ... de pierres, ca	86	kW	D

Rappel réglementaire relatif au contrôle périodique :
Les installations dont les seuils sont précisés dans la nomenclature sous le sigle « DC » (Déclaration avec Contrôle périodique) sont soumises à un contrôle périodique permettant à l'exploitant de s'assurer que ses installations respectent les prescriptions applicables (article R512-55 et suivants du code de l'environnement). Ces contrôles sont effectués à l'initiative et aux frais de l'exploitant par des organismes agréés (article L512-11 du code de l'environnement). La périodicité du contrôle est de 5 ans maximum, sauf cas particulier (article R512-57 du code de l'environnement). Le premier contrôle d'une installation doit avoir lieu dans les six mois qui suivent sa mise en service, sauf situation particulière précisée à l'article R512-58 du code de l'environnement.
Exception : l'obligation de contrôle périodique ne s'applique pas aux installations relevant de la déclaration ***lorsqu'elles sont incluses dans un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement*** *(article R512-55 du code de l'environnement).*

Les références des prescriptions générales applicables à chaque rubrique de la nomenclature des installations classées sont mises à disposition sur le site internet des préfectures concernées par l'implantation des installations :

- prescriptions générales ministérielles[2],
- éventuelles prescriptions générales préfectorales.

Rappel réglementaire relatif aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation :
Les prescriptions générales ministérielles sont applicables aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation dès lors que ces installations ne sont pas régies par l'arrêté préfectoral d'autorisation (article R512-50-II du code de l'environnement).

Déclarant : D.P. TRAVAUX

Le déclarant a confirmé avoir pris connaissance des prescriptions générales applicables aux activités objet de la présente déclaration et notamment des éventuelles distances d'éloignement qui s'imposent pour l'implantation de l'installation.

Date de la déclaration initiale : 16/11/2017

Le déclarant a demandé à être contacté par courrier postal pour la suite des échanges :..... NON

[1] D : Régime de déclaration, DC : Régime de déclaration avec contrôle périodique.
[2] Les prescriptions générales ministérielles sont également consultables sur le site internet : http://www.ineris.fr/aida/

Enregistrement préfecture N° 20170039
Parcelle 0991 0992

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREUVE DE DEPOT N° A-7-GFV0BWONN

DECLARATION INITIALE D'UNE INSTALLATION CLASSEE RELEVANT DU REGIME DE LA DECLARATION

Article R512-47 du code de l'environnement

Nom et adresse de l'installation :

DP Travaux

CANALLI

20169 BONIFACIO

Départements concernés :

Communes concernées :

La mise en œuvre de l'installation nécessite un permis de construire : ..... NON

Si oui, le déclarant s'est engagé à déposer sa demande de permis de construire en même temps qu'il a adressé la présente déclaration (article L512-15 du code de l'environnement).

Sur le site, le déclarant exploite déjà au moins :

- une installation classée relevant du régime d'autorisation : ..... NON

  Rappel réglementaire : si oui, le projet est considéré réglementairement comme une modification de l'autorisation existante (article R512-33-II du code de l'environnement) et il sera soumis à l'avis de l'inspection des installations classées. Une note précisant l'interaction de la nouvelle installation avec les installations existantes a été jointe à la déclaration.

- une installation classée relevant du régime d'enregistrement : ..... NON
- une installation classée relevant du régime de déclaration : ..... NON

Epandage de déchets, effluents ou sous-produits sur ou dans des sols agricoles : ..... NON

Demande d'agrément pour le traitement de déchets (article L541-22 du code de l'environnement) NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments pour refuser l'agrément ou imposer des prescriptions spéciales (article R515-37 du code de l'environnement).

Le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, le dossier d'évaluation des incidences sera soumis à l'avis du service préfectoral compétent et le déclarant ne peut pas réaliser son projet tant qu'il n'a pas obtenu l'autorisation au titre de Natura 2000. En l'absence de réponse de l'autorité administrative dans un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier (l'éventuelle demande de compléments suspend le délai), le projet peut être réalisé au titre de Natura 2000 (article R414-24 du code de l'environnement).

Demande de modification de certaines prescriptions applicables : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui statue par arrêté (article R512-52 du code de l'environnement). L'absence de réponse dans un délai de 3 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments vaut refus (décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014).

Installations classées objet de la présente déclaration :

Numéro de la rubrique de la nomenclature des installations classées	Alinéa	Désignation de la rubrique	Capacité de l'activité	Unité	Régime[1] (D ou DC)
2517	3	Station de transit de produits minéraux autres	9638	m2	D

Rappel réglementaire relatif au contrôle périodique :
Les installations dont les seuils sont précisés dans la nomenclature sous le sigle « DC » (Déclaration avec Contrôle périodique) sont soumises à un contrôle périodique permettant à l'exploitant de s'assurer que ses installations respectent les prescriptions applicables (article R512-55 et suivants du code de l'environnement). Ces contrôles sont effectués à l'initiative et aux frais de l'exploitant par des organismes agréés (article L512-11 du code de l'environnement). La périodicité du contrôle est de 5 ans maximum, sauf cas particulier (article R512-57 du code de l'environnement). Le premier contrôle d'une installation doit avoir lieu dans les six mois qui suivent sa mise en service, sauf situation particulière précisée à l'article R512-58 du code de l'environnement.
Exception : l'obligation de contrôle périodique ne s'applique pas aux installations relevant de la déclaration ***lorsqu'elles sont incluses dans un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement*** *(article R512-55 du code de l'environnement).*

Les références des prescriptions générales applicables à chaque rubrique de la nomenclature des installations classées sont mises à disposition sur le site internet des préfectures concernées par l'implantation des installations :

- prescriptions générales ministérielles[2],
- éventuelles prescriptions générales préfectorales.

Rappel réglementaire relatif aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation :
Les prescriptions générales ministérielles sont applicables aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation dès lors que ces installations ne sont pas régies par l'arrêté préfectoral d'autorisation (article R512-50-II du code de l'environnement).

Déclarant : D.P. TRAVAUX

Le déclarant a confirmé avoir pris connaissance des prescriptions générales applicables aux activités objet de la présente déclaration et notamment des éventuelles distances d'éloignement qui s'imposent pour l'implantation de l'installation.

Date de la déclaration initiale : 17/11/2017

Le déclarant a demandé à être contacté par courrier postal pour la suite des échanges :..... NON

[1] D : Régime de déclaration, DC : Régime de déclaration avec contrôle périodique.
[2] Les prescriptions générales ministérielles sont également consultables sur le site internet : http://www.ineris.fr/aida/

Courrier N° 6 enregistré le 03/08/25

SUSINI CANTARA Nicolas

4 chemin de Leccia Mozza
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 09 août 2025

A
Madame La Commissaire enquêtrice
et
Monsieur Le Maire

20169 BONIFACIO

Objet : demande de changement de zonage / De N à UB.
parcelle O 525

Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire d'un terrain (dans ma famille depuis six générations) par donation de ma mère depuis 2011, et je souhaite soumettre à votre attention une demande de modification de zone.

Cette demande concerne le changement de zonage de la parcelle O 525, d'une superficie de 2200 m², lieu dit Pertuso. Père de trois enfants, cette modification permettrait d'édifier ma résidence principale.

En effet, au vu de la faible augmentation de la zone constructible, qui n'est située ni en ESA ni en ERC, la modification demandée ne changera pas l'économie générale du PLU.

Je porte à connaissance que le terrain était constructible jusqu'à l'annulation du PLU en 2022. Il est déjà viabilisé et enchâssé entre des résidences principales et un hôtel.

Cette demande peut-être considérée comme une constructibilité dans une dent creuse comme la loi le permet.

Dans l'attente,

Croyez, Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes bons sentiments.

Courrier n° 7 enregistré
le 09/08/25

SUSINI CANTARA Joanna

4 chemin de Leccia Mozza
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 09 août 2025

A
Madame La Commissaire enquêtrice
et
Monsieur Le Maire

20169 BONIFACIO

Objet : demande de changement de zonage / De N à UB
parcelle O 526

Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Maire,

Je suis propriétaire d'un terrain (dans ma famille depuis six générations) par donation de ma mère depuis 2011, et je souhaite soumettre à votre attention une demande de modification de zone.

Cette demande concerne le changement de zonage de la parcelle O 526 superficie de 3000 m², lieu dit Pertuso. Mère d'un enfant en bas âge, cette modification permettrait, comme je l'ai toujours souhaité, d'édifier ma résidence principale.

En effet, au vu de la faible augmentation de la zone constructible, qui n'est située ni en ESA ni en ERC, la modification demandée ne changera pas l'économie générale du PLU.

Je porte à connaissance que le terrain était constructible jusqu'à l'annulation du PLU en 2022. Il est déjà viabilisé et enchâssé entre des résidences principales et un hôtel.

Cette demande peut-être considérée comme une constructibilité dans une dent creuse comme la loi le permet.

Dans l'attente,

Croyez, Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes bons sentiments.

Courrier n° 8 enregistré le 05/08/25

Monsieur Jean-Patrick PITOIS
Vallée Saint Julien
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 4 août 2025

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique du PLU
Mairie de Bonifacio
Place de l'Europe
20169 Bonifacio

Objet : Demande de modification du zonage d'un terrain cadastré J 336 et J 665 classé inconstructible en zone agricole (A) – Projets de menuiserie et atelier de fabrication de bougie avec logements liés à l'activité

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio, je me permets de vous adresser la présente contribution concernant un terrain me concernant situé au lieu dit Musella cadastré section J N°336 et 665, actuellement classé en zone agricole (zone A), et donc considéré comme inconstructible.

A l'origine, il s'agissait d'une unité foncière plus grande incluant la parcelle bâtie J 667, qui a fait l'objet d'une division en 2 lots lors du règlement de la succession de mon père. J'ai donc hérité des deux parcelles susvisées que je souhaite donner, à mon tour, à mes deux enfants pour qu'ils puissent poursuivre leur activité professionnelle et résider sur la commune de BONIFACIO.

Mon fils Lucas est menuisier de formation et travaille actuellement sur la commune de BONIFACIO mais il aspire à s'installer en tant que menuisier indépendant sur la parcelle J 665.

Ma fille Amandine est commerçante et possède une boutique à BONIFACIO et elle crée des bougies artisanales, elle a grandement besoin de pouvoir posséder un atelier de fabrication afin de pouvoir developper son activité sur la parcelle J 336.

Je souhaite donc attirer votre attention sur ces deux projets que mes enfants souhaitent y développer : la création d'une **menuiserie artisanale** ainsi que d'un **atelier de fabrication de bougies artisanales**. Ces deux activités artisanales sont destinées à être exercées sur le terrain, en lien direct avec les ressources locales, les circuits courts et l'économie de proximité, dans un esprit de développement durable et d'ancrage territorial.

Ce projet prévoit également un **logement pour chaque activité**, strictement lié à l'exploitation artisanale, afin d'assurer la continuité des activités, leur sécurité, ainsi que la viabilité économique de l'entreprise. Il ne s'agit en aucun cas de résidences de loisir ou de confort, mais bien d'habitations fonctionnelles destinées à chacun de mes enfants, exploitants eux-mêmes.

En effet, à l'heure actuelle, même si ils travaillent sur la commune de BONIFACIO, ils n'y résident pas, faute de logement disponible. Lucas réside sur la commune de MONACCIA et Amandine réside sur la commune de CONCA.

Précision étant ici faite, que préalablement à cette requête, une demande d'attribution de lot constructible situé dans le lotissement existant de la zone artisanale de Musella, a été formulée auprès de Monsieur Le Maire de Bonifacio mais elle a été refusée, raison pour laquelle aujourd'hui nous demandons une constructibilité sur ces parcelles.

Je suis pleinement conscient des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels de la commune de Bonifacio, mais je tiens à souligner que ce projet :

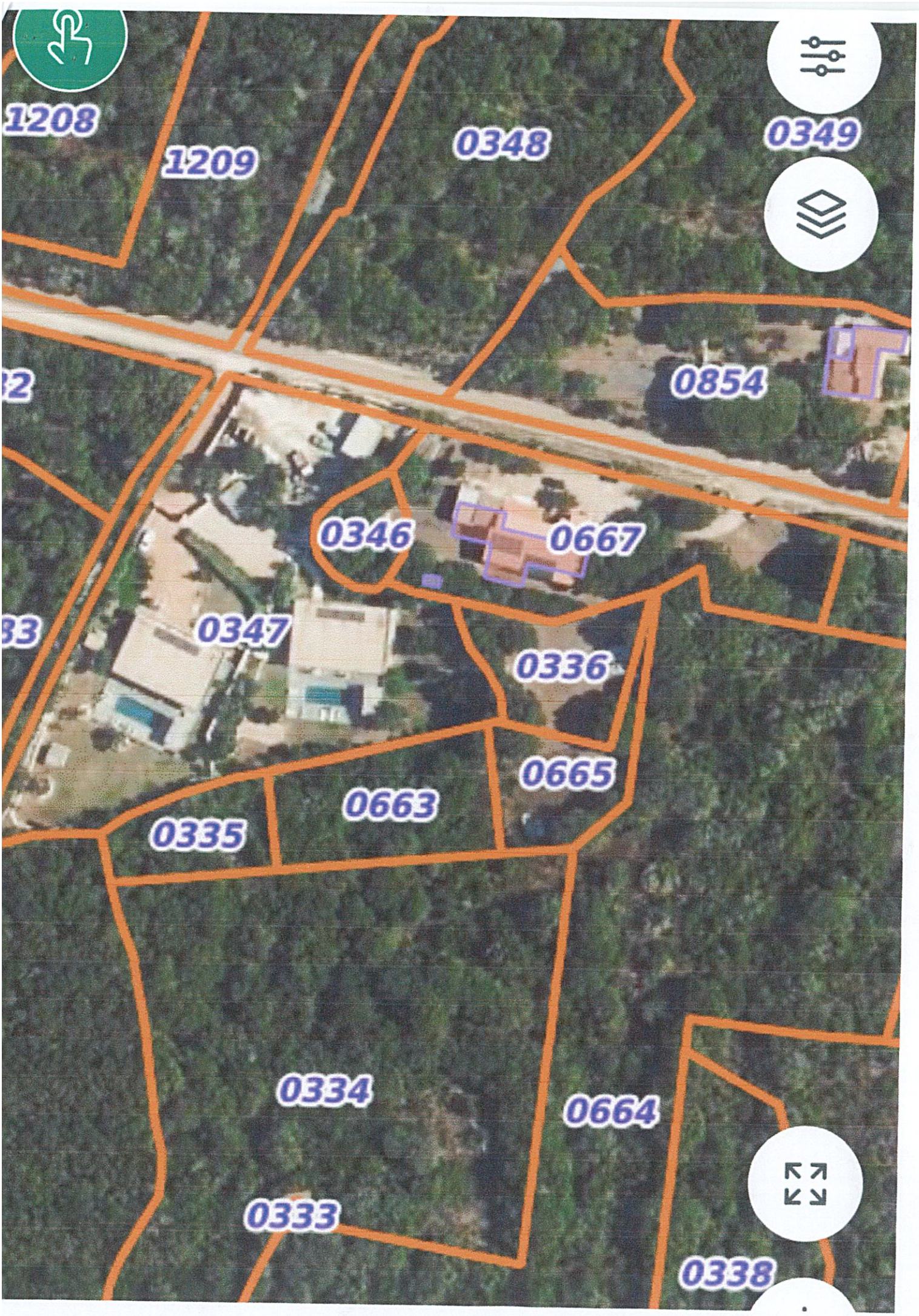
- s'inscrit dans une logique de dynamisation de l'activité artisanale locale,
- ne remet pas en cause la vocation principale agricole de la zone, aucune des parcelles n'est concernée par une zone de protection particulière.
- contribue au développement économique raisonné de la commune,
- et respecte les principes de sobriété foncière.

Aussi, je sollicite par la présente la **reconsidération du classement de ce terrain** en zone urbaine mixte (UM) ou la mise en place d'une **dérogation** ou d'un **zonage adapté (zone AUx)** permettant la réalisation de ce projet artisanal à vocation économique et d'accueillir deux familles supplémentaires sur la commune de BONIFACIO en résidences principales. OU EXTENSION DE LA ZONE UB.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou pour vous rencontrer dans le cadre de l'enquête publique.

Dans l'attente de votre bienveillante considération, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Jean-Patrick PITOIS


1208
1209
0348
0349
0854
0346
0667
0347
0336
0665
0663
0335
0334
0664
0333
0338

MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Bonifacio, le 19/12/2024

Le Maire de Bonifacio

A

M.Lucas PITOIS
Route de Santa Manza
20169 Bonifacio

Administration générale
JCO.MRS.BF.GB/2024.12
Objet : ZA Musella

Monsieur,

Dans votre courrier en date du 24 octobre 2024, vous me faites part de votre souhait d'acquérir une parcelle sur la tranche 3 de la zone d'activité située sur la commune, au lieudit Musella.

J'ai le regret de vous informer qu'en raison de nombreuses demandes antérieures, je ne peux donner une suite favorable à votre demande. Toutefois, votre dossier est actuellement en liste d'attente et je ne manquerai pas de vous tenir informé d'une éventuelle opportunité.

Dans l'attente, croyez, Monsieur, à l'assurance de mes bons sentiments.

Cordialement,

Le Maire,
1ier vice-président de la
Communauté de commune de
corse
Jean-Charles ORSUCCI

MAIRIE DE BONIFACIO
Place de l'Europe, 20169 BONIFACIO
T : +33 (0)4 95 73 00 15 – F : +33 (0)4 95 73 01 96`
M : stephanie.faby@mairiedebonifacio.com

Courrier n° 3 enregistré le 03/08/25.

Tourscher Marie Jo
Lieu-dit corcone
20169 Bonifacio
06 22 41 84 62
marie-jo.tourscher@orange.fr
parcelles 1634 et 1636 section L (commune de Bonifacio)

Objet : Observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Bonifacio / Corcone

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous adresser ce courrier dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.

En 2017, à l'occasion de la précédente révision du PLU, j'avais déjà formulé une première demande de reclassement concernant mes parcelles cadastrées section L, n°1634 et 1636. Celles-ci sont toutefois restées classées en zone agricole, rendant inconstructible un terrain que je souhaitais aménager pour y établir ma résidence principale.

Aujourd'hui, je renouvelle cette demande avec la même sincérité. Née à Bonifacio, j'y vis et j'y travaille en qualité d'enseignante. C'est ici que se trouvent mes racines, ma famille et mon quotidien. La richesse de notre commune repose aussi sur ses habitants, leur attachement profond au territoire et la transmission des usages locaux de génération en génération. Bonifacio, ma ville, avec son identité forte, son patrimoine naturel exceptionnel et la richesse de sa vie locale, ne saurait être réduite à un décor de carte postale ou à un simple lieu de villégiature.

Dès 2017, j'exprimais déjà mon inquiétude face à la multiplication des résidences secondaires, qui transforment notre ville en une cité où les volets restent clos une grande partie de l'année. Cette évolution contribue à éloigner les habitants à l'année, les jeunes, les familles, les travailleurs, pourtant essentiels à la vitalité d'une commune.

Je comprends que l'attractivité de notre région suscite de nombreux projets, parfois porteurs d'enjeux économiques. Néanmoins, ces initiatives ne doivent ni se faire au détriment de l'environnement, ni au mépris de la population permanente. J'ai pu en effet constaté que, ces dernières années, dans mon secteur, une zone à vocation agricole donc, des permis de construire pour des résidences secondaires ont été délivrés à proximité de mon terrain.

Il convient de préciser que le secteur est déjà largement occupé par ce type d'habitat, et que nombre de ces résidences secondaires sont régulièrement remises sur le marché, générant des

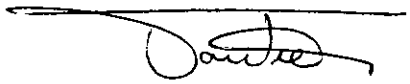
plus-values significatives pour leurs propriétaires. Cette logique spéculative, qui s'éloigne des besoins réels de la population locale, accentue encore les sentiments d'injustice et d'incompréhension que je ressens face au maintien de mes parcelles en zone inconstructible.

C'est pourquoi je renouvelle la demande de reclassement de mes parcelles en zone constructible, dans le cadre d'un projet d'habitat principal, modeste, respectueux de son environnement et pleinement inscrit dans une logique de développement durable et de maintien de la population locale.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à ma requête et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Marie Jo Tourscher



Courrier n° 10 enregistré le 14/08/25

À : Madame le Commissaire Enquêteur
Enquête publique – Projet de PLU de la commune de Bonifacio
12, Place de l'Europe – 20169 Bonifacio
enquete-publique-6457@registre-dematerialise.fr

Mairie de Bonifacio
12 AOUT 2025
Service Urbanisme

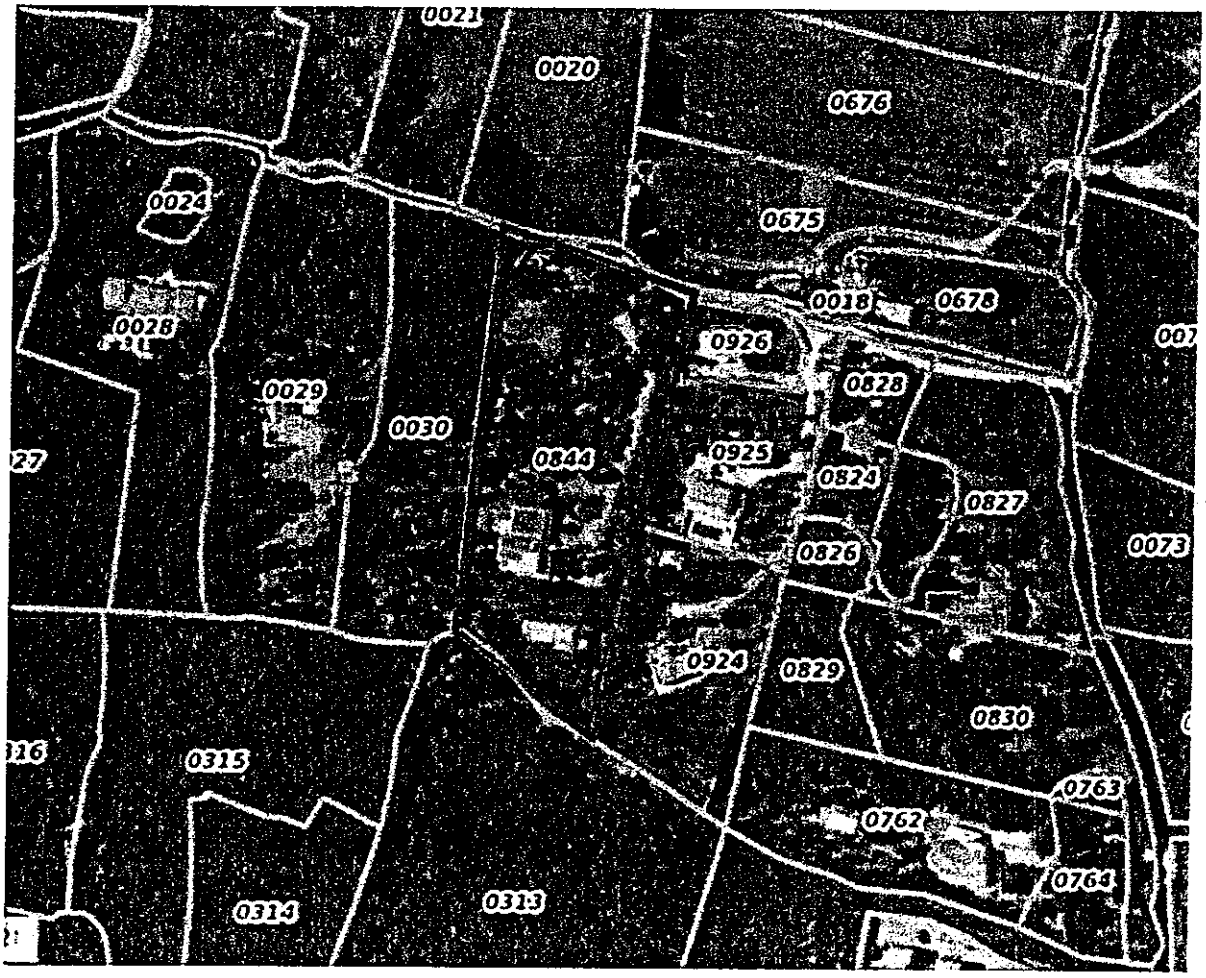
Par LRAR

Objet : Observation relative au projet de zonage concernant la parcelle cadastrée D844 – Projet de PLU / Non destiné à publication

Bonifacio, le 7 août 2025

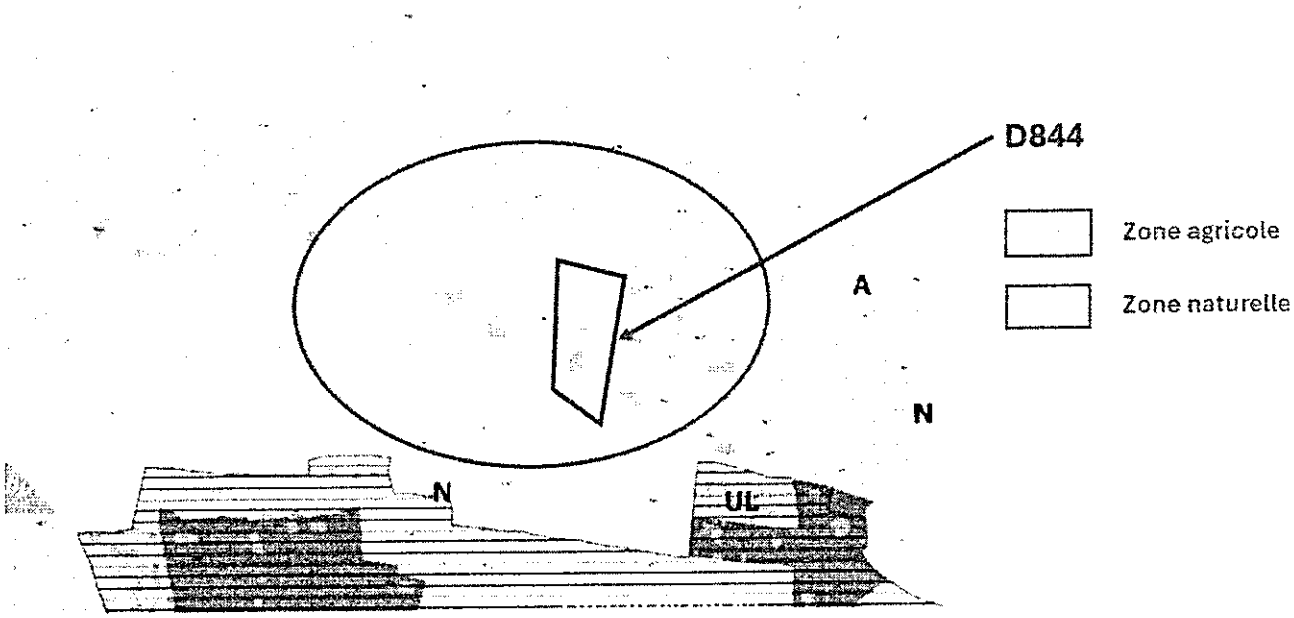
Madame,

Nous, soussignés Philippe Bécart, né le 28 mars 1949 à Saint-Hilaire-lez-Cambrai, et Jeanne Bécart, née Quilichini, le 29 novembre 1952 à Marseille, domiciliés à Lieu-dit SAPPA – 20169 Bonifacio et propriétaires de la parcelle cadastrée D844 à Bonifacio, souhaitons vous faire part de nos observations ainsi que nos demandes dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bonifacio.



Nous avons acquis ce terrain en 2009, d'une superficie de **6 382 m²,** qui était classé **entièrement constructible** dans le document d'urbanisme alors en vigueur. Nous y avons construit en 2010, notre maison d'une superficie de 147 m² habitable et environ 50 m² de terrasses dont 25 m2 en R+1, laquelle constitue notre résidence principale depuis 2017.

Dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête, **notre parcelle se voit désormais reclassée à 50 % en zone naturelle (N) et à 50 % en zone agricole (A),** ce qui remet en cause nos droits à construire sur notre terrain.



Nous contestons fermement ce zonage pour les motifs suivants :

1. **Traitement inégal :**

Comme l'illustre le projet de PLU ci-dessus, plusieurs parcelles voisines, construites à la même époque que la nôtre (D924, D925, D926 D0029), voire plus tardivement (D0028), ont été **classées en totalité en zone naturelle (N).**

Or, ce traitement différencié entre des terrains aux caractéristiques similaires (localisation, topographie, usage, date de construction) **apparaît injustifié et discriminatoire,** notamment en ce qui concerne son classement en zone agricole, laquelle zone agricole située de l'autre côté du chemin de service desservant toutes les parcelles citées, mais qui, de l'autre côté de ce chemin impacte uniquement notre propriété, à l'exception de la D30 qui ne peut pas être logée à la même puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucune construction.

2. **Absence de justification objective :**

Le découpage 50/50 ne repose sur **aucun critère environnemental, technique ou urbanistique clair.** A fortiori, la faible taille de la parcelle classée en zone agricole ne

représenterait aucune potentialité agricole réelle. De plus, ce découpage 50/50 semble arbitraire (pourquoi pas 90/10) et contrevient au principe d'égalité devant les charges publiques.

3. **Perte de droits sans indemnisation :**

Ce reclassement implique la **suppression de toute possibilité de construire une seconde habitation** sur notre propriété, ce qui constitue une **restriction très importante de l'usage de notre bien**, acquis légalement comme constructible.

4. **Respect des principes de sécurité juridique :**

Le changement de zonage remet en cause nos **droits d'usage acquis**, ce qui porte atteinte à la **prévisibilité du droit** et à la **confiance légitime du propriétaire.**

5. **Volonté de maintenir un usage raisonnable du terrain :**

Notre démarche n'a jamais été spéculative. Nous occupons le bien à l'année et comprenons la nécessité de préserver les espaces naturels. Nous demandons uniquement que les efforts soient **répartis équitablement** entre les propriétaires d'une même zone.

En conséquence, nous sollicitons :

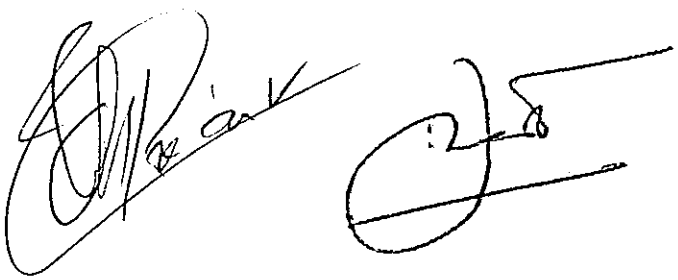
- La **révision du zonage de notre parcelle** afin qu'elle soit **classée à 100 % en zone naturelle**, comme c'est le cas pour les parcelles avoisinantes déjà bâties.
- À défaut, que le classement soit **reconsidéré de manière objective** sur la base de critères précis et cohérents avec le tissu environnant ainsi que la communication desdits critères.

Par ailleurs, nous sollicitons également des précisions claires sur la surface maximale autorisée pour l'agrandissement de notre habitation ou la construction d'annexes sur la parcelle D844.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous tenons prêts à participer à toute rencontre ou audition utile.

Nous vous remercions, par avance, de l'attention portée à notre demande et vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

Philippe et Jeanne Bécart
06 60 48 21 97 / 06 60 39 14 19
phbecart@orange.fr
janebecart@orange.fr



Courrier n° 11 enregistré le 14/08/25

SCI DE L ILE

CAMPING CAMPO DI LICCIA

Route de porto vecchio

20169 BONIFACIO

A l'attention de

Mme La Commissaire enquêteur titulaire

Bonifacio le, 13 AOUT 2025

Madame,

Suite à notre entretien du Samedi 9 Aout, comme convenu, je vous adresse le courrier pour vous demander à ce que les parcelles ci-dessous :

CO 148 superficie de 13a 65ca, achetée le 11 juillet 2001

CO 144 superficie de 3Oa 98ca, achetée le 5 mars 2002

CO 145 superficie de 15a 72ca, achetée le 5 mars 2002

Soient classées en NL zone naturelle de loisirs comme vous l'avez fait pour le reste de notre Camping Campo Di liccia

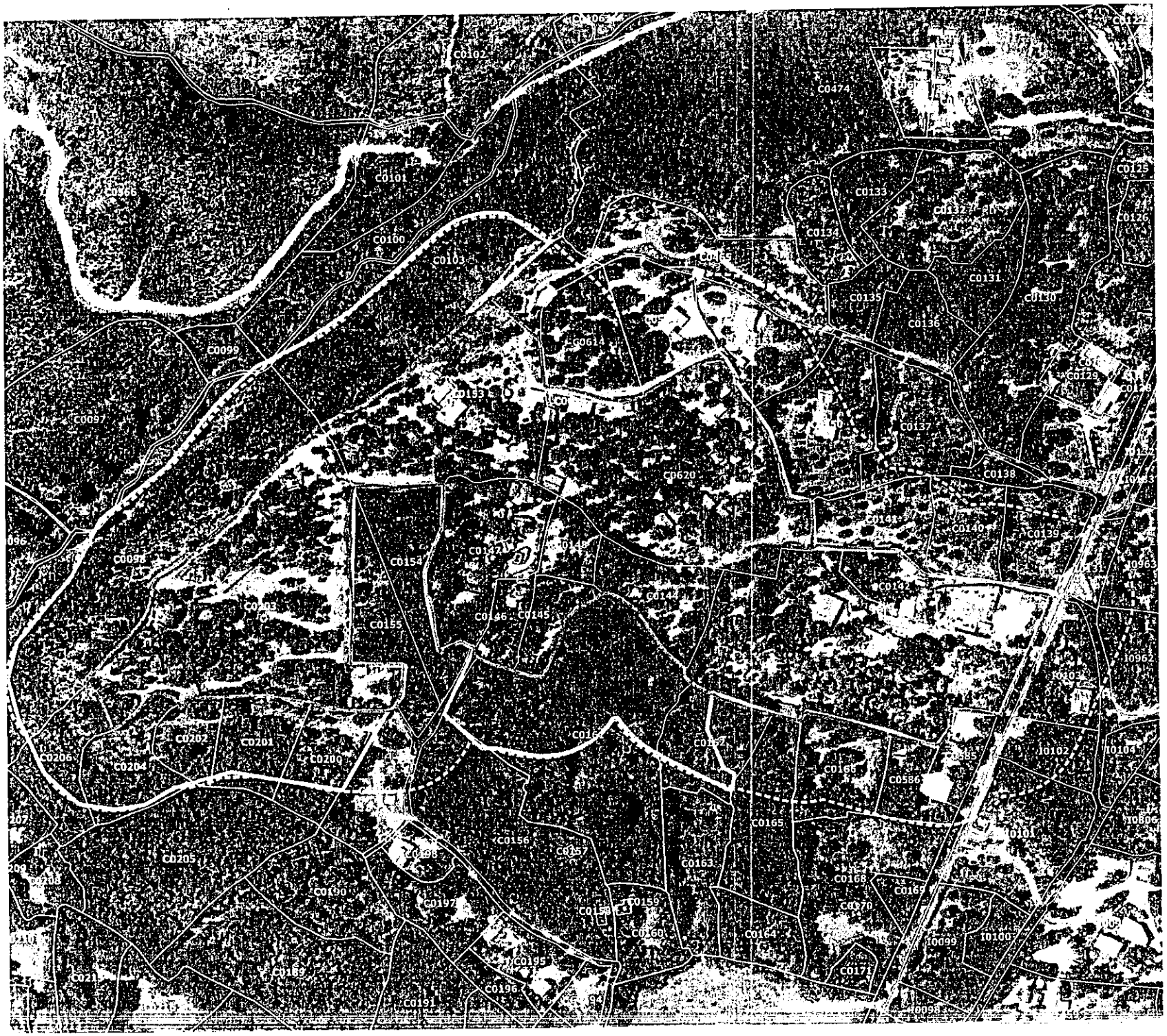
En espérant une réponse positive,

Veuillez agréer, Madame, mes respectueuses salutations.

PJ : plan

CAMPING CAMPO DI LICCIA
LOCATION MOBIL-HOME-BUNGALOWS
Parmentil - 20169 BONIFACIO
Tél : 04 95 73 03 09
Siret : 418 838 882 00010 - APE 552 C

A Lebrun



PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD

Commune de BONIFACIO
Camping CAMPO DI LICCIA
(emprise 2021)

LEGENDE

- CAMPING: relevé SREF
- CAMPING_emprise OLD
- tampon théorique_camping 2A_2021
- orthophoto 2019
- cadastre (parcelles)

CAMPING CAMPO DI LICC
LOCATION MOBIL-HOME-BUNGA
Parmentil - 20169 BONIFACI
Tél : 04 95 73 03 09
Siret : 418 838 692 00010 - APE 55?

! Information:

- photo 2019: à titre indicatif pour repérage sur le terrain. Non calée sur le cadastre
- camping_emprise OLD: perimètre des obligations incombant au camping (suite à analyse et éventuelle exclusion des obligations de riverains tiers)

0 50 m

Réalisé le 08/03/2022
par DDT-2A/SREF/Unité forêt-DFCI/MLA
Sources: DDT 2A (2021)
Fond de carte: BDOrtho®2019 BDParcellaire® (©IGN-2020)

Courrier - Observation n° 12 enregistrée le 14/08/25

Famille LORENZINI
Strella di Sciarulò
20167 APPIETTO

à Mme la commissaire enquêtrice.

Madame,

A l'occasion de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU de Bonifacio, j'aimerais attirer notre attention sur la parcelle cadastrée L 927 au lieu dit Bella Cattarina.

Cette parcelle de 3362 m² appartient à la famille MAXIOLA dont nous sommes les descendants, depuis plusieurs générations.

Ce terrain a constamment été classé constructible et nos demandes de CU opérationnels depuis 2014 ont toujours obtenu un avis favorable.

A notre dernière demande en 2023 il nous a été accordé un CU tacite courant jusqu'en mai 2025.

Depuis, nous avons appris que le projet de PLU allait proposer le classement de ce terrain en zone naturelle.

Cette parcelle se trouve en bordure de route avec toutes les facilités d'accès à l'eau, l'électricité et le téléphone.

De plus, des habitations ont été construites dans tout le secteur.

C'est pourquoi, nous ne comprenons pas

ce projet de classement en ZN et vous demandons d'étudier la possibilité de reclasser ce terrain en zône constructible.

Nous vous remercions de prêter attention à notre requête.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Famille LORENZINI

Courrier
Observation n° 13 enregistrée le 14/08/25

Demande de révision du classement des parcelles section D – n°1001 et n°1002, lieu-dit Sappa, en zone N dans le PLU de la Commune de BONIFACIO.

Constat Sous-dos Costa

Madame, le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous pour mes parcelles D 1001 et D 1002, sises sur le lieu-dit Sappa 20169 BONIFACIO.

Ces parcelles sont classées en zone A sur le futur PLU de la Commune. Contrairement à mes autres parcelles, classées en zone N : D 62, D 999 et D 1000. Le tout forme ma propriété familiale.
Je demande le déclassement des parcelles A, à savoir D 1001 et D 1002 en N.
Je souhaite construire les logements des salariés de mon activité professionnelle (Menuiserie DA COSTA, locaux commerciaux sis sur la ZAC MUSELLA), ainsi que les maisons de mes deux enfants, sur ces parcelles, pour créer des habitations destinées à la location à l'année, en résidence principale.
Ces constructions (appartements et maisons) permettraient de maintenir ou accueillir plusieurs actifs, et des enfants dans les groupes scolaires de la Commune.

Hors, le classement en zone A des ces deux parcelles contraint fortement la faisabilité du projet.

Le projet proposé sur les parcelles D 1001 et D 1002, consiste en l'ajout de logements et le partage de jardins, formant un processus de densification douce, pour retrouver une nouvelle forme d'abondance foncière à l'heure de la mise en pratique de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) – qui nous enjoint d'arrêter d'artificialiser de nouvelles terres et de privilégier la densification de l'existant.

Ce projet pourra être accompagné par les démarches proposées par la Start Up d'Urbanisme Villes Vivantes « BIMBY » et « BUNTI » : deux processus complémentaires pour créer des villages à partir d'un tissu pavillonnaire existant (cf. documentation en PJ).

Ce développement par des méthodes opérationnelles de densification douce, permettrait de transformer cette zone pavillonnaire en s'intégrant aux zones bâties environnantes et en reprenant les codes de celles-ci.

L'objectif de ce dispositif est de favoriser la construction de logements dans une utilisation plus efficiente du foncier déjà urbanisé, ou ouvert à l'urbanisation.

La densification douce est un processus de production de logement qui s'appuie essentiellement sur des initiatives privées, encadrées par la collectivité dans le cadre de son projet urbain. Ce processus, qui s'opère hors procédures classiques (ZAC, lotissement), touche actuellement aussi bien les villes que les quartiers ruraux, les quartiers anciens que les lotissements.

En modifiant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain, le PLU pourrait favoriser la densification douce sur ce secteur, en veillant à une bonne intégration de ces constructions.

Dans la continuité des différentes règlementations en matière d'urbanisme mises en œuvre depuis 2000, la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 rappelle la nécessité de construire des logements tout en veillant à la limitation de la consommation d'espace. Le développement de l'urbanisation doit donc s'opérer dans le tissu urbain existant, dont une grande partie est couvert par des maisons individuelles. La densification douce de ces secteurs urbanisés, encadrée par les collectivités, constitue une des réponses à la production de logements sans consommation d'espace.



Département
de la Corse du Sud
Commune de Bonifacio

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement graphique

T PONYMY





DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : D
Feuille : 000 D 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

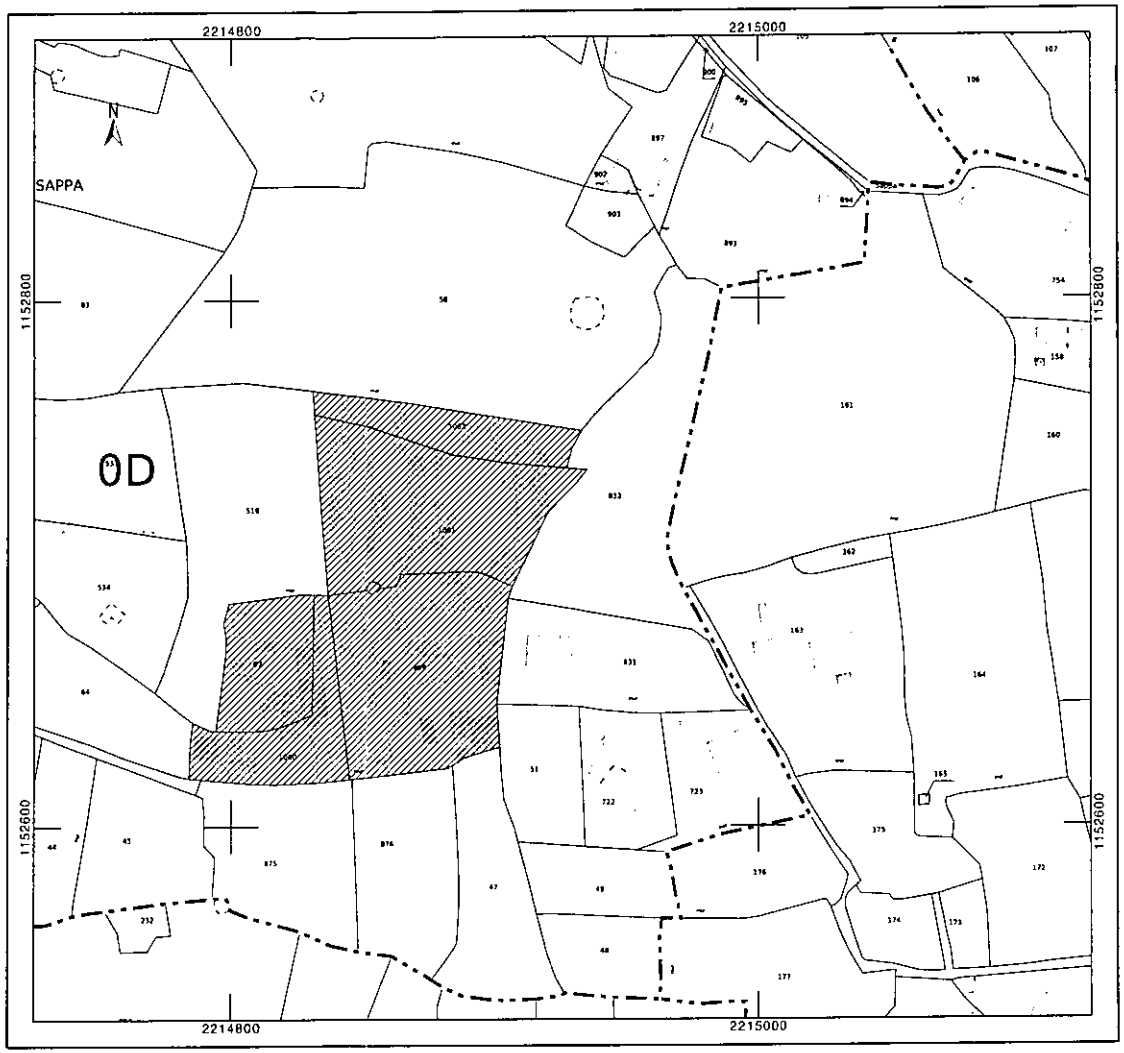
Date d'édition : 12/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano,BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



PROJET MODIFICATION D'UN BÂTI EXISTANT

MAITRISE D'OUVRAGE
M. Filipe SOUSA DA COSTA
Lieu-dit Sappa
20169 BONIFACIO

PC

date
08.01.2024

TITRE PLAN CADASTRAL

ech.
1/2000

PCMI1

SOPHIE MURGIA
ARCHITECTE DPLG

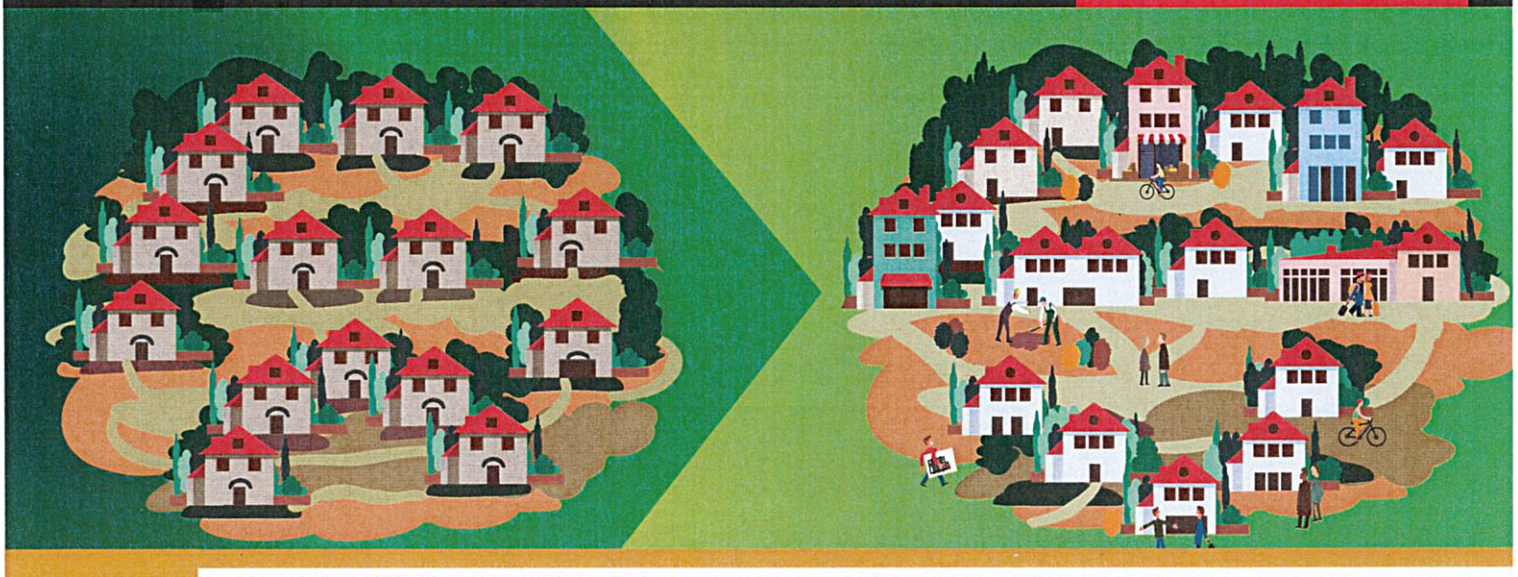
HAMEAU DE PORRA 20137 PORTO VECCHIO
Entrepreneur Individuel T. 04 95 21 11 79
CROA 07 41 31 P. 06 86 40 70 66
SIRET 504376054 murgia-sophie@orange.fr

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Opérations Immobilières

N° 171-172 | Janvier-Février 2025

LE MONITEUR



DOSSIER

Réenchanter les zones pavillonnaires : vers une transformation en douceur

- Enjeux du renouvellement urbain
- Villes pavillonnaires du Grand Paris : Étude de l'Apur
- BIMBY, BUNTI, des outils pour réussir la transformation des lotissements en village
- Droit des lotissements : changer les codes avant de modifier le code
- Secteurs de renouvellement pavillonnaire (SRP) : une solution ?

Michèle Raunet, notaire, directrice scientifique du dossier,

LE POINT SUR...

Régime *crystal clear* pour les règles d'urbanisme au sein des lotissements

JURISPRUDENCE COMMENTÉE

Superficie inférieure aux plans : responsabilité contractuelle de l'architecte en mission complète

SYNTHÈSE

Le bail réel d'érosion côtière

Le pavillon de mes rêves !

En France, le désir d'être propriétaire, toujours très vivace, s'articule étroitement avec celui de vivre dans une maison individuelle entourée de son espace vert.

Et voilà des années que prospère ainsi la construction périurbaine qui grignote l'espace agricole et forestier, en fabriquant des lieux de vie entravée lorsque, l'âge venant, les mobilités se réduisent, dans un contexte général où les commerces et services publics et privés délaissent ces habitants pour se regrouper en entrée de ville.

Le développement de lotissements proches de la grande ville a pu parfois atténuer ce risque d'isolement, mais hélas pas le rompre.

La situation aujourd'hui se caractérise ainsi par un parc de logements qui compte plus de maisons que d'appartements, qui révèle un nombre significatif de pavillons fortement énergivores ou durablement vacants, et surtout, qui loge dans ces maisons une population fortement vieillissante, sans que le nombre ne permette d'imaginer massivement d'autres solutions que le maintien à domicile, au demeurant souvent souhaité par les occupants.

Il est donc grand temps qu'une politique pavillonnaire vigoureuse se déploie en assurant la convergences des intérêts : rénover énergétiquement et adapter ces pavillons au vieillissement et à la transition climatique ; inciter à une occupation partagée des lieux, assurant une présence utile au propriétaire âgé ; autoriser de densifier la parcelle sur laquelle est bâti le pavillon, dopant ainsi le pouvoir d'achat du propriétaire pour ses vieux jours ; redéployer en territoire diffus des services de proximité, et notamment porter les soins à domicile…

Voilà quelques perspectives majeures qui doivent nous mobiliser tous en interrogeant le projet de vie des habitants.

Dirigé par Michèle Raunet, notaire à Paris, très experte de ces thèmes, le dossier spécial de ce numéro pose les premières briques d'adaptation du droit et de nos pratiques, à cet urbanisme de la transformation qui va occuper nos vingt prochaines années : le sujet de cette mutation des espaces est donc loin d'être épuisé, et je sais gré aux rédacteurs de l'avoir si clairement ouvert dans ces colonnes !

Philippe Pelletier

BIMBY, BUNTI : outils pour réussir la transformation des quartiers pavillonnaires en villages

Si la maison individuelle demeure le rêve d'une grande majorité des Français, dans le contexte de la fin de l'étalement urbain, chacun s'accorde sur le fait que la densification des zones pavillonnaires, vers notamment plus de mixité d'usage et moins de dépendance à la voiture, est une opportunité pour démultiplier l'offre de maisons avec jardin et ne pas réserver ce rêve à quelques privilégiés. Mais comment faire pour que le lotissement d'hier, devienne le village de demain ? Comment réussir cette transformation par petites touches, portée par les habitants eux-mêmes et pilotée par la collectivité ? Depuis une douzaine d'années, les équipes de Villes Vivantes ont conduit des travaux de recherche et développement pour mettre sur pied les méthodes opérationnelles de la densification douce, en partenariat avec plus d'une dizaine de territoires pilotes. Retours d'expérience.

Qu'est-ce qui distingue, plus largement, tout le « tissu pavillonnaire » constitué au e siècle en France – ces espaces résidentiels dominés par l'habitat individuel, construits majoritairement dans le périurbain – des bourgs et faubourgs historiques que nous pouvons observer dans toutes les régions de France et qui sont, eux également, essentiellement constitués de maisons et de jardins ?

Au premier abord, la densité moyenne plus élevée le nombre de logements et d'habitants par hectare ainsi que la mixité fonctionnelle plus aboutie, dans le cas du village peuvent être évoquées.

Dans un village, la densité plus forte est rendue possible par une implantation des bâtiments resserrés à l'avant des parcelles, constituant un premier front de rues derrière lequel sont discrètement desservies des parties bâties situées à l'arrière, accessibles par des venelles, des servitudes de passage, des porches et des cours.

C'est cette densité bâtie plus importante qui crée la forme d'une rue, qui permet à des services, commerces et petits équipements de proximité de s'insérer dans certains lieux stratégiques du tissu villageois bien plus naturellement que dans un lotissement.

Des espaces publics plus vivants, ensuite, plutôt destinés à être pratiqués à pied ou en vélo dans le village, tandis qu'ils sont plutôt tournés autour d'une voirie destinée à être circulée en voiture dans le lotissement, qui dessert des maisons implantées en milieu de parcelle.

Lotissement ou village



Le village, somme éclectique mais ordonnée de parcelles et de bâtiments sur mesure, créant un front de rue et un espace public à échelle humaine agréable à pratiquer à pied ou à vélo. En dessous, le lotissement, constitué d'une voie faite pour la circulation automobile et de parcelles homogènes au beau milieu desquelles sont implantées des maisons.

Deux formes urbaines observées dans le Libournais, en Gironde.
Crédits : Villes Vivantes.

Dans un lotissement, nous rencontrons, depuis la voie, des haies et des portillons, tandis que dans un village, les rues, les places et placettes sont bordées par un front bâti qui laisse percevoir quelques percées visuelles vers l'arrière des parcelles et les cœurs d'îlots.

Mais le mystère – et tout le charme – du village tient aussi dans cette sorte de diversité ordonnée des formes, une diversité finalement chaleureuse et agréable à l'œil. Les maisons sont sensiblement différentes les unes des autres mais savamment alignées et assemblées de façon à protéger les vues et l'intimité, à abriter parfois des courettes, parfois des jardins, dans un mélange éclectique de parcelles petites et grandes, qui accueillent des bâtiments, tous sur mesure, mais arborant des traits architecturaux communs.

Le « village » sait créer un cadre de vie reconnaissable et accueillant, dans lequel chacun se reconnaît et se sent à l'aise, même au-delà des différences culturelles. Il sait dégager, révéler une identité propre à chaque territoire et, en même temps, exprimer une intention bienveillante pour le passant.

Si, dans notre esprit, le village est associé le plus souvent aux territoires ruraux, dans lesquels la plupart des villages sont demeurés dans leur premier écrin, tout en ayant été parfois complétés par quelques lotissements en prolongement du bourg, nous mesurons moins à quel point aujourd'hui, sur tous les continents, les grandes villes se développent et s'intensifient également par la production d'un nouveau tissu villageois.

Dans d'innombrables quartiers, le village est devenu une méthode, un outil de développement d'un cadre de vie local, tourné vers la qualité de l'espace urbain de proximité, au sein de métropoles ultradynamiques.

À Tokyo, une mégapole de plus de 30 millions d'habitants, il est possible de vivre dans une maison située à quelques minutes à pied d'une des stations de métro les plus fréquentées du monde[1], et retrouver une expérience de l'espace public et du quartier proche de celle qui peut se trouver, par exemple, dans nos villages historiques français.

Ces illustrations que nous rencontrons au Japon, au Vietnam, ou encore en Indonésie par exemple, dans des territoires en fort développement, nous montrent que le village ne constitue pas une forme urbaine historique appartenant au passé mais plutôt une méthode pour produire, avec les habitants, l'intensification d'un tissu urbain existant.

1 « Vivre en maison à quelques minutes à pied du métro », vv.place, le guide des villes vivantes, octobre 2024. https://vv.guide/tokyo-et-ses-villages-connectes-21322/

Les métropoles - villages d'aujourd'hui



Un village de la mégapole tokyoïte (30 millions d'habitants).

Crédits : japoncheri.com



Une rue villageoise de Hôi An au Vietnam (120 000 habitants).

Crédits : David Miet

BIMBY et BUNTI : deux processus complémentaires pour créer des villages à partir d'un tissu pavillonnaire existant

Finalement, la différence la plus fondamentale entre le lotissement et le village tient aussi au mode de création de ces espaces. Contrairement aux lotissements, les villages ne sont pas des quartiers créés ex nihilo. Ils sont le produit concomitant de trois causes.

La première, ce sont des principes et des règles de composition de l'espace public et de gestion des espaces privés, qui permettent de donner une cohérence à l'ensemble. La seconde réside dans la somme des initiatives et des projets portés par des habitants et les acteurs économiques du territoire, qui forment une diversité de maîtrise d'ouvrage aboutissant à une diversité de constructions sur mesure, toutes différentes également. Enfin, la troisième cause est le temps lui-même. Ce sont les étapes successives de l'évolution du tissu urbain qui permettent la création progressive, étape par étape, maison par maison, d'un voisinage et, finalement, d'un petit bout de société.

Voici une idée que nous soumettons à tous les maires de France, en ce début d'année 2025 : parmi les 20 millions de maisons déjà bâties dans le pays – et peut-être plus particulièrement, parmi les 9 millions de maisons qui sont situées dans les communes de plus de 10 000 habitants et leurs communes limitrophes – une partie peut entamer, dès aujourd'hui, et pour quelques décennies à venir, un processus de « densification douce », par une combinaison, adaptée à chaque situation particulière, des deux processus BIMBY et BUNTI, qui les transformera progressivement en villages.

Imaginons que de nouveaux ménages viennent s'installer sur un bout du terrain appartenant à des habitants qui étaient déjà là, qu'ils viennent y faire bâtir leur propre habitation, ou y louer des logements créés par reconfiguration, agrandissement ou surélévation des constructions existantes.

C'est par ce double processus d'ajout de maisons et de partage des jardins (BIMBY) et de transformation de bâtis existants (BUNTI) que les villages français se sont créés.

C'est comme cela également que tous les villages en cours de création dans le monde, qu'ils soient ruraux ou métropolitains, s'élaborent dans une forme de coproduction entre la collectivité et les microprojets portés par les acteurs du territoire.

Ce sont littéralement des millions de possibilités nouvelles de création de logements et de locaux d'activité sur des terrains déjà bâtis et viabilisés, qui s'ouvrent à nous, par une simple démultiplication sur mesure de l'offre existante.

Autrement dit : pour retrouver une nouvelle forme d'abondance foncière à l'heure de la mise en pratique de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) – qui

nous enjoint d'arrêter d'artificialiser de nouvelles terres et de privilégier la densification de l'existant – le lotissement d'hier doit être considéré comme la première étape d'un processus d'urbanisation à plus long terme, incrémental. Le processus de création d'un village n'en est qu'à ses tout débuts dans la plupart des espaces périurbains aménagés au XXe siècle.

Cette transformation du pavillonnaire en village ne sera pas mise en œuvre partout, bien entendu – et ce ne sera de toute façon pas nécessaire tant le potentiel est important.

Elle le sera peut-être d'autant plus là où la pression foncière est plus forte, là où le besoin en offre de logements neufs est plus grand, là où les prix du foncier sont trop élevés par manque de disponibilité, là où le parc existant n'est pas suffisant pour répondre à la demande.

Pourquoi transformer les lotissements du XXe siècle en villages du XXIe siècle

Depuis une douzaine d'années maintenant, les équipes de Villes Vivantes ont conduit des travaux de recherche et développement pour mettre sur pied des méthodes opérationnelles de la densification douce, en partenariat avec plus d'une dizaine de territoires pilotes dans lesquels des opérations « BIMBY & BUNTI » ont été expérimentées.

Des villes moyennes comme Périgueux, Épinal ou Nancy, des communautés de communes et des communautés d'agglomération comme celles de Morlaix ou de Lorient, jusqu'à des SCoT comme celui des Vosges Centrales, ont donc proposé à leurs habitants, à travers un service opéré par Villes Vivantes, de devenir les coproducteurs de la transformation des quartiers pavillonnaires existants en villages.

Avant d'en venir aux méthodes et aux outils qui ont été testés et éprouvés avec plus de 10 000 projets accompagnés aux quatre coins de la France, commençons par identifier les raisons pour lesquelles certaines collectivités ont décidé de s'engager dans cette voie, alors que les outils étaient encore dans leur stade expérimental, et pourquoi d'autres sont en train d'y réfléchir sérieusement.

Le premier but qui motive l'engagement d'un processus de densification douce du pavillonnaire existant, c'est tout simplement de trouver un nouveau levier, celui du recours à la contribution des projets portés par les habitants eux-mêmes, en complément des grands projets initiés ou portés par la collectivité et ses partenaires, afin de loger plus et mieux tout en respectant le principe du ZAN, en démultipliant et en diversifiant une offre de logement trop faible et trop homogène, mais qui a le mérite d'être située dans des quartiers déjà bâtis, artificialisés, équipés et viabilisés.

Village = somme de micro-projets



Évolution projet par projet du tissu urbain villageois avec la construction de nouvelles maisons sur terrain déjà bâti (BIMBY, en rose), et la reconfiguration, l'agrandissement et la surélévation de bâtiments existants (BUNTI, en orange).

Modélisation de la transformation d'un lotissement en village.

Crédits : Villes Vivantes.

Les projets BIMBY permettent de créer les plain-pieds manquants pour le maintien à domicile des personnes âgées. Les projets BUNTI quant à eux, agrandissent des maisons trop étroites lorsque la famille s'agrandit, ou encore de créer des studios et des appartements à louer avec jardin.

Le deuxième but de la densification douce constitue l'amélioration des qualités et de la biodiversité des jardins.

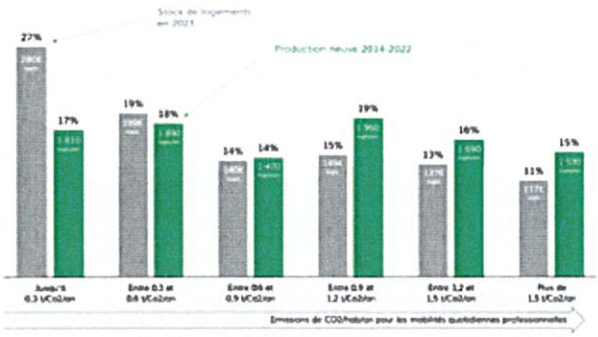
En France, une maison sur quatre est habitée par une personne seule, âgée, qui a souvent des difficultés pour entretenir son jardin, tandis que les jeunes couples et familles peinent à dénicher une offre neuve avec jardin. En accueillant de nouveaux ménages dans les jardins, on amène de nouveaux jardiniers. On peut ainsi non seulement intensifier la présence humaine dans des quartiers pavillonnaires qui comptent généralement moins d'habitants qu'au moment de leur création – les enfants ayant quitté le foyer – mais, également, les plantations et l'entretien des jardins.

Nous le savons aujourd'hui d'après la littérature scientifique[2], malgré les craintes de certains riverains et professionnels, la qualité et la biodiversité des jardins ne sont pas fonction de leur surface.

Autrement dit, le partage des jardins et la diminution de leur surface ne sont pas des vecteurs de l'appauvrissement de la biodiversité en ville. Au contraire, en ramenant les surfaces de jardin à entretenir à des tailles compatibles avec la capacité réelle d'entretien des ménages, la densification douce est un levier pour renforcer la présence de la nature en ville. Les projets BIMBY BUNTI prévoient l'accompagnement des porteurs de projet par des professionnels, paysagistes et jardiniers, afin de les doter de nouvelles compétences spécifiques, développant ainsi et pérennisant un réel entretien des surfaces plantées.

2 Hanss, T. (2024, January 19). Epargner et partager : les deux clés qui peuvent faire de la densification douce un outil au service du renforcement de la biodiversité. Organic Cities, Paris. Sciences Po & Villes Vivantes.

Construire au bon endroit est loin d'être évident



Distribution des logements neufs et du parc existant selon les émissions moyennes annuelles de CO_2 par habitant. Étude réalisée dans le cadre de la recherche « Mettre l'intensification urbaine au service des transitions d'Aix-Marseille-Provence ».
Crédits : Villes Vivantes, OFCE, AMP Métropole.

Bilan carbone de la construction et de l'exploitation est inférieur à celui de la mobilité

Le troisième but de la densification douce, c'est la décarbonation des modes de vie du quotidien. Pour ce faire, produire l'offre supplémentaire, c'est-à-dire l'offre neuve de logement, au bon endroit au sein d'une agglomération, est décisif.

Une étude réalisée sur le territoire du SCoT la Rochelle – Aunis sur les émissions de gaz à effet de serre du parc de logement montre que sur le cycle de vie d'un logement, les mobilités induites par la localisation du logement comptent pour 60 à 80 % des émissions. Autrement dit, le bilan carbone de la construction et de l'exploitation du bâtiment (le chauffage) est largement inférieur à celui de la mobilité, ce qui implique que la localisation de l'offre nouvelle constitue un des éléments les plus importants pour réduire les émissions par habitant.

Dans la mesure où les tissus pavillonnaires historiques sont relativement bien situés dans les agglomérations, leur densification permet non seulement de dépasser des seuils de densité autorisant une mixité fonctionnelle dans un quartier, et donc le rapprochement des services et équipements de proximité, mais également, au global, de construire en première ou en deuxième couronne plutôt qu'en troisième ou quatrième couronne.

Or, contrairement à ce que l'on pourrait penser, construire l'offre nouvelle bien située est loin d'être évident. Ainsi, sur les territoires d'Aix Marseille Métropole par exemple, la production neuve de logement réalisée entre 2014 et 2022 est située dans des espaces qui donnent une moins bonne accessibilité aux emplois que la moyenne du parc de logement existant : les émissions liées aux trajets domicile-travail sont donc supérieures pour les habitants de l'offre neuve, qui ne parvient pas, pour l'instant, à contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Voici donc les trois raisons qui peuvent pousser certains élus locaux à envisager la transformation du pavillonnaire en village : loger plus et mieux tout en respectant le ZAN, notamment les personnes âgées et les familles ; augmenter le nombre de jardiniers et la qualité des jardins ; et enfin, décarboner les modes de vie du quotidien. Mais dans la pratique, comment fait-on ?

Opérations d'un genre nouveau pilotées par la collectivité, fondées sur l'accompagnement humain et technique

Une fois les grands objectifs connus et définis, la première étape consiste à modéliser l'existant et les projets de densification douce déjà à l'œuvre pour évaluer le potentiel d'évolution du tissu pavillonnaire du territoire que l'on envisage de faire évoluer, et sa contribution potentielle à l'atteinte des objectifs portés par la collectivité, en matière de renforcement de la nature en ville et de la qualité des jardins, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'en matière de production de logements, notamment de logements abordables.

L'une des vertus principales de la densification douce est de reposer sur le modèle économique de l'autopromotion accompagnée, où l'habitant est le maître d'ouvrage du projet qu'il fait construire pour son propre usage ou pour produire une offre locative.

Cette « filière courte » de la production de logement en densification présente le double avantage d'être foncièrement compatible avec une conception sur mesure des logements et des terrains sur lesquels ils sont construits, puisque les projets sont élaborés situation par situation – pour chaque ménage et ses besoins et capacités spécifiques – mais aussi de présenter des coûts de revient très abordables lorsqu'on les compare aux prix de sortie des filières plus « longues » et complexes de la promotion immobilière[3].

Le rôle crucial des PLU

La seconde étape, facultative, consiste à modifier ou réviser le plan local d'urbanisme, afin que les règles

3 Pouvreau, L. (2024, January 18). *L'auto-promotion accompagnée un modèle économique pour la production massive de logements abordables en France.* Organic Cities, Paris. Sciences Po & Villes Vivantes.

encadrant les projets qui seront demain portés par les particuliers soient compatibles et conformes avec le projet de la collectivité.

Dans le cadre de l'opération de Périgueux (2016-2021, 250 projets de logements BIMBY et BUNTI aboutis), par exemple, nous avons ajusté certaines règles de stationnement qui étaient trop contraignantes dans des quartiers au sein desquels la pression du stationnement sur le domaine public n'était pas importante, et rendu constructibles des terrains uniquement accessibles à pied, comme dans un village.

Nous avons également travaillé sur la constructibilité des cœurs d'îlots à la fois pour préserver l'intimité des voisins, certaines proportions d'espaces non bâtis et de pleine terre, mais aussi pour permettre des implantations en limite séparative et le développement d'une offre qualitative de second rang.

Dans le cas de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'agglomération de La Rochelle, entré en vigueur en janvier 2020, nous avons élaboré un zonage spécifique dénommé UV « Esprit village », grâce auquel les règles d'implantation des constructions des villages ont également été autorisées non seulement dans les noyaux villageois historiques, mais aussi dans certains lotissements et tissus pavillonnaires diffus bien situés pour lesquels une transformation progressive en « village » a été décidée par les élus.

Une fois le document d'urbanisme ajusté et opérationnel, une opération BIMBY BUNTI proprement dite peut être mise au point et lancée :

- définition d'un périmètre d'opération qui peut être très large et constitué de l'ensemble des zones urbanisées à vocation résidentielle ou mixte comportant de l'habitat individuel et de petits collectifs,
- détermination d'objectifs de coproduction de logements avec les habitants porteurs de projets : quelles typologies de logements, en quelles quantités, dans quels secteurs,
- durée d'opération, généralement comprise entre 3 et 5 ans.

Accompagner chaque propriétaire dans son projet

L'opération prend la forme, comme dans le cas des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'un service proposé aux propriétaires occupants et propriétaires bailleurs du périmètre.

À la différence des OPAH cependant, aucune aide financière de la collectivité n'est offerte. Seule une ingénierie spécialisée et multi-facettes est proposée, pour concevoir puis faire aboutir des options patrimoniales, réglementaires et juridiques, architecturales et constructives.

Chaque porteur de projet peut solliciter un service d'aide à la conception et de coaching pour l'accompagner de A à Z dans son projet, depuis la connaissance des possibilités offertes par l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur jusqu'à la livraison des travaux.

Dans les opérations démonstrateurs réalisées jusqu'ici, le service BIMBY BUNTI est financé par la collectivité qui rémunère l'opérateur Villes Vivantes au résultat, c'est-à-dire à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, au démarrage des travaux ainsi qu'à leur achèvement.

La maîtrise d'œuvre, le travail de bornage et de division éventuelle des terrains, les études techniques spécifiques (études de sol par exemple) ainsi que la commercialisation des lots sont réalisés par des professionnels locaux.

L'opérateur BIMBY BUNTI agit comme un concepteur d'options, une aide à la décision programmatique, puis comme un assistant à maîtrise d'ouvrage jusqu'à la livraison du projet.

Une fois le service lancé, une grande opération de recrutement de plusieurs centaines de porteurs de projet est organisée afin de constituer un pool suffisamment large. Il faut garder à l'esprit que tous les projets n'aboutiront pas. Seulement entre un cinquième et un tiers des projets aboutissent en 5 ans, d'après les premiers retours d'expérience. C'est donc tout l'art de cet opérateur d'un genre nouveau que de constituer une équipe possédant les compétences nécessaires pour garantir à la fois la qualité des projets, leur bonne insertion dans leur environnement et leur bonne acceptation par les voisins, ainsi que le volume de projets aboutis.

À un rythme d'activation de 2 % par an – soit 2 propriétaires sur 100 qui, chaque année, engagent un projet de création d'une offre de logement supplémentaire sur leur parcelle – un lotissement peut ainsi augmenter sa densité moyenne de 20 % en 10 ans. Cela permettrait d'éviter la réalisation d'autant de logements qui auraient dû être construits plus loin, et dont les occupants auraient émis plus de gaz à effet de serre pour se déplacer au quotidien, mais aussi d'améliorer drastiquement la qualité de plantation et d'entretien des jardins, le tout dans des quartiers qui, de plus en plus, prendront l'allure de nos nouveaux villages du XXIe siècle.

David Miet, Amandine Hernandez, Thomas Hanss, Denis Caraire, Paul Lempérière, Associés co-fondateurs de Villes Vivantes

Courrier Manuscrit Re 14/08/25

Stéphane GABRIELLI
Lieu-Dit Bancarello
Route de Sartène
20169 Bonifacio
Tél : 0658759961

Bonifacio, le 4 août 2025.

Remise en main propre à Madame, Monsieur, le Commissaire Enquêteur

Objet :
Enquête publique 2025 / PLU de Bonifacio
Opposition sur projet de reclassement des parcelles 0618 et 0619

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire des parcelles 0618 et 0619 sur la commune de Bonifacio, Lieu-Dit « I Pregorosi », classées en zone Agricole, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que le nouveau projet de PLU de Bonifacio vise à reclasser ces dernières en zone Naturelle.

Pièces jointes :
Annexe 1 + 1' : Titres de propriétés des parcelles 0618 et 0619
Annexe 2 + 2' : Extraits du projet de PLU et légende

Or, il s'avère que ces dernières ont des caractéristiques ne pouvant justifier un tel reclassement en zone naturelle pour les raisons suivantes :

1/ Elles sont depuis toujours classées en zone Agricole et accueillent mon exploitation agricole (création et développement d'un élevage caprin depuis mai 2021 à ce jour.

Pièces jointes :
Annexe 3 : Récépissé d'inscription à la Chambre d'Agriculture
Annexe 4 : Extrait de répertoire des sociétés
Annexe 5 : Relevé parcellaire MSA
Annexe 6 : Autorisation préfectoral d'exploiter

2/ Mes parcelles sont situées au sein d'une autre exploitation agricole : création récente d'un domaine viticole d'environ onze hectares et comprenant notamment les parcelles 0163, 0620, 0161, 0646, 0159, 0158, 0165. A noter que la parcelle 0163 a dernièrement bénéficié d'un permis de construire pour une cave viticole de 1700 m2 et d'un hangar d'environ 700 m2 ce qui induit fortement une activité agricole sur les lieux.

3/ Les parcelles dont je suis propriétaire, au même titre que celles de mon voisin viticulteur, ont fait l'objet d'autorisations préfectorales de défrichement suivies de travaux de défrichement rendant incompatibles leur classement en zone naturelle. A noter que sur mes parcelles, la biodiversité est partiellement conservée et sur les parcelles de mon voisin viticulteur, seuls les bâtiments agricoles et la plantation de la vigne subsistent. La « composante naturelle » n'y est donc plus forcément d'actualité.

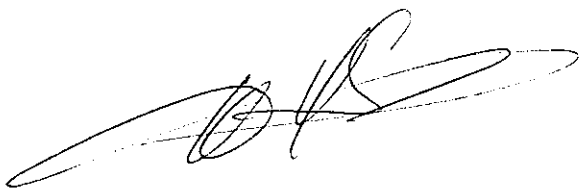
Pièces jointes :
Annexe 7 : Arrêté préfectoral pour autorisation de défrichement
Annexe 8 : Carte locale des zones défrichées

4/ Enfin, l'ensemble de ces mêmes parcelles fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle alors qu'il est prévu que les parcelles environnantes demeurent, au contraire, en zone agricole alors qu'aucune activité agricole n'y est répertoriée.

En définitive, mes parcelles ainsi que celles de mon voisin viticulteur sont visées par un reclassement susceptible d'être interprété comme une antithèse si l'on tient compte des activités agricoles présentes et de l'aspect général du paysage rendu avant tout agricole en raison de ces mêmes activités.

Par ces motifs, je souhaiterais vous indiquez que les parcelles faisant l'objet de ma requête doivent demeurer en zone Agricole, à défaut, les classer en zone naturelle constituerait une erreur manifeste d'appréciation au vu des motifs ci-dessus indiqués.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations distinguées.



Annexe 1 - PV

Alexandre SANTONI
Notaire
Diplôme Supérieur du Notariat

Notaire

Jeanne ROCCA-SANTONI
Notaire
Diplôme Supérieur du Notariat

Dossier suivi par
Marion QUERE
0495737072
marion.quere.20016@notaires.fr

VENTE ROYER Marina/GABRIELLI Stéphane
1004858 /AS /MQ /

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre SANTONI Notaire à BONIFACIO (Corse du Sud) Bancarello, Route de Sartène, le 14 juin 2023 il a été constaté la VENTE,

Par :

Madame Marina Hélène Lucienne **GABRIELLI**, Employée de banque, épouse de Monsieur Nicolas **ROYER**, demeurant à NUZEJOULS (46150) Mas de Mole.
Née à HAZEBROUCK (59190), le 10 décembre 1983.

Au profit de :

Monsieur Stéphane Christophe Cédric **GABRIELLI**, Aide-soignant, demeurant à BONIFACIO (20169) lieu-dit Bancarello.
Né à HAZEBROUCK (59190) le 2 novembre 1971.
Célibataire.
Ayant conclu avec Mademoiselle Estelle Julie Morgane Béatrice Claude LEGRIS un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 29 avril 2015, enregistré à la mairie de NICE le 29 avril 2015.

Quotités vendues :

Madame Marina ROYER vend la pleine propriété.

Quotités acquises :

Monsieur Stéphane GABRIELLI acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

Identification des biens

DESIGNATION

A BONIFACIO (CORSE-DU-SUD) 20169 Lieu-dit Pregorosi.
Une parcelle de terre,
Figurant ainsi au cadastre :

Annexe 1 - P92

Section	N°	Lieudit	Surface
O	0618	PREGOROSI	00 ha 20 a 00 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **PARTIES** déclarant que ce **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A BONIFACIO (Corse du Sud)
LE 14062023

Joanne & Alexandre SANTONI
Notaires
Route de Sartène - 20169 BONIFACIO

Annexe 1' _

Alexandre SANTONI
Notaire
Diplôme Supérieur du Notariat

Notaire

Jeanne ROCCA-SANTONI
Notaire
Diplôme Supérieur du Notariat

ATTESTATION

Je soussigné Maître Alexandre SANTONI Notaire à BONIFACIO (Corse du Sud) Bancarello, Route de Sartène, certifie qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique BARTOLI, Notaire à AJACCIO (Corse du Sud), 3 Cours Général Leclerc, le 27 juin 2019 contenant partage entre les consorts GABRIELLI :

Il a été attribué a :

- Monsieur Stéphane, Christophe, Cédric GABRIELLI, aide-soignant, demeurant à BONIFACIO (Corse du Sud) Bancarello
  Né à HAZEBROUCK (59190) le 2 novembre 1971
  Ayant conclu avec Madame Estelle, Julie, Morgane, Béatrice, Claude LEGRIS un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparations de biens, le 25 avril 2015, enregistré à la mairie de NICE le 29 avril 2015.
  Contrat non modifié depuis lors.
  De nationalité française.
  Résident au sens de la réglementation fiscale.

Le bien ci-après désigné :

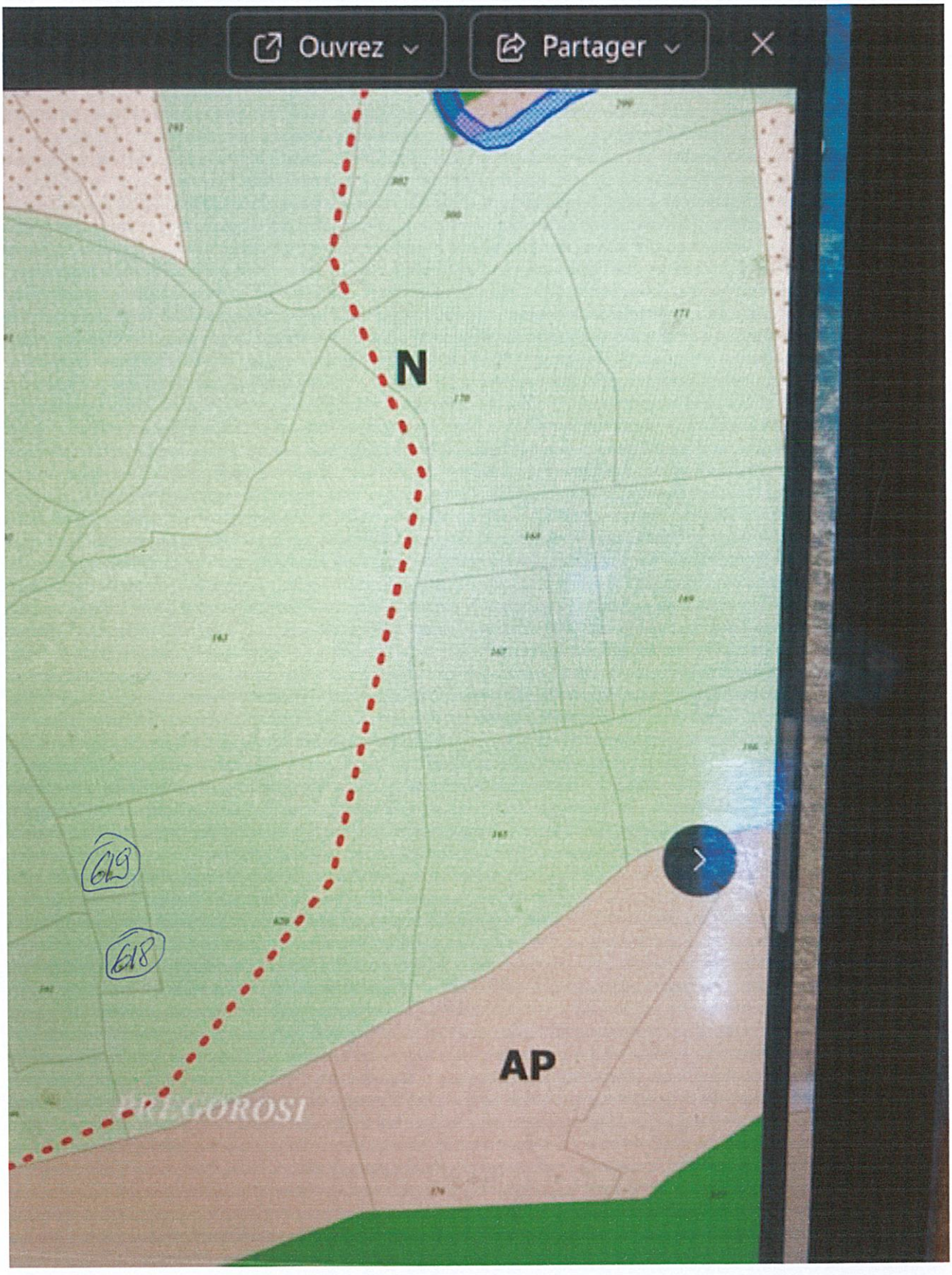
Sur le territoire de la commune de BONIFACIO (Corse du Sud) 20169, Lieu-dit Pregorosi
Une parcelle de terre sur laquelle est édifiée une ruine.
Cadastrée :

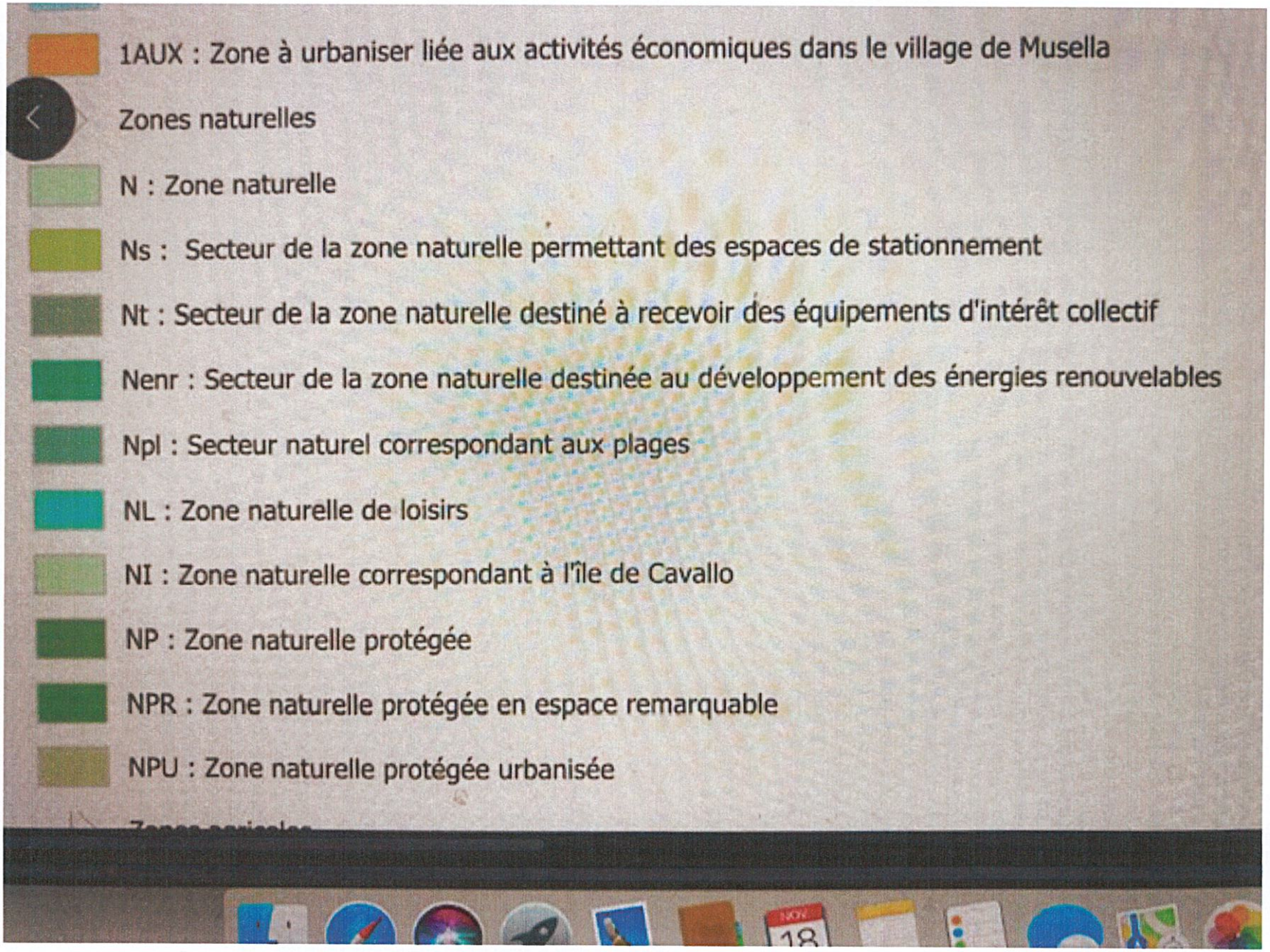
Section	N°	Lieudit	Surface
O	619	PREGOROSI	00 ha 20 a 00 ca

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.
FAIT A BONIFACIO (Corse du Sud)
LE 20 novembre 2023.

Jeanne & Alexandre SANTONI
Notaires
Bancarello - Route de Sartène - 20169 BONIFACIO

Membre d'une Association Agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté.
alexandre.santoni@notaires.fr
Bancarello, route de Sartène – 20169 BONIFACIO
Tél ; 04 95 73 02 25 – Fax 04 95 73 02 41 – Parking Assuré – accès handicapés


Ouvrez
Partager
N
AP
619
618
ARGOROSI


1AUX : Zone à urbaniser liée aux activités économiques dans le village de Musella
Zones naturelles
N : Zone naturelle
Ns : Secteur de la zone naturelle permettant des espaces de stationnement
Nt : Secteur de la zone naturelle destiné à recevoir des équipements d'intérêt collectif
Nenr : Secteur de la zone naturelle destinée au développement des énergies renouvelables
Npl : Secteur naturel correspondant aux plages
NL : Zone naturelle de loisirs
NI : Zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo
NP : Zone naturelle protégée
NPR : Zone naturelle protégée en espace remarquable
NPU : Zone naturelle protégée urbanisée

Annexe 2 :

Annexe 3

Identification

RECEPISSE DE DECLARATION D'INSCRIPTION AU FICHIER IPG

Service IPG CDA2A
19 Av Noël Franchini
CS 40913
20700 AJACCIO Cedex 9

Bovins ☎0495292639/0495292615
Ovins - Caprins ☎0495292634
Porcins ☎0495292643

Monsieur GABRIELLI STEPHANE .....

Est inscrit(e) au fichier IPG sous le :

N° Exploitation : **FR 20 041 047** .....

N° Détenteur : **FR 02A 0000 2624** .....

N° Indicatif de Marquage : **FR 210 743** .....

N° Site d'Elevage : **FR 2A** .....

ESPECES DETENUES SUR L'EXPLOITATION :

☐ BOVINS

☐ OVINS ☞ Lait ☐ Viande ☐

☒ CAPRINS ☞ Lait ☐ Viande ☒

☐ PORCINS

☐ VOLAILLES

Nous vous informons :
- que les animaux détenus sur votre exploitation ne doivent pas être mélangés avec ceux d'une autre exploitation ;
- que vous avez l'obligation de signaler à la CDA2A, la modification d'une des informations communiquées.

Ajaccio le, mercredi 5 mai 2021 .....

Chambre d'Agriculture Corse du Sud
IPG Ovins Caprins
19, Avenue Noël Franchini - CS 40913
20700 AJACCIO Cedex 9

Insee
Mesurer pour comprendre

Service Info Sirene
09 72 72 6000
prix d'un appel local

Service Statistique
Répertoire SIRENE

Annexe 4

SITUATION AU REPERTOIRE SIRENE

À la date du 08/01/2024

Description de l'entreprise	**Entreprise active depuis le 01/01/2024**
Identifiant SIREN	982 134 918
Identifiant SIRET du siège	982 134 918 00019
Nom	GABRIELLI
Prénoms	STEPHANE CHRISTOPHE CEDRIC
Catégorie juridique	Entrepreneur individuel
Activité Principale Exercée (APE)	01.45Z - Élevage d'ovins et de caprins

Description de l'établissement	**Etablissement actif depuis le 01/01/2024**
Identifiant SIRET	982 134 918 00019
Adresse	PREGOROSI 20169 BONIFACIO
Activité Principale Exercée (APE)	01.45Z - Élevage d'ovins et de caprins

Important : *A l'exception des informations relatives à l'identification de l'entreprise, les renseignements figurant dans ce document, en particulier le code APE, n'ont de valeur que pour les applications statistiques (décret n°2007-1888 du 26 décembre 2007 portant approbation des nomenclatures d'activités françaises et de produits, paru au JO du 30 décembre 2007).*

Avertissement : *Aucune valeur juridique n'est attachée à l'avis de situation.*

REPUBLIQUE FRANCAISE

Annexe 5.

santé
famille
retraite
services
MSA Corse

cerfa
en cours

AJACCIO, le 13 Février 2024

Vos références à rappeler
Réf : 98213491800019
MR GABRIELLI STEPHANE
2A 041
ZZZZ

CPIE U42

Exp: MSA de la région Corse Pernicaggio CS 70407 20705 AJACCIO Cedex 9
100001

MR GABRIELLI STEPHANE
LD BANCARELLO
ROUTE DE SARTENE
20169 BONIFACIO

RELEVE D'EXPLOITATION

situation cadastrale au : 13/02/2024

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES																	CARACT. MSA			
COMPTES PROPRIETAIRES					IDENTIFICATION DES PARCELLES										SUPERFICIE	R.C REEL				LIEU-DIT / NOM DU PROPRIETAIRE
DEPT	COM	L	NUMERO	(1)	PREFIXE	SECTION	NUMERO PLAN	BTQ	Sub.Fisc	CLASSE	Groupe Culture	ANT	CULT CAD		Ha	A	Ca	EurosCts	Faire Valoir (2)	Culture Spécialisée (4)	Non Taxée (3)	
2A	041	G	00547			O	0619		03	T					0	20	00	121	F			*PREGOROSI*
														*** TOTAL DU COMPTE =**	**0**	**20**	**00**	**121**				*GABRIELLI STEPHANE CHRIST*
2A	041	G	00548			O	0618		03	T					0	20	00	121	F			*PREGOROSI*
														*** TOTAL DU COMPTE =**	**0**	**20**	**00**	**121**				*GABRIELLI MARINA HELENE L*
					*** TOTAL COMMUNE DE BONIFACIO**										**0**	**40**	**00**	**242**				
														Parcellaire total	***0***	***40***	***00***	***242***				
														Total R.C. des terres taxées				***242***	***dont 0,00 en propriété***			

ELEVAGES SPECIALISES CHEP PRES 17 CHEVRES FRO.TERRES>.

RENVOIS (1) O = Compte éclaté pour plun-exploitation (2) M = Métairie D = Faire valoir direct F = Fermier ou occupant (3) 1 = Parcelle non taxée 2 = Compte partiellement non taxé

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses faites à ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour les données vous concernant auprès de votre Mutualité Sociale Agricole.

MSA de la région Corse
Pernicaggio CS 70407
20705 AJACCIO Cedex 9

Tél : 04 95 29 27 18
Télécopie : 04 95 29 27 60

e-mail : contact.blf@msa20.msa.fr
site internet : www.msa20.fr

Annexe 6_P91

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Agriculture et Préservation des Espaces Agricoles

Ajaccio, le 29/07/2025

Affaire suivie par : Carole MATHIEU

tél : 04 95 29 09 31
ddt-sapea-pea@corse-du-sud.gouv.fr

M. Stéphane GABRIELLI
LD Bancarello
Route de SARTENE
20169 BONIFACIO

Objet : Autorisation d'exploiter
Contrôle des structures
Réf : DVR/DDF/VBE/CMA/SAPEA 431

Monsieur,

Vous avez déposé, le 17/07/2025, une demande d'autorisation préalable d'exploiter relative à la création d'une exploitation agricole (caprin – chèvres naines) sur la commune de BONIFACIO.
Cette opération, concernant une surface de 0 ha 40 a 00 ca n'est pas soumise à autorisation dans le cadre de la procédure du contrôle des structures agricoles.

Par conséquent, vous pouvez exercer votre activité agricole sur les parcelles mentionnées dans l'annexe ci-jointe.

Vous devrez toutefois m'informer de toute modification intervenant sur votre exploitation, notamment en cas **d'augmentation de la surface exploitée, de modification ou de l'arrêt de vos activités**.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Directeur départemental des territoires

David VRIGNAUD

Annexe 6 - P°2

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Agriculture et Préservation des Espaces Agricoles

Demande d'autorisation préalable d'exploiter
M. Stéphane GABRIELLI
Annexe

Commune	Section	Numéro Parcelle	Surface concernée en ha	Propriétaires présumés au vu des documents fournis par le pétitionnaire
BONIFACIO	O	618	0,2000	Stéphane GABRIELLI
		619	0,2000	
Total surfaces			**0,4000**	

Annexe 1 - P91 —

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
Service Environnement

Ajaccio, le 30 JUIL. 2024

Affaire suivie par : *DELOBEL Charles-Henri*
tél : 04 95 29 09 64
charles-henri.delobel@corse-du-sud.gouv.fr
Réf : 2024/ 000385

Monsieur,

En réponse à votre demande reçue complète le 25 juillet 2024, vous trouverez ci-joint l'arrêté préfectoral n° **24-SE-78 du 29 juillet 2024** vous autorisant à :

- Défricher une superficie de **4 000 m² sur les parcelles n° 618 et 619, section O du cadastre de la commune de Bonifacio** pour permettre la création d'un projet d'urbanisme.

La validité de cette autorisation est de 5 ans à compter de la délivrance du premier arrêté. Je vous invite à en prendre connaissance et à veiller au bon respect des obligations qui vous incombent :

- Affichage : il vous appartient d'en assurer son affichage sur les terrains et en mairie. Le non-respect de cette obligation est passible d'une amende de 3e classe.

- Compensation :

- soit exécuter, sur d'autres terrains, des travaux de boisement ou de reboisement pour une surface de **8 000 m²** ou d'autres travaux d'amélioration sylvicoles d'un montant minimum de **7 224 €.**
- soit vous libérer de cette obligation en versant au Fonds Stratégique de la Forêt et du Bois une indemnité fixée sur le département à 9 030 € l'hectare, le montant de l'indemnité ne pouvant être inférieur à 1 000 €.

Vous disposez d'un délai d'un an à compter de la date du présent arrêté préfectoral d'autorisation de défrichement pour transmettre à mon service, soit une déclaration de choix de verser l'indemnité vous concernant, qui est d'un montant de **7 224 €**, soit un acte d'engagement de travaux.

Ce document est à établir selon les modèles ci-joints. Si vous optez pour le paiement de l'indemnité, à réception de leur déclaration, le service instructeur procédera à la demande d'émission du titre de perception.

Si aucune de ces formalités n'a été accomplie dans un délai de un an à compter de la date de la présente notification, l'indemnité sera mise en recouvrement dans les conditions prévues pour les créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine, sauf si vous renoncez au défrichement projeté.

Annexe 7- P92-

Par ailleurs, je vous rappelle qu'avant tout engagement des travaux, vous êtes tenu de débroussailler jusqu'à 50 mètres de l'emprise de votre chantier et, si besoin, au-delà de votre limite cadastrale, et de maintenir débroussaillé cet espace. Ces travaux de débroussaillement sont à réaliser selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 2012338-0004 du 3 décembre 2012 relatif au débroussaillement légal.

Enfin, je vous rappelle que l'élimination des résidus du girobroyage, s'ils sont incinérés, doit respecter les prescriptions et recommandations de l'arrêté n°2a-2018-04-24-001 du 24 avril 2018 relatif à l'emploi du feu et plus particulièrement ses articles 5 et 6. Cette interdiction d'emploi du feu s'applique à toute personne, y compris les propriétaires et leurs ayants-droit, du 15 juin au 30 septembre.

Enfin, vous veillerez à déclarer la nature du changement d'affectation du sol auprès des services fiscaux du département (service du cadastre – ddgfip /cadastre – formulaire cerfa 10517*02).

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

PJ :
-Arrêté d'autorisation de défrichement n°24-SE-78 du 29 juillet 2024
-Cartographie
-Acte d'engagement travaux boisement/reboisement, sylvicoles
-Acte d'engagement pour versement au FSFB
-Acte de renonciation de défrichement
-Arrêté n°2009-0278 du 17/08/2009 relatif aux conditions de financement
-Liste des essences autorisé

Le Chef du Service Environnement,

Camille FERAL

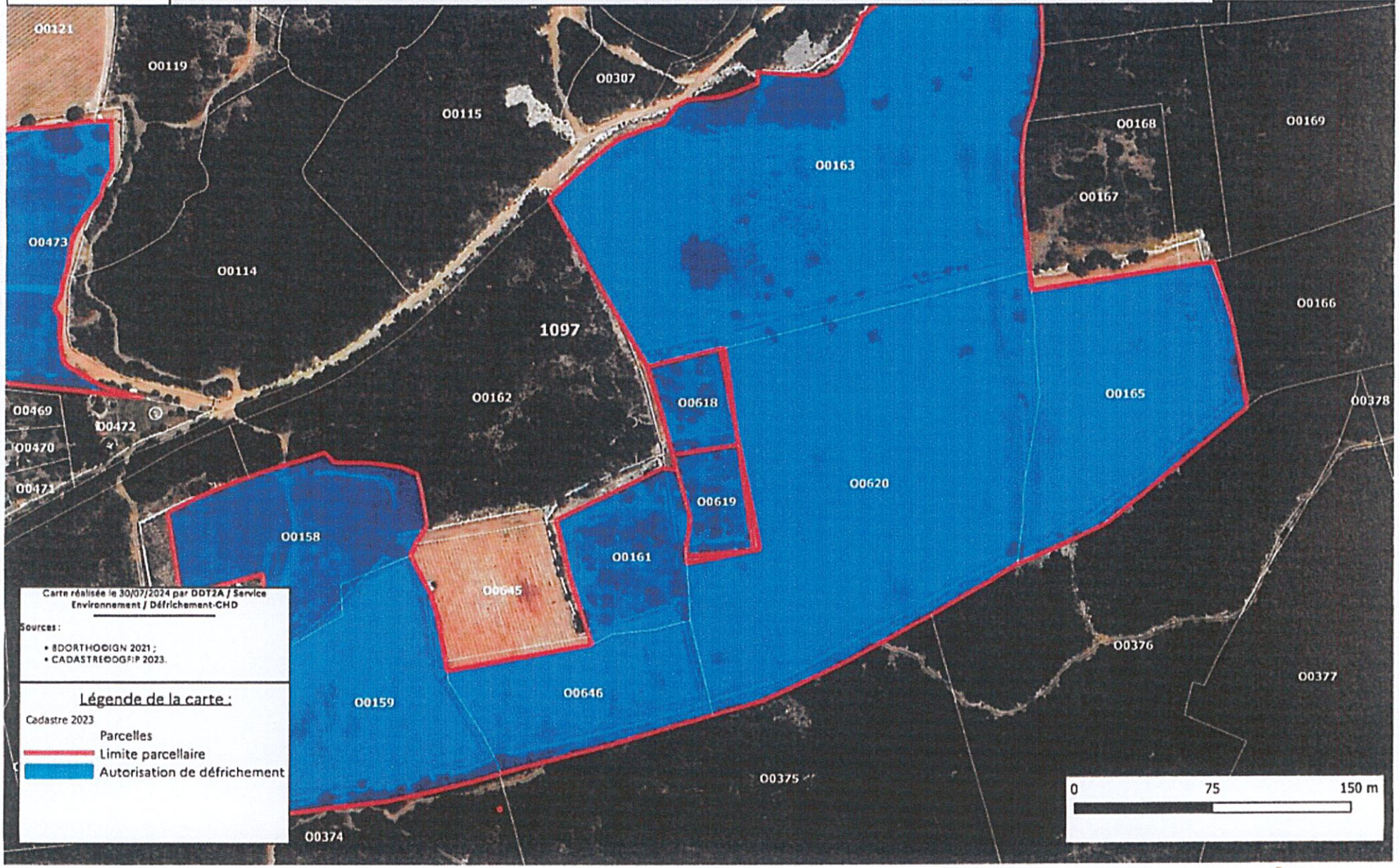
Monsieur Stéphane GABRIELLI
route de Sartène
LD Bancarello
20169 BONIFACIO

PRÉFET
DE LA CORSE-
DU-SUD
Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de BONIFACIO, Section O, Parcelles n° 618 et 619
M. GABRIELLI Stéphane - Autorisation de défrichement pour une surface de 4000 m2

Direction Départementale des Territoires de la Corse-du-Sud

Service Environnement



Annexe 8

Courrier n° 13 enregistré le 14/08/2025

MR. BERANGER Jean Christophe
565 Hameau Di Chera
20146 SOTTA

Tel : 06 63 10 35 77
Mail : thomas-marie2a@orange.fr

Mme La Commissaire Enquêtrice
Mairie de BONIFACIO
12 PLACE DE L'EUROPE
20169 BONIFACIO

PORTO VECCHIO, LE 14/08/2025

OBJET : Demande d'élargissement de la zone constructible

Madame La Commissaire Enquêtrice,

Etant propriétaire de parcelles sur le hameau de Sapparelli faisant parti de la commune de Bonifacio, je vous sollicite afin de parler du classement du nouveau P.L.U.

Lors d'une demande de ma fille, émettant le souhait de construire sa maison pour s'installer au village, j'ai été surpris de constater que les parcelles :

- AE38 : 05a 51ca
- AE39 : 10a 80ca
- AE40 : 04a 20ca

ne soient plus constructibles.

Je vous informe quand même, qu'il y a un an, ma maman m'a fait donation de ces biens et que ces terrains ont été ''comptabilisés '' constructibles
(Ci-joint copie acte notarié).

Il apparaît que la partie EST du village ait été intégrée aux ESA, alors qu'une construction y est érigée.

Par la présente, je vous demande d'élargir la zone constructible de ces parcelles.

De plus, un point mérite d'être apporté.
J'ai la possibilité par la route de raccorder l'eau et l'électricité.

Je vous demande de prendre en considération ma demande afin que ma fille puisse vivre au village sur les terres de sa famille et que ce dernier ne soit pas victime de désertification.

Comptant sur votre compréhension,

Je vous prie d'agréer, Madame La commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Béranger..

DÉSIGNATION

A BONIFACIO (CORSE-DU-SUD) 20169 Lieu-dit SAPARELLI

Diverses parcelles de terre,
Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	0034	SAPARELLI	00 ha 02 a 12 ca
AE	0035	SAPARELLI	00 ha 02 a 10 ca
AE	0038	SAPARELLI	00 ha 05 a 51 ca
AE	0039	SAPARELLI	00 ha 10 a 80 ca
AE	0040	SAPARELLI	00 ha 04 a 20 ca

Total surface : 00 ha 24 a 73 ca

BIEN PROPRE

Ce bien appartient en propre à Madame Marie Simonine CULIOLI Veuve BERANGER, **DONATEUR** aux présentes.

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Alexandre SANTONI notaire à BONIFACIO le 10 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de AJACCIO le 20 novembre 2023, volume 2023P, numéro 8917.

EVALUATION

La valeur en toute propriété est de : QUATRE-VINGT-DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-TROIS EUROS, ci 82 253,00 EUR

Courrier n° 16

SAPARELLI, le 12 août 2025

enregistré le 14/08/2025

Madame GIAFFERI Michèle née CULIOLI
Hameau de Saparelli
2a 146. SOTTA

à Madame la Commissaire
Enquêtrice

Madame,

Etant habitante du hameau de Saparelli sur la commune de Bonifacio, ce dernier est en lien direct avec le village de CHERA, je m'étonne que notre hameau ancestral ne soit plus reconnu en tant que tel dans le nouveau P.L.U.

De plus, il apparaît (sauf erreur de ma part) que la partie EST du village ait été intégrée aux E.S.A, alors qu'une construction y est érigée.

Je vous demande donc d'élargir la zone constructible aux parcelles :

- AE 83 terre contenance 10 a 40 ca
- AE 85 terre contenance 11 a 20 ca

afin que nos enfants puissent vivre au village, afin que ce dernier ne soit pas victime de la désertification.

Je vous informe par ailleurs, que les parcelles citées ci-dessus, ont été comptabilisées "constructibles" lors de la succession partage famille auprès du Notaire ce qui a entraîné un surcoût financier.

SAPARELLI, le 12 Août 2025

Courrier n° 17
enregistré le 14/08/2025

Monsieur CULIOLI Jean-Baptiste
Hameau de Saparelli
20146 . SOTTA

à Madame la Commissaire
Enquêtrice

Madame,

Etant habitant du hameau de Saparelli sur la commune de BONIFACIO, ce dernier est en lieu direct avec le village de Chéra, je m'étonne que notre hameau ancestral ne soit plus reconnu en tant que tel dans le nouveau P.L.U.

De plus, il apparaît (sauf erreur de ma part) que la partie Est du village ait été intégrée aux ESA, alors qu'une construction y est érigée.

Je vous demande donc d'élargir la zone constructible aux parcelles :

- AE 48 Jardin contenance 2 a - 30 ca
- AE 47 Rochers contenance 17 a - 30 ca
- AE 26 Prairie contenance 19 a - 10 ca

afin que nos enfants puissent vivre au village, afin que ce dernier ne soit pas victime de la désertification.

Je vous informe par ailleurs, que les parcelles citées ci-dessus, ont été comptabilisées "constructible" lors de la succession partage famille auprès du Notaire ce qui a entraîné un surcoût financier.

Courrier n° 18 enregistré
le 14/08/25

Mme CULIOLI JACQUELINE
M CULIOLI PAUL-XAVIER
Mme CULIOLI MARIE-NOELLE
1326 CHERA – 20146 SOTTA
Tél 06 29 92 92 82
jacquelineculioli1@gmail.com

Mairie de Bonifacio
20169 Bonifacio

Mme La Commissaire Enquêtrice

Chera, le 13/08/25

Madame,

Nous nous permettons de vous adresser cette lettre afin de demander une révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour le terrain localisé à Saparelli sur la commune de Bonifacio – lot 52 – superficie de 8482 m².

Actuellement ce terrain est classé en zone ESA et nous sollicitons un reclassement en zone constructible, non pas de la totalité mais d'une partie du lot 52 pour une superficie de 3848 m² ; ce lot est continu du lot 51 sur lequel est érigé une construction viabilisée. AE052

Nous tenons à préciser que ce terrain familial depuis plusieurs générations, reçu en héritage de notre père, n'est pas destiné à être vendu. Nous désirons y vivre avec nos enfants/neveux y construire nos maisons ; continuer à faire exister notre village.

Mon fils Culioli Ange-Noel, se voit contraint de louer un appartement à Bonifacio pour un coût mensuel de 1000 € au lieu de pouvoir construire sa maison, alors qu'un terrain de famille pourrait accueillir son projet de vie, et que la mairie de Bonifacio favorise la construction des résidences principales.

Pour ces raisons qui nous semblent justifiées, nous vous saurions gré de bien vouloir examiner notre proposition et de nous informer des étapes à suivre pour faire avancer notre demande.

Nous vous prions de croire, Madame, en l'assurance de nos salutations respectueuses.

Mme Culioli Jacqueline
M Culioli Paul-Xavier
Mme Culioli Marie-Noelle

Madame CULIOLI Marie Angeline
Saparelli 20146 SOTTA.
(Commune de BONIFACIO)

Courrier n° 19 bis
enregistré le 14/08/25

Bonifacio le 14 Août 2025

A Madame la Commissaire
Enquêteur
Bonifacio -

Madame,

- Je soussignée Mme CULIOLI Marie Angeline née le 30/06/1955 - habitante et propriétaire au hameau de Saparelli - Commune de Bonifacio
- Je tiens à apporter à votre connaissance, les renseignements suivants.- AE051 - AE052 - AE053
- En effet, étant propriétaire avec 3 enfants, des parcelles 51 - 52 - 53. Constructibles depuis Toujours pour une partie sur l'ancien PLU de Bonifacio
- Sur ma parcelle 51 (de 7a60ca) existe ma construction - Dans le prolongement de celle ci la parcelle 52 était constructible pour 3348m² (sur 8420m²) -
- Nous avons établi les partages, et Payé le Notaire en vant que Constructible pour les 3 enfants - Soit 1282m² chacun -

La parcelle 52 se situe à l'entrée de Saparelli juste après la plaque de signalisation, bord de route D59 - Viabilisée en continuité de la Construction existante (parcelle 51) - Il n'y avait pour nous,

aucun problème, cela coulait de source, les enfants ayant l'intention de construire leur résidence principale sur la terre de leurs ancêtres.

Je ne comprends pas comment cette partie de la parcelle 52 ait été intégrée aux ESA - sur le nouveau PLU, alors qu'une construction y est érigée - dans le prolongement -

- Je vous serai extrêmement reconnaissante, Madame la Commissaire, d'élargir la zone constructible, telle qu'elle était, soit une partie de la parcelle 52.

- Afin que mes enfants, puissent vivre au village, comme nous l'avons fait depuis toujours - Et que ce dernier ne soit pas victime de la désertification - cela nous semblerait trop injuste -

- Vous remerciant par avance, de votre aimable compréhension -

- Veuillez croire Madame, à l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

ci joint plan et photos -

Images nouveau plu pour les lots = Parcelles AE051.52.53.

Anciennement il y avait :

Lot 51 : UM1 parcelle AE051 constructible.

Lot 52 : 3848 m2 parcelle AE052 UM1 constructible et 4634 m2 NN inconstructible.

Lot 53 NN parcelle AE53 inconstructible.

Message



D59

il y a 6 mois · Voir plus de dates >

Courrier n° 13 enregistré le 14/08/2025

MR. Culioli Catherine
Imm Ciabrini
20137 Porto Vecchio

Tel : 06 63 10 35 77
Mail : thomas-marie2a@orange.fr

Mme La Commissaire Enquêtrice
Mairie de BONIFACIO
12 PLACE DE L'EUROPE
20169 BONIFACIO

PORTO VECCHIO, LE 14/08/2025

OBJET : Demande de permutation de zones

Madame La Commissaire Enquêtrice,

À la suite de la consultation du nouveau PLU, j'ai pu constater des changements concernant les parcelles qui se situent sur le hameau de Sapparelli qui fait parti de la commune de BONIFACIO dont je suis propriétaire.

Concernant la parcelle AE 70 (Ci-joint plan), je vous demande la possibilité de permuter une partie initialement constructible en non constructible et inversement, la partie non constructible en constructible.

Cette demande est faite dans le but de faciliter une construction car les parties au préalable constructibles, se trouvent sur des pics rocheux.

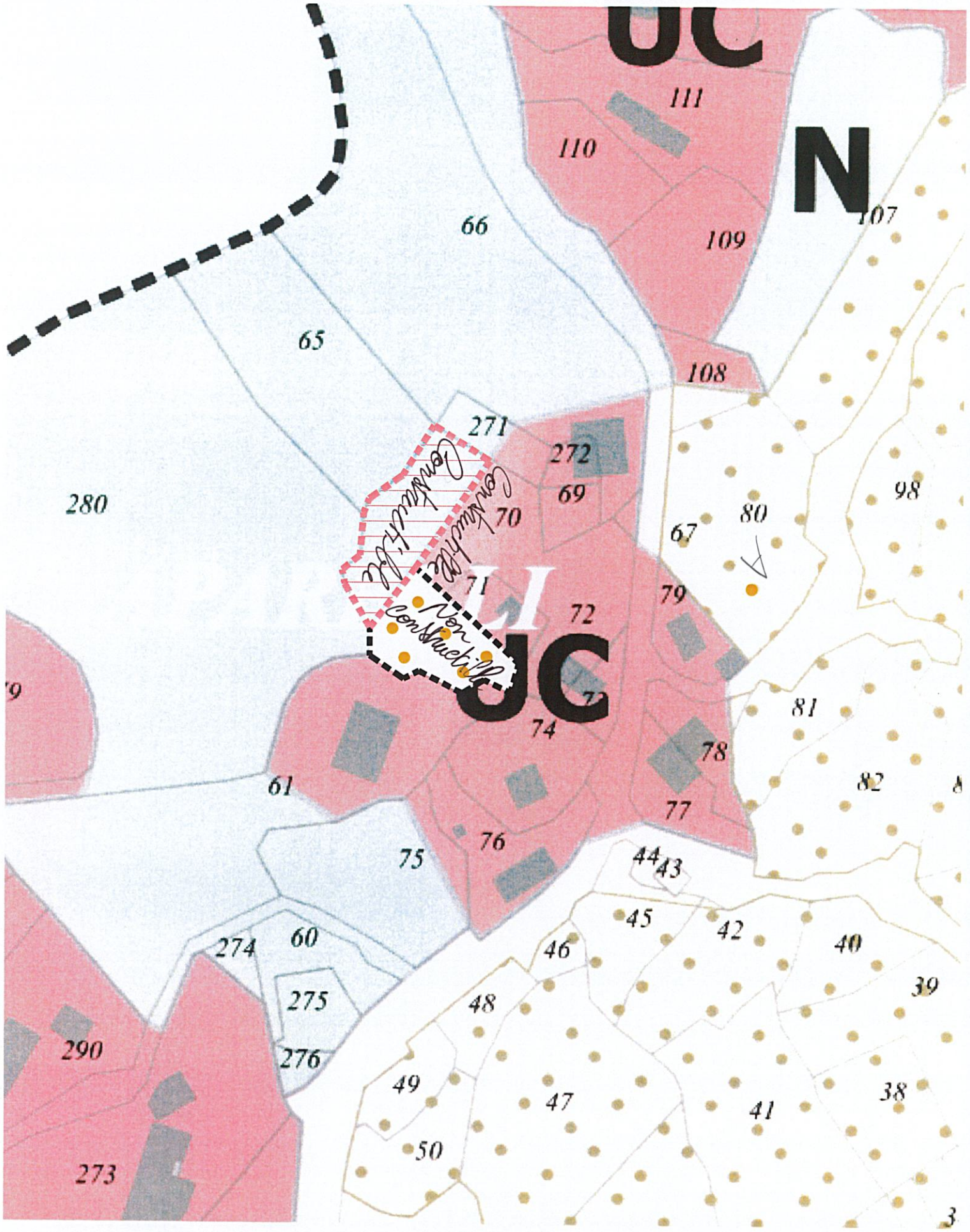
Je tiens à apporter un point très important pour mes racines, Il ne faut en aucun cas que ce hameau ancestral qui est en lien direct avec le hameau de Chera ne soit plus reconnu dans le PLU.

Il faut que nos descendants qui sont très attachés à leur culture puisse continuer à y vivre et à faire vivre l' histoire .

Comptant sur votre compréhension,

Je vous prie d'agréer, Madame La commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

culioli



CULIOLI Catherine

Immeuble Ciabrini, La Poretta - 20137 Porto Vecchio

DEMANDE

INVERSION ZONE CONSTRUCTIBLE

Hameau de SAPARELLI - 20169 Bonifacio

Parcelles n°AE 70

Courrier n° 20 enregistré le 23/08/25

Mme PECH Laurence née DAÏNESI
4 Bis, Boulevard Albert 1er
20000 AJACCIO

Mairie de Bonifacio
A l'attention de
Madame Catherine FERRARI
Commissaire Enquêteur
Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio
20169 BONIFACIO

Ajaccio, le 20 août 2025

Lettre Recommandée avec Accusé Réception

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous sollicite afin de vous parler de ma propriété à Bonifacio, car j'ai eu la surprise de constater que mon terrain était classé dans le projet de PLU de la commune en zone agricole avec possibilité de construire, sous conditions et limites, exclusivement par, et pour les besoins de, un exploitant agricole en activité.

Comme expliqué ci-dessous, l'affectation réelle de ce foncier ne serait en tout état de cause jamais celle que lui attribuerait ce classement. Si celui-ci devait perdurer dans le projet définitif, il est clair que, d'une part, ce foncier restera en friche, et surtout, me contraindra à devoir renoncer à mon projet d'installation définitif et à titre de résidence principale, une fois la retraite arrivée sur la commune. En effet, je caressais jusqu'alors le doux rêve de pouvoir revenir résider sur la commune où mes grands-parents et ma mère ont vécu, travaillé et investi durant des décennies de leur vie, d'autant que ce terrain est le seul à m'appartenir en propre et ne devoir subir la dure contrainte de l'indivision.

Concernant le terrain qui m'occupe ici, j'en suis donc devenue propriétaire suite au décès de ma tante germaine[1], en 2018. Ce terrain, composé de deux parcelles situées au lieu-dit Campagro et cadastrées I 1347 et I 1350 d'une superficie totale de 3 667 m², est issu de la division d'une plus grande parcelle (I 662) réalisée par ma tante bien avant son décès et dont les autres parcelles ont été cédées par elle et depuis lors bâties par leurs acquéreurs.

Mes parcelles se situent dans une partie du territoire communal que l'on nomme le Piale et dont la vocation agricole ancienne a déjà été manifestement et très largement entamée par une urbanisation qui s'est justifiée, au-delà d'une drastique diminution de la population agricole après guerre, par sa proximité avec la ville et la configuration des lieux propice à l'habitat et au mode de vie moderne.

Le plan ci-joint (annexe 1) illustre très bien cela et dévoile aujourd'hui une densité certaine de constructions réservées à l'habitation, en particulier sur certaines zones du plateau à l'instar de celle qui me concerne. En effet, à l'exception de quatre autres parcelles situées dans le même coin (I 664 dont je suis l'une des indivisaires et les I 668, I 670 et I 671), toutes les parcelles environnantes sont construites et certaines constituent l'assise de plusieurs bâtis (annexe 2) dont la plupart n'ont manifestement rien à voir avec de « petites maisons ».

Or, je constate que toutes les parcelles construites[2] seraient classées en zone UB alors que les parcelles encore non bâties (I 664, 668, 670 et 671) seraient quant à elles placées en zone agricole et, pour certaines d'entre elles, totalement inconstructibles par leurs propriétaires.

1 Laquelle le détenait de ses parents, la famille étant présente sur le territoire de la commune avant la seconde guerre mondiale et en particulier sur la propriété de Ventilègne qu'elle a exploité des années durant.

2 Hormis fort curieusement les parcelles I 1348, 1349, 1351 et 1352 comportant des résidences secondaires.

Pour revenir plus précisément sur mes deux parcelles, vous relèverez sur ces plans qu'elles longent d'un côté la route sans possibilité par conséquent d'extension pour n'importe quelle exploitation agricole ou pastorale qui y serait, le cas échéant, installée et qu'elles sont, pour le reste, totalement encerclées de parcelles largement bâties en logements d'une surface conséquente à vocation exclusivement résidentielle. L'installation dans un tel environnement d'une véritable exploitation agricole ou d'élevage serait potentiellement de nature à créer des difficultés avec les résidents immédiats, élément important qu'est censé intégrer le classement accordé aux parcelles voisines.

Mon terrain ne pouvant être, en raison de son emplacement sur la carte, ni le début d'une trame agricole, ni la continuité d'une trame existante, il s'agit là de l'existence ni plus ni moins d'une « dent creuse », à laquelle il conviendrait de donner la même affectation que pour les autres parcelles qui la jouxte et qui seraient elles classées en zone UB (ex : I 1357, I 1358, I 1359, I 1355, I 1356, I 661 ...) et, par la même occasion, de corriger l'affectation donnée aux parcelles I 1348, 1349, 1351 et 1352 qui, étant déjà bâties et à vocation résidentielle, comportent des constructions allant à l'encontre même de la réglementation prévue pour le zonage retenu au présent projet de PLU. Ainsi, la situation actuelle des terrains concernés contredit donc d'ores et déjà très clairement le zonage envisagé ici. Maintenir ce classement en zone agricole au seul motif que le PADDUC voté en 2020[3] les aurait placées en tout ou partie, sous réserve de la justesse de la superposition des cartes, en espaces stratégiques agricoles de manière totalement injustifiée serait profondément injuste, d'autant qu'elles non jamais été exploitées et déclarées comme telles à la PAC.

Je rappelle au surplus que cela répondrait à la recommandation figurant dans le rapport de présentation par la commune selon laquelle « *le comblement des dents creuses permettrait d'optimiser les espaces déjà artificialisés pour accueillir de nouveaux habitants* » et contribuerait à l'accès au logement de propriétaires fonciers sur la commune sans devoir procéder à l'acquisition d'un autre foncier constructible qui, à l'issue de la mise en place du nouveau PLU, sera de toute évidence peu important, nettement plus onéreux et donc inaccessible pour une personne comme moi aux revenus modestes. En bref, pour dire les choses autrement, la commune de Bonifacio dans laquelle mes aieux ont vécu me sera dorénavant fermée !

En outre, j'ajoute ici que mes parcelles sont d'ores et déjà viabilisées et desservies par le réseau d'eau et d'électricité présent le long de la route qui les borde, éléments importants qui avaient d'ailleurs permis à ma tante de céder les autres lots issus de la division de la parcelle mère et à leurs acquéreurs d'obtenir - il y a environ 6/7 ans maintenant - les permis de construire nécessaires à la réalisation de belles demeures.

A cet égard également, mes parcelles me paraissent remplir les conditions posées à la définition de la zone UB.

Je m'interroge dans ce contexte sur la volonté exprimée par la commune de procéder par ailleurs à l'extension de travaux de réseaux dans le secteur de Campagro. A quoi servirait ces extensions si ce n'est à développer des parties encore non construites de ce plateau alors qu'une autre partie des réseaux existants ne donnerait pas lieu à une utilisation efficiente, par l'effet d'un classement inapproprié, du foncier déjà desservi.

En tout état de cause, le classement proposé dans le présent projet de PLU me paraît aller à l'encontrer de la volonté de structurer de manière optimale l'aménagement du plateau et être l'illustration parfaite d'une erreur manifeste d'appréciation.

Nul ne pourrait raisonnablement soutenir que le classement en zone urbaine de mes parcelles serait de nature à remettre en cause la recherche poursuivie dans ce projet de PLU d'un équilibre à trouver sur toute l'étendue du Piale entre « les besoins (nécessaires) de développement de la commune, la préservation des paysages ruraux et la pérennisation des terres agricoles et des entités naturelles ».

Pour l'ensemble de ces motifs, je vous remercie de bien vouloir donner un avis favorable à la présente demande dans le cadre du rapport qu'il vous appartient de rédiger en votre qualité de commissaire-enquêteur, en plaçant les parcelles I 1347 et I 1350 en zone UB.

En espérant que les points développés ci-dessus seront de nature à retenir votre attention, je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.

Pech

3 Qui se trouve d'ailleurs en cours de révision.

ıta.gouv.fr

Annexe 1
Données cadastrale



e.data.gouv.fr

Annexe 2.
Données cadastr



Courrier n°21 enregistré le 23/08/25

Toussaint CHIARONI
151 Les Cardelli Suprana
20116 Aullène
Téléphone : 07.50.32.92.97
toussaint.chiaroni2@gmail.com & pascal.chiaroni@gmail.com

À

Madame la Commissaire Enquêtrice
Mairie de Bonifacio
20169 Bonifacio

Aullène, le 17 Août 2025

Objet : Demande de prise en compte de la parcelle J1011 dans le PLU de Bonifacio

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Propriétaire de la **Parcelle J1011** située sur la commune de **Bonifacio**, je souhaite attirer votre attention sur la situation particulière de ma famille.

Nous avons en effet accepté et fait l'effort de céder une partie de notre terrain gracieusement afin de permettre l'installation des postes électriques nécessaires au renforcement du réseau local, cet effort engendré par ma famille, a rendu possible la constructibilité de la **zone de PADORELLE** lieu-dit **CARPA**.

Si je peux comprendre la difficulté d'établir un PLU, dans un souci d'équité, je vous demande de bien vouloir je vous prie, examiner ma requête et prendre en compte ma demande qui consiste à obtenir la possibilité de rendre constructible une partie limitée de notre propriété de famille soit (2 300 m^2), sur plusieurs hectares dont nous restons propriétaires.

Je vous joint à ce courrier, les documents de cession attestant de notre contribution et notre bonne fois, sans cet effort consenti de notre part, la densification de la zone **PADORELLE** lieu-dit **CARPA** n'aurait pas été envisageable encore à ce jour.

D'un point de vue plus juridique, l'agrandissement des zones AU d'un PLU ce peuvent être acceptées à la marge si ces dernières ne modifient pas l'économie générale du PLU, (ce qui est le cas en la matière).

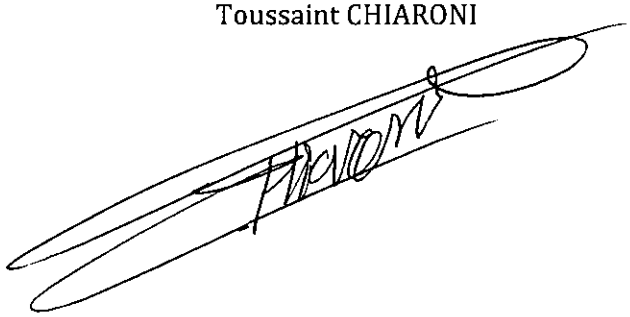
Vous comprendrez donc qu'ayant été le seul propriétaire ayant accepté de donner une partie de mon terrain et de ce fait à titre gracieux pour rendre constructible cette zone, j'en sois exclu, il me semblerait juste que la parcelle concernée et au vue de ma bonne fois et générosité puisse bénéficier, elle aussi, d'une ouverture à la constructibilité.

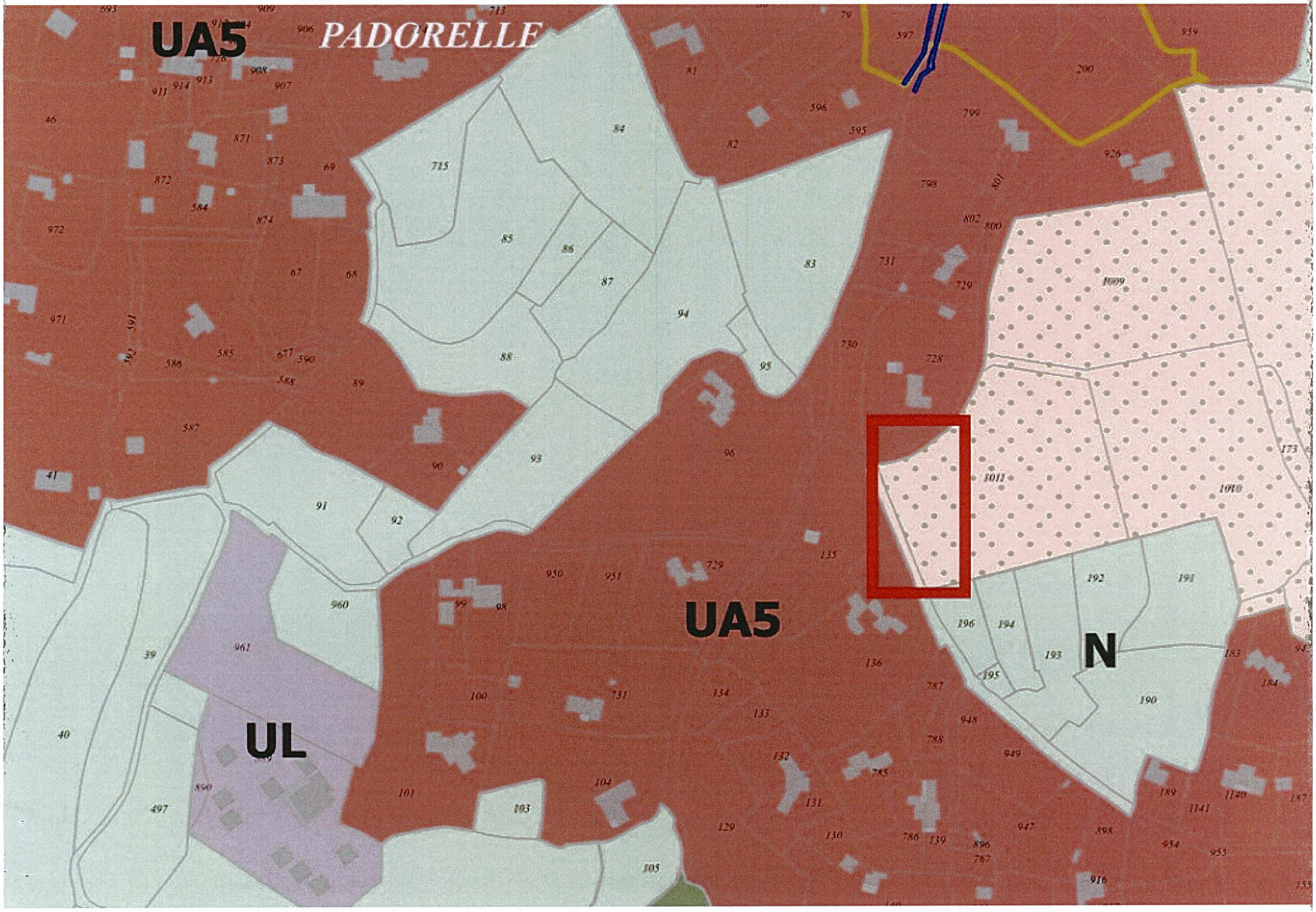
Dans l'attente et en espérant une issus favorable, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pièces-jointes :

– Copie des documents de cession

Toussaint CHIARONI




UA5
PADORELLE
UA5
UL
N

Il est entendu que le Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud entrera immédiatement en possession et jouissance de la partie cédée gratuitement par le dit propriétaire qui a présenté des titres de propriétés reconnus réguliers.

Fait en quadruple original à Ajaccio le (1) Bonifacio 22/02/2016 ..... Et à ..... le

Le Propriétaire (2) :

Lu et Approuvé

Le Président du Syndicat (2) :

Pour le Président et par Délégation
Le Directeur Général des Services
Pierre-Paul CESARI

SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ENERGIE ★ CORSE DU SUD

Vu et approuvé à charge d'enregistrement dans le délai de vingt jours.
Ajaccio le (1) .....

Le Préfet :

Pour sa part, la Commune s'engage à ériger un mur en bordure de la parcelle J1011 afin d'intégrer le poste ainsi qu'aménager l'élargissement de la voie avec reprise du mur existant

Enregistré gratis à Ajaccio, Vol. n° .....
Folio ..... Case .....
A Ajaccio, le ..... **Le Receveur,**

Pour le Maire
Et par délégation
Le 2ème adjoint - Patrick TAFANI
Arrêté n° 44.2014

(1) En toutes lettres
(2) Faire précéder la signature de la mention « Lu et approuvé »

ACTE DE CESSION GRATUITE

Au profit du Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud
(créée par Arrêté Préfectoral du 11 Juillet 1928)

Les Travaux d'Electrification du Sud de la Corse ont été déclarés
d'utilité publique par Arrêté Préfectoral du 13 Juin 1930

Entre les soussignés :

Monsieur : Jean Jacques PANUNZI

Président du Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud, ayant son siège à AJACCIO Hotel du Département Palais Lantivy agissant au nom et pour compte de ce Syndicat , dont il est le président,

Et des pouvoirs qui lui ont été conférés par délibération de même date du Comité du Syndicat de la Corse du

D'une part ; et,

Mr CHIARONI Toussaint Vincent
4, Rue J.Baptiste MARCAGGI
20000 AJACCIO

D'autre part ;

Il a été convenue ce qui suit :

Renforcement HTA/BTA Zone 3 PETTARIGO

Cède gratuitement en toute propriété avec garantie de droit et de fait au Syndicat Départemental d'Energie de la Corse du Sud, représenté par Mr Jean Jacques PANUNZI

qui accepte , un terrain d'une superficie de :

4.00m² sur la parcelle N°1011 ex 927 Section :J Lieu dit : CAPRA

d'une valeur de :

ZERO EURO

Enregistré à : SERVICE IMPOTS ENTREPRISES DE PORTO VECCHIO
Le 22/03/2016 Bordereau n°2016/94 Case n°1 Ext 89
Enregistrement : Exonéré Pénalités :
Total liquidé : zéro euro
Montant reçu : zéro euro
L'Agent des impôts

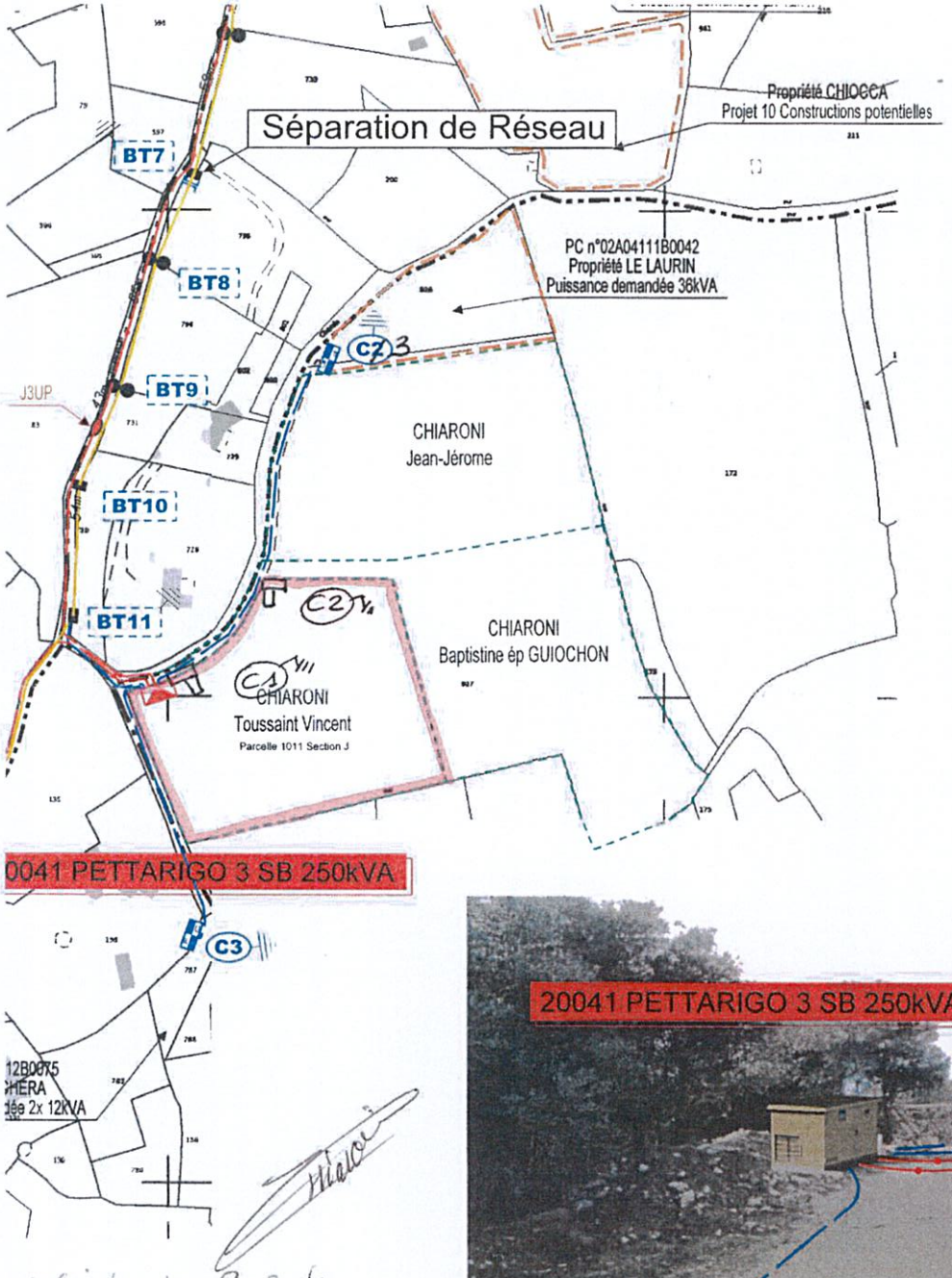
M. NOUGAREDE Jean-Pierre
Agent des Finances Publiques

et destiné à l'emplacement

d'un poste de transformation HT/BT de type : PSSB
d'une puissance de : 250kVA

La parcelle dont il s'agit appartient au susnommé

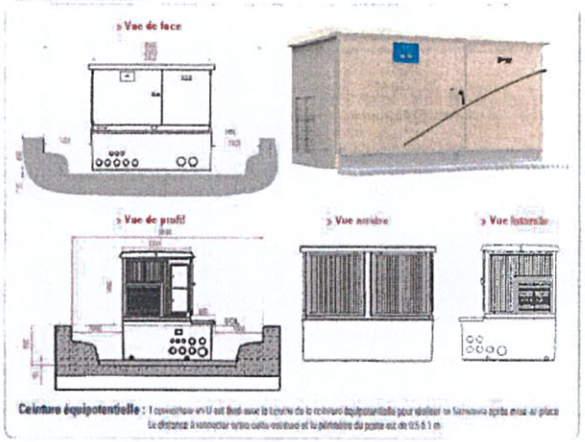
Mr CHIARONI Toussaint Vincent
4, Rue J.Baptiste MARCAGGI 0
20000 AJACCIO



+ rajout de 2 socles équipés avec SEI à la demande de Mr CHIARONI Toussaint Vincent.



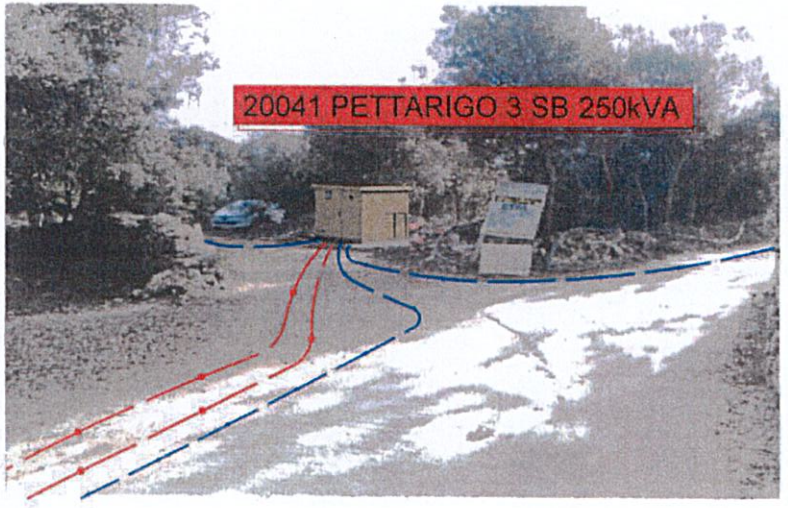
NAUVATIS B



Couleur verte

Tableau récapitulatif des caractéristiques et options

Caractéristiques	PSS B
Poids max avec TPC 250 kVA transfo	3000 kg
Poids sans transformateur	3030 kg
Surface au sol	2,36 m²
Hauteur hors toit	1,16 m
Caractéristiques des interfaces Raccordement HTA (Mouffette optionnelle)	CSE 400 A
Caractéristiques câbles HTA	Unipolaire • Section 240 mm² max
Caractéristiques câbles BT	Tétrapolaire • Section 240 mm² max
Longueur des câbles à l'intérieur du poste	3 à 6 m selon face d'arrivée des câbles
Poids du toit	120 kg
Poids du traîneau	90 kg



Courrier n° 22 enregistré le 23/08/25

Marie Constance et Roger TOMASINI

San Giovanni Piscia Rossa

20167 APPIETTO

06.24.24.37.48 OU 07.86.40.35.75.

roger.tomasini@orange .fr

Objet : demande constructibilité

Appietto le 22.08.2025..

Madame la Commissaire enquêtrice

Propriétaires avec notre fils unique Marc , des parcelles 1656 et 1657 à Bonifacio , nous avons déposé une demande de permis de construire sur la parcelle 1656 , demande que nous avons par la suite retirée dans l'attente de l'enquête publique .

Nous sommes pleinement conscients des enjeux que représente le nouveau PLU pour Bonifacio qui doit faire s'intégrer la vie des citoyens dans la nécessaire protection des milieux remarquables .

Il nous semble cependant que notre projet mérite d'être défendu, puisqu'il s'agit d'un projet de nouvelle vie dans un environnement que nous connaissons de longue date .

Je suis médecin gynécologue , installé à Ajaccio depuis 1991 et bientôt à la retraite à partir du mois de juillet 2026 .

Nous séjournons régulièrement à Bonifacio mais sommes hébergés à ces occasions par ma sœur et mon beau-frère qui habitent depuis toujours à Bonifacio et qui y ont construit leur maison en 1988 (parcelle située de l'autre coté de la route) et qui nous ont vendu cette parcelle nouvellement créée , afin d'y accomplir ce projet que nous caressons depuis longtemps .

Nous avons le désir si notre démarche abouti positivement , d'y construire notre nouvelle résidence principale pour y séjourner bien plus que pour de brefs séjours .

Nous souhaitons participer à la vie locale aussi bien associative que médicale (pourquoi pas activité partielle au centre médical) et rassurer par ma présence mon beau-frère qui a connu des ennuis de santé sérieux .

Notre fils et son épouse séjournent régulièrement à Bonifacio , où ils ont plusieurs amis ainsi qu'une grande partie de notre famille , mais là encore , il est difficile d'organiser des séjours longs sans hébergement adapté .

Nous souhaitons construire un maison simple de 120 mètres carrés pour l'intégrer au mieux dans le paysage sans le dégrader afin d'y établir notre résidence principale , sans aucun projet spéculatif .

En effet , nous souhaitons respecter au maximum l'environnement par une faible superficie sans terrassement excessif puisque le terrain est plat , en installant une micro station d'épuration , une énergie photovoltaïque et une eau chaude solaire .

La parcelle 1656 est située en bord de route , attenante à la parcelle 1657 qui est une servitude de passage , et tous les travaux de raccordement , aussi bien électrique que de d'adduction d'eau en seront rendus très faciles , sans quasiment de détérioration des milieux.

Nos démarches en vue d'une autorisation de raccordement électrique et de démaquisage ont déjà été réalisées et accordées , l'étude hydrogéologique nécessaire au permis a également été faite .

Notre terrain est en fait actuellement peu propice à toute acticité agricole puisque de faible superficie (2913 mètres carrés) proche de la route , avec une terre végétale de faible épaisseur et un plateau rocheux à quelques centimètres sous la surface (cf étude hydrogéologique) et n'a connu aucune mise en valeur agricole depuis très longtemps .

Il semble que des possibilités de construction aient existé dans le passé , puisqu' une maison est présente sur le terrain limitrophe , à quelques mètres seulement de notre projet .

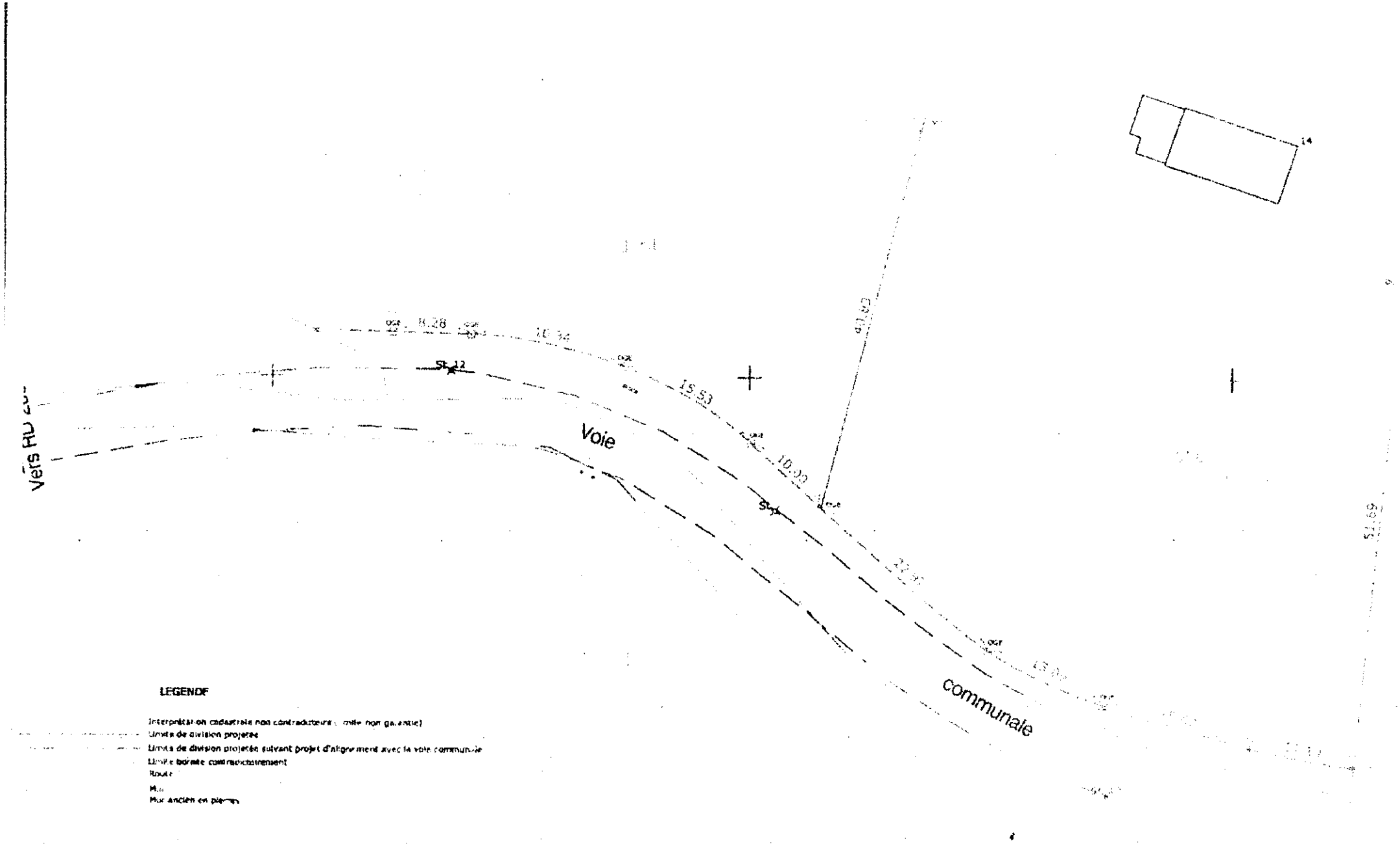
Ils nous semble donc que ce projet qui nous est cher , correspond en de nombreux points à ce que souhaite la municipalité de Bonifacio .

Nous espérons donc que vous voudrez bien considérer notre demande avec toute la bienveillance possible , et vous prions de croire , Madame , en l'expression de nos salutations distinguées .

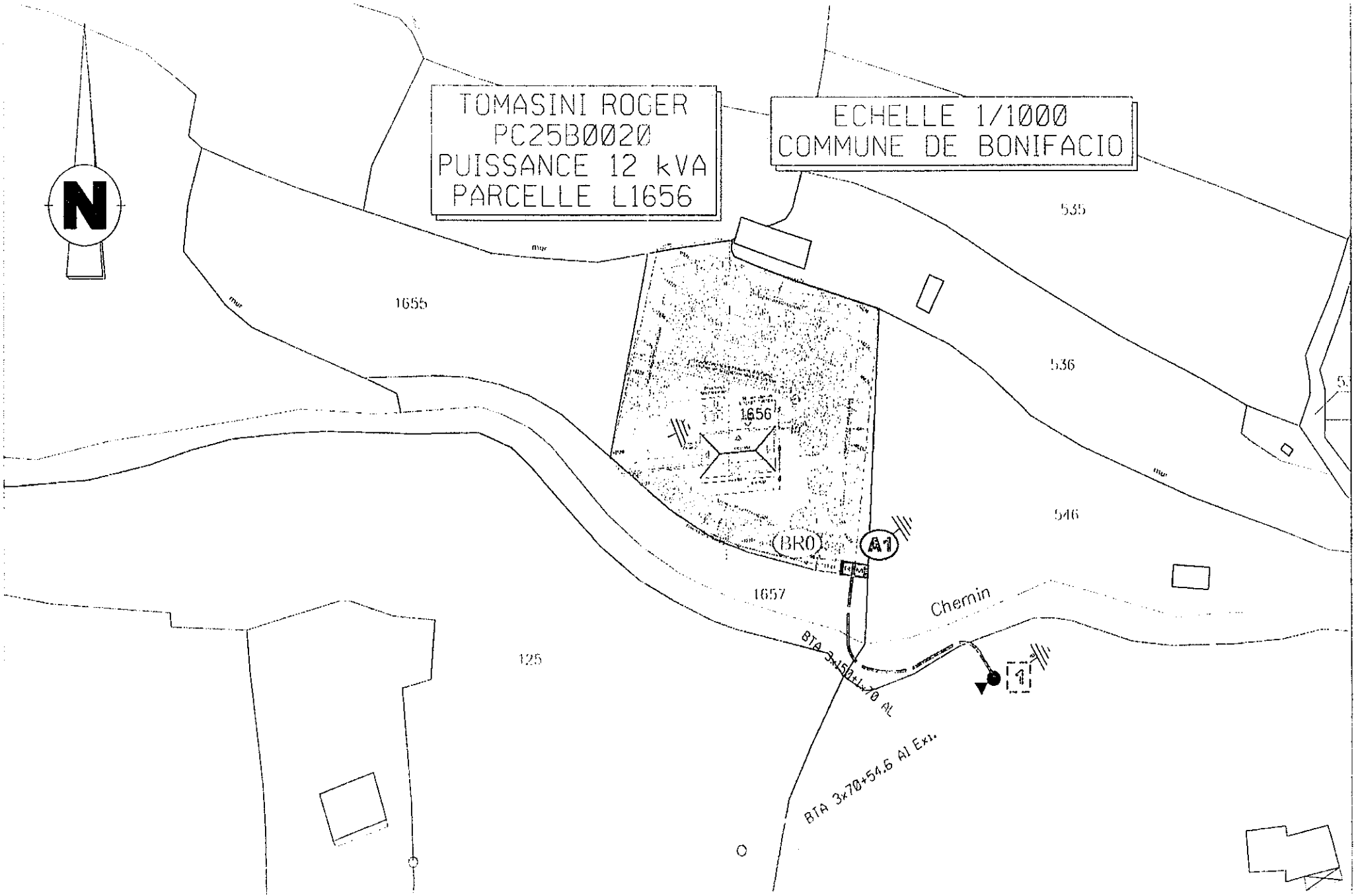
Marie Constance et Roger TOMASINI

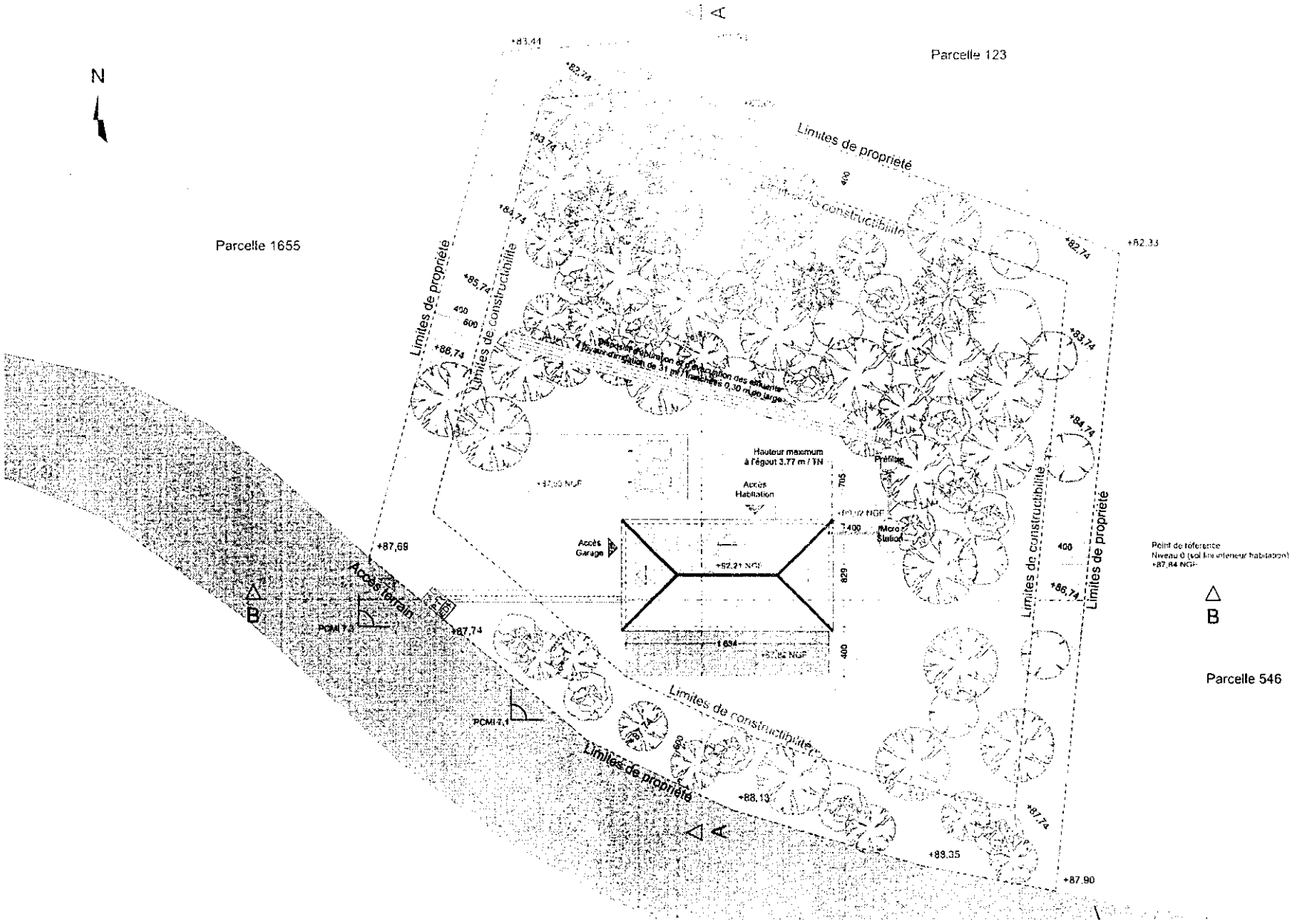


Pièces jointes : relevé cadastral , copie projet , copie projet raccordement électrique



Vers RD
Voie
communale
St 12
St 13
8.28
10.34
15.53
10.00
22.91
40.83
51.69
14
LEGENDE
Interprétation cadastrale non contradictoire (limite non garantie)
Limite de division projetée
Limite de division projetée suivant projet d'alignement avec la voie communale
Limite bornée contradictoirement
Route
Mur
Mur ancien en pierres


TOMASINI ROGER
PC25B0020
PUISSANCE 12 kVA
PARCELLE L1656
ECHELLE 1/1000
COMMUNE DE BONIFACIO
N
1655
1656
1657
535
536
546
125
(BR0)
A1
Chemin
BTA 3x150+1x70 Al
BTA 3x70+54.6 Al Exi.



Réalisation d'une maison individuelle

Route de Piantarella - 546 Campo Longo
20169 BONIFACIO

MAITRE D'OUVRAGE :
M. Roger, Mme Marie-Constance & M. Marc TOMASINI

DATE :	INDICE :
Mars 2025	V.1
ECHELLE :	**FORMAT :**
1:300	A3

PCMI.2
PLAN DE MASSE

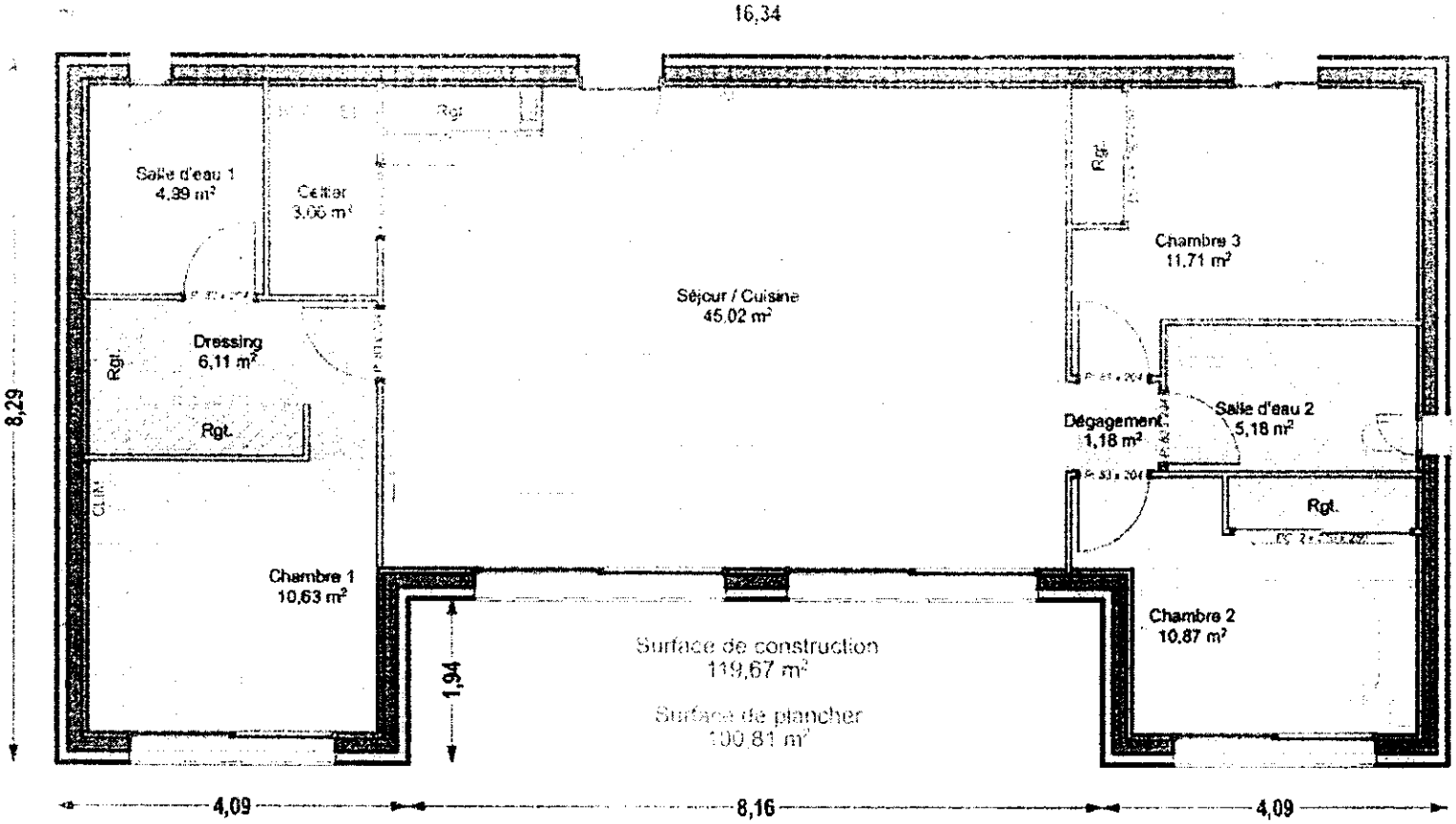
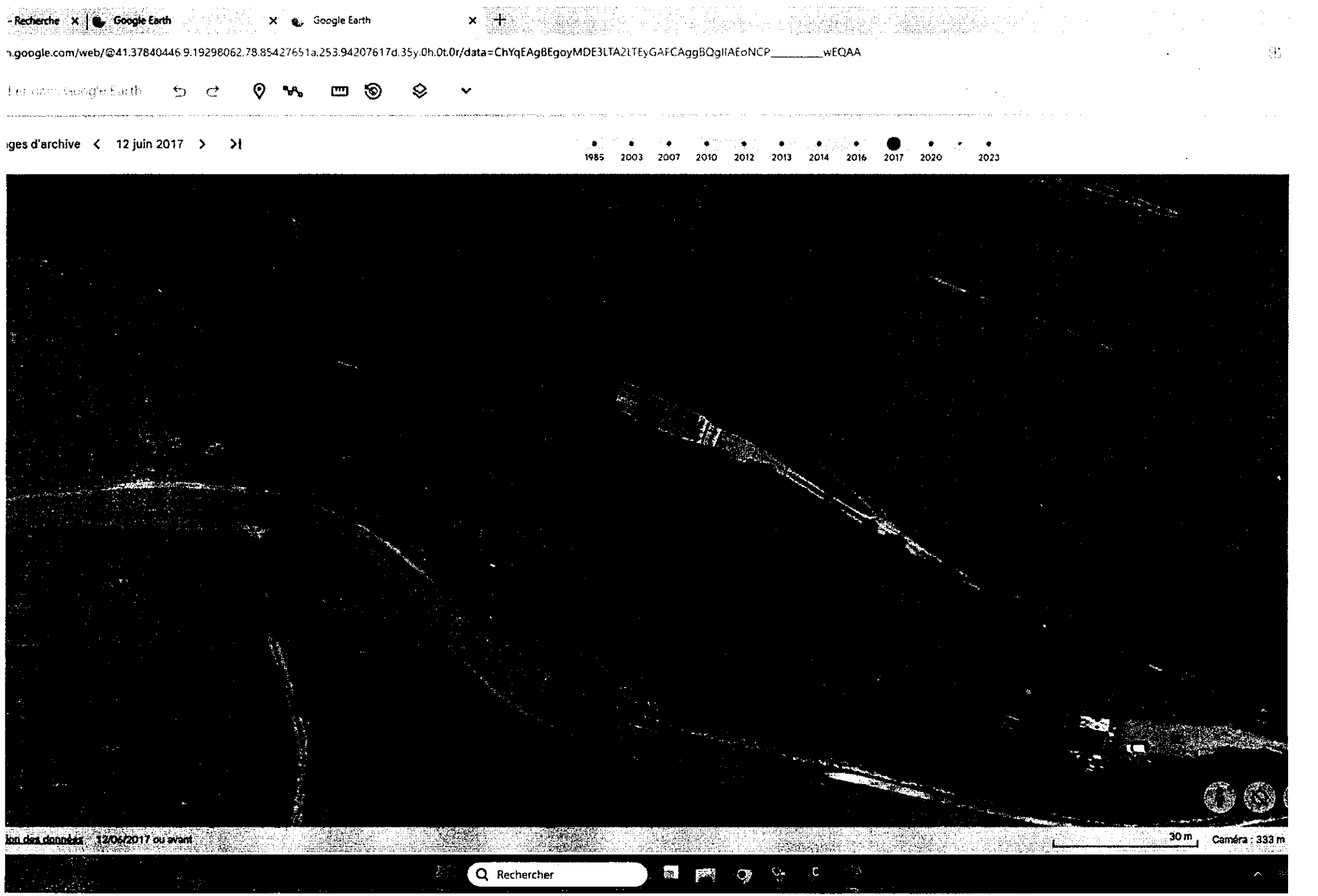


Tableau des surfaces U100-T4

Désignation des pièces	Surface en m2
Séjour / Cuisine	45,02
Chambre 1	10,63
Chambre 2	10,87
Chambre 3	11,71
Salle d'eau 1	4,99
Salle d'eau 2	5,18
Cellier	3,06
Dressing	6,11
Dégagement	1,18
	98,75 m²


- Recherche
Google Earth
Google Earth
n.google.com/web/@41.37840446.9.19298062.78.85427651a.253.94207617d.35y.0h.0t.0r/data=ChYqEAgBEgoyMDE3LTA2LTEyGAFCAggBQgIIAEoNCP_____wEQAA
ges d'archive
12 juin 2017
1985
2003
2007
2010
2012
2013
2014
2016
2017
2020
2023
ion des données 12/06/2017 ou avant
30 m
Caméra : 333 m
Rechercher


AP
NP
A
A
AP
N
A
A
A

SAS CORSYCLAGE
Z.A DE MUSELLA
20169 BONIFACIO
Tél : 06.89.76.78.08
Mail : fredericstachino@microtp.fr

Courrier n° 23 enregistré le 23/08/25

À l'attention de Madame le
Commissaire enquêteur
Mairie de Bonifacio
12, place de l'Europe
20169 BONIFACIO

À Bonifacio,
Le 19 Août 2025

Madame le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous adresser le présent courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la Commune de Bonifacio. En ma qualité de Président de la SAS CORSYCLAGE, je souhaite vous formuler les observations suivantes :

Le projet de zonage prévoit de classer les parcelles castrées OP0656 et OP0657 en Zone WT. Or, je considère que ce classement n'est pas adapté car nous avons une activité depuis 2016 de valorisation, de tri et de recyclage de matériaux inertes issu du BTP.

Dans le cadre de l'élaboration du futur PLU, nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte le site de notre entreprise au sein d'une zone compatible avec les activités de valorisations des déchets du bâtiments.

Je suis et reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'informations techniques mais aussi pour un éventuel rendez-vous physique ou téléphonique avec vous et ou vos services si vous le souhaitez et jugez nécessaire.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expressions de mes salutations distinguées.

F. STACHINO
Président

Société Corsyclage
Zi de musella
20169 Bonifacio
Mails : frederic stachino@microtp.fr.
Tel : 06 89 76 78 08.

A l'attention de Madame
le commissaire enquêteur
Mairie de Bonifacio.

Madame le commissaire enquêteur.

Je me permets de vous adresser la présente lettre dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Bonifacio. ~~ouverte~~ ~~la~~
En tant que représentant de la société corsyclage je souhaite formuler les observations suivantes :
Le projet de zonage prévoit de classer les parcelles cadastrées OP 0656 et OP 0657 en zone WT.
Or, je considère que ce classement n'est pas adapté car nous avons une activité (depuis 2016 ~~maintenant 8 ans~~) de ~~recyclerie~~ déchèterie ~~pour tout les déchets de Batiment~~ → la valorisation de tri et le recyclage de matériaux inertes issus du BTP.
Dans le cadre de l'élaboration du futur PLU nous vous demandons de bien

prendre en compte le site de recyclage dans une zone compatible avec les activités de valorisation des déchets du BTP.

Je suis bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information technique avec vos services

Dans l'attente, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Greffe du Tribunal de Commerce d'Ajaccio
Cs 20983-Palais du Finosello, Avenue Maréchal Lyautey
20700 Ajaccio Cedex 9

N° de gestion 2016B00338

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 31 juillet 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	819 931 569 R.C.S. Ajaccio
Date d'immatriculation	24/05/2016
Dénomination ou raison sociale	**CORSYCLAGE**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	5 000,00 Euros
Adresse du siège	Z.A.Musella 20169 Bonifacio
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/05/2115
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Nom, prénoms	STACHINO Frédéric
Date et lieu de naissance	Le 08/04/1974 à Ajaccio (2A)
Nationalité	Française
Domicile personnel	lieu-dit Caldacci Route de Palombaggia 20137 Porto-Vecchio

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	Z.A.Musella 20169 Bonifacio
Activité(s) exercée(s)	Achat vente retraitement de matériaux de construction issus de la démolition
Date de commencement d'activité	01/02/2016
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREUVE DE DEPOT N° A-6-NNA1M1QP2G

DECLARATION INITIALE D'UNE INSTALLATION CLASSEE RELEVANT DU REGIME DE LA DECLARATION

Article R512-47 du code de l'environnement

Nom et adresse de l'installation :

SAS CORSYCLAGE
ROUTE NATIONALE 198
CHIOVA D ASINO
20169 BONIFACIO

Départements concernés :

Communes concernées :

La mise en œuvre de l'installation nécessite un permis de construire : ..... NON

Si oui, le déclarant s'est engagé à déposer sa demande de permis de construire en même temps qu'il a adressé la présente déclaration (article L512-15 du code de l'environnement).

Sur le site, le déclarant exploite déjà au moins :

- une installation classée relevant du régime d'autorisation : ..... NON

  Rappel réglementaire : si oui, le projet est considéré réglementairement comme une modification de l'autorisation existante (article R512-33-II du code de l'environnement) et il sera soumis à l'avis de l'inspection des installations classées. Une note précisant l'interaction de la nouvelle installation avec les installations existantes a été jointe à la déclaration.

- une installation classée relevant du régime d'enregistrement : ..... NON
- une installation classée relevant du régime de déclaration : ..... NON

Epandage de déchets, effluents ou sous-produits sur ou dans des sols agricoles : ..... NON

Demande d'agrément pour le traitement de déchets (article L541-22 du code de l'environnement) NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui dispose d'un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments pour refuser l'agrément ou imposer des prescriptions spéciales (article R515-37 du code de l'environnement).

Le projet est soumis à évaluation des incidences Natura 2000 : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, le dossier d'évaluation des incidences sera soumis à l'avis du service préfectoral compétent et le déclarant ne peut pas réaliser son projet tant qu'il n'a pas obtenu l'autorisation au titre de Natura 2000. En l'absence de réponse de l'autorité administrative dans un délai de 2 mois à partir de la réception du dossier (l'éventuelle demande de compléments suspend le délai), le projet peut être réalisé au titre de Natura 2000 (article R414-24 du code de l'environnement).

Demande de modification de certaines prescriptions applicables : ..... NON

Rappel réglementaire : si oui, cette demande sera soumise à l'avis de l'autorité administrative qui statue par arrêté (article R512-52 du code de l'environnement). L'absence de réponse dans un délai de 3 mois à partir de la réception du dossier et des éventuels compléments vaut refus (décret n° 2014-1273 du 30 octobre 2014).

Installations classées objet de la présente déclaration :

Numéro de la rubrique de la nomenclature des installations classées	Alinéa	Désignation de la rubrique	Capacité de l'activité	Unité	Régime[1] (D ou DC)
2515	2-b	Broyage, concassage, criblage ... de pierres, ca	273	kW	D
2716	2	Transit, regroupement ou tri de déchets non d	950	m3	DC
2517	3	Station de transit de produits minéraux autres	9000	m2	D

Rappel réglementaire relatif au contrôle périodique :
Les installations dont les seuils sont précisés dans la nomenclature sous le sigle « DC » (Déclaration avec Contrôle périodique) sont soumises à un contrôle périodique permettant à l'exploitant de s'assurer que ses installations respectent les prescriptions applicables (article R512-55 et suivants du code de l'environnement). Ces contrôles sont effectués à l'initiative et aux frais de l'exploitant par des organismes agréés (article L512-11 du code de l'environnement). La périodicité du contrôle est de 5 ans maximum, sauf cas particulier (article R512-57 du code de l'environnement). Le premier contrôle d'une installation doit avoir lieu dans les six mois qui suivent sa mise en service, sauf situation particulière précisée à l'article R512-58 du code de l'environnement.
Exception : l'obligation de contrôle périodique ne s'applique pas aux installations relevant de la déclaration ***lorsqu'elles sont incluses dans un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement*** *(article R512-55 du code de l'environnement).*

Les références des prescriptions générales applicables à chaque rubrique de la nomenclature des installations classées sont mises à disposition sur le site internet des préfectures concernées par l'implantation des installations :

- prescriptions générales ministérielles[2],
- éventuelles prescriptions générales préfectorales.

Rappel réglementaire relatif aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation :
Les prescriptions générales ministérielles sont applicables aux installations soumises au régime de déclaration incluses dans un site qui comporte au moins une installation soumise au régime d'autorisation dès lors que ces installations ne sont pas régies par l'arrêté préfectoral d'autorisation (article R512-50-II du code de l'environnement).

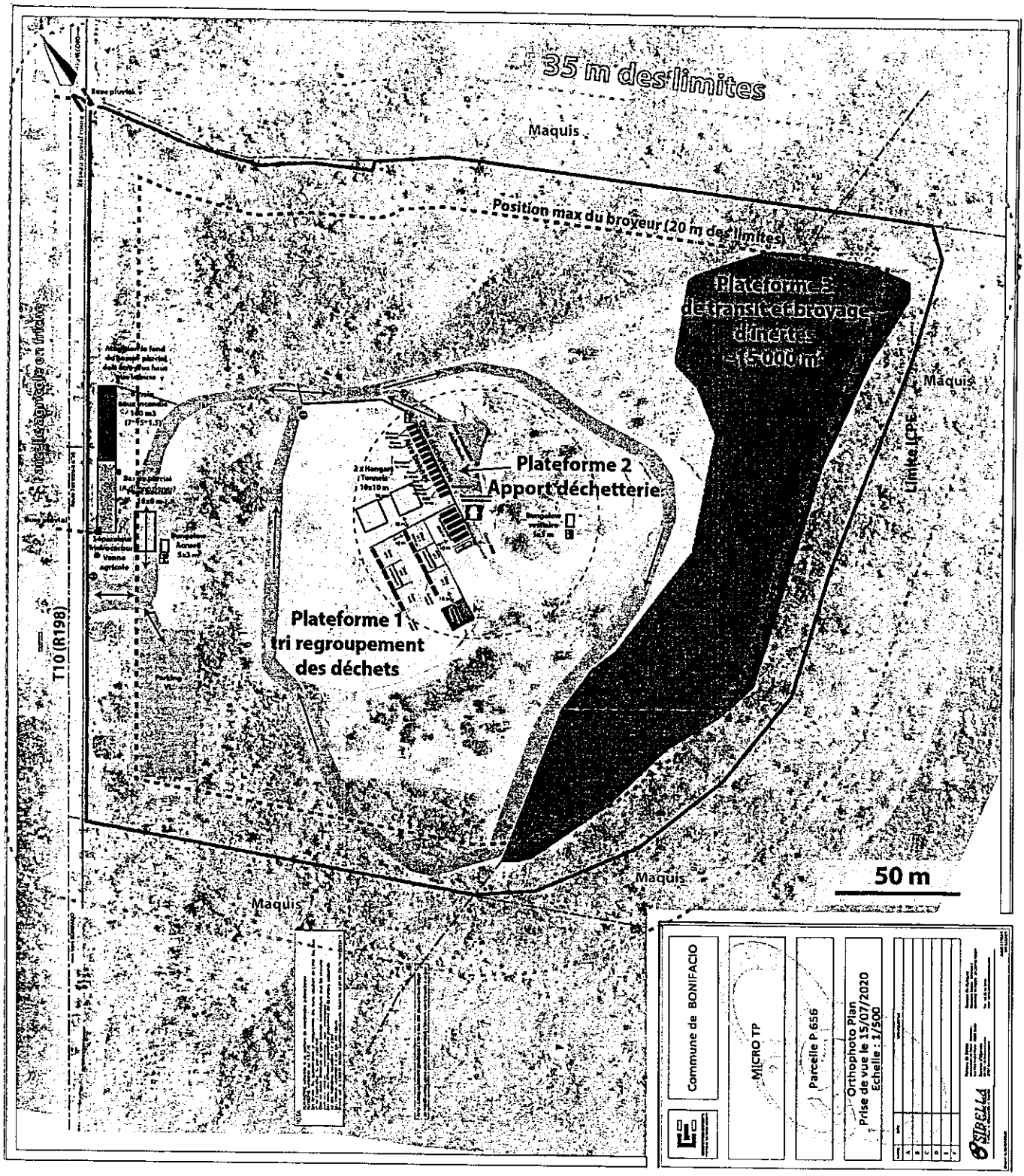
Déclarant : CORSYCLAGE

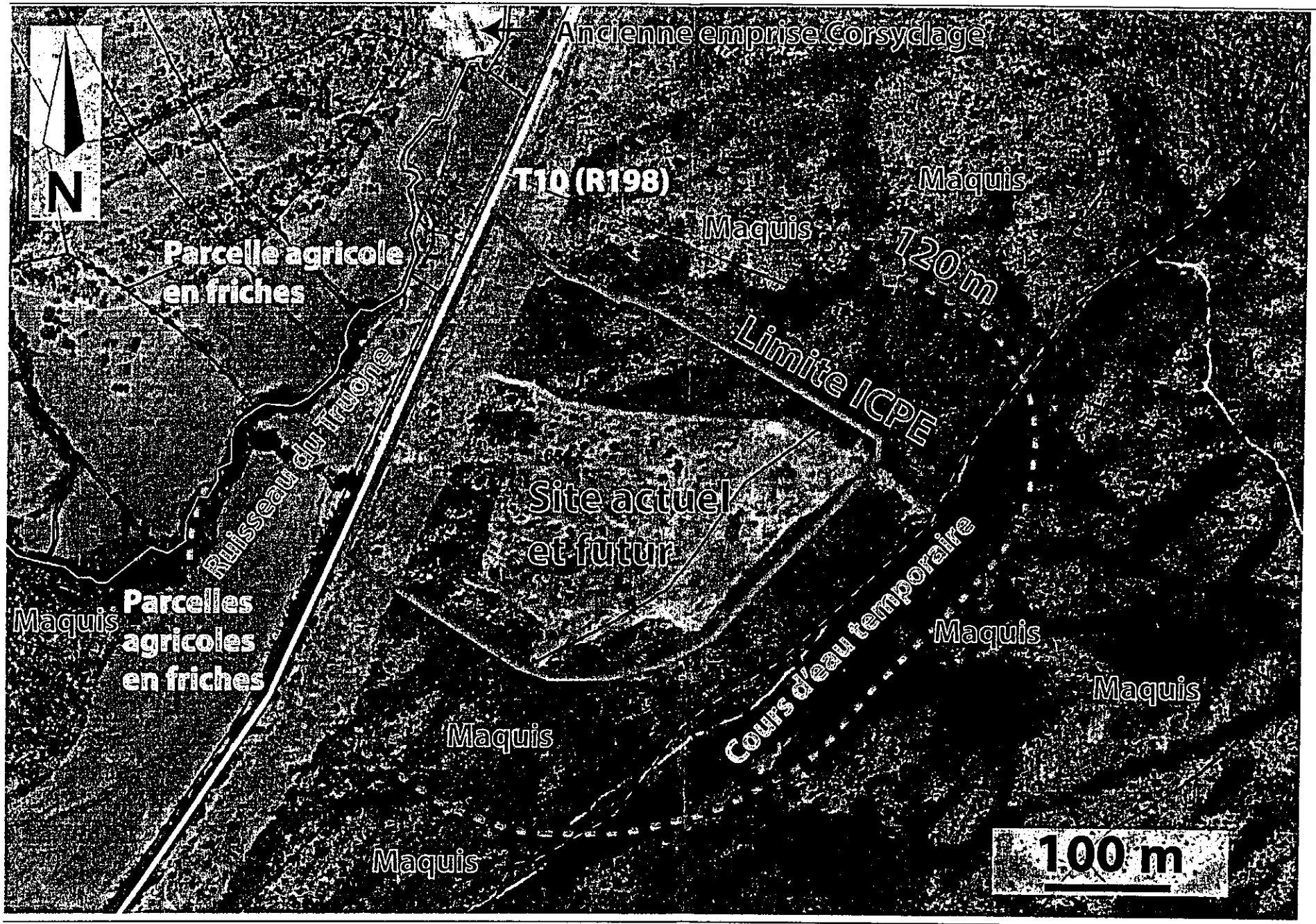
Le déclarant a confirmé avoir pris connaissance des prescriptions générales applicables aux activités objet de la présente déclaration et notamment des éventuelles distances d'éloignement qui s'imposent pour l'implantation de l'installation.

Date de la déclaration initiale : 12/04/2016

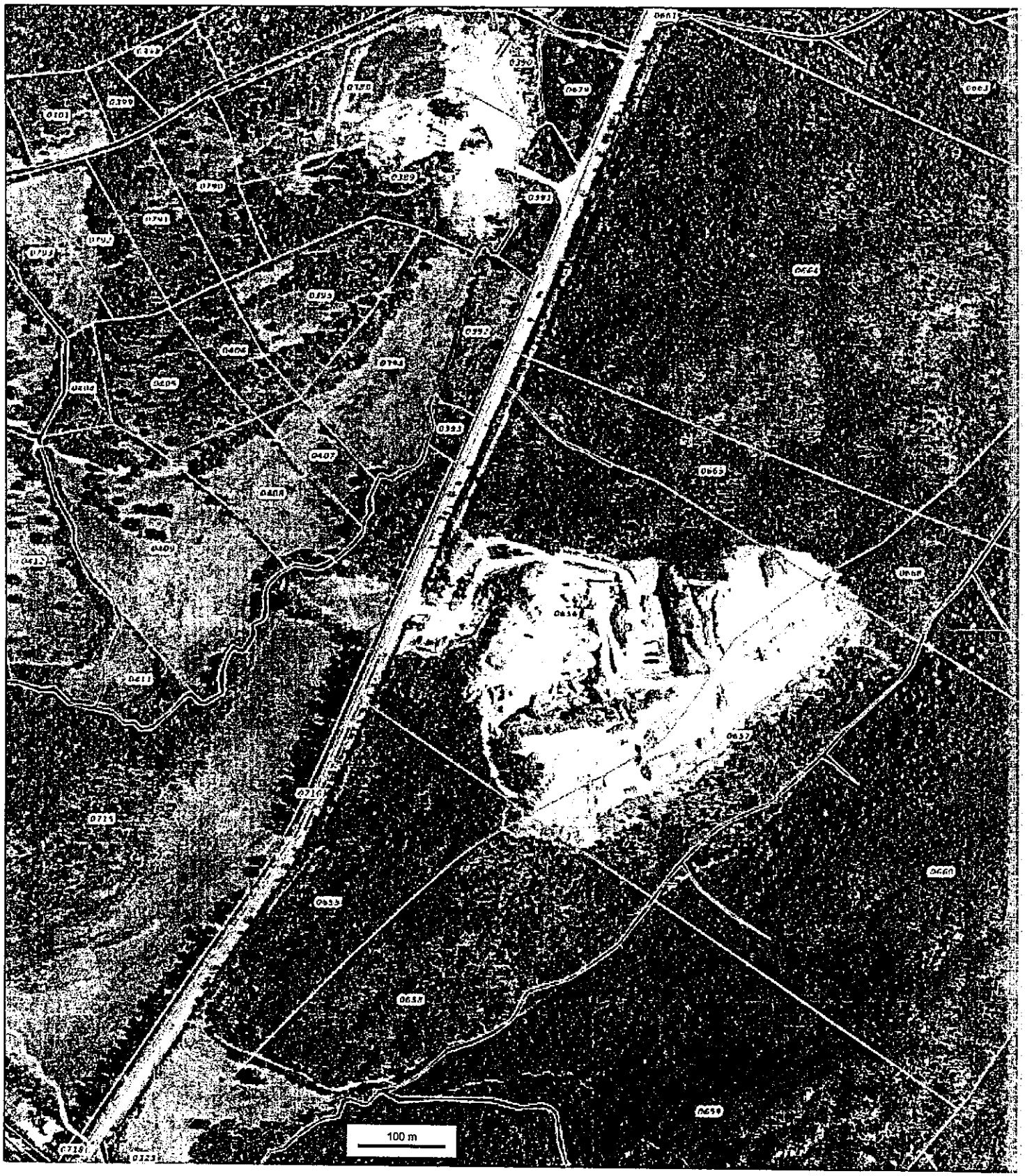
Le déclarant a demandé à être contacté par courrier postal pour la suite des échanges :..... NON

[1] D : Régime de déclaration, DC : Régime de déclaration avec contrôle périodique.
[2] Les prescriptions générales ministérielles sont également consultables sur le site internet : http://www.ineris.fr/aida/


35 m des limites
Maquis
Position max du broyeur (20 m des limites)
Plateforme 3 de transit-broyage d'inertes ~15 000 m²
Maquis
Limite ICPE
Plateforme 2 Apport déchetterie
Plateforme 1 tri regroupement des déchets
T10 (R198)
Maquis
Maquis
50 m
Commune de BONIFACIO
MICRO TP
Parcelle P 656
Orthophoto Plan
Prise de vue le 15/07/2020
Echelle : 1/500


N
Ancienne emprise Corsyclage
T10 (R198)
Maquis
Maquis
120 m
Parcelle agricole en friches
Limite ICPE
Ruisseau du Truone
Site actuel et futur
Parcelles agricoles en friches
Maquis
Cours d'eau temporaire
Maquis
Maquis
Maquis
Maquis
100 m

géoportail



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 9° 14' 03" E
Latitude : 41° 28' 07" N

SCI PETRUCCIA BIANCA
Z.A DE MUSELLA
20169 BONIFACIO
Tél : 06.89.76.78.08
Mail : fredericstachino@microtp.fr

Courrier n° 24 bis enregistré le 23/08/25

À l'attention de Madame le
Commissaire enquêteur
Mairie de Bonifacio
12, place de l'Europe
20169 BONIFACIO

À Bonifacio,
Le 20 Août 2025

Madame le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous écrire afin de vous détailler mon projet porté par la SCI Petruccia Bianca que je représente en ma qualité de Gérant.

Cette opération vise à créer des logements dédiés aux personnels saisonnier de notre territoire. Le projet se ferait sur les parcelles section OI, numéros 92 – 93 et 1459 au Lieu-dit Parmentile sur la Commune de Bonifacio qui sont actuellement classé en NL au PLU. Nous vous demandons donc la requalification pour notre projet.

Ce programme, à mes yeux, revêt un caractère d'intérêt public indéniable, tant il répondrait à un besoin urgent et croissant pour notre économie locale.

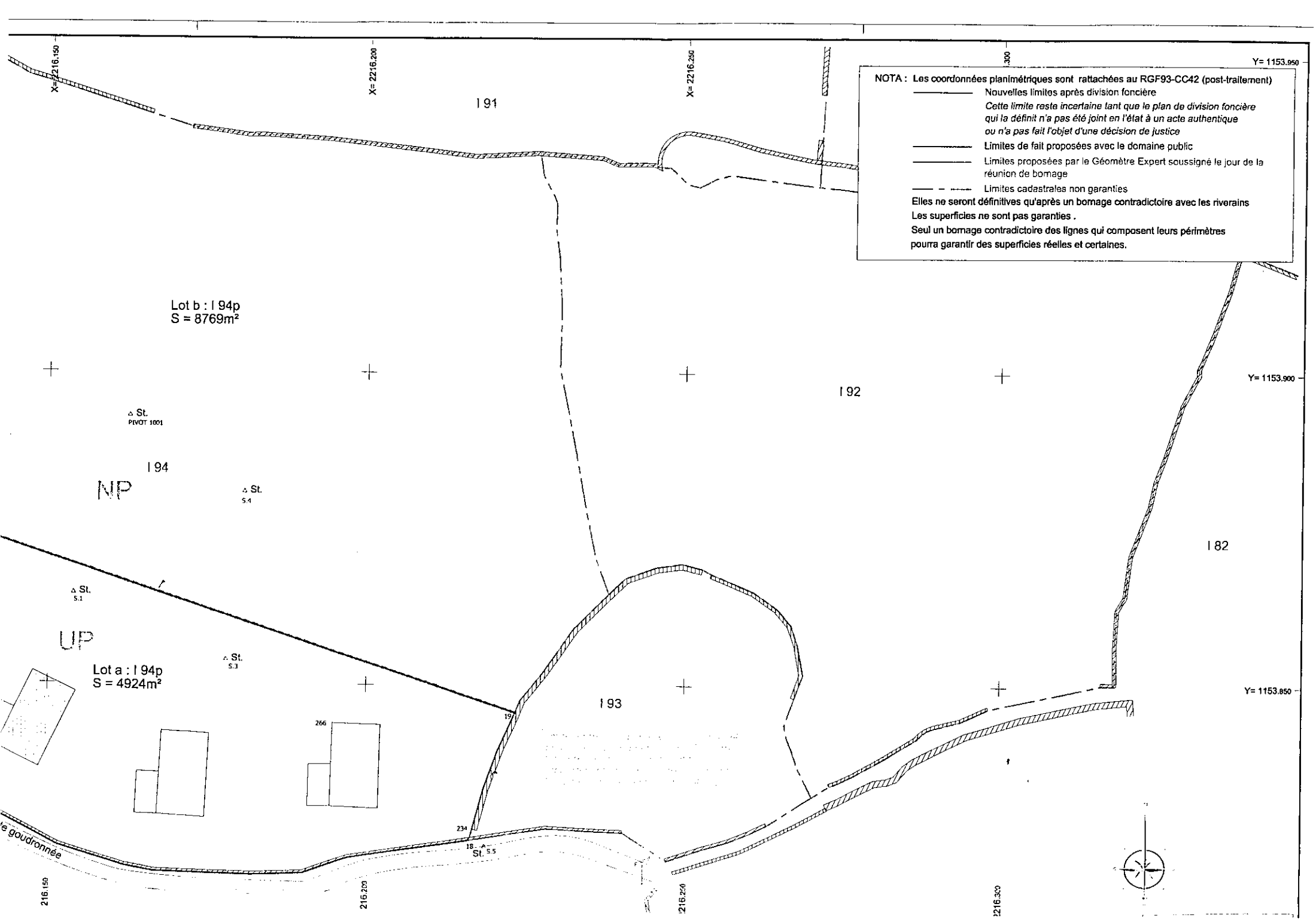
Chaque année, notre ville accueille plus de 800 saisonniers durant la saison estivale. Or, force est de constater que ces travailleurs, essentiels au bon fonctionnement de nos entreprises, commerces, restaurants et hôtels, rencontrent d'énormes difficultés à se loger dans des conditions décentes. Certains ne trouvent tout simplement pas de logement, ce qui complique considérablement la tache des employeurs et met en péril l'activité économique de notre territoire.

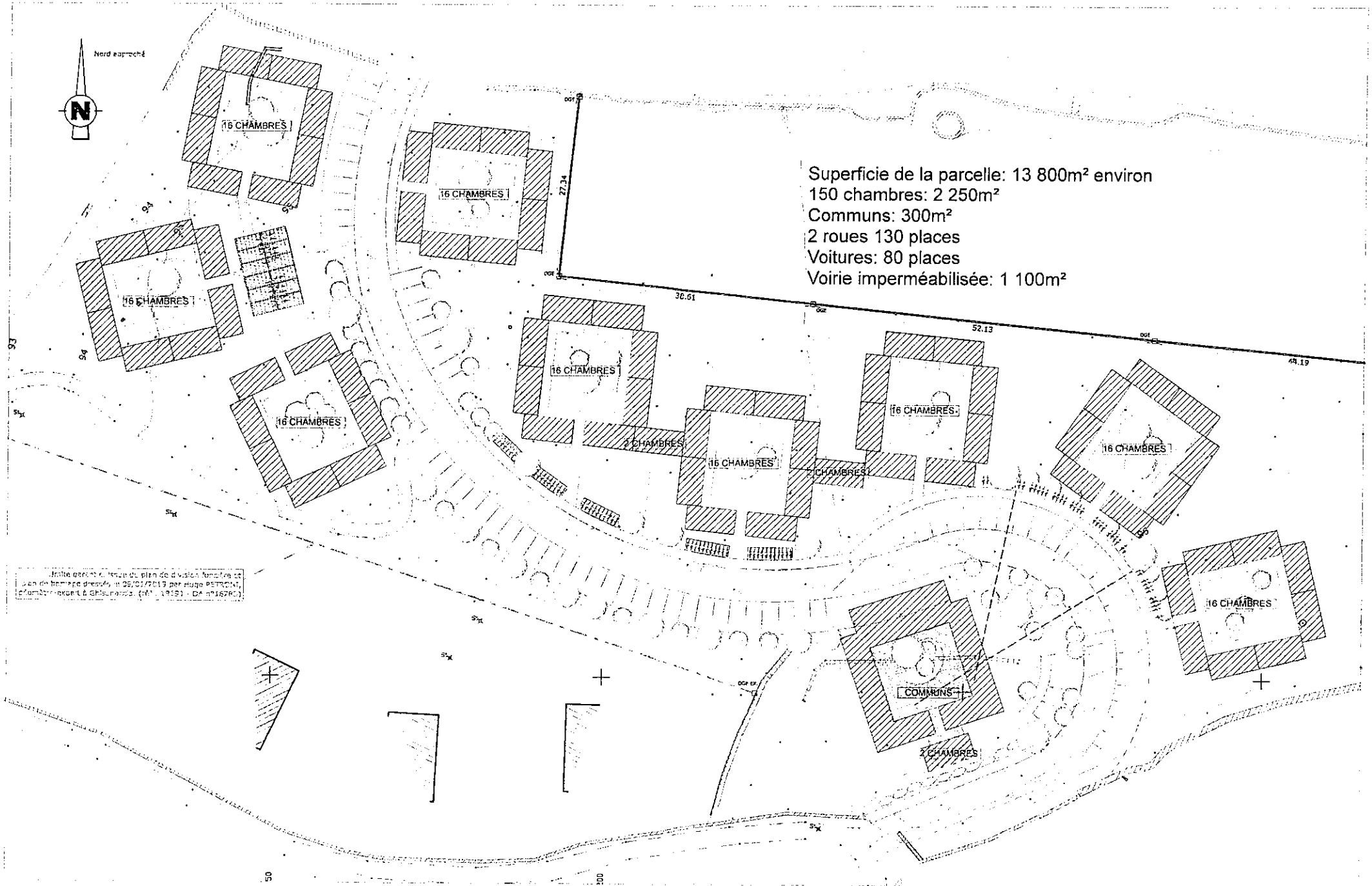
La création de logements adaptés permettrait non seulement d'améliorer les conditions de vie de ces travailleurs mais aussi de sécuriser l'emploi saisonnier, garantissant ainsi la pérennité de nos entreprises et la qualité de l'accueil touristique. Ce projet s'inscrit donc pleinement dans une logique de développement durable et solidaire, au bénéfice de tous.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces éléments et reste à votre disposition pour échanger plus en détail sur ce sujet, si vous le jugez nécessaire.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expressions de mes salutations distinguées.

F. STACHINO
Gérant


X= 2216.150
X= 2216.200
X= 2216.250
Y= 1153.950
Y= 1153.900
Y= 1153.850
NOTA : Les coordonnées planimétriques sont rattachées au RGF93-CC42 (post-traitement)
Nouvelles limites après division foncière
Cette limite reste incertaine tant que le plan de division foncière qui la définit n'a pas été joint en l'état à un acte authentique ou n'a pas fait l'objet d'une décision de justice
Limites de fait proposées avec le domaine public
Limites proposées par le Géomètre Expert soussigné le jour de la réunion de bornage
Limites cadastrales non garanties
Elles ne seront définitives qu'après un bornage contradictoire avec les riverains
Les superficies ne sont pas garanties .
Seul un bornage contradictoire des lignes qui composent leurs périmètres pourra garantir des superficies réelles et certaines.
I 91
I 92
I 93
I 94
I 82
Lot b : I 94p
S = 8769m²
Lot a : I 94p
S = 4924m²
St. PIVOT 1001
St. S.1
St. S.3
St. S.4
St. S.5
NP
UP
266
234
route goudronnée
216.150
216.200
216.250
216.300



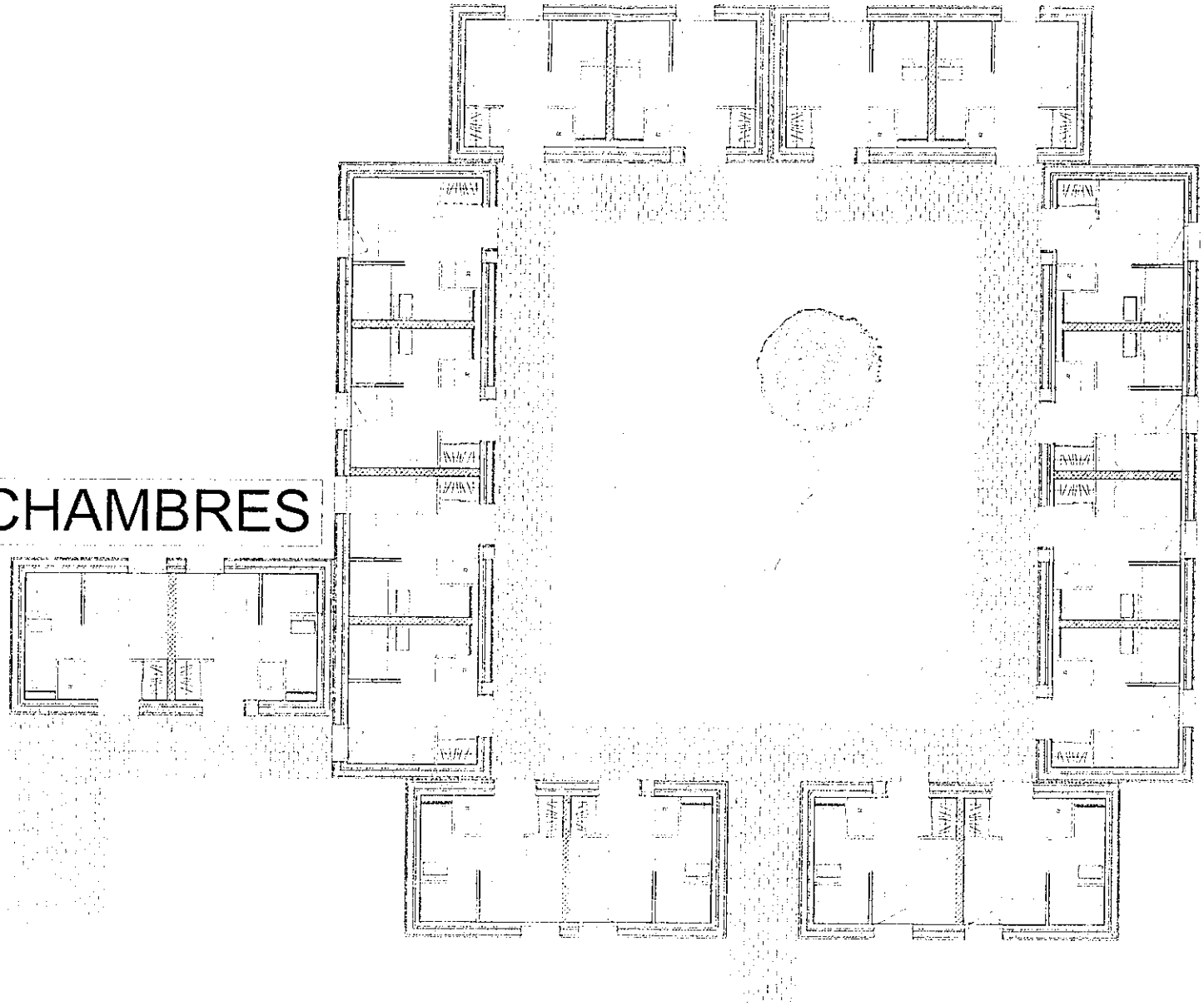
Maître d'ouvrage : **(nom du maître d'ouvrage)**
Adresse : #Adresse du Client 1 -
#Code postal du Client #Ville du Client
Tel : #Numéro de téléphone du Client

Maître d'œuvre : VERSINI ARCHITECTES ASSOCIÉS

Projet : Logements Saisonniers
PARMENTILE - 20 169 - BONIFACIO

ESQ.05
PLAN de MASSE

Affaire : PARMENTILE | 25/07/2024 | Ech : 1:500
VAA | 2435 | Esq



Maître d'ouvrage	(nom du maître d'ouvrage)	Maître d'œuvre	Projet	Logements Saisonniers	ESQ.07	Affaire PARMENTILE 25/07/2024 Ech
Adresse	#Adresse du Client 1 - #Code postal du Client #Ville du Client	VERSINI ARCHITECTES ASSOCIÉS		PARMENTILE - 20 169 - BONIFACIO	DETAIL	VAA 2435 Esq
Tel	#Numéro de téléphone du Client					

Monsieur GIORDANO Jean Philippe
La Boutique Du Corailleur
3 Place Montepagano
20169 Bonifacio

Courrier n° 24 enregistré le 23/08/25

Bonifacio le 23/08/2025

Objet : Projet de parking sur ma parcelle N 572 et demande d'autorisation pour un atelier d'artisanat sur mes parcelles N 397,398 et 563 à Cala Longa.

Madame la commissaire d'enquête.

Je constate que le projet de la municipalité de Bonifacio est de créer un parking public sur le terrain m'appartenant, cadastré section N numéro 572, afin de faciliter l'accès à la plage de Cala Longa.

Je comprends parfaitement la nécessité d'organiser le stationnement face à l'attractivité croissante du site. Cette démarche confirme le potentiel touristique du lieu, un potentiel sur lequel je fonde mon propre projet professionnel : l'installation d'un atelier de création d'artisanat de corail sur mes parcelles voisines, cadastrée section N numéro 397,398,563.

Cependant, je constate que le projet du PLU classerait mes parcelles en zone naturelle entrainant des difficultés pour obtenir l'autorisation de créer cet atelier.

Vous comprendrez aisément le caractère paradoxal de la situation : d'un côté, la commune envisage d'utiliser mon terrain pour accueillir des visiteurs, et de l'autre, elle m'empêcherait de développer une activité artisanale locale qui bénéficierait de ce public et contribuerait à l'attractivité du site.

Plutôt que de nous opposer sur ce dossier, je souhaiterais vous proposer une approche constructive et mutuellement bénéfique.

Je suis convaincu qu'un projet d'aménagement global, intégrant à la fois mon atelier et un stationnement paysager et optimisé, serait une solution bien plus valorisante pour le site de Cala Longa et pour la commune.

Mon atelier serait un atout supplémentaire offrant une animation culturelle et un savoir-faire local aux visiteurs.

Je sollicite également un rendez-vous avec Mr le Maire et son adjoint à l'urbanisme afin d'appuyer ma requête et de leur remettre mon étude de constructibilité.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial
Téléphone : 07 63 79 45 96
Courriel : e.estour@inao.gouv.fr

N/Réf : 2022-05-25-CO01

Monsieur Jean-Philippe GIORDANO
La Boutique du Corailleur
3 place Montepagano
20169 BONIFACIO

Objet : Possibilité de mise en place d'un SIQO sur le corail rouge de Méditerranée.

PJ : 2

Biguglia, le 25 mai 2022

Monsieur,

Je fais suite, par la présente, à votre sollicitation auprès de nos services sur l'opportunité de la mise en place d'un signe de la qualité et de l'origine sur le corail rouge de Méditerranée (*Corallium rubrum*).

Le règlement (UE) n°1151/2012 du Parlement européen et du Conseil du 21 novembre 2012 relatif aux systèmes de qualité applicables aux produits agricoles et aux denrées alimentaires couvre les produits agricoles destinés à la consommation humaine énumérés à l'annexe I du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne et d'autres produits agricoles et denrées alimentaires énumérés à l'annexe I de ce même règlement.

Vous aviez indiqué lors de nos échanges que le corail rouge de Méditerranée avait la particularité d'être à la fois animal, végétal et minéral. Nous avons pu nous faire confirmer qu'il se classe réglementairement en tant qu'« animal vivant ». Cette catégorie de produits figure bien à la liste de l'annexe I du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne mais ne relève pas d'une catégorie de produits destinés à la consommation humaine comme l'exige le règlement (UE) n°1151/2012.

Par ailleurs, le corail rouge ne figure pas parmi les produits listés à l'annexe I dudit règlement.

Nous avons donc envisagé en premier lieu, d'examiner les conditions d'une demande de révision de cette liste, annexe du règlement (UE) n°1151/2012, pour l'ajout du corail rouge de Méditerranée. Ce dernier précise en effet, une liste communautaire « ouverte » de produits étroitement liés à des produits agricoles et à l'économie rurale. Il apparaît que la révision de cette liste n'est pas opportune pour les autorités françaises compte tenu de l'incertitude du résultat d'une part et de la complexité de la procédure de révision d'autre part.

La seconde option est d'envisager l'obtention d'une IG artisanale auprès de l'INPI (Institut national de la Propriété Industrielle). L'avantage ici réside dans la protection conférée tant sur le produit brut que sur les « produits dérivés » tels que bijoux, broches, etc...Cette IG associée à un label tel que "Entreprise du Patrimoine Vivant" (EPV) obtenu via l'INMA (Institut National des Métier d'Art) apparaît comme la meilleure voie vous permettant de démarquer positivement et durablement vos produits.

Espérant vous avoir donné ainsi les informations pour mener à bien votre projet, vous trouverez ci-dessous les liens internet d'intérêt pour ce dernier. Nous restons bien sûr à votre disposition si besoin.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Délégué Territorial,

Emmanuel ESTOUR

INAO - Délégation Territoriale Sud-Est
ZA Courtine, 610 av. du Grand Gigognan, BP 60912
84090 AVIGNON CEDEX 9
Tél: 04 90 86 73 20
www.inao.gouv.fr

Étude de constructibilité dans le cadre de l'enquête du PLU de Bonifacio



Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Mr Jean-Philippe GIORDANO sollicite vos services concernant son projet professionnel sur des parcelles lui appartenant.

En ma qualité de corailleur et d'acteur social économique de la ville de Bonifacio.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Depuis plus de 35 ans, je suis un acteur social et économique de Bonifacio :

- Mon métier maritime de plongeur-corailleur et ensuite mon activité de commerçant du produit de ma pêche, transformé par mon atelier en bijoux, font de ma passion un véritable art de vivre.
- Mes deux boutiques et mon métier de Corailleur contribuent concrètement à l'économie et à l'identité de notre ville
- Par ce fait, je fournis plusieurs emplois locaux (sept à huit chaque année).

Pourtant, je fais face à un paradoxe : alors que toutes mes activités professionnelles sont ici, je suis contraint de résider ailleurs.

Mon souhait le plus cher est de pouvoir enfin vivre à Bonifacio.

Cette aspiration personnelle rejoint directement les grandes priorités de votre mairie :

Vous cherchez à développer le logement permanent ? Je souhaite être l'un des résidents qui font vivre notre ville à l'année.

Vous voulez valoriser le patrimoine ? Le corail que je pêche (pêche sélective) et transforme en est l'un des joyaux.

Vous souhaitez relancer les productions locales ? Mon activité est un exemple de savoir-faire ancestral et d'économie durable au même titre que l'agriculture.

Permettre mon installation serait une décision cohérente avec la vision que vous portez pour l'avenir de Bonifacio.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

La ville de Bonifacio entretient une relation ancestrale et passionnée avec un trésor de ses profondeurs :

Le corail rouge.

Plus qu'une simple ressource, le Corallium rubrum est un emblème, un fil rouge qui tisse l'histoire, l'économie et les légendes de cette citadelle du bout du monde.

Depuis des siècles, les marins bonifaciens s'aventurent dans les courants redoutables des Bouches de Bonifacio pour récolter cet "or rouge". Historiquement, la pêche se faisait à l'aide d'engins comme la "croix de Saint-André", une méthode peu sélective aujourd'hui interdite. Désormais, seuls quelques corailleurs professionnels, titulaires d'une licence très convoitée, sont autorisés à plonger.



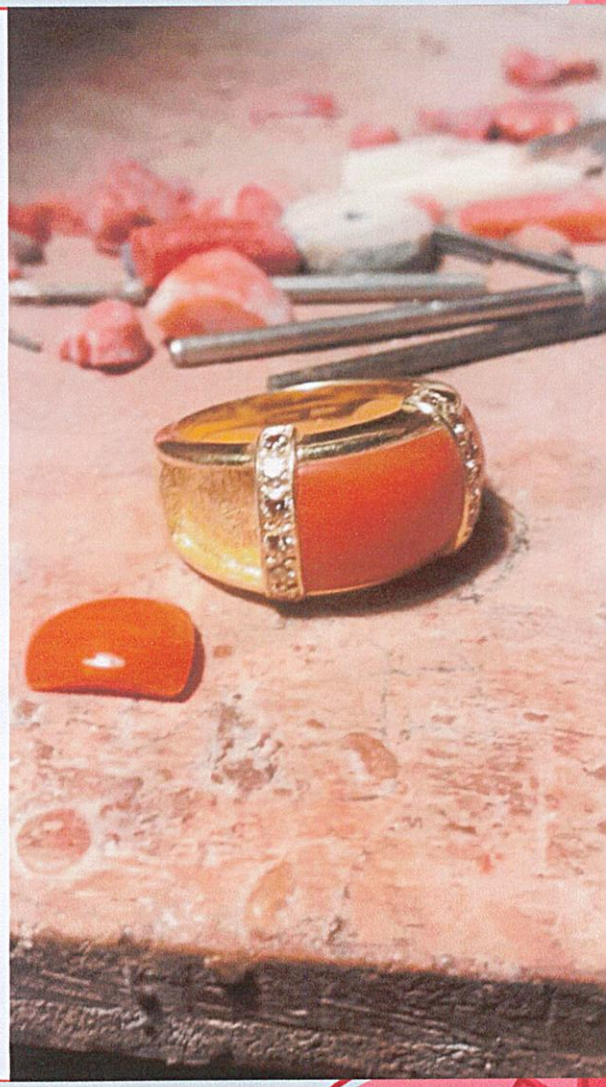
Je fais partie de cette corporation.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

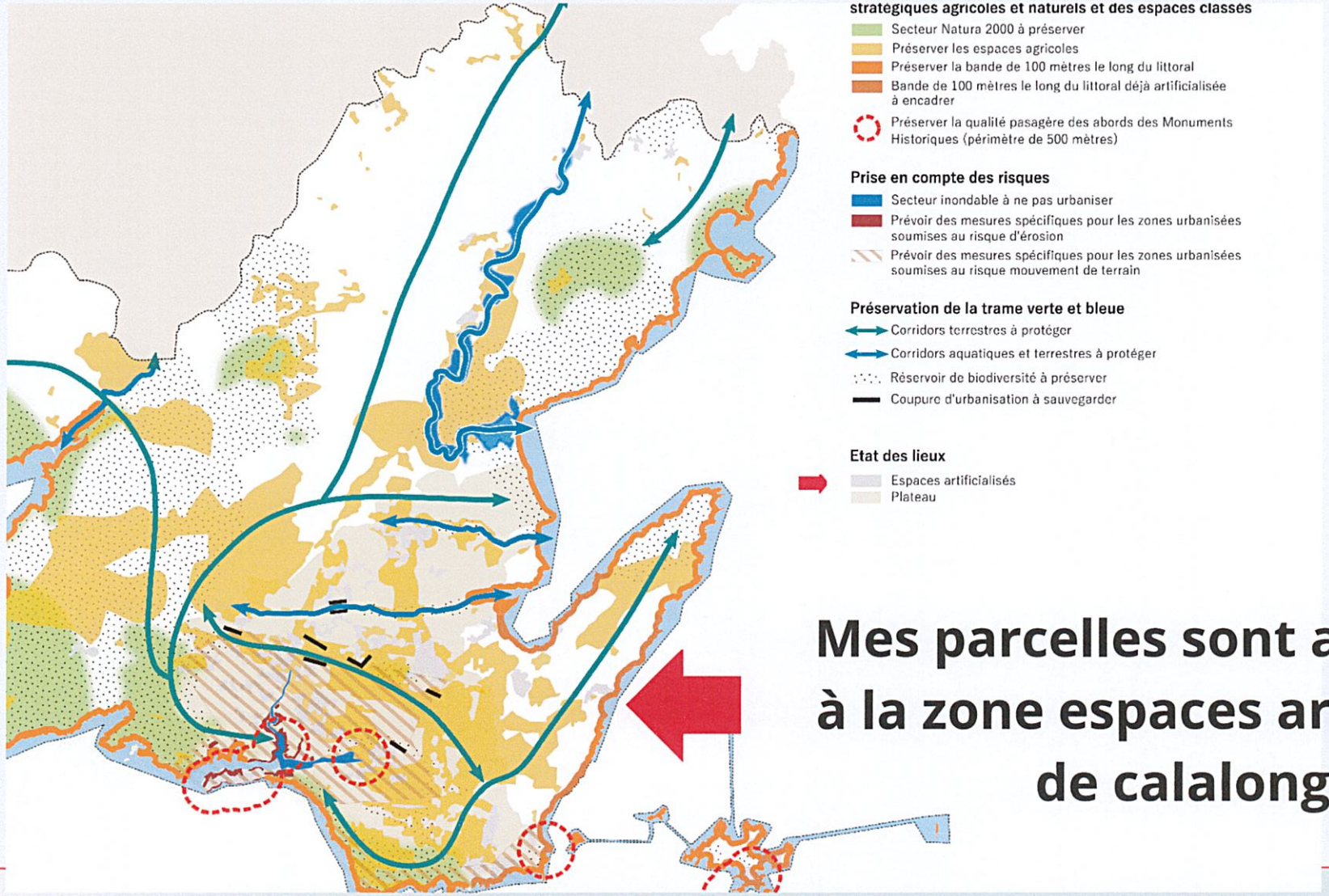
En ma qualité de corailleur, je souhaite maintenir mon activité professionnelle sur mes terres en y installant mon atelier.
Cette activité professionnelle étant en parfaite corrélation avec la culture de Bonifacio.

Selon les derniers travaux du PLU mes terrains sont en zone naturelle, mais limitrophe d'un espace urbanisé.

Par cette étude urbanistique, je vous propose de valider mon projet agricole sur mes terrains.



Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025



Mes parcelles sont attenantes à la zone espaces artificialisés de calalonga

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Je m'engage à respecter les critères d'appréciation du caractère limité de l'extension de l'urbanisation (livret Littoral page 67)

Ma demande de constructibilité serait pour une surface maximale de 200 m² de plain-pied.



Critères		Indices déterminants
L'importance du projet par rapport aux caractéristiques physiques du village ou de l'agglomération		La surface au sol du projet (taille et densité)
		La surface en volume du projet
L'implantation	**Par rapport aux espaces urbanisés du village ou de l'agglomération**	L'implantation du projet d'extension doit se faire en profondeur à l'arrière des villages et agglomérations existants. Elle peut être parallèle au rivage si la configuration des lieux empêche une urbanisation en profondeur.
	Par rapport au rivage	L'extension doit se faire en profondeur, en priorité de façon perpendiculaire au rivage. Elle ne doit pas dénaturer le site et les vues notamment la co-visibilité du village ou de l'agglomération avec la mer.
Les caractéristiques et fonctions du bâti		Le caractère architectural des constructions doit être en lien avec la configuration des lieux de façon à assurer une bonne intégration paysagère.
		La destination des bâtiments doit favoriser la mixité des formes bâties, des fonctions ainsi que la mixité sociale, à l'exclusion d'occupations uniquement saisonnières.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Les trois parcelles

000 N 397
4 510 mètres carrés
PAOLINI
20169 BONIFACIO

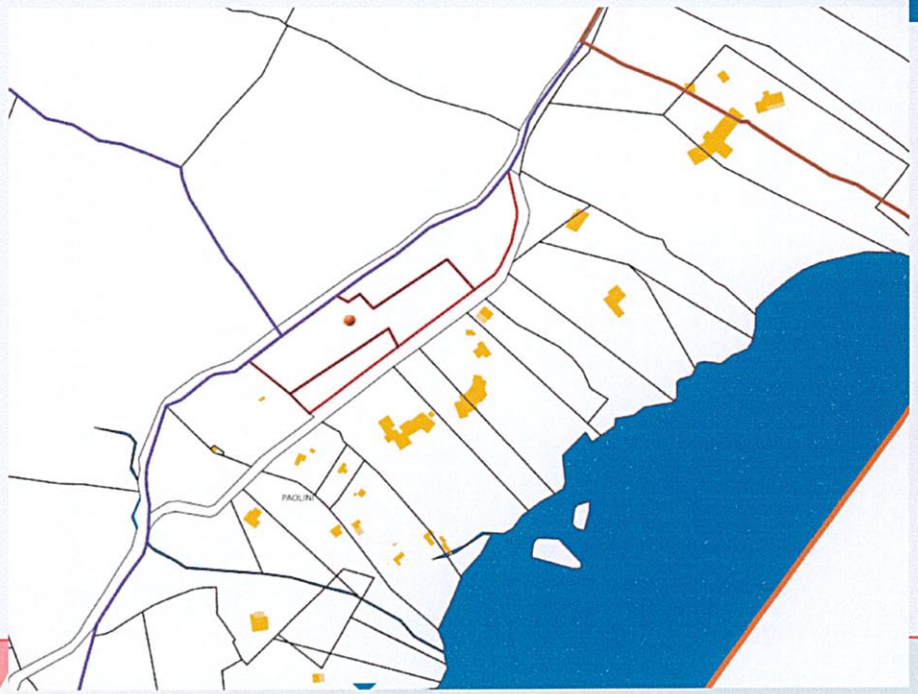
000 N 398
1 200 mètres carrés
PAOLINI
20169 BONIFACIO

000 N 563
3 640 mètres carrés
PAOLINI
20169 BONIFACIO



Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Les 3 parcelles sont hors la limite des 100 mètres





Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025



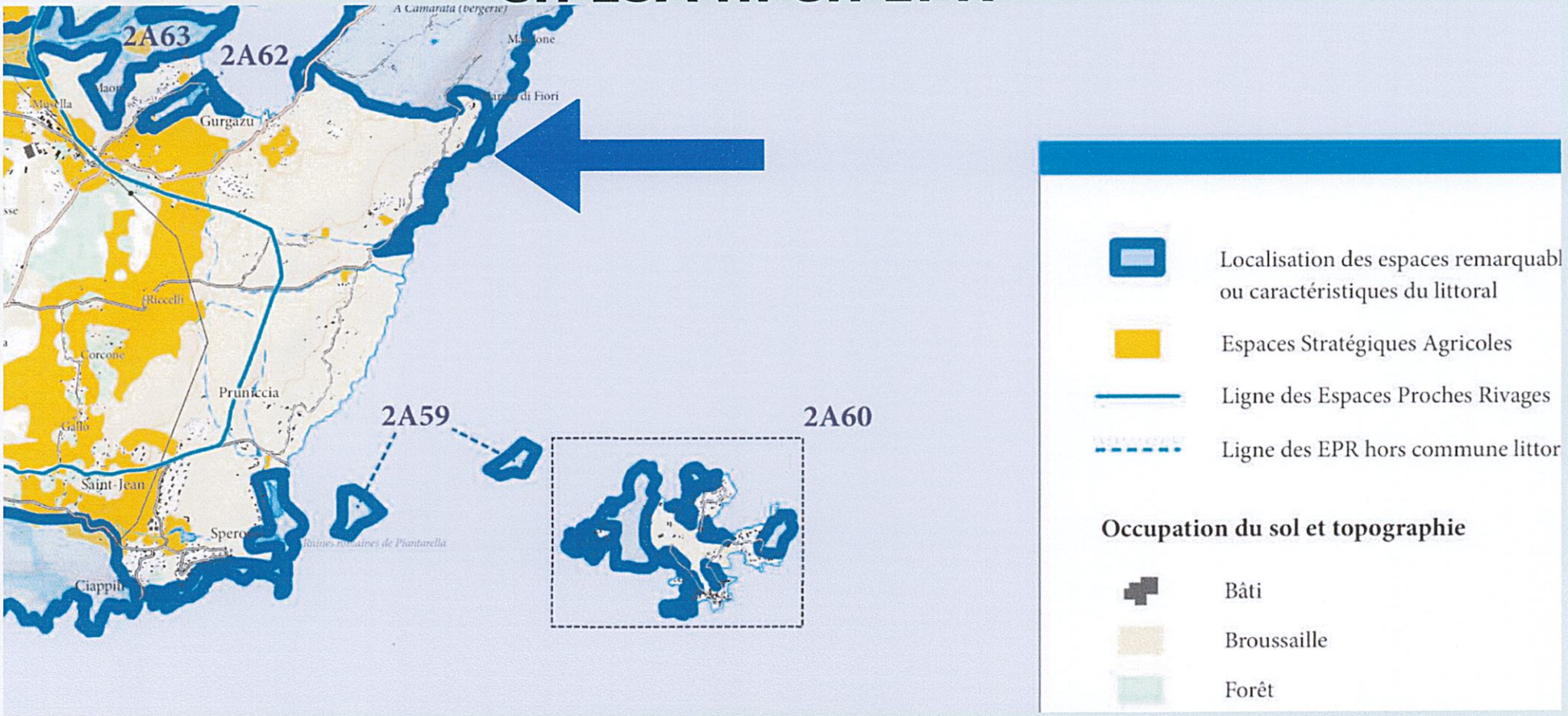
Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Vue de la mer ,la construction en lot arrière ne sera pas visible



Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Selon le PADDUC les parcelles ne sont pas en ESA ni en EPR



Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Selon vos préconisations, la zone N peut répondre à certaines dérogations notamment agricoles .

PARTIE 1 - AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS				
ARTICLE 1.1 - DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Autorisée	Autorisée sous condition	
■ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N	N
	Exploitation forestière		N	N
■ Habitation	Logement		N	N
	Hébergement			N,

Mon activité de corailleur dépend de l'agriculture

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

L'activité de pêcheur de corail, complétée par son travail en atelier, peut être légitimement rattachée au secteur agricole en s'appuyant sur une définition élargie et moderne de l'agriculture, qui inclut la gestion durable des ressources naturelles et leur première transformation.

Le corail est une ressource naturelle dont la gestion s'apparente à une culture marine
Contrairement à une simple activité d'extraction, la pêche du corail rouge de Méditerranée est une pratique ancestrale qui s'inscrit dans un cycle biologique long. Le corailleur ne fait pas que prélever ; il participe à la gestion d'une ressource vivante.

- **Un "élevage" extensif : Le corail est un animal (et non un végétal ou un minéral). Sa récolte raisonnée, respectant les tailles minimales et les zones de reproduction, s'apparente à une forme d'élevage extensif. Le pêcheur agit comme un "berger des mers", veillant à la pérennité de son "cheptel" pour les générations futures. Cette gestion active du cycle de vie d'une ressource naturelle est le cœur même de la définition de l'agriculture.**

- **Le cycle de la nature : L'activité est entièrement dépendante des cycles naturels, des saisons et des conditions environnementales, tout comme l'agriculture terrestre. Le corailleur "sème" en laissant les jeunes branches et "récolte" les branches matures, participant ainsi au renouvellement de la ressource.**

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

L'atelier du corailleur : le prolongement naturel de la récolte

L'atelier où le corail est nettoyé, taillé et préparé n'est pas une activité industrielle distincte, mais bien l'étape de première transformation du produit "agricole", indissociable de la récolte.

De la "fourche à la fourchette" : Dans l'agriculture traditionnelle, l'agriculteur ne se contente pas de récolter le blé ; il le bat, le trie et le stocke. De la même manière, le corailleur transforme sa récolte brute en un produit semi-fini ou fini. Cet atelier est l'équivalent du chai pour le viticulteur ou de la fromagerie pour l'éleveur.

Valorisation du produit brut : Ce travail en atelier est essentiel pour valoriser la ressource pêchée. Sans cette étape, le corail brut n'aurait que peu de valeur. C'est la connaissance et le savoir-faire du corailleur-artisan qui transforment le fruit de sa pêche en un produit commercialisable.

Le Code Rural (article L311-1) intègre d'ailleurs les activités de transformation et de commercialisation qui sont dans le prolongement de l'acte de production

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Une classification juridique et administrative déjà établie

Le lien entre les cultures marines et l'agriculture n'est pas une simple analogie ; il est reconnu par la loi.

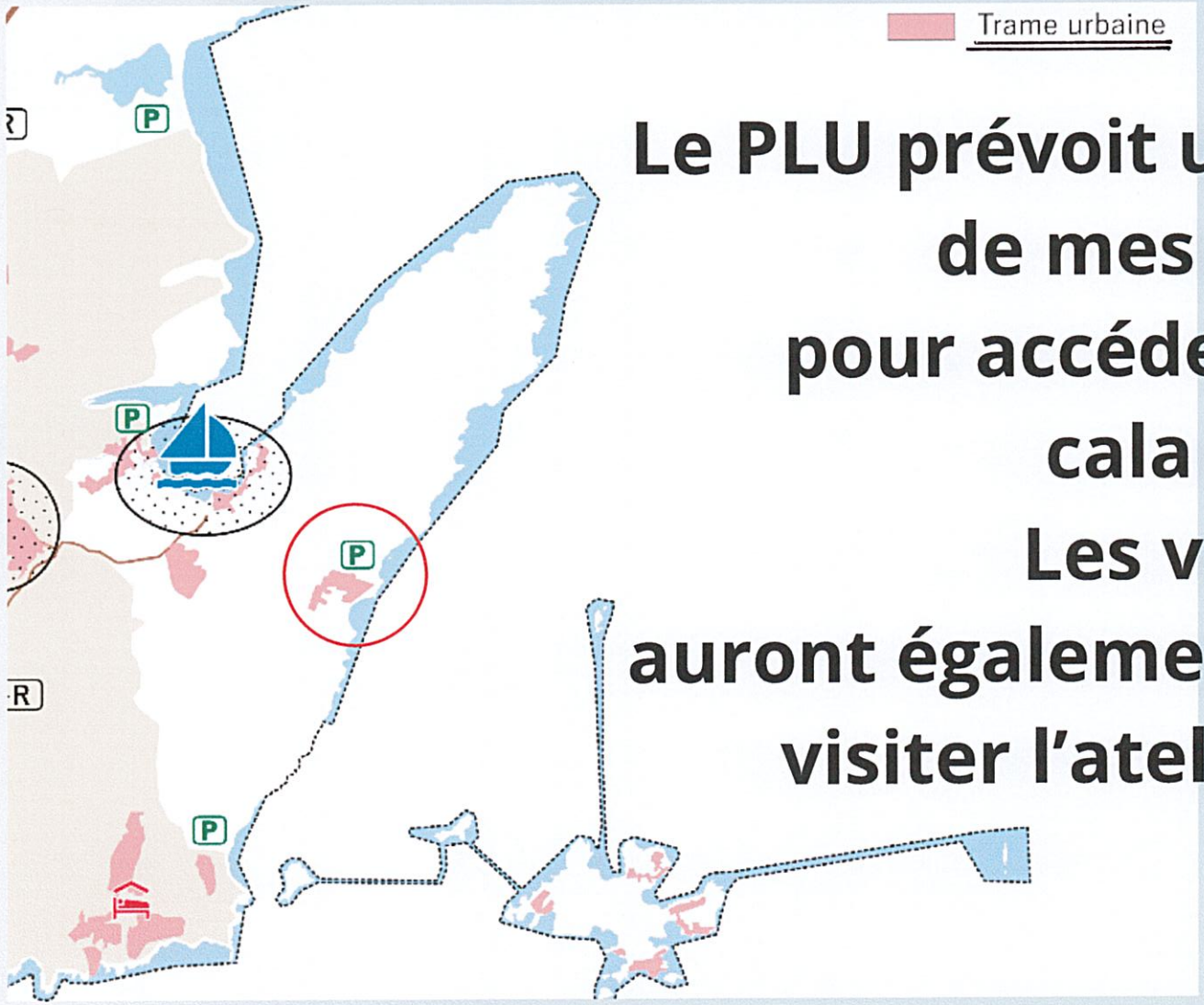
Assimilation aux activités agricoles : Le droit rural français, à travers l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, répute agricoles "les activités de cultures marines".

Bien que la pêche du corail soit une cueillette et non une culture au sens strict (comme l'ostréiculture), l'esprit de la loi est de rattacher l'exploitation des ressources vivantes du milieu marin au monde agricole.

Affiliation sociale : Les pêcheurs et les professionnels des cultures marines sont souvent affiliés à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) via le régime social des marins (ENIM) qui fonctionne en collaboration, reconnaissant ainsi la parenté entre les métiers de la terre et de la mer.

En conclusion, l'activité de pêcheur de corail et son atelier ne doivent pas être vus comme une simple extraction minière ou une industrie, mais comme une forme d'aquaculture extensive. Elle repose sur l'exploitation raisonnée d'une ressource animale vivante, sa gestion durable et sa première transformation, ce qui la place légitimement et logiquement dans le champ de l'agriculture.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025



Le PLU prévoit un parking sur une de mes parcelles pour accéder à la plage de cala longa .

Les visiteurs auront également la possibilité de visiter l'atelier de corail.

BONIFACIO

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025



Le projet de la Mairie de créer un parking sur ma parcelle cadastrale N 572, destinée à l'accès à la plage de Cala Longa, confirme l'attractivité touristique du site. Cette fréquentation représente une opportunité évidente pour mon projet d'installation d'un atelier d'artisanat de corail sur mes parcelles voisines N 397,398 et 563.

Or, il serait profondément incohérent et préjudiciable que la municipalité encourage d'un côté l'accueil du public sur l'une de mes parcelles, tout en m'interdisant sur mes parcelles voisines de développer une activité économique et artisanale qui bénéficierait directement de cette même attractivité. Une telle décision compromettrait la viabilité de mon projet et irait à l'encontre d'un développement local cohérent.

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025



Dans l'expectative d'une analyse de ma requête de votre part,
je vous remercie et vous prie de croire en ma sincère considération.

Jean-Philippe Giordano
corailrouge.bonifacio@gmail.com
0607313955

Document présenté à la commission d'enquête et à monsieur le maire. Aout 2025

Courrier n° 25 enregistré
le 23/08/25

M. Claude Serra
Biaggio di Mauro
Chemin de Corcone
20169 Bonifacio

Tel. : 0625530106
Email : claude.serra@gmail.com

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET du GALLO



Le projet du Gallo consiste dans la création par restauration et nouvelles constructions d'un ensemble architectural très traditionnel intégré dans plusieurs activités agricoles et pastorales conduites pour certaines personnellement par M. Claude Serra, le propriétaire, et pour d'autres en association avec M. et Mme Stéphane et Evelyne Roghi, éleveurs ovins sur la commune de Bonifacio, qui sont voisins mitoyens des parcelles de la propriété du Gallo.

Les familles Serra et Roghi collaborent déjà étroitement au quotidien (pacage du troupeau Roghi et accès permanent sur la propriété, prêts de matériels, etc.) et ont décidé de s'associer pour développer ensemble certaines activités sur le terrain du Gallo.

Il sera créé sur la propriété,

- *par M. Claude Serra personnellement* :

  - une oliveraie qui comprendra 350 oliviers de variété '*zinzala*' (150 existants qui seront greffés et relancés et 200 nouveaux arbres plantés suivant les prescriptions de l'INRA) qui fera l'objet d'un investissement substantiel en vue de son entière

remise en culture et en production d'huile d'olive, notamment par l'édification d'un pressoir, la création d'une cave l'installation d'une machine d'embouteillage ;

- *en association avec la famille Roghi* :

  - en partie haute de la propriété où existent de nombreux chênes, une expérimentation d'implantation de chênes micorhizés avec des souches de champignon Tuber melanosporum (truffe noire du Périgord), avec M. Mathieu Faucoulanche à Montignac (24) ;

  - une activité d'apiculture d'abeilles autochtones installée sur tout le versant ouest de la propriété et qui comprendra des ruchers et du matériel d'exploitation dédié, notamment pour la mise en conserve du miel ;

  - un petit magasin-étape aménagé en bordure du chemin de Corcone dans un *barracou* situé à l'intérieur de la propriété, pour la vente des fromages de la famille Roghi, de l'huile d'olive, du miel et des produits saisonniers des deux propriétés et du voisinage (maraichage, œufs, fruits et conserves).

Deux emplois à temps plein ont déjà été créés depuis plus de 7 ans sur la propriété (pour effectuer un '*démaquisage*', la construction de murs de pierres sèches de ramassage et la restauration et entretien de *caseddu* en ruines, et la préparation des dispositifs d'irrigation, etc). La propriété est 'pure' en ce sens qu'elle ne comporte aucun arbre ou plante ou herbe qui n'en soit pas issu.

L'objectif, avec tout le respect pour cette zone naturelle de 3ha, est de rendre à ce site sa destination séculaire d'oliveraie en activité, avec tout le soin de restitution que cela suppose : les murs et les contours de certains arbres en pierre sèche de ramassage, les constructions traditionnelles comme les *barracù*, le travail et l'entretien du terrain, le drainage, l'entretien des arbres. Il y a en effet ici un patrimoine culturel autant que naturel, avec toute l'histoire d'une architecture vernaculaire qui épouse parfaitement son milieu.

Le projet est structuré autour d'une matrice agricole (culture d'olivier et élevage), avec un volet paysager (renforcement et entretien du végétal, introduction de la diversité), un volet architectural (exploration et respect de l'architecture vernaculaire) et enfin un volet social avec le maintien d'emplois stables.

1/ L'oliveraie et le pressoir

L'oliveraie comprendra un pressoir à huile (le 'Pressoir du Gallo') équipé d'une machine à embouteiller et de fûts de stockage. Il est prévu de permettre aux propriétaires d'oliviers qui récolteront suivant un cahier des charges à définir avec les services de la commune et de l'INRA, de venir faire presser leurs fruits au pressoir. Il est à noter qu'il n'y a actuellement aucune structure de production 'ouverte' dans le périmètre de Bonifacio, quand bien même il s'agissait là une activité qui structurait traditionnellement son paysage et son économie notamment dans ce lieu.

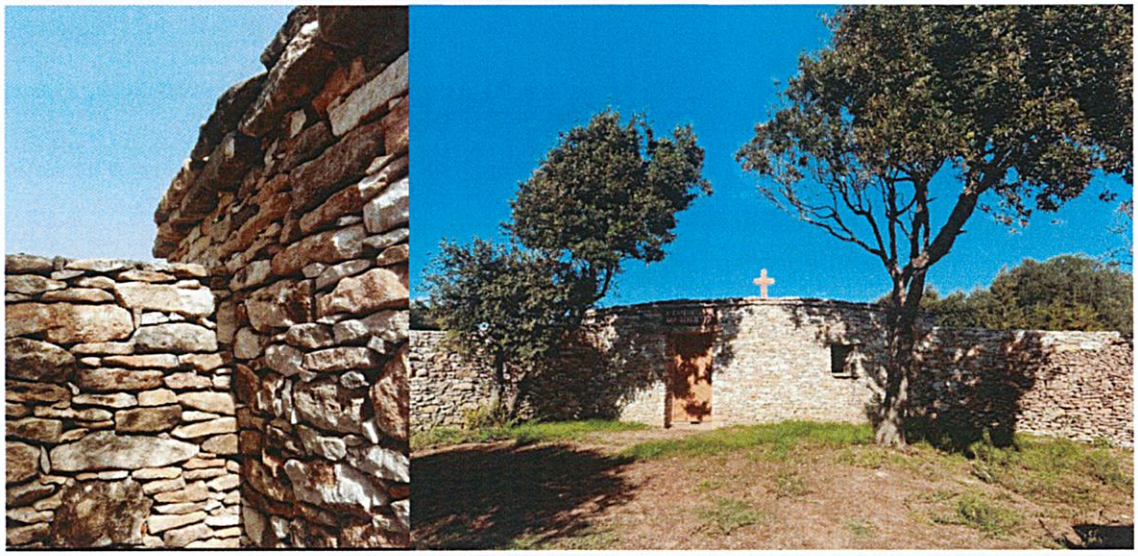
2/ La mise en commun de moyens pour l'élevage

Le renforcement des liens avec les bergers voisins (pacage, mise en commun de certains moyens et création d'un magasin partagé à l'entrée de la propriété par le réaménagement d'un *barracou* existant pour la vente de fromages, d'huile, d'œufs frais, d'herbes et de certains légumes)

C'est la dimension complémentaire à la culture. Nous approfondirons une collaboration avec nos voisins MM. Stéphane et Evelyne Roghi, exploitants agricoles éleveurs de brebis et producteurs de fromage. Les brebis disposent d'un accès à la pâture, entretenant le pied des arbres et fertilisant le sol.

Les productions seront vendues sur le site.

3/ La reconstruction des murs et du bâti en ruines



Avec l'appui des deux salariés à temps plein attachés à la propriété qui sont concentrés sur la taille et l'édification des murs de pierre, le projet comprend :

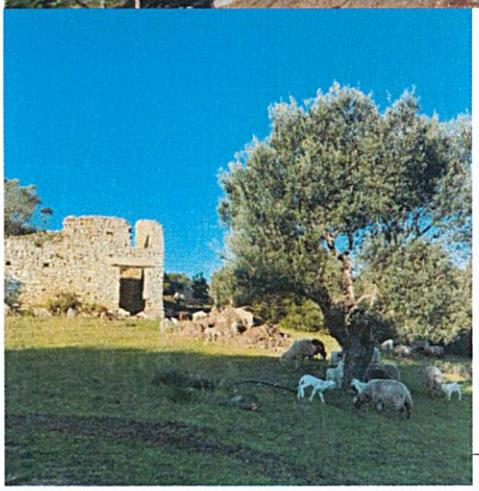
- La reprise reconstruction de l'ensemble des murs en pierres sèches (travaux déjà très avancés puisque plus de 2000 mètres linéaires de murs ont déjà été édifiés). Ces murs sont réalisés en pierre de ramassage (calcaire de Bonifacio), appareillés de façon traditionnelle, en murs pleins et non en parement.

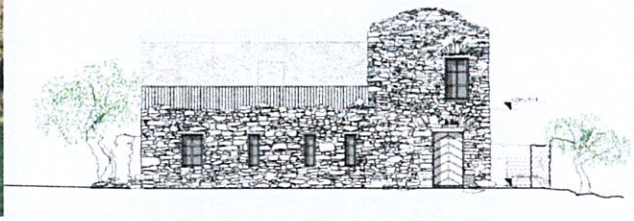
- La restauration de la ruine d'un *caseddù* en angle de mur qui a été reconstruit et transformé en petite chapelle en pierres sèches

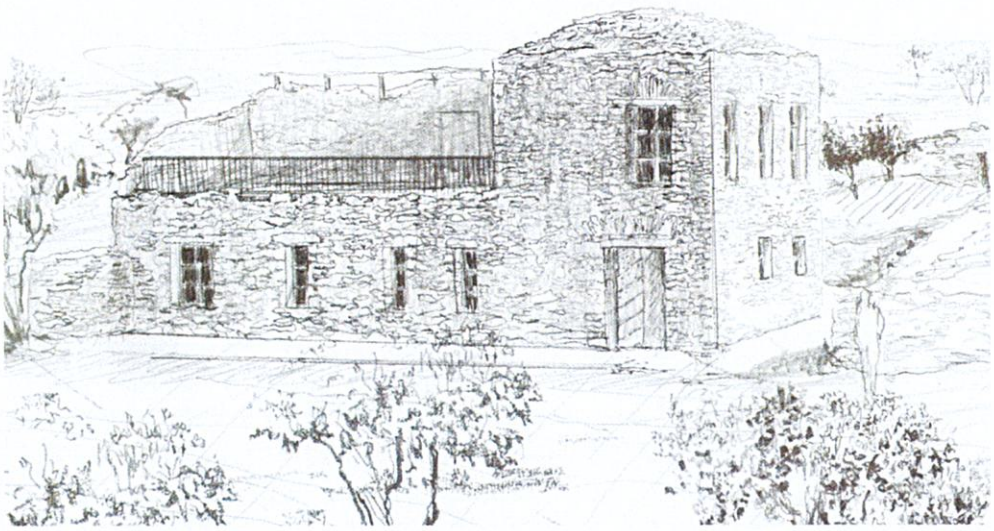
4/ La construction ou reconstruction d'édifices

- le projet de reconstruction complète d'une maison de pierres calcaires existante en ruine *pour laquelle un permis est demandé*. Cette maison est destinée à héberger le régisseur de l'oliveraie.

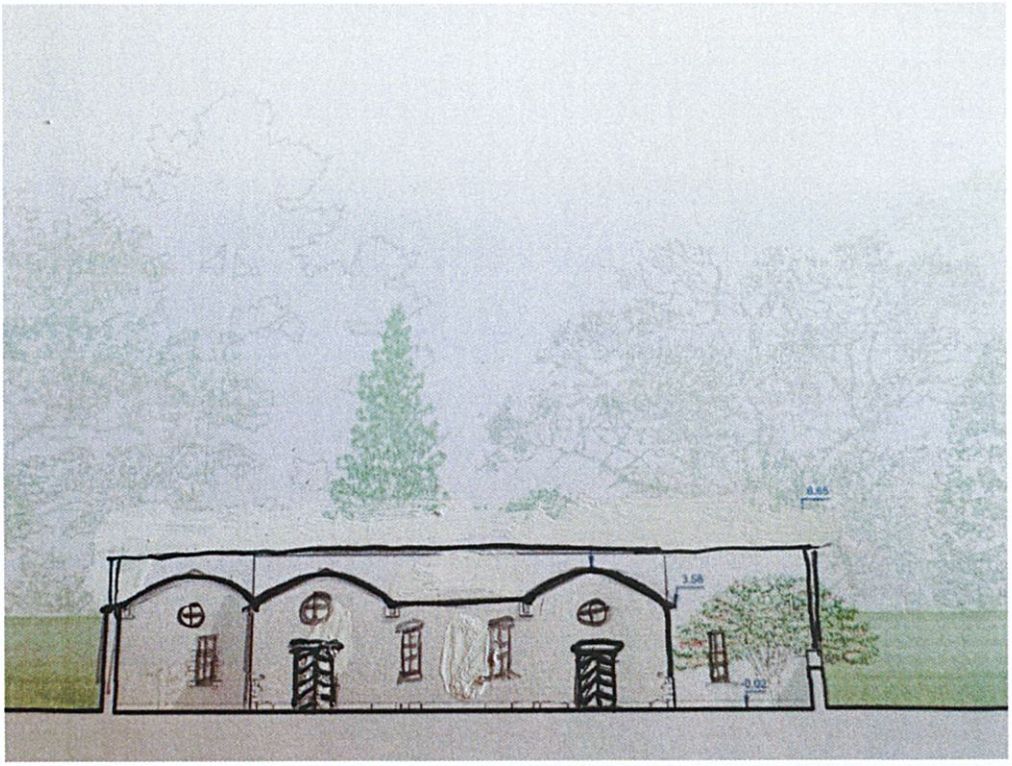








- la construction d'une maison à créer en techniques traditionnelles et murs de pierre sèches (voutes intérieures en briquettes anciennes) qui servira aussi d'accueil aux propriétaires d'oliviers *pour laquelle un permis est demandé*



- la construction d'un pressoir traditionnel à créer *pour lequel un permis est demandé*

- la reconstruction et l'aménagement d'un *baracu* qui est effondré *pour lequel un permis est demandé*. Ce petit édifice aura pour vocation la présentation, la promotion et la vente de produits traditionnels issus de l'oliveraie : huile d'olive, fromages, amandes, produits dérivés.

L'ensemble architectural ne se sépare pas du projet d'aménagement d'une oliveraie 'exemplaire' qui constitue le cœur et la matrice du projet. Son objectif est de remettre à l'honneur l'architecture vernaculaire et les techniques traditionnelles, ce qui aura pour vertu d'offrir une parfaite intégration dans son paysage et dans son milieu.

5/ La remise en production et la restructuration de l'oliveraie

C'est le cœur et la matrice du projet. Le site existant, dont le paysage et la topographie ont été structurés de longue date par la culture des olives, comporte environ 200 arbres, dont certains sont centenaires. Nous allons effectuer un relevé phytosanitaire complet qui établira un diagnostic des arbres à soigner/remettre en production et de ceux à remplacer par des plants nouveaux. L'objectif est de parvenir à 300 arbres pour 3ha de terrain, soit environ 100m2 par arbre, ou une distance entre les plans de 10 mètres

environ. C'est donc d'une véritable masse arborée, d'une forêt structurée par les murs de souténement et les vallons que nous parlons.

6/ Cultures annexes et ruches

Expérimentation d'implantation de chênes truffiers : une expérimentation d'implantation de chênes micorhizés avec des souches de champignon Tuber melanosporum (truffe noire du Périgord), avec M. Mathieu Faucoulanche à Montignac (24)

Ruches : Il est prévu d'implanter des riches pour l'élevage d'abeilles autochtones et la fabrication de miel (vraisemblablement miel d'asphodèles (en nombre très important) et de fleurs des champs en développant la culture de certaines fleurs mellifères.

Pour parvenir à la biodiversité, nous envisageons également :
- le renforcement, la structure du potager existants afin de proposer des légumes bio à la vente

Enfin, nous proposons de reconstruire et d'améliorer l'élevage de poules existant en bas du terrain, ce qui permettra une petite production d'œufs.

7/ Le volet social

Outre les deux employés actuels, affectés aussi au redressement et à la restructuration des murs, nous prévoyons 1 embauche supplémentaire d'un ouvrier qualifié pour assurer l'entretien de l'oliveraie, la récolte, le pressage des fruits et la mise en bouteille de l'huile.

CONCLUSION

Notre ambition est de revivifier l'emprise foncière en créant un ensemble cohérent d'activités d'oléiculture de qualité (enrichie d'activités annexes),

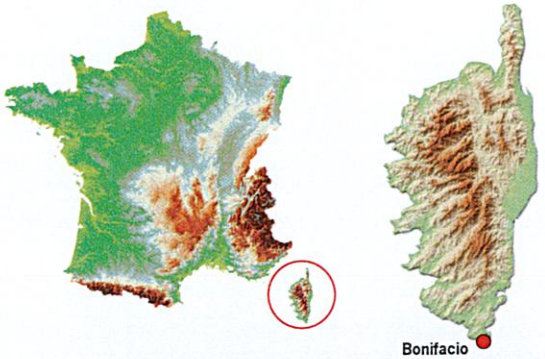
De procéder à certaines restaurations de ruines et édifications nouvelles en remettre à l'honneur les techniques traditionnelles de construction, de structure du paysage.

Nous consultons pour cela des exploitants d'oliveraies, l'INRA, des historiens et prenons grand soin de relever avec précision les constructions traditionnelles de la microrégion bonifacienne.

Localisation de l'opération

Corse
Corse-du-Sud (2A)
Gallo
« Site de Gallo »

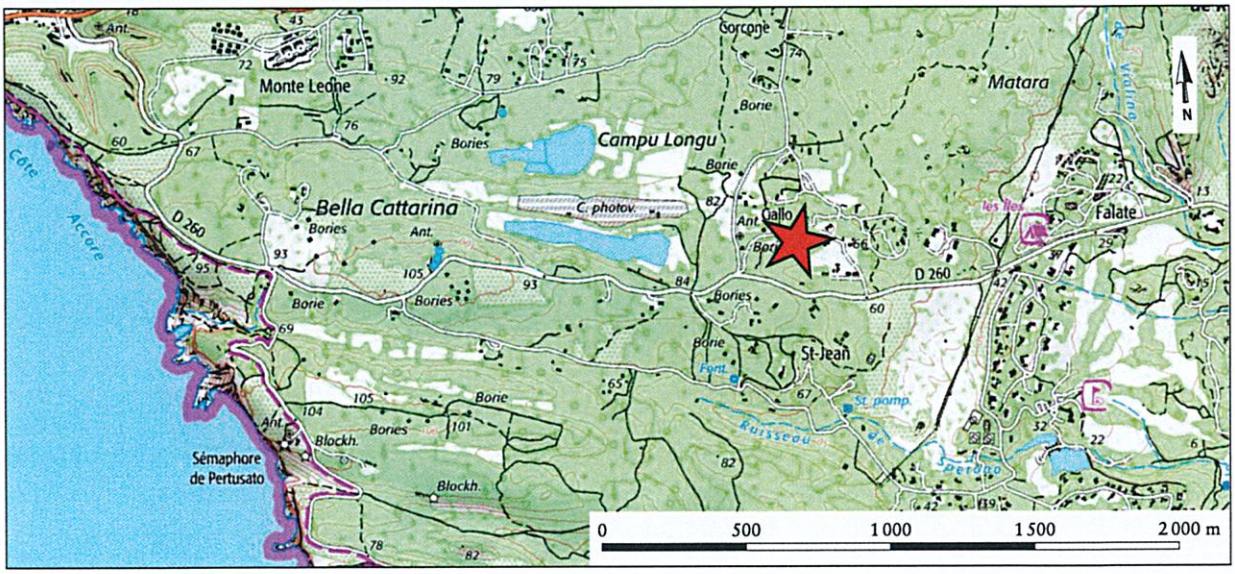
X = 1219600
Y = 6051100
Z = 79 m NGF





Localisation de l'opération sur fond de carte au 1/250000.

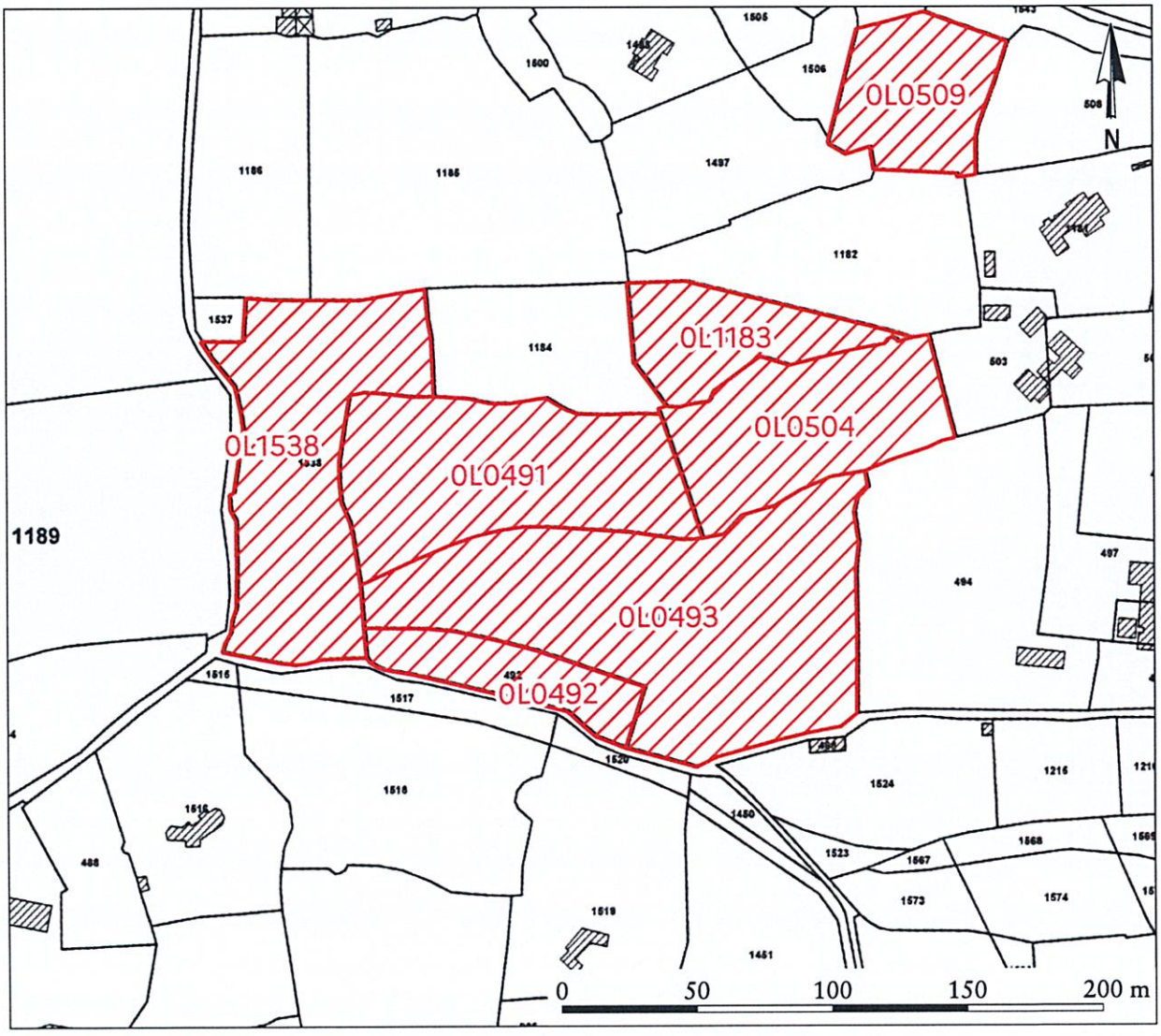
(© Inrap, infographie et SIG S. Barbey, sur fond Carte IGN® - © IGN - Copie et reproduction interdite)



Localisation de l'opération sur fond de carte au 1/25000.

(© Inrap, infographie et SIG S. Barbey, sur fond SCAN 25TOUR WLD WM 10® - © IGN 2021 - Copie et reproduction interdite)

Cadastre


OL0509
OL1183
OL0504
OL1538
OL0491
OL0493
OL0492
1189
N
0
50
100
150
200 m

Addendum en appui du courrier n°25

Les parcelles du Gallo qui font l'objet du projet de M. Claude Serra, pourraient faire l'objet d'un classement en zone 'déjà urbanisée'.

En effet ces parcelles sont entourées dans leur environnement immédiat et dans toutes les directions de maisons construites ou en construction.

Il est objectif de constater que le secteur est donc totalement urbanisé par l'existence de constructions habitables (existantes ou en construction) cours reliées par des réseaux de viabilité raccordables immédiatement (eau potable, électricité fibre et télécommunications, etc).

S'il n'est pas conduit par un agriculteur mais en association avec les agriculteurs du voisinage immédiat, le projet permettra la mise en valeur des parcelles (plantation et entretien d'une oliveraie, pacage et autres activités agricoles) plutôt que le maintien de ces parcelles à l'état d'abandon.

Courrier n° 26 enregistré le 28/08/25.

Christiane TAFOURNEL
Chemin de Padurella
20169 BONIFACIO
06 20 39 00 57
Email : ct26@orange.fr

Mairie de BONIFACIO
Madame le commissaire enquêteur
Elaboration du PLU de la commune de BONIFACIO
Service Urbanisme

BONIFACIO le 24 août 2025

Madame,

J'ai été étonnée d'apprendre que la parcelle 103 dont je suis propriétaire depuis 2005 a été classée inconstructible.

J'avais fait venir un géomètre expert pour déterminer l'emplacement d'une petite bâtisse de 30 à 40m2 à proximité de la maison principale pour des questions de commodités, actuellement pour accueillir mes enfants et petits enfants et dans peu de temps un couple afin de s'occuper de nous et du terrain (j'ai 76 ans et mon mari 79) et d'avoir la possibilité de rester dans les lieux.

Cette décision d'inconstructibilité détruit nos objectifs.

Depuis la construction de notre résidence principale, les parties boisées sont démaquisées et entretenues mais conservées dans leur aspect d'origine et à part la surface nécessaire à l'établissement de cette petite construction, nous respecterons également les lieux.

Je vous demande donc de bien vouloir conserver ce droit de construction sur cette parcelle.

Je vous remercie de la diligence que vous prendrez à me répondre er vous prie madame de croire à l'assurance de ma considération distinguée.

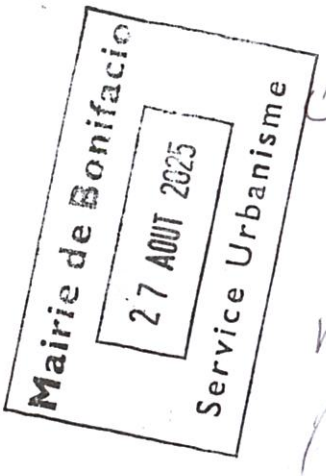
Courrier n° 27 enregistré le 28/08/25

Bonifacio le 23/8/25

Mr Mme PIERREUX
L. dit FINOCCHIU
20169 BONIFACIO
lettre AR

Mme Ferrari,

Mairie de Bonifacio
27 AOUT 2025
Service Urbanisme



Objet - doléances -

Etant propriétaires des parcelles
nos D 962 - 963 - 966
(donation à ma fille
Mme PIERREUX lucette D 962
je demande leur constructibilité
au PLU -

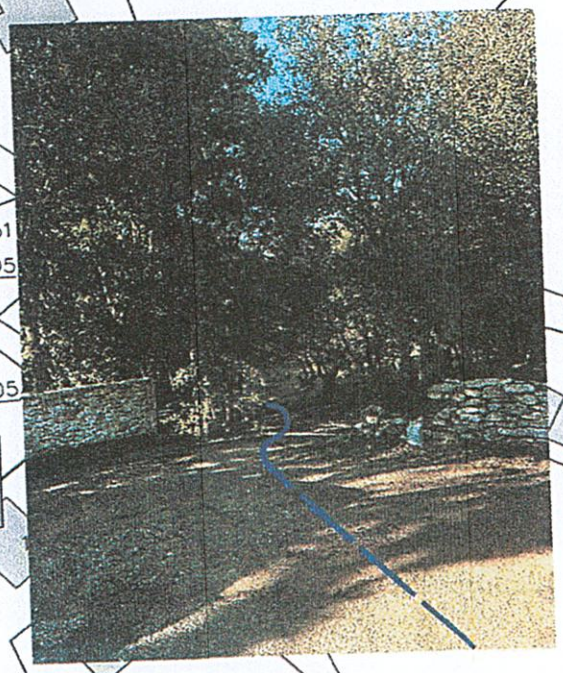
remerciments et salutations

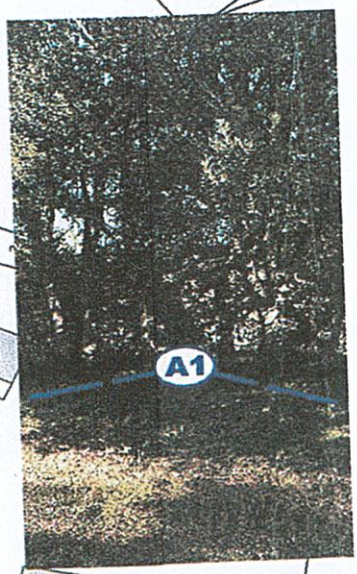
PS : Alors que la
D/973 - 966 - 972
elles sont constructibles
(voir PJ)
et appartiennent au même terrain !

[redacted]
PC24B0110
PUISSANCE 12 kVA
PARCELLE D965-970

[redacted]
PC24B0108
PUISSANCE 12 kVA
PARCELLE D971

[redacted]
PC24B0109
PUISSANCE 12 kVA
PARCELLE D964-969





MUNE DE BONIFACIO
ECHELLE 1000

Courrier n° 28
enregistré le 28/08/25

Bonifacio le 28/07/25

M Lietta Marine
Lieu dit Casella
20169 Bonifacio
06.25.09.01.73
Marine.lietta@hotmail.com

A l'attention de **Mme Ferrari Catherine**
Commissaire enquêtrice PLU Bonifacio

Objet : *Révision classement parcelle Zone A*

Madame,

Je me permets de vous adresser la présente dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonifacio.

Mes parents ont acquis en 1997 un terrain d'environ un hectare et demi situé sur le territoire communal, alors classé en zone constructible (voir polygone vert). Leur intention, au-delà d'y construire leur résidence principale, était de transmettre ce terrain à leurs enfants afin que nous puissions, à notre tour, bâtir notre maison et rester vivre à Bonifacio, notre ville natale, où nous avons grandi et toujours vécu.
Malheureusement, peu après la construction de leur maison, le terrain a été reclassé en zone inconstructible. Ce reclassement a fortement compromis notre projet familial.
En octobre 2015, mes parents m'ont fait donation d'une partie de ce terrain (parcelle M715 et M717) dans l'espoir que je puisse y faire construire, à mon tour, ma résidence principale. Ma demande de permis de construire a malheureusement été refusée dans un délai très court, au motif que la parcelle se trouvait en zone naturelle.
Mes parents, confrontés à l'impossibilité pour moi de me loger à Bonifacio — où les prix de l'immobilier sont devenus inaccessibles pour de nombreux Bonifaciens — ont été contraints de scinder leur maison en deux pour m'accueillir avec mon mari et nos deux enfants. Nous y vivons tous les quatre dans un espace restreint et peu adapté à une vie familiale équilibrée.

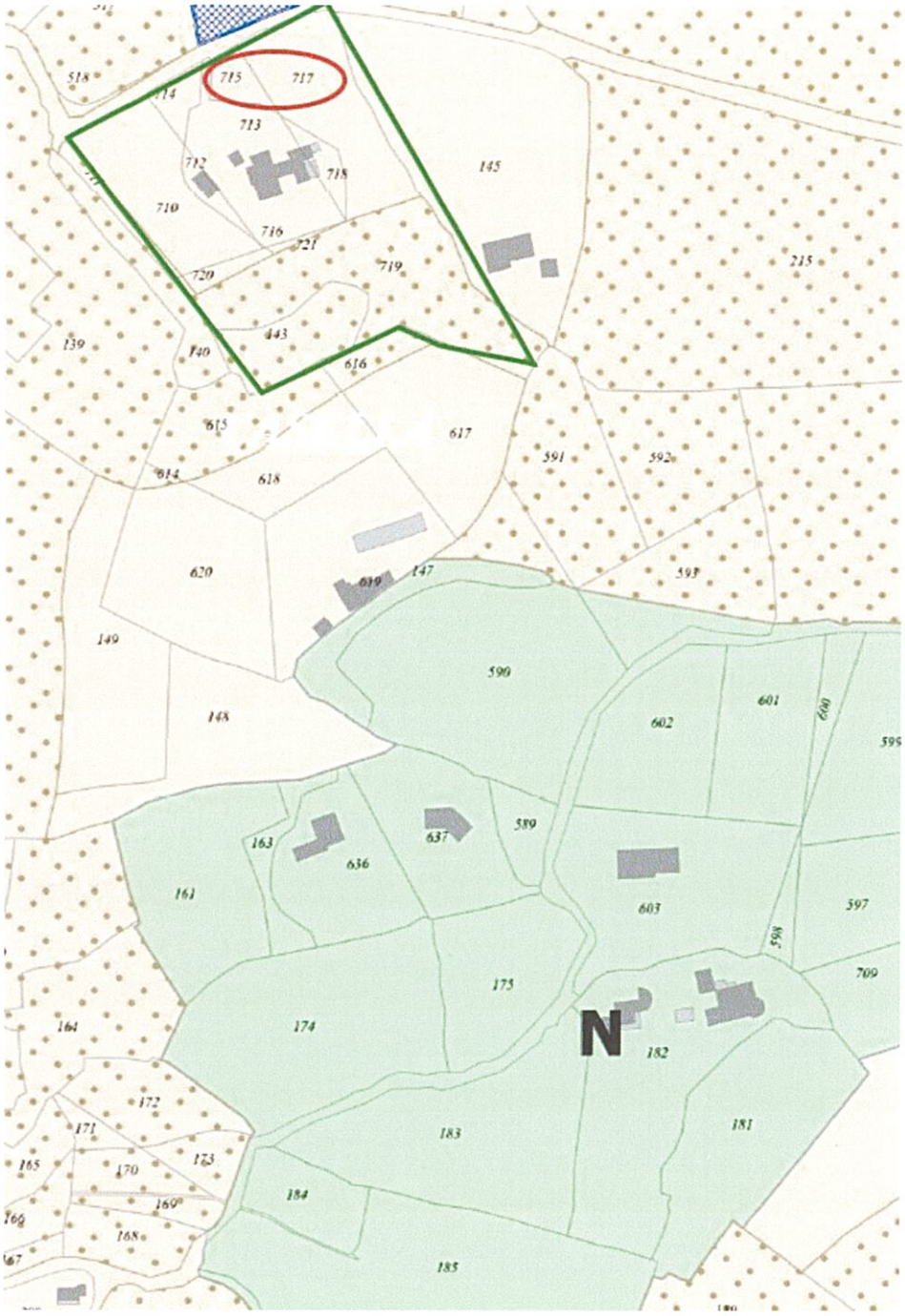
Depuis, aucune évolution favorable n'a eu lieu. Dans la nouvelle proposition de PLU, mes parcelles sont désormais classées en zone agricole. Il y a pourtant plusieurs habitations à proximité de ces dernières, c'est un lieu de vie actif et nous aimerions qu'il le reste.

Je souhaite donc, par la présente, solliciter une révision du classement de la parcelle qui m'a été transmise (possibilité de passer en SDU), ou, à tout le moins, l'obtention d'un permis de construire encadré et respectueux de l'environnement. Mon projet a toujours été pensé dans une logique de sobriété : matériaux écologiques, faible emprise au sol, intégration paysagère... autant d'éléments que je suis prête à présenter de nouveau. Il ne s'agit pas ici d'un projet spéculatif, mais bien d'un souhait profondément personnel et familial : celui de pouvoir vivre dignement à Bonifacio, auprès de mes proches, dans un cadre de vie adapté à mes enfants et à leurs besoins.

Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous porterez à cette demande, et je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement
Mme Lietta Marine



715
717
713
712
718
710
716
721
720
719
145
215
443
139
140
616
615
617
591
592
614
618
620
619
147
593
149
590
601
602
600
148
589
163
637
636
161
603
597
598
709
175
164
174
N
182
172
171
183
181
165
170
173
184
169
166
168
185

Courrier n° 29 enregistré le 28/08/25

Bonifacio le 28/07/25

M Lietta Nicolas
Le Jardin
Lieu dit Parmentile
20169 Bonifacio
06.10.05.31.05
lejardinbonifacio@hotmail.com

A l'attention de **Mme Ferrari Catherine**
Commissaire enquêtrice PLU Bonifacio

Objet : *Rectification zone parcelle N°139 PARMENTILE*

En tant que propriétaire de l'établissement « Le Jardin », enregistré sous le N° SIRET 951 494 905 00015 et situé au lieu-dit Parmentile, 20169 Bonifacio, je vous écris ce courrier concernant l'élaboration du nouveau PLU de Bonifacio. J'ai constaté que ma parcelle N°139 n'a pas été intégrée dans la zone naturelle de loisirs, contrairement aux parcelles voisines (telles que le Camping de Campo di Liccia, parcelles 142/143, et l'épicerie l'Ellara, parcelles 585/586, comme indiqué sur le plan ci-dessous).
Mon établissement a ouvert en avril 2024 et je crains qu'il n'ait pas été pris en considération lors de la conception du nouveau PLU.

« Le Jardin » est un lieu apprécié à la fois par les habitants et les touristes. Nous y organisons, chaque année, de nombreux anniversaires pour les petits Bonifaciens, ainsi que des journées à thèmes (chasse aux œufs pour Pâques, Halloween…), créant ainsi un espace familial et convivial. Cependant, nous sommes actuellement contraints de fermer pendant la saison hivernale (décembre, janvier et février), et parfois même certains jours durant la saison estivale car nous dépendons des conditions météorologiques.

Nous aimerions être intégrés dans la zone naturelle de loisirs afin de réaménager cet espace, ce qui nous permettrait d'accueillir nos clients toute l'année.
En complément de cette lettre, vous trouverez ci-joint quelques photos et documents de mon établissement.
Au vu de tous ces éléments, je vous saurais gré de bien vouloir prendre ma demande en considération et vous adresse mes salutations respectueuses.

Cordialement
M Lietta Nicolas

Greffe du Tribunal de Commerce d'Ajaccio
Cs 20983-Palais du Finosello, Avenue Maréchal Lyautey
20700 Ajaccio Cedex 9

N° de gestion 2023A00121

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES à jour au 1 février 2025

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE

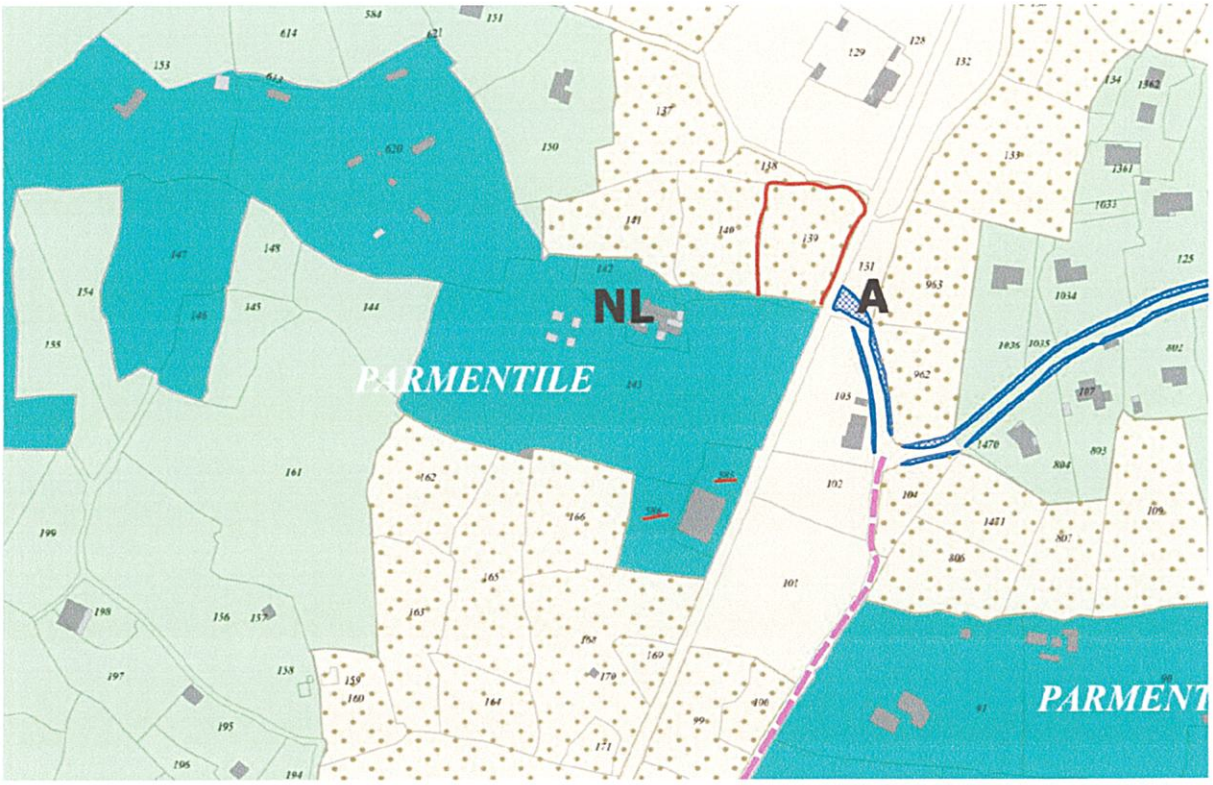
Immatriculation au RCS, numéro	951 494 905 R.C.S. Ajaccio
Date d'immatriculation	12/04/2023
Nom, prénoms	**Lietta Nicolas**
Date et lieu de naissance	Le 23/06/1988 à Aix-en-Provence (13)
Nationalité	Française
Domicile personnel	lieu-dit Casella 20169 Bonifacio

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

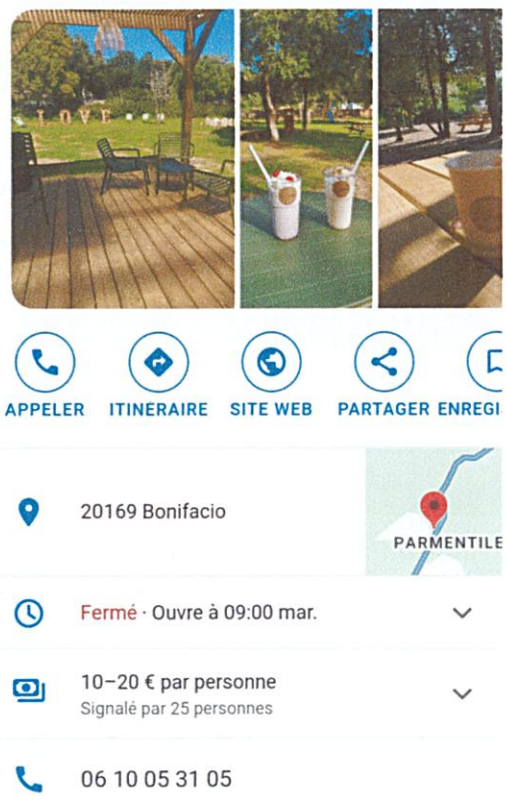
Adresse de l'établissement	Parmentile 20169 Bonifacio
Nom commercial	Mare e Legnu
Enseigne	LE JARDIN
Activité(s) exercée(s)	Prestations de services : skipper indépendant - Restauration de type rapide sur place ou à emporter
Date de commencement d'activité	11/04/2023
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation personnelle

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT



---- : périmètre de la parcelle 139 (Le Jardin)





Courrier n° 30 enregistré le 28/08/25

Madame Catherine FERRARI

Commissaire enquêtrice

Enquête Publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio

Mairie de Bonifacio -Service urbanisme-

Place de l'EUROPE
20169 Bonifacio

Mairie de Bonifacio
25 AOUT 2025
Service Urbanisme

Paris le 21 aout 2025

AR

Madame la commissaire enquêtrice,

J'ai l'honneur de vous adresser le mémoire que, ma sœur, ma cousine avec ses trois enfants et moi-même, cohéritiers de la parcelle D 30 lieu- dit SAPPA (secteur FOCE dell' EDERA) vous destinons, relatif du classement cette parcelle par le futur PLU de Bonifacio.

Nous demandons que cette parcelle de 4188 m2 retrouve la constructibilité accordée aux parcelles voisines, dans le cadre d'une extension progressive de l'urbanisation, en continuité de l'habitat existant, sur Foce dell' EDERA

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à cette correspondance, je vous prie de croire, madame la commissaire enquêtrice, à l'expression de ma considération très distinguée

Sylvie SERRA

Sylvie SERRA

17 rue Ernest Cresson 75014 Paris

MEMOIRE

A Mme la Commissaire Enquêteur

PLU DE BONIFACIO

AR Le 21 août 2025

MEMOIRE Présenté par

Mme SERRA Sylvie 17 rue Ernest Cresson Paris 75014

Mme BRIGUGLIO Michèle, née SERRA, 57/5 via ROSSETTI GENOVA Quarto 16147 - ITALIE

Mme SERRA Jeanne, née MELLA 1 rue de Marnes VILLE d'AVRAY 92410, veuve de Mr Georges SERRA, agissant en son nom et au nom de ses trois enfants

Cohéritiers en indivision de cette parcelle

Objet : **Classement partiel pour moitié en A (agricole et pour moitié en N (naturel) de la Parcelle cadastrée D30 (o,4188 ha) au lieu-dit SAPPA, secteur FOCE dell' EDERA**

Demande de maintien de la constructibilité la parcelle D30 SAPPA pour la totalité de sa surface de 0,4188 ha et de Reclassement 1 AU

-Cette parcelle provient de la succession de notre grand père et beau père Pierre SERRA décédé le 9 février 1954. Elle fait partie d'un ensemble de parcelles demeurées en indivision sur la commune de Bonifacio, entre les héritiers de ses fils Vincent SERRA décédé le 24 janvier 1972 (père de Georges décédé le 14 janvier 2011) et Georges SERRA décédé le 8 août 1978 (père de Michèle et Sylvie). Elle est attenante à deux parcelles appartenant à cette indivision parcelle D 313 MONTE (1,1236 ha) parcelle D 848 MONTE (0,544 ha La succession compte en outre deux parcelles classées NR

La situation de nos propriétés demeurée inchangée jusqu' à la fin des année quatre-vingt-dix a beaucoup évolué depuis Sous l'empire de l'ancien POS des projets de construction ont commencé à voir le jour puis se sont multipliés, non seulement sur le chemin de SAPPA mais aussi sur le chemin de service qui le coupe à hauteur de la D 827 (ou D 767 selon extrait cadastral joint **PJ 3**)

Une reconnaissance de la situation en 2005 et 2006 le constat sur place des progrès de la viabilisation et de la construction nous faisait alors envisager un partage familial qui n'a pas eu lieu faute de valeur à attribuer à l'ensemble des parcelles

C'est en 2007 comme suite au jugement N °0601037 du Tribunal Administratif de Bastia (1ére chambre) en date du 28 06 2007 et relatif au classement de notre ex D 312 MONTE qu'a été obtenue la division en 3 lots (« lotissement effet ») et réalisée la vente de deux lots reconnus constructibles, devenus les parcelles D 846 et D 847

La Notoriété constatant la Prescription Acquisitive 2008 D N°5606 au profit des consorts SERRA a été acquise à cette occasion

S'agissant de la D 30 SAPPA les consorts SERRA ont toujours manifesté leur intérêt pour la parcelle, du fait de sa dimension, accessibilité et situation sur le Piale et leur volonté de préserver sa constructibilité (dans l'espoir, initialement, d'un projet pour l'un d'entre eux).

I La Mairie de Bonifacio nous a confirmé la constructibilité de la parcelle D30 SAPPA classée ainsi par POS et PLU successifs tout au long des vingt dernières années. En atteste

-Le courrier du maire Dr Jean Baptiste LANTIERI du 6 novembre 2006 en **PJ 1,**

-Le certificat d'urbanisme opérationnel CU 2 A041 18 B0149 obtenu du maire le 12 décembre 2018.

- Sur cette base, un compromis de vente avait été signé fin 2019, pour deux résidences principales (Vente non conclue du fait de l'acheteur). C'est lors des évènements exceptionnels que l'on sait : Pandémie de Covid -Recours U Levante contre le PLU de Bonifacio, que début mai 2020, ce CU de type B n'a pas été prorogé.

II Dès l'annonce, par le maire de Bonifacio M Jean- Charles ORSUCCI, de l'élaboration d'un projet de PLU, nous avons adressé au Maire un courrier (dont la réception par la mairie nous a été confirmée) pour demander la préservation de la constructibilité de notre parcelle en PJ 2

III Nous constatons aujourd'hui au sud du chemin de service qui relie la zone au chemin de SAPPA, axe d'aménagement sur le secteur de FOCE dell' EDERA :

-Que l'urbanisation est effective au sud du chemin de service Une douzaine de maisons forment un hameau plus dense à l'approche du chemin de SAPPA, que recoupe le chemin de service

-Que deux parcelles contiguës de la D 30 SAPPA sur le chemin de service à l'Ouest : D 844 (Mr et Mme BECART) à l'Est D 29 (Mme BEAUCHARD) sont construites et classées comme telles.

-Que les autres parcelles voisines, sont construites, dotées parfois de trois maisons : Vers l'Ouest D 845 (M et Mme REY,) D 828 (M et Mme TURATI) et quatre parcelles qui la prolongent, la jouxtent ou lui font face, à l'intersection avec le chemin de SAPPA. Vers l'EST D 24 (M et Mme DE CHERCHI)

-Aucune exploitation agricole existante n'apparait dans leur proximité

Extrait de la Planche 7 du règlement graphique en PJ 4

-Un Classement partiel en A agricole de la D 30 pour de sa moitié nord pose question

Il ne manque pas sur la commune de Bonifacio d'espaces mieux adaptés que 2000 m2 sur la D 30 (d'une surface de 4188 m2 au total) pour satisfaire d'éventuels « porteurs de projets » agricoles (avec 97% annoncés de terrains classés en zone Agricole ou Naturelle)

On peut à cet égard se référer à l'avis de la Chambre d'Agriculture de Corse du 28 février 2025 Ses réserves et observations générales sur le projet de PLU et l'absence de toute demande spécifique sur Foce dell' EDERA, montrent le peu de fondement de ce classement.

-Un classement partiel en N (naturel) de la D 30, moitié sud, pose également question.

La parcelle est très largement débroussaillée, dans le respect des obligations règlementaires anti incendie à l'égard des maisons voisines, édifiées plutôt au Sud des parcelles concernées. On ne voit ce qu'il y aurait à préserver, d'autre que les beaux arbres qui le méritent et qui le sont par nos soins.

Le certificat d'urbanisme de type B du 12 /12/2018 obtenu pour la D 30, autorisait la construction sur la parcelle, sur base des considérants suivants : Situation dans la zone urbanisée de SAPPA / MONTE, terrain d'assiette entouré de constructions, réseaux d'eau et d'électricité au droit de la parcelle.(Ses visas mentionnaient son « implantation dans la zone urbanisée de SAPPA MONTE » et l'absence d'ERC (espace remarquable caractéristique) comme l'absence d'ESA (espace stratégique agricole) la concernant.

IV La coupure de notre unité foncière par le zonage du PLU est particulièrement contestable pour une parcelle de cette dimension (4188 m2) Un tel classement pourrait être détourné, le Règlement écrit du PLU autorisant les constructions tant sur la zone A que sur la zone N, dès lors qu'une activité agricole serait invoquée.

Pour ces motifs nous pensons que la parcelle D30 SAPPA a été classée à tort pour moitié A et moitié N et demandons le retour à sa constructibilité, en vue d'un éventuel lotissement. Nous revendiquons un classement 1 AU

-Nous nous prévalons des orientations du PADD, des objectifs annoncés pour le futur PLU pour le secteur de FOCE DELL' EDERA et de la situation existant sur le terrain

-La parcelle D 30 SAPPA, telle qu'elle se présente aujourd'hui, est apte à satisfaire aux objectifs de densification progressive de l'habitat avec structuration des voies d'accès existantes (Ciblage par l'OAP sectorielle N°16-des secteurs déjà urbanisés pour développer l'habitat en continuité de l'existant, en privilégiant autant que possible, le statut de résidence principale, amélioration des accès aux voies existantes). Elle est apte au respect des critères du Règlement écrit, spécifiques au classement 1AU

Le classement de l'ensemble des parcelles situées au sud du chemin de service parait encore en discussion, certaines constructions existantes devant semble-t-il être régularisées. Nous demandons que ce contexte soit pris en considération, de manière positive, pour le traitement de notre dossier et que notre parcelle D 30 SAPPA bénéficie du même classement que ses voisines.

Mme Sylvie SERRA Mme Michèle BRIGUGLIO Mme Jeanne SERRA

DE LA CORSE DU SUD

MAIRIE
DE
BONIFACIO

Place de l'Europe
20169 BONIFACIO
Téléphone : 04 95 73 00 15
Télécopie : 04 95 73 01 96

P1 1

Bonifacio le 6 novembre 2006,

Mr Le Maire

A
Mme Serra Sylvie
17 rue Ernest Cresson
75014 PARIS

Service urbanisme
JBL. ME
06-11-06

Objet : Classement de vos parcelles

Madame,

Pour faire suite à votre courrier en date du 31/08/2006 reçu en mairie le 05/09/2006, je vous informe que les parcelles :

- D30 est en zone UP c'est-à-dire en zone constructible
- D312 est en zone UP et NN c'est-à-dire en partie en zone constructible(environs 7400 m²) et inconstructible(NN)
- D313 est en zone NN c'est-à-dire en zone inconstructible
- Les parcelles D762, 761,760,310,311,29,31,36 sont classées en zone UP
- Les parcelles D314, 315 sont classées en zone NN
- Les parcelles D20,21 sont classées en zone A (agricole)

Ci-joint l'extrait du règlement des zones qui concernent le classement de vos parcelles.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire
Docteur Jean Baptiste LANTIERI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

PJ 2

Monsieur le maire de Bonifacio

Palazzu Publicu

Paris le 16 juillet 2024

Monsieur le maire,

A l'attention de M Patrick Tafani

Elaboration du nouveau PLU pour Bonifacio : Parcelle D 30 Sappa

La commune a acté l'élaboration d'un projet de PLU lequel devrait être arrêté prochainement pour être soumis à enquête publique

Je me permets de vous rappeler la situation de la parcelle D30 Sappa appartenant à notre indivision familiale

Cette parcelle avait fait l'objet d'un certificat CU opérationnel 2A041 18 B0149 obtenu le 12 décembre 2018, qui visait expressément le PADDUC avec les mentions absence d'ESA, d'ERC, Ses considérants précisaient la situation du terrain sur le Piale, dans la zone urbanisée de Sappa -Monte, avec un terrain d'assiette entouré de constructions et les réseaux d'eau et d'électricité au droit de la parcelle.

Sur base de ce certificat un compromis de vente avait été signé en 2019 qui malheureusement a capoté lors de la pandémie de covid

C'est dans ces conditions très exceptionnelles que la mairie n'a pas accepté la prorogation de ce certificat qui seul permettait de rechercher un nouvel acheteur ;

Je vous demande aujourd'hui au nom de notre indivision de bien vouloir rétablir la situation de notre parcelle toujours considérée constructible dans les POS et PLU successifs

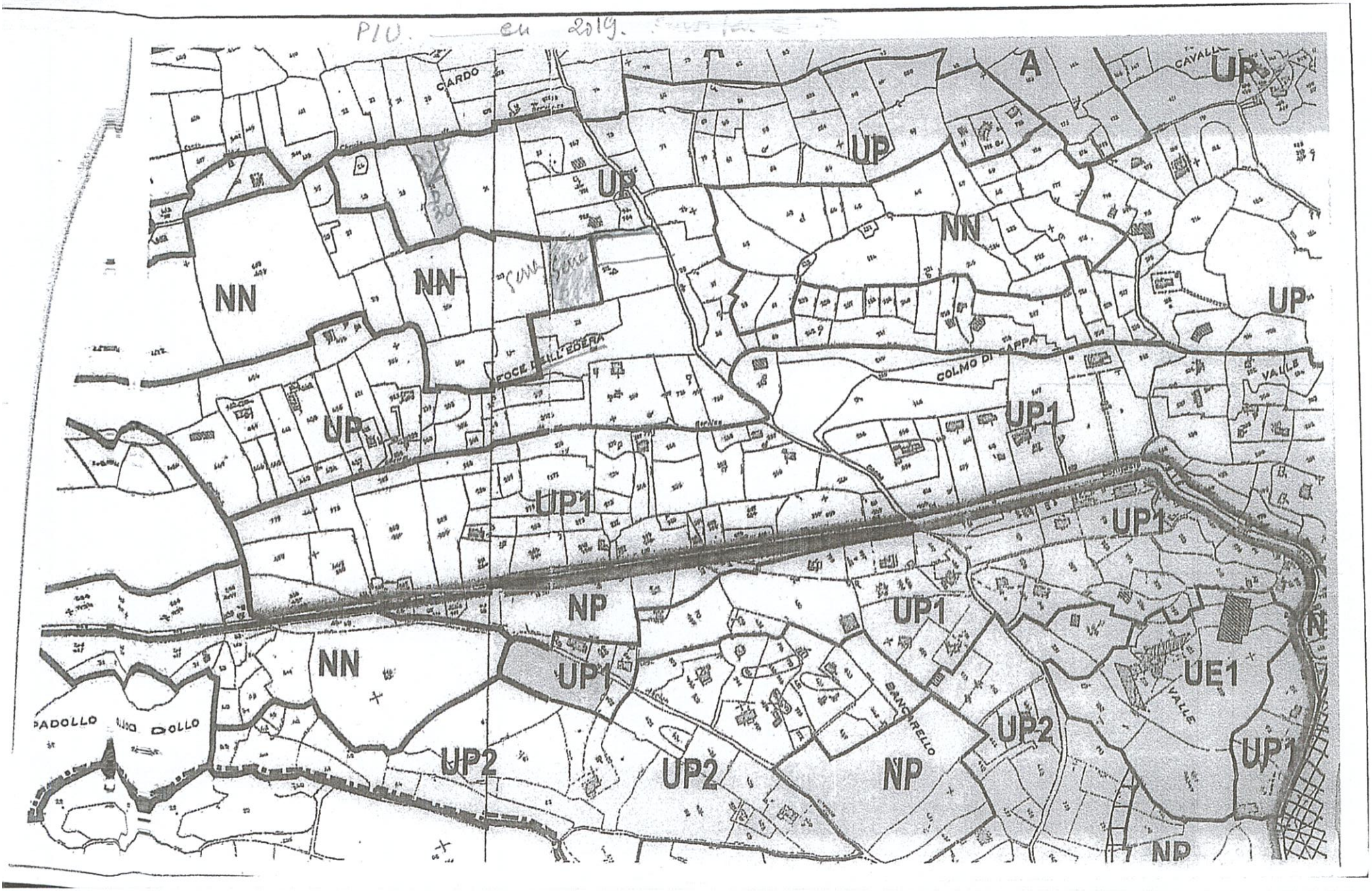
Quant à la situation et à la configuration du terrain, je rappelle que le terrain est en pente montant, du Nord vers le Sud, sens de sa grande longueur. Il est accessible, par le chemin de service, débouchant sur le chemin de Sappa comme pour nos voisins vers l'Est M Bécart D 844 et en suivant M Rey D 845, M Turati et Vers l'Ouest Mme Beauchard et M De Cherchi (pour ces derniers un autre accès est également possible semble t il)

Vous remerciant par avance je vous prie d'accepter l'expression de ma considération distinguée

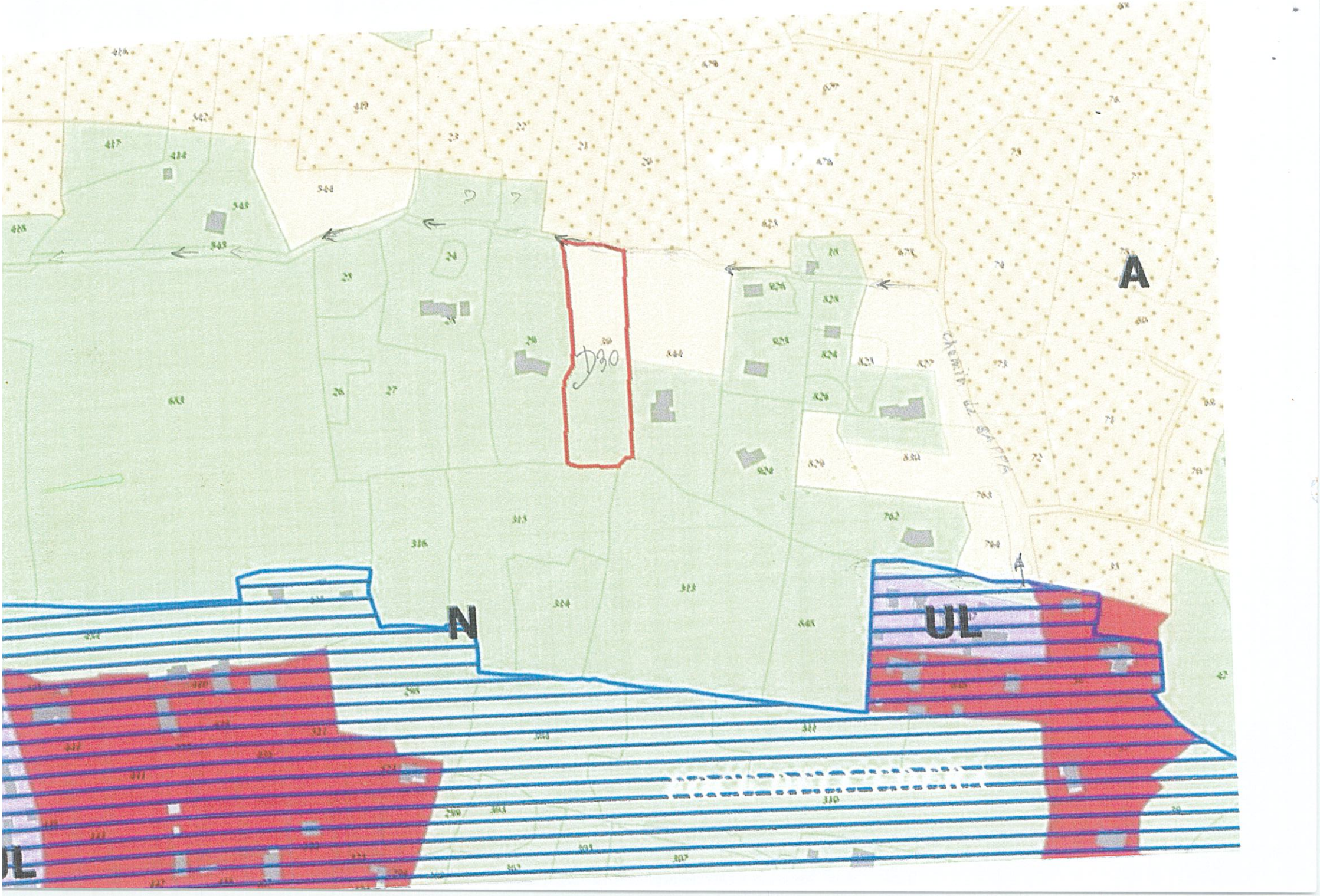
Sylvie Serra

17 rue Ernest Cresson 75014 Paris

P/3. Extrait cadastral - 2019 compromis de vente Serra/Gailhan



Dossier D30 SAPPA/Foco dell' EDERA — Planche 7 extrait



Courrier n° 31 enregistré le 28/08/25

Jean-Michel FERRIS
Lieu dit-Bancarellu
20169 BONIFACIO

Mairie de Bonifacio
12 Pl. de l'Europe
20169 Bonifacio

BONIFACIO, le 28 août 2025

Objet : Diligence projet de construction
Terrain cadastré N°0632 et 0263 Section G

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio.

Je suis propriétaire d'un terrain situé à Bancarellu, actuellement divisé en deux parcelles G 0632 et G 0263. Mon souhait serait de pouvoir le diviser en trois, deux destinées à mes fils afin qu'ils puissent chacun y construire leur maison principale, et une troisième sur laquelle se trouve déjà ma maison.

Il s'agit pour moi d'un projet familial important, qui permettrait à mes enfants de s'installer durablement à Bonifacio.

Je joins à ce courrier quelques documents (plans et photos issues de Géoportail) pour mieux situer le terrain.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande dans le cadre de l'élaboration du PLU, et reste à votre disposition pour en discuter si nécessaire.

Avec mes salutations respectueuses,

Jean-Michel FERRIS

Jean-Michel FERRIS
Lieu dit-Bancarellu
20169 BONIFACIO

Vous trouverez ci-joint trois vues issues du Géoportail, accompagnées d'annotations pour une meilleure compréhension du projet.



Annexe 1 : Parcelles G 0632 et G 0263 dont je suis propriétaire **Vue rapprochée des parcelles concernées**



Annexe 2 : Parcelles G 0632 et G 0263 dont je suis propriétaire **Vue d'ensemble du terrain dans son environnement**

Jean-Michel FERRIS
Lieu dit-Bancarellu
20169 BONIFACIO

Annexe 3 : Parcelles G 0632 et G 0263 dont je suis propriétaire **Vue du projet voisin à proximité de mon terrain**

Courrier n° 32 enregistré le 28/08/25

Propriétaire : Marianne PINON ROCHEFORT
Parcelle : N143 et N605, Rocca Bianca, 4 620 m², à 883 m du littoral

Contexte

- Nous sommes propriétaires des parcelles N143 et N605, situées entre Musella et Sant'Amanza, à 883 m du littoral. Elles ne font pas partie de Sant'Amanza et nous demandons respectueusement que la parcelle N143 soit incluse dans le village de Musella.
- En 2017, nous avons obtenu un Certificat d'Urbanisme opérationnel (CU) valide, confirmant la constructibilité de la parcelle N143. Cette construction n'a pas eu lieu en raison de maladies et de la pandémie, mais ce certificat a établi une légitime attente de constructibilité.
- Notre achat du terrain en 1995 était explicitement conditionné à son statut constructible, qui avait été confirmé à l'époque.
- Depuis lors, les décisions de zonage ont fluctué à plusieurs reprises entre constructible et non-constructible, créant une incertitude juridique et un préjudice financier.
- En 2024, notre demande de permis de construire a été refusée sur la base de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme et de la classification PADDUC. Toutefois, ce refus ne tient pas compte :
    - De la reconnaissance préalable de la constructibilité par le CU de 2017.
    - De la continuité de l'urbanisation : la parcelle N143 fait partie d'un groupe de bâtiments existants disposant d'accès routier, d'électricité et d'eau, et plusieurs parcelles voisines ont été construites.
    - De la nature réelle du terrain : bien que le PADDUC le classe comme cultivable, la forte pente dépasse la limite autorisée pour un usage agricole, rendant cette classification inexacte.
    - De l'étendue limitée de notre projet : une maison individuelle, discrètement intégrée dans les bambous, et non un lotissement, hôtel ou autre projet de grande ampleur.

Demandes auprès du PLU

1. La reconnaissance du statut constructible historique du terrain, confirmé par des actes administratifs.
2. Le respect du principe de sécurité juridique et d'attente légitime (*sécurité juridique et confiance légitime*).
3. La prise en compte du préjudice économique disproportionné subi par le propriétaire du fait des changements répétés de zonage.

En conséquence, nous demandons :

- Que la parcelle N143 soit incluse dans le village de Musella.
- Que la parcelle conserve son statut constructible dans le nouveau PLU ; ou, à défaut,
- Que la commune reconnaisse le droit à une indemnisation pour la perte de valeur causée par les changements successifs de statut de zonage.

Impact et engagement

Cette propriété représente notre investissement pour l'avenir, notre capital familial, et le refus de nous accorder un permis de construire a considérablement réduit sa valeur, mettant en péril notre situation familiale.

Nous ne souhaitons pas un surdéveloppement de Bonifacio et respectons pleinement les mesures de protection mises en place. Notre projet est modeste : une maison individuelle, discrète, à peine visible et intégrée dans l'environnement naturel. Au cours des plus de 30 ans de possession de ce terrain, des habitations voisines ont été construites à côté et en contrebas.

Nous croyons sincèrement que notre propriété est unique en raison de sa position et de ses circonstances, et qu'un permis devrait être accordé conformément à la reconnaissance administrative antérieure.

Nous vous prions de bien vouloir nous aider à avancer dans la réalisation de notre maison.

Respectueusement,
[Nom]
[Date]

Jeudi 28 Août 2025



Présenté par Monsieur Jean-Louis TRANC Avocat Honoraire 5 Rue NEUVE 20200 BASTIA

0662 7294.88

I

Courrier n° 33 enregistré le 28/08/25

OBSERVATIONS SUR LA PARCELLE M437

LIEU DIT PIANTARELLA

Il est sollicité le classement en zone ~~AUE~~ U ou AEU

La superficie est de plus de 4 Ha, il est demandé une possibilité de construire sur une superficie de 5000 M2 d'un seul tenant.

Le classement retenu en zone naturelle et forestière n'est pas justifié, dès lors que la construction projetée préservera l'esthétique du lieu et son environnement.

Il n'existe aucun arbre, la végétation et le maquis dispersés et le sol empierré.

Aucune exploitation forestière sylvo pastorale n'a existé, ni aucun animal n y a pacagé et ne l'aurait pu compte tenu de la nature du sol et compte tenu de l'existence de constructions alentours.

L'on observera que des terres construites situées dans la zone ou dans le pourtour de la parcelle sont en zone naturelle, ce qui est inexplicable.

La parcelle se trouve dans une zone urbanisée, entouré de terrains constructibles et construit (cf plan de lieu joint).

Le secteur se caractérise également par des voies le structurant, par des services communs (dechets), ce qui le distingue d'une urbanisation diffuse.

La parcelle se situe dans une zone urbaine, au sens de la loi ELAN et de l'article I 121-8 du code de l'urbanisme.

Elle remplit donc les conditions pour accueillir de nouvelles constructions améliorant l'offre d'hébergement, notamment touristique et local, et sans entraîner une extension du périmètre bâti et sans qu'il soit modifié, la construction étant prévue à l'intérieur du périmètre construit, pour une faible densité, superficie de 5000 m² à l'intérieur de laquelle seront édifiés les 2 ou 3 constructions maximum, aménagées en R+1, ce qui les rendraient invisibles du rivage ou d'un point éloigné.

L'état des lieux met en évidence que la parcelle 437 est entourée de parcelles constructibles ou en cours de construction.

Une construction très importante à usage d'hôtel est actuellement en cours d'édification sur les parcelles 402 et 405 appartenant à la S.C.I. De la haute ville qui a pour cela obtenu un permis de construire.

Les parcelles 402 et 407 confrontent le côté ouest de la parcelle 437 dont elles sont donc contiguës.

La parcelle 437 est également voisine des parcelles 610, 611, 612 et 613 pour lesquels un permis de construire a été accordé.

La distance séparant la parcelle 437 et le côté de la parcelle de Monsieur GODEAU étant de 95,50 m.

Ces parcelles sont situées en face de la parcelle 437 après avoir traversé la route conduisant à Piantarella.

L'on doit noter que les 2 petites parcelles situées entre la parcelle 437 et la route de Piantarella, sont constitués par un terrain raviné où il est impossible d'envisager d'édifier une construction.

Par conséquent les parcelles dont il s'agit sont techniquement contiguës de la parcelle 437.

Une construction est également édifiée sur la parcelle 662 suite à un permis de construire accorder à Monsieur ALLARD dont la parcelle est située à l'est de la parcelle 437, distante de 44,79m.

Vous observerez qu'il est impossible d'édifier une construction au nord-ouest de la parcelle 437 en raison de l'existence d'une ligne de crête.

En conséquence, la parcelle 437 étant entouré de parcelles construites sur tout son pourtour possible.

Elle est de surcroît située dans une zone urbanisée.

En effet, elle se trouve distante du 259 m à 274 m du hameau de Piantarella qui compte 30 lots situés côté est.

Elle se situe à 179M du lotissement de Spérone côté est, la première construction de l'ensemble immobilier se situant à 400m.

Le lotissement Spérone comprends - les hauts de Spérone- qui comporte 38 lots dont 35 construits et inclus le lotissement -Ciappili- constituée de 57 lots dont 50 construits ainsi que le hameau de Falatte avec 2 constructions ainsi que le club House.

Vous observerez que côté ouest de la route de Piantarella, à 78 M de la parcelle 437, ceci situe l'entrée du camping des îles dans les bungalows en dur se trouvant à 225m.

Ces constructions doivent naturellement être prises en compte pour apprécier l'urbanisation du site s'agissant de constructions en dur bien qu'elles forment avec d'autres éléments l'ensemble du camping.

Vous observerez que pratiquement en face du lotissement - Les Hauts de Spérone- ce situe les jardins de Piana Atrium constituée de 7 lots.

Le secteur de Piantarella étant de surcroît très fréquenté en été, 2 parkings de plus de 100 places ont été réalisés et ça avère pourtant insuffisant pour gérer la fréquentation.

Ce qui démontre la nécessité d'une urbanisation future dans un projet d'ensemble.

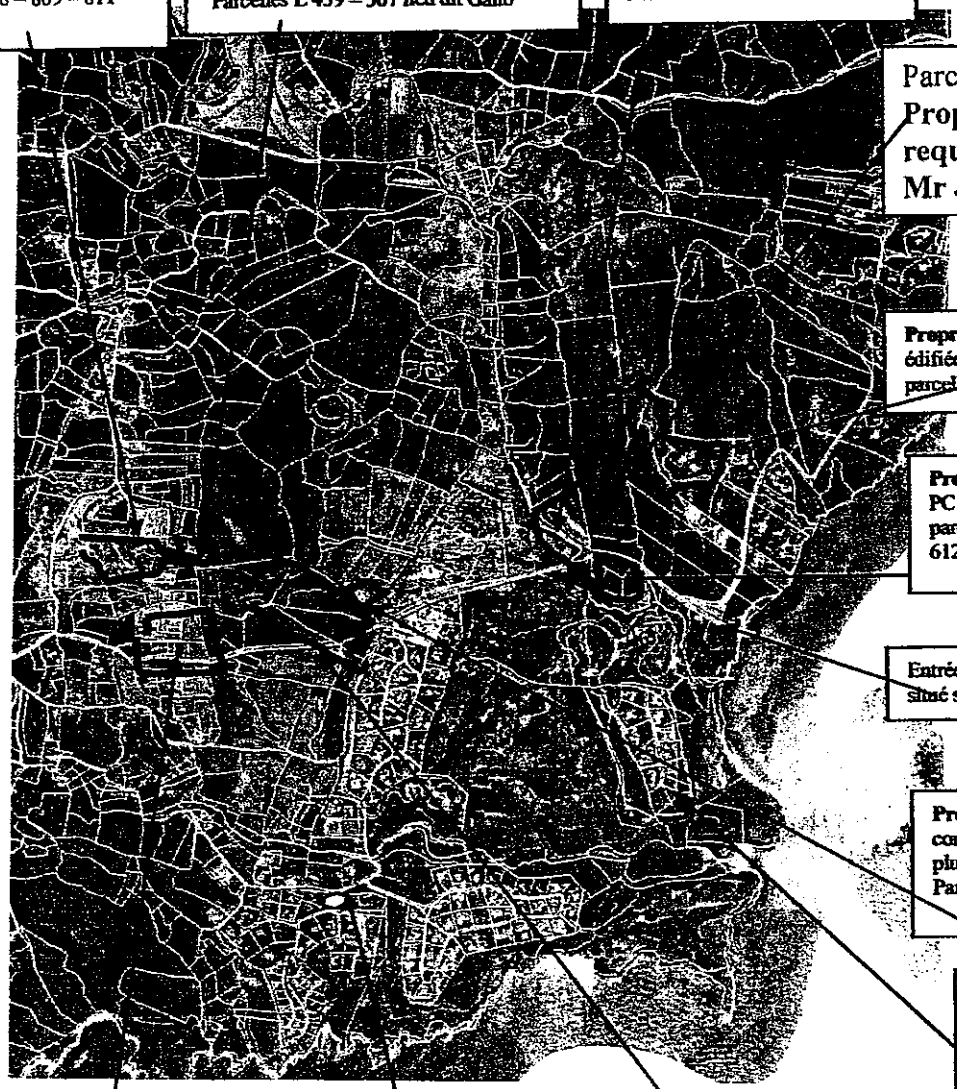
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

VILLE DE BONIFACIO

SCI Favard – PC 02A041
L 5[illegible] – 511 – 808 – 809 – 811
Gallo

Propriété Alain MAIZANI
PC 2A041 07B0005
Parcelles L 439 – 507 lieu dit Gallo

SCI Haute ville –
PC 2A041 09B0078
Parcelles M 394 – 405 – 456
lieu dit Piantarella



Parcelle n°437 – **Propriété du requérant Mr JP TRANI**

Propriété Allard construction édifiée en 2000 - parcelles M 622 - 621

Propriété Philippe GODEAU – PC 2A041 09B0047
parcelles M 447 – 610 – 611 – 612 – 613 lieu dit Falatte

Entrée du Hameau de Piantarella situé sur la parcelle 509

Propriété Biancarelli construction édifiée il y a plus de plus de 10 ans
Parcelle L 1242

Propriété SARL STENO –
PC 2A041 10B0072
parcelles M 0557 – M 0604 Lieu dit Piantarella

Echelle : 1/14500

Copyright Cadastre - Document sans valeur légale, droits de l'état réservé

Propriété SCI Royal St Andrew (les Italiens) –
PC 2A041 08B0089
Parcelles L 496 – 497 – 498 – 499 – 500 – 501 – 502 – 503 – 494 – 495

Propriété Mr QUESSETTE –
PC 2A041 11B0036
parcelle L 0880 lieu dit Ciappili

Propriété Les Jardins de Piana Atrium
Lotissement de 5 lots –
PC 2A041 10B0004 / PC 2A041 10 B0003 / PC 2A04 10B0002
SCI Wind Immo L 459 - **Sarl Belluci** L 460 - **SCI Vikale** L 458

n 437

2 photos proche et éloigné

avec distance

Note complément observation n° 33
enregistrée le 03/09/25

Jean-Paul Trani

Avocat Honoraire

5 rue Jacques FAGGIANELLI

20200 Bastia

Tel :06.62.72.94.88

Bastia le ~~09/08/~~2025

8/09/2025

A

Madame le commissaire enquêteur

Monsieur le maire de Bonifacio

Objet : enquête PLU

Parcelle M437

Je vous adresse sous ce pli une note à joindre au dossier de l'enquête sur les EPR

- Observations parcelle M437, lieu-dit Rognosello .

Situé dans une zone urbaine, au sens de la loi Elan, et de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme car entouré de parcelles constructibles et construite (cf plan).

Le secteur se caractérise également par des voies de circulation le structurant ainsi que par des services communs(déchets), ce qui la distingue d'une urbanisation diffuse.

Elle remplit donc les conditions pour accueillir de nouvelles constructions améliorant l'offre d'hébergement, notamment touristique et local, et ce sans extension du périmètre bâti et sans qu'elle soit modifiée (plan joint).

Elle ne doit pas être classée en zone proche du rivage, vu le nombre important de constructions situés entre le rivage et la parcelle (hameau de Piantarella, vallon de spérone) nombreuses villas, et dont elle est séparée par une route départementale, la carte du PADDUC, ne s'imposant nullement, et ne pouvant avoir qu'une valeur indicative.

Je vous prie de croire, en vous renvoyant à ma première contribution sur ladite parcelle, l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Courrier n° 34 enregistré
le 28/08/25

Madame Catherine FERRARI

Commissaire enquêtrice

Enquête Publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Bonifacio

Mairie de Bonifacio -Service urbanisme-

Place de l'EUROPE
20169 Bonifacio

Paris le 21 aout 2025

AR

Madame la commissaire enquêtrice,

J'ai l'honneur de vous adresser le mémoire que, ma sœur, ma cousine avec ses trois enfants et moi-même, cohéritiers de la parcelle D 30 lieu- dit SAPPA (secteur FOCE dell' EDERA) vous destinons, relatif du classement cette parcelle par le futur PLU de Bonifacio.

Nous demandons que cette parcelle de 4188 m2 retrouve la constructibilité accordée aux parcelles voisines, dans le cadre d'une extension progressive de l'urbanisation, en continuité de l'habitat existant, sur Foce dell' EDERA

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à cette correspondance, je vous prie de croire, madame la commissaire enquêtrice, à l'expression de ma considération très distinguée

Sylvie SERRA

Sylvie SERRA

17 rue Ernest Cresson 75014 Paris

MEMOIRE

A Mme la Commissaire Enquêteur

PLU DE BONIFACIO

AR Le 21 août 2025

MEMOIRE Présenté par

Mme SERRA Sylvie 17 rue Ernest Cresson Paris 75014

Mme BRIGUGLIO Michèle, née SERRA, 57/5 via ROSSETTI GENOVA Quarto 16147 - ITALIE

Mme SERRA Jeanne, née MELLA 1 rue de Marnes VILLE d'AVRAY 92410, veuve de Mr Georges SERRA, agissant en son nom et au nom de ses trois enfants

Cohéritiers en indivision de cette parcelle

Objet : **Classement partiel pour moitié en A (agricole et pour moitié en N (naturel) de la Parcelle cadastrée D30 (o,4188 ha) au lieu-dit SAPPA, secteur FOCE dell' EDERA**

Demande de maintien de la constructibilité la parcelle D30 SAPPA pour la totalité de sa surface de 0,4188 ha et de Reclassement 1 AU

-Cette parcelle provient de la succession de notre grand père et beau père Pierre SERRA décédé le 9 février 1954. Elle fait partie d'un ensemble de parcelles demeurées en indivision sur la commune de Bonifacio, entre les héritiers de ses fils Vincent SERRA décédé le 24 janvier 1972 (père de Georges décédé le 14 janvier 2011) et Georges SERRA décédé le 8 août 1978 (père de Michèle et Sylvie). Elle est attenante à deux parcelles appartenant à cette indivision parcelle D 313 MONTE (1,1236 ha) parcelle D 848 MONTE (0,544 ha La succession compte en outre deux parcelles classées NR

La situation de nos propriétés demeurée inchangée jusqu' à la fin des année quatre-vingt-dix a beaucoup évolué depuis Sous l'empire de l'ancien POS des projets de construction ont commencé à voir le jour puis se sont multipliés, non seulement sur le chemin de SAPPA mais aussi sur le chemin de service qui le coupe à hauteur de la D 827 (ou D 767 selon extrait cadastral joint **PJ 3)**

Une reconnaissance de la situation en 2005 et 2006 le constat sur place des progrès de la viabilisation et de la construction nous faisait alors envisager un partage familial qui n'a pas eu lieu faute de valeur à attribuer à l'ensemble des parcelles

C'est en 2007 comme suite au jugement N °0601037 du Tribunal Administratif de Bastia (1ére chambre) en date du 28 06 2007 et relatif au classement de notre ex D 312 MONTE qu'a été obtenue la division en 3 lots (« lotissement effet ») et réalisée la vente de deux lots reconnus constructibles, devenus les parcelles D 846 et D 847

La Notoriété constatant la Prescription Acquisitive 2008 D N°5606 au profit des consorts SERRA a été acquise à cette occasion

S'agissant de la D 30 SAPPA les consorts SERRA ont toujours manifesté leur intérêt pour la parcelle, du fait de sa dimension, accessibilité et situation sur le Piale et leur volonté de préserver sa constructibilité (dans l'espoir, initialement, d'un projet pour l'un d'entre eux).

I La Mairie de Bonifacio nous a confirmé la constructibilité de la parcelle D30 SAPPA classée ainsi par POS et PLU successifs tout au long des vingt dernières années. En atteste

-Le courrier du maire Dr Jean Baptiste LANTIERI du 6 novembre 2006 en **PJ 1,**

-Le certificat d'urbanisme opérationnel CU 2 A041 18 B0149 obtenu du maire le 12 décembre 2018.

- Sur cette base, un compromis de vente avait été signé fin 2019, pour deux résidences principales (Vente non conclue du fait de l'acheteur). C'est lors des évènements exceptionnels que l'on sait : Pandémie de Covid -Recours U Levante contre le PLU de Bonifacio, que début mai 2020, ce CU de type B n'a pas été prorogé.

II Dès l'annonce, par le maire de Bonifacio M Jean- Charles ORSUCCI, de l'élaboration d'un projet de PLU, nous avons adressé au Maire un courrier (dont la réception par la mairie nous a été confirmée) pour demander la préservation de la constructibilité de notre parcelle en PJ 2

III Nous constatons aujourd'hui au sud du chemin de service qui relie la zone au chemin de SAPPA, axe d'aménagement sur le secteur de FOCE dell' EDERA :

-Que l'urbanisation est effective au sud du chemin de service Une douzaine de maisons forment un hameau plus dense à l'approche du chemin de SAPPA, que recoupe le chemin de service

-Que deux parcelles contiguës de la D 30 SAPPA sur le chemin de service à l'Ouest : D 844 (Mr et Mme BECART) à l'Est D 29 (Mme BEAUCHARD) sont construites et classées comme telles.

-Que les autres parcelles voisines, sont construites, dotées parfois de trois maisons : Vers l'Ouest D 845 (M et Mme REY,) D 828 (M et Mme TURATI) et quatre parcelles qui la prolongent, la jouxtent ou lui font face, à l'intersection avec le chemin de SAPPA. Vers l'EST D 24 (M et Mme DE CHERCHI)

-Aucune exploitation agricole existante n'apparait dans leur proximité

Extrait de la Planche 7 du règlement graphique en PJ 4

-Un Classement partiel en A agricole de la D 30 pour de sa moitié nord pose question

Il ne manque pas sur la commune de Bonifacio d'espaces mieux adaptés que 2000 m2 sur la D 30 (d'une surface de 4188 m2 au total) pour satisfaire d'éventuels « porteurs de projets » agricoles (avec 97% annoncés de terrains classés en zone Agricole ou Naturelle)

On peut à cet égard se référer à l'avis de la Chambre d'Agriculture de Corse du 28 février 2025 Ses réserves et observations générales sur le projet de PLU et l'absence de toute demande spécifique sur Foce dell' EDERA, montrent le peu de fondement de ce classement.

-Un classement partiel en N (naturel) de la D 30, moitié sud, pose également question.

La parcelle est très largement débroussaillée, dans le respect des obligations règlementaires anti incendie à l'égard des maisons voisines, édifiées plutôt au Sud des parcelles concernées. On ne voit ce qu'il y aurait à préserver, d'autre que les beaux arbres qui le méritent et qui le sont par nos soins.

Le certificat d'urbanisme de type B du 12 /12/2018 obtenu pour la D 30, autorisait la construction sur la parcelle, sur base des considérants suivants : Situation dans la zone urbanisée de SAPPA / MONTE, terrain d'assiette entouré de constructions, réseaux d'eau et d'électricité au droit de la parcelle.(Ses visas mentionnaient son « implantation dans la zone urbanisée de SAPPA MONTE » et l'absence d'ERC (espace remarquable caractéristique) comme l'absence d'ESA (espace stratégique agricole) la concernant.

IV La coupure de notre unité foncière par le zonage du PLU est particulièrement contestable pour une parcelle de cette dimension (4188 m2) Un tel classement pourrait être détourné, le Règlement écrit du PLU autorisant les constructions tant sur la zone A que sur la zone N, dès lors qu'une activité agricole serait invoquée.

Pour ces motifs nous pensons que la parcelle D30 SAPPA a été classée à tort pour moitié A et moitié N et demandons le retour à sa constructibilité, en vue d'un éventuel lotissement. Nous revendiquons un classement 1 AU

-Nous nous prévalons des orientations du PADD, des objectifs annoncés pour le futur PLU pour le secteur de FOCE DELL' EDERA et de la situation existant sur le terrain

-La parcelle D 30 SAPPA, telle qu'elle se présente aujourd'hui, est apte à satisfaire aux objectifs de densification progressive de l'habitat avec structuration des voies d'accès existantes (Ciblage par l'OAP sectorielle N°16-des secteurs déjà urbanisés pour développer l'habitat en continuité de l'existant, en privilégiant autant que possible, le statut de résidence principale, amélioration des accès aux voies existantes). Elle est apte au respect des critères du Règlement écrit, spécifiques au classement 1AU

Le classement de l'ensemble des parcelles situées au sud du chemin de service parait encore en discussion, certaines constructions existantes devant semble-t-il être régularisées. Nous demandons que ce contexte soit pris en considération, de manière positive, pour le traitement de notre dossier et que notre parcelle D 30 SAPPA bénéficie du même classement que ses voisines.

Mme Sylvie SERRA Mme Michèle BRIGUGLIO Mme Jeanne SERRA

DE LA CORSE DU SUD

MAIRIE
DE
BONIFACIO

Place de l'Europe
20169 BONIFACIO
Téléphone : 04 95 73 00 15
Télécopie : 04 95 73 01 96

Bonifacio le 6 novembre 2006,

Mr Le Maire

A
Mme Serra Sylvie
17 rue Ernest Cresson
75014 PARIS

Service urbanisme
JBL. ME
06-11-06

Objet : Classement de vos parcelles

Madame,

Pour faire suite à votre courrier en date du 31/08/2006 reçu en mairie le 05/09/2006, je vous informe que les parcelles :

- D30 est en zone UP c'est-à-dire en zone constructible
- D312 est en zone UP et NN c'est-à-dire en partie en zone constructible(environs 7400 m²) et inconstructible(NN)
- D313 est en zone NN c'est-à-dire en zone inconstructible
- Les parcelles D762, 761,760,310,311,29,31,36 sont classées en zone UP
- Les parcelles D314, 315 sont classées en zone NN
- Les parcelles D20,21 sont classées en zone A (agricole)

Ci-joint l'extrait du règlement des zones qui concernent le classement de vos parcelles.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire
Docteur Jean Baptiste LANTIERI

MAIRIE DE BONIFACIO 20169 Corse-du-Sud

PJ 2

Monsieur le maire de Bonifacio

Palazzu Publicu

Paris le 16 juillet 2024

Monsieur le maire,

A l'attention de M Patrick Tafani

Elaboration du nouveau PLU pour Bonifacio : Parcelle D 30 Sappa

La commune a acté l'élaboration d'un projet de PLU lequel devrait être arrêté prochainement pour être soumis à enquête publique

Je me permets de vous rappeler la situation de la parcelle D30 Sappa appartenant à notre indivision familiale

Cette parcelle avait fait l'objet d'un certificat CU opérationnel 2A041 18 B0149 obtenu le 12 décembre 2018, qui visait expressément le PADDUC avec les mentions absence d'ESA, d'ERC, Ses considérants précisaient la situation du terrain sur le Piale, dans la zone urbanisée de Sappa -Monte, avec un terrain d'assiette entouré de constructions et les réseaux d'eau et d'électricité au droit de la parcelle.

Sur base de ce certificat un compromis de vente avait été signé en 2019 qui malheureusement a capoté lors de la pandémie de covid

C'est dans ces conditions très exceptionnelles que la mairie n'a pas accepté la prorogation de ce certificat qui seul permettait de rechercher un nouvel acheteur ;

Je vous demande aujourd'hui au nom de notre indivision de bien vouloir rétablir la situation de notre parcelle toujours considérée constructible dans les POS et PLU successifs

Quant à la situation et à la configuration du terrain, je rappelle que le terrain est en pente montant, du Nord vers le Sud, sens de sa grande longueur. Il est accessible, par le chemin de service, débouchant sur le chemin de Sappa comme pour nos voisins vers l'Est M Bécart D 844 et en suivant M Rey D 845, M Turati et Vers l'Ouest Mme Beauchard et M De Cherchi (pour ces derniers un autre accès est également possible semble t il)

Vous remerciant par avance je vous prie d'accepter l'expression de ma considération distinguée

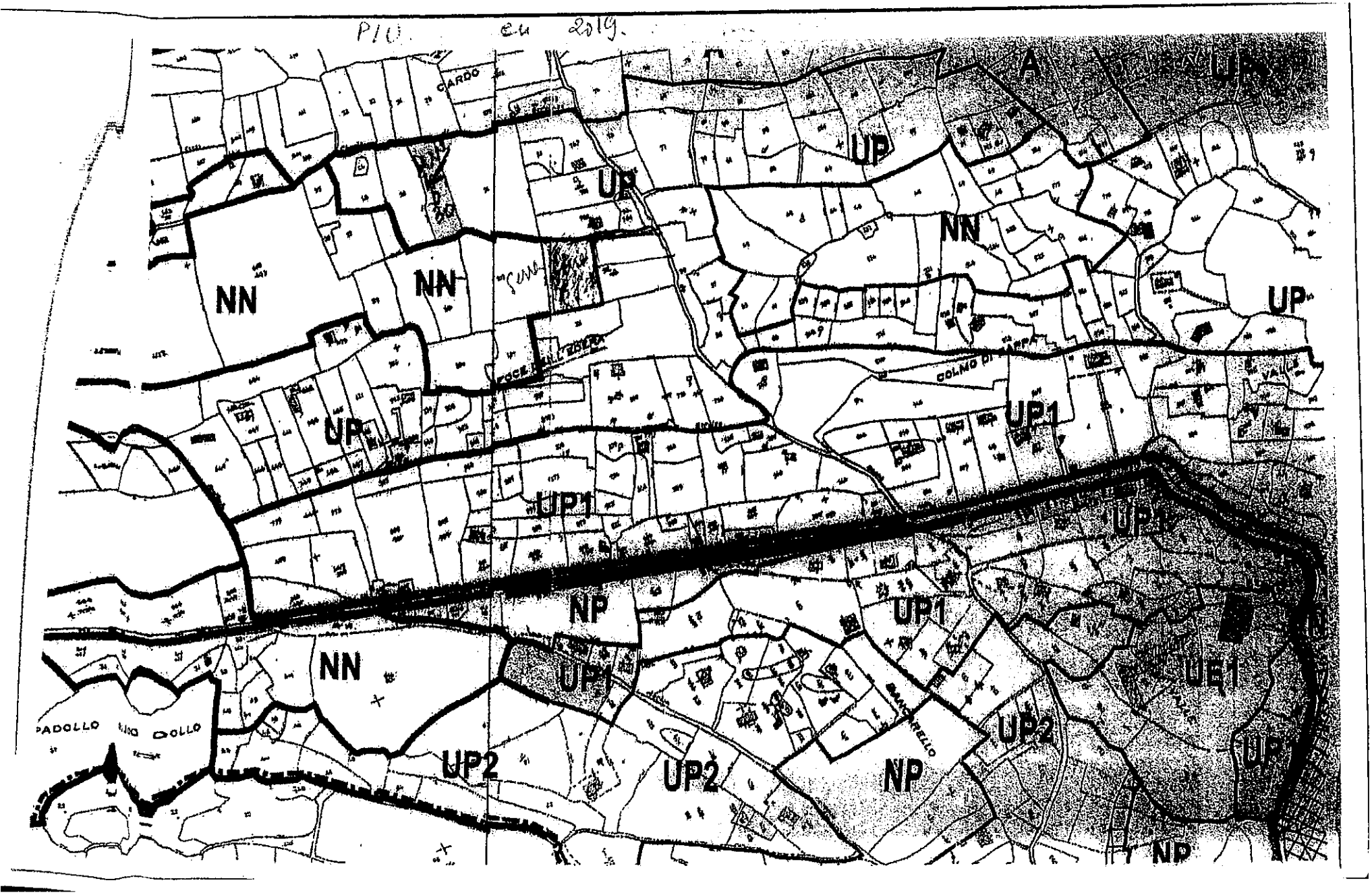
Sylvie Serra

17 rue Ernest Cresson 75014 Paris

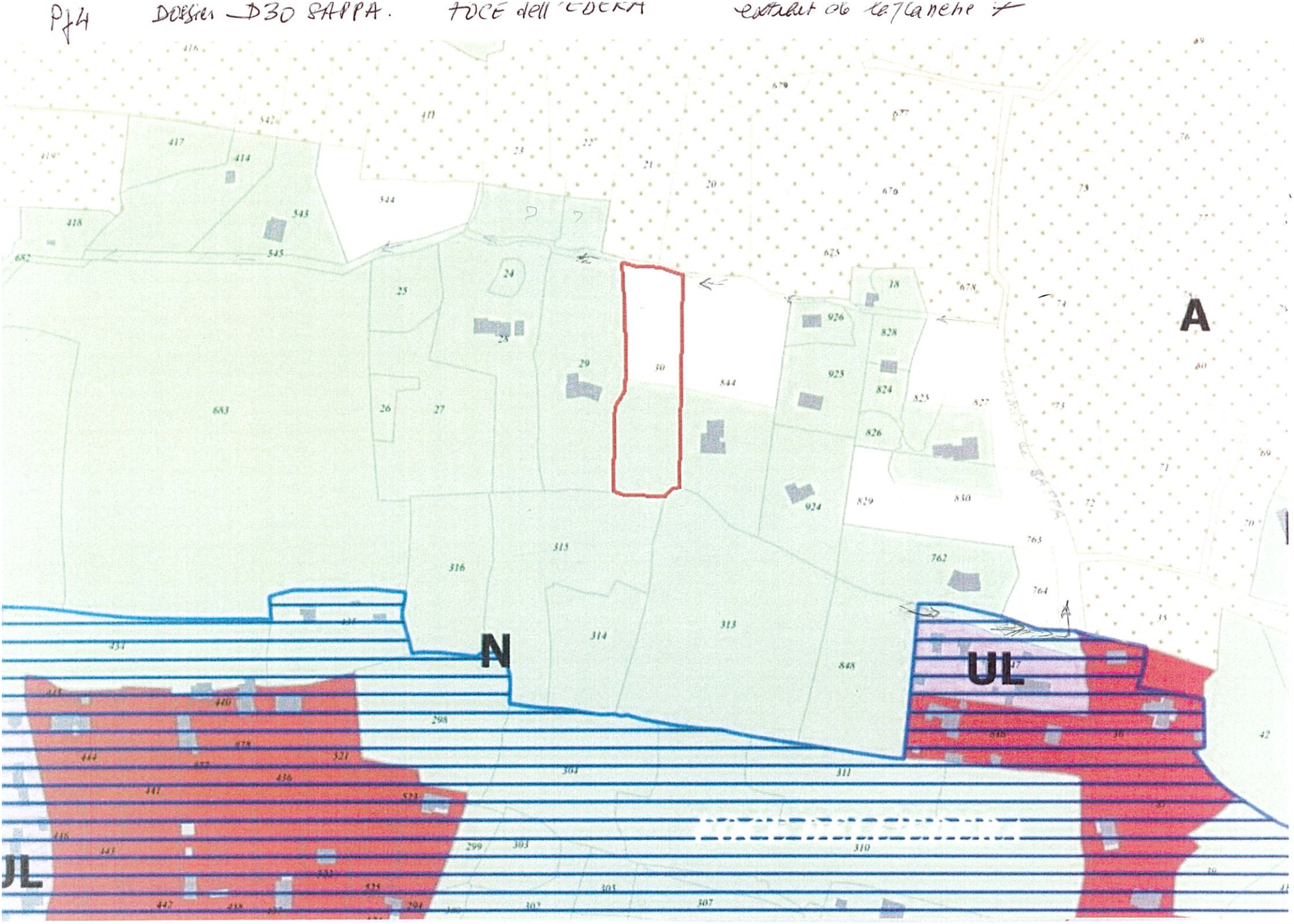
P/3 Extrait cadastral - 2019 compromis de vente Serra/Gailhan

P/3

P/U en 2019.



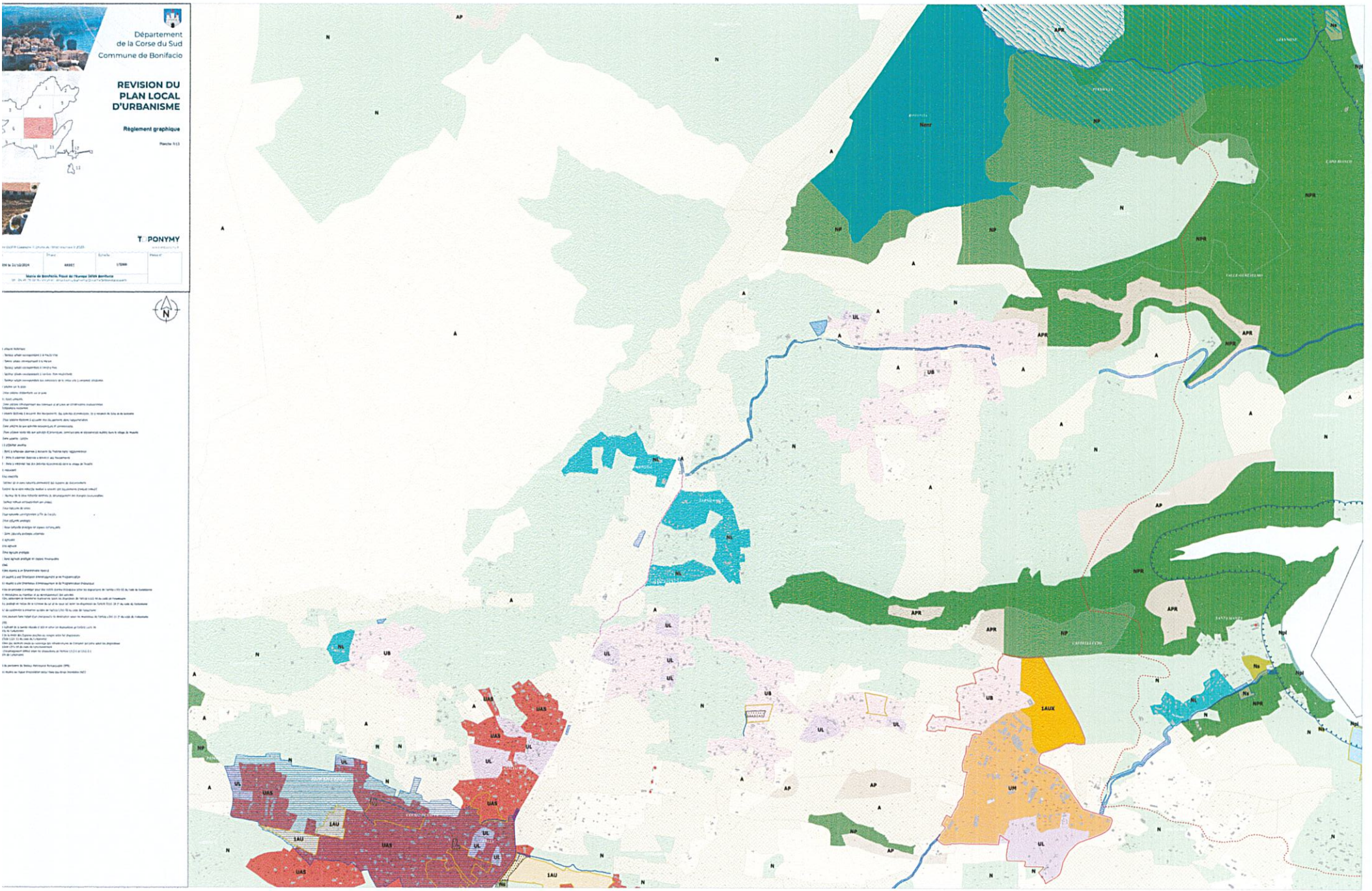
Pj4 Dossier D30 SAPPA. FOCE dell'EDERA extrait de la planche 7



Pj 4

Pj 4 (Suite) Dossier D30 (SAPPA) FOCE dell'EDERA Planche 7

Pj 4 (suite)



Courrier n° 35 enregistré
le 03/03/2025

Mme DAÏNESI Michèle
4 Bis, Boulevard Albert 1er
20000 AJACCIO

Mairie de Bonifacio
A l'attention de
Madame Catherine FERRARI
Commissaire Enquêteur
Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio
20169 BONIFACIO

Mairie de Bonifacio
01 SEP. 2025
Service Urbanisme

Ajaccio, le 28 août 2025

Lettre Recommandée avec Accusé Réception

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je viens par la présente vous faire part de mes observations sur le projet de PLU de la commune de Bonifacio classant en zone agricole, et plus précisément en « *terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L122,10 du code de l'urbanisme* », deux parcelles situées au lieudit Campagro (I 696 et I 664) dont je suis propriétaire indivis suite à héritage.

Si je comprends bien, les seules constructions éventuellement réalisables sur ces parcelles seraient en application de l'article L 122-11 du code de l'urbanisme principalement les « constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ».

Tout d'abord, je tiens à vous informer que, dans l'hypothèse où la destination de ces parcelles serait inchangée dans le projet définitif de PLU, lesdites parcelles resteraient en l'état sans que l'affectation prévue soit effective.

D'autant, qu'eu égard à leur situation et le zonage prévu pour la quasi-intégralité des parcelles voisines, cette proposition de classement est difficilement compréhensible tant elle ne poursuit, au cas particulier, aucune logique si ce n'est de répondre « en miroir » à la carte des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC voté en 2020 qui, elle, repose sur une étude SODETEG datant de 1975 à 1981 nécessairement dépassée par la réalité actuelle à la suite de la mise en œuvre des diverses cartes d'urbanisme et des autorisations de construire accordées, voire même de l'inaction face aux constructions non autorisées et pourtant réalisées en particulier dans ce secteur.

Suivre de manière systématique cette logique serait contreproductive et risquée alors même que le PADDUC est aujourd'hui engagé dans une phase de révision qui devrait être notamment l'occasion de corriger les imperfections voire les incohérences de la carte des ESA du PADDUC actuel.

D'une part, la vocation agricole de la parcelle I 664, tout comme celle de la parcelle enclavée I 668, ne peut être qu'une vue de l'esprit. D'une surface limitée à 2 612 m², l'installation éventuelle dans un tel environnement d'une exploitation agricole ou d'élevage serait de nature à créer des nuisances aux résidents immédiats, élément important qu'est censé intégrer le classement en zone UB accordé aux parcelles voisines qui sont, elles, construites, et pour certaines bâties de plusieurs immeubles.

Comme vous pouvez le constater sur le plan ci-joint (cf. annexe), cette parcelle est, d'une part, entourée de parcelles construites (ex : I 1357,1352, 1348, 1358, 1356, 920, 669) et, d'autre part, longée par la route et désservie par les réseaux d'eau et d'éléctricité.

D'autre part, s'agissant de la parcelle I 696, il convient également de relever que les parcelles I 685, I 681 pour partie (correspondant aux fonciers des constructions réalisées, le restant étant placé en zone naturelle), I 676 à 680 (dont seules les parcelles I 676 et I 679 sont pourtant bâties) et une partie des parcelles I 674 et I 675 (non bâties) sont classées en zone UB alors même que la parcelle I 672, prolongeant ma parcelle en bord de route et pourtant construite, demeure elle en zone agricole.

Je m'étonne d'ailleurs du classement prévu pour une autre parcelle (I 1154),d'une superficie similaire à ma parcelle (soit plus d'un hectare) située un peu plus haut sur le plan mais tout à fait dans le même secteur, puisse être placée en espace soumis à une orientation d'aménagement et de programmation et constituer ainsi l'OAP n° 20 de Campagro avec la possible réalisation de 7 logements individuels alors même qu'elle aurait très bien pu être classée en espace agricole dans le prolongement de la trame à vocation agricole constituée par les parcelles I 653 à I 659.

Aussi, la situation de ma parcelle, d'une part, le long de la route avec un accès possible aux réseaux et, d'autre part, entourée de manière très proche d'une dizaine de constructions à vocation résidentielle plaide pour sa constructibilité, ce qui permettrait d'organiser cet espace sous-utilisé d'autant que cette parcelle n'a pas été exploitée à des fins agricoles depuis de très nombreuses décennies ni même fait l'objet de sollicitations quelconques en la matière, à l'instar d'ailleurs de toutes les parcelles situées dans le même secteur, démontrant ainsi actuellement l'absence de tout intérêt agricole pour ces parcelles.

Je note enfin que cette parcelle ne peut être reliée à aucun espace d'exploitation en cours.

Si cette parcelle est aujourd'hui également classée en ESA dans le cadre du PADDUC, force est de constater que l'ensemble de la zone est artificialisé et ne peut dès lors être considéré comme un ESA.

L'implantation des parcelles I 696 et I 664 justifie donc un reclassement en zone UB au PLU, afin de voir son caractère constructible rétabli, en adéquation avec sa nature de zone déjà urbanisée et de favoriser une densification raisonnée de la zone, tout en évitant de contribuer à un étalement urbain contraire aux principes de développement durable et de maîtrise de l'urbanisation poursuivis par ce projet nouveau de PLU.

Pour l'ensemble de ces motifs, l'ensemble des autres indivisaires de ces deux parcelles s'associant à ma démarche, je vous remercie de bien vouloir donner un avis favorable à la présente demande dans le cadre de votre rapport, en plaçant les parcelles I 664 et I 696 en zone UB.

Dans l'attente de connaître votre réponse à ma demande, je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Daïhen

Courrier n° 36 enregistré le 03/09/2025

M. NICOLAÏ Antoine-Marc
Casanova
Foce Bilzese
20100 SARTENE
Tél :

Mairie de Bonifacio
01 SEP. 2025
Service Urbanisme

Mairie de Bonifacio
A l'attention de
Madame Catherine FERRARI
Commissaire Enquêteur
Elaboration du PLU de la commune de Bonifacio
20169 BONIFACIO

Ajaccio, le 28 août 2025

Lettre Recommandée avec Accusé Réception

Madame le Commissaire Enquêteur,

La présente demande concerne mon terrain situé sur la commune de Bonifacio au lieu-dit Campagro, hérité de mes parents, composé de deux parcelles cadastrées I 699 et I 700 d'une superficie totale de 10 486 m².

Ces deux parcelles sont les seules que je possède en propre dans ce secteur.

Or, j'ai constaté à l'examen du projet de PLU que l'intégralité de ces deux parcelles serait classée en zone agricole, et plus précisément en « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver selon les dispositions de l'article L122,10 du code de l'urbanisme ».

Outre le fait d'une destination de ce foncier au monde agricole, les constructions possibles demeureraient très limitées en application de l'article L 122-11 du code de l'urbanisme principalement aux « constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ».

Je me permets de souligner ici que ces deux parcelles en bord de route sont desservies par les réseaux et sont à proximité immédiate d'une propriété bâtie comportant plusieurs maisons d'habitation.

Il y a quelques années j'avais d'ailleurs engagé certaines dépenses dont je tiens les justificatifs à votre dispsition (ex : étude hydrogéologique) pour aménager la parcelle I 699 en prenant soin préalablement de procéder à une division parcellaire pour constituer des lots accessibles aux bonifaciens souhaitant construire sur la commune leur résidence et avoir ainsi la possibilité d'entretenir davantage la parcelle I 700 sur laquelle mon fils aurait pu avoir un jour la possibilité d'y construire sa résidence. En raison de problèmes de santé, je n'ai pu poursuivre mon projet et le concrétiser avant l'annulation du PLU d'alors.

Je souligne ici que, juste en face, de l'autre côté de la route, la quasi-intégralité des parcelles sont portées en zone UB à l'exception de deux d'entre elles, les I 664 et I 668, de manière d'ailleurs tout à fait inappropriée et injustifiée eu égard à leur environnement.

Aussi, je sollicite la modification du zonage envisagé et l'intégration de mes parcelles dans la zone UB, ou à défaut, *a minima* le même classement que la parcelle I 701.

Dans l'espoir que vous pourrez donner un avis favorable à ma demande, je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Nicolaï

Mme CAMPODIANO - MICELI Jeanne
Parc de Trigance
6, Allée de la Luzule
13800 - ISTRES

micampo@orange.fr

Courrier n° 37 enregistré le 03/09/2025

Mairie de Bonifacio
04 SEP. 2025
Service Urbanisme

Monsieur le Maire
Mairie de Bonifacio
12 Place de l'Europe
20 169 - BONIFACIO

Objet : Observation à déposer dans le registre d'enquête publique

Monsieur le Maire

Je souhaite attirer l'attention du commissaire enquêteur sur la modification du zonage opérée par le projet de PLU concernant nos parcelles cadastrées - (Finocchio) - FEUILLE n° 3 Sect 1 - Parcelles 315 et 121 (854-855).

Cette nouvelle délimitation réduit de manière significative la surface classée en zone constructible, sans justification claire (urbanistique), ni risque naturel identifié avec les orientations du PADD.

Une telle modification entraîne une perte de constructibilité et une dévalorisation importante de notre patrimoine familial portant directement atteinte aux droits des héritiers dans la succession à venir.

Conformément aux articles L.101-2 et L.151-9 du Code de l'urbanisme, le zonage doit être fondé sur des motifs objectifs et proportionnés ce qui ne semble pas être le cas ici.

Je demande donc que le zonage applicable à nos parcelles soit réexaminé et que la constructibilité initiale soit rétablie.

Dans l'attente d'un retour favorable et en vous remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

ISTRES le 31/08/2025

P.J.

- Extrait du plan du cadastre du Finocchio section 1. Feuille N°3 avec les modifications demandées
- Taxe Foncière de 2024
- Conservation Cadastrale Division de Parcelles
- envoi recommandé

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Taxes foncières pour 2024 votées et perçues par la commune de BONIFACIO les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP CORSE-DU-SUD
6 PARC CUNEO D'ORNANO BP409
20195 AJACCIO CEDEX 1

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

9651-014128-0064-2

MICELI JEANNE
LE PRAIRIAL PARC TRIGANCE
6 ALL DE LA LUZULE
13800 ISTRES

Vos références

Numéro fiscal (C) : 08 89 457 501 170
Référence de l'avis : 24 20 4047502 09

Numéro de propriétaire : 041 C00806 M

Département d'imposition : 2A CORSE-DU-SUD
Commune d'imposition : 041 BONIFACIO

Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 08/08/2024
Date de mise en recouvrement : 31/08/2024

Identifiant service : 2A001

Somme à payer

277,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2024

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques horaires sur **impots.gouv.fr**, rubrique Contact et RDV

• pour le paiement de votre impôt :
SIP CORSE-DU-SUD
6 PARC CUNEO D'ORNANO BP409
20195 AJACCIO CEDEX 1
Tél : 04 95 50 35 00

• pour le montant de votre impôt :
SDIF AJACCIO
CELL. FONC. DEP
6 PARC CUNEO D'ORNANO
BP 409
20195 AJACCIO CEDEX 1
Tél : 04 95 50 35 00

* (service gratuit + coût de l'appel)

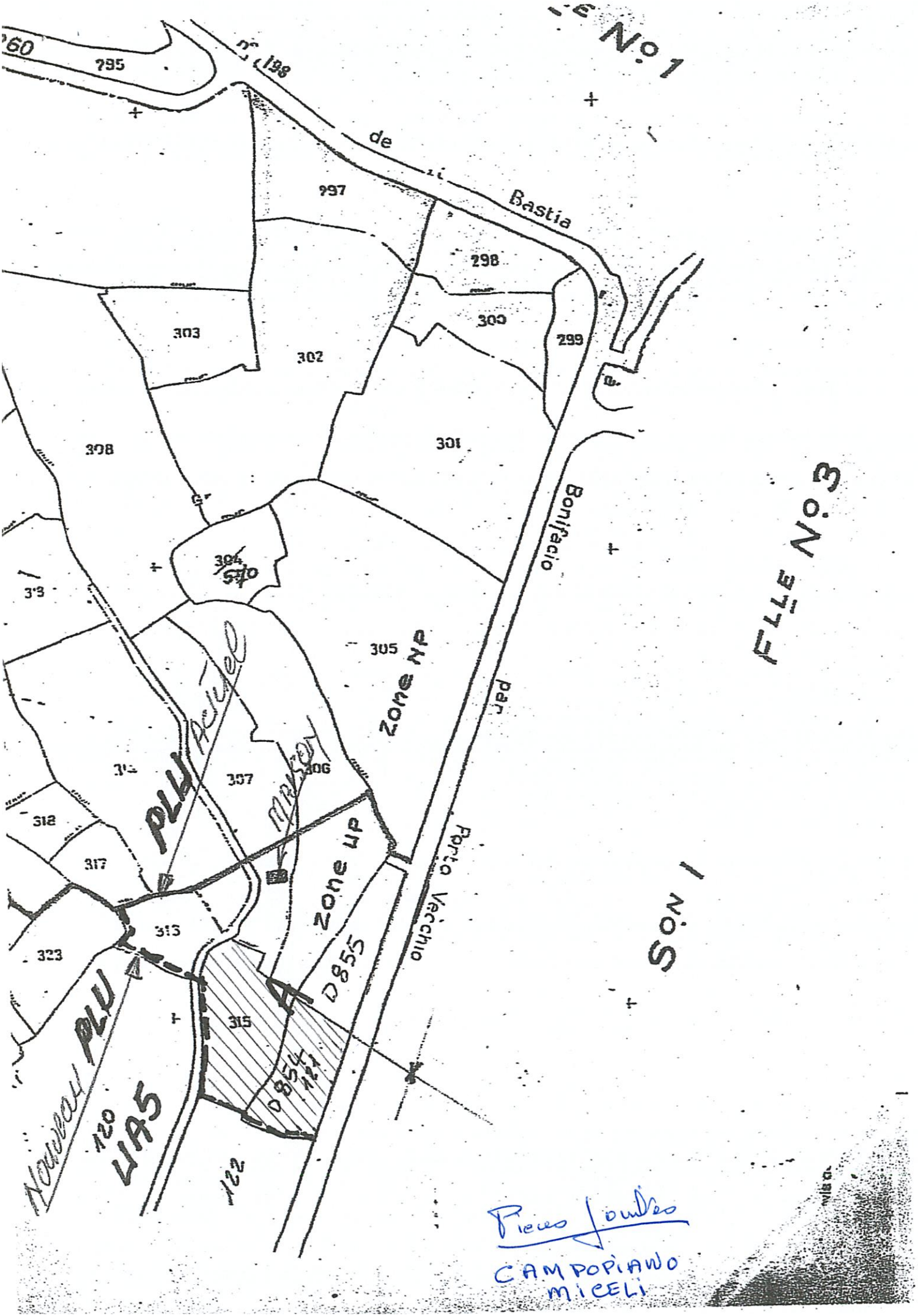
Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.
Scannez ce code pour payer en espèces ou par carte bancaire auprès d'un buraliste ou partenaire agréé.

Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières étant affectées aux collectivités territoriales, leurs taux ainsi que leurs évolutions sont déterminés par leurs organes délibérants.

Reçu le 10/10/2024
Vous pouvez payer cette somme en utilisant le talon de paiement joint à la fin de l'avis.



Pièces jointes

CAMPOPIANO
MICELI

DÉPARTEMENT
CORSE DU SUD

COMMUNE
BONIFACIO

CONSERVATION CADASTRALE ET PUBLICITÉ FONCIÈRE

6505
(Juin 1984)
1re page

(1) ~~RÉUNION DE PARCELLES~~
DIVISION DE PARCELLES (2)
~~APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL~~ ~~d'Arpentage~~ ~~de Bornage~~ (1)

(Changements intervenant en dehors d'un acte ou d'une décision judiciaire soumise à publicité foncière)

Je soussigné MICELI ROCCA né(e) le 16 Mars 1946

époux(se) CAMPOPIANO Jeanne domicilié(e) à 6 allée de la Luzule 13800 ISTRES

(1) demande ~~accepte~~ la division de la (des) parcelle(s) ~~la réunion des parcelles~~ ~~l'application du PV~~ ~~d'arpentage~~ ~~de bornage~~ (1) de la (des) parcelle(s) ci-après :

I - SITUATION AVANT CHANGEMENT

Section 1	Numéro du plan 2	Lieu-dit ou rue et numéro 3	Contenance 4 ha	a	ca	Observations 5
D	181	Finocho		31	83	Sur permis de construire délivré

II - SITUATION APRÈS CHANGEMENT

(à remplir par le Service du Cadastre)

Section 1	Numéro du plan 2	Lieu-dit ou rue et numéro 3	Contenance 4 ha	a	ca	Document (3) Nature 5	Document (3) N° 6	Observations 7
D	854			15	75			
D	855			16	08			

A ISTRES, le 03 Novembre 2010

Signature du propriétaire (4)

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant (1) :

Cachet du Service

A ..... le 15/11/2010

Baptiste PERTHUISON
Inspecteur

(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Joindre obligatoirement un document de modification du parcellaire cadastral (document d'arpentage).
(3) D.A. (document de modification du parcellaire cadastral) ; C (croquis de conservation).
(4) Voir explications en dernière page.

N° 6505 – Série CAD – IMPRIMERIE NATIONALE 4 472260 L 87 – Février 1994

Courrier n° 38
enregistré le 03/03/2025

Mairie de Bonifacio
08 SEP. 2025
Service Urbanisme

Mesdemoiselles Laëtitia et Alexandra PACINI
Lieu-dit Orenaggio
20169 BONIFACIO

À l'attention de Madame Catherine FERRARI,
Commissaire enquêteur désignée par décision de la Présidente du tribunal administratif de Bastia en date du 18 juin 2025

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique du PLU de la Commune de Bonifacio

À la suite de notre entretien du 14 août, nous vous adressons ce courrier en date du 1er septembre 2025.

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bonifacio ouverte du 1er août au 9 septembre 2025, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant le zonage de **la parcelle cadastrée section J n°261 située au lieu-dit Treperi d'une superficie de 5 051 m².**

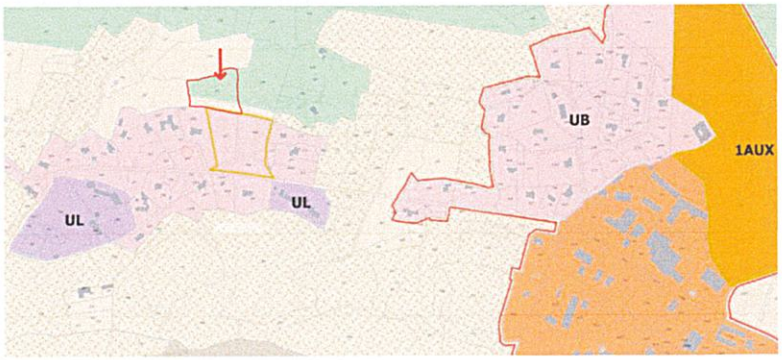
Nous sommes récemment devenues pleinement propriétaires de ce terrain familial à l'issue d'une longue période d'indivision. Dans la version actuelle du PLU, cette parcelle est classée **en zones A (agricole) et N (naturelle)** alors qu'elle était auparavant intégrée en zone UP. Nous sollicitons son reclassement en zone UB en cohérence avec la zone UB contiguë ainsi que **l'espace voisin couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Plusieurs éléments factuels viennent soutenir notre requête :
-La parcelle est située à environ 600 mètres de la zone artisanale de Musella : un pôle économique actif qui regroupe divers services.
-Elle se trouve en bordure de la voie départementale : un axe structurant secondaire qui dessert efficacement le territoire communal.
-La parcelle jouxte une zone UB déjà urbanisée créant une continuité urbaine logique et propice à une densification maîtrisée.
-Les réseaux principaux (électricité, eau, téléphone) sont à proximité immédiate. Notamment, un poteau électrique est implanté sur le terrain voisin précédemment à mon grand-père et les réseaux sont présents en limite de parcelle rendant l'aménagement techniquement envisageable sans extension lourde des infrastructures.

Nous sommes pleinement conscientes des enjeux d'équilibre entre développement maîtrisé et préservation des espaces naturels et agricoles mais nous pensons qu'un développement raisonné du territoire peut s'opérer par une densification des secteurs déjà partiellement urbanisés plutôt que par une consommation d'espaces vierges éloignés des infrastructures existantes.
Notre demande s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale et de valorisation du patrimoine foncier familial et représente pour nous la possibilité concrète de réaliser ce projet de vie.

Dans l'espoir que notre requête sera examinée avec bienveillance, nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations respectueuses.

Laëtitia et Alexandra PACINI



SCP MARTINI GEOMETRE

Immeuble I CROCIVII - ZI de MIGLIACCIARU - 20243 PRUNELLI DI FIUM'ORBU
Téléphone : 04.95.56.02.57, Fax : 04.95.56.25.08, E-mail : martinigeometre@sfr.fr

François MARTINI
Géomètre-Expert Foncier
Ingénieur diplômé de l'ESTP
Expert près la Cour d'Appel de BASTIA
N° d'inscription à l'Ordre des Géomètres Experts : 3923

Julie MARTINI
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G
Titulaire du Master Foncier de l'ESGT
N° d'inscription à l'Ordre des Géomètres Experts : 6288

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Mairie de Bonifacio
08 SEP. 2025
Service Urbanisme

DEPARTEMENT : CORSE DU SUD

COMMUNE : BONIFACIO

Lieu dit CAPRILLE

Section(s) I

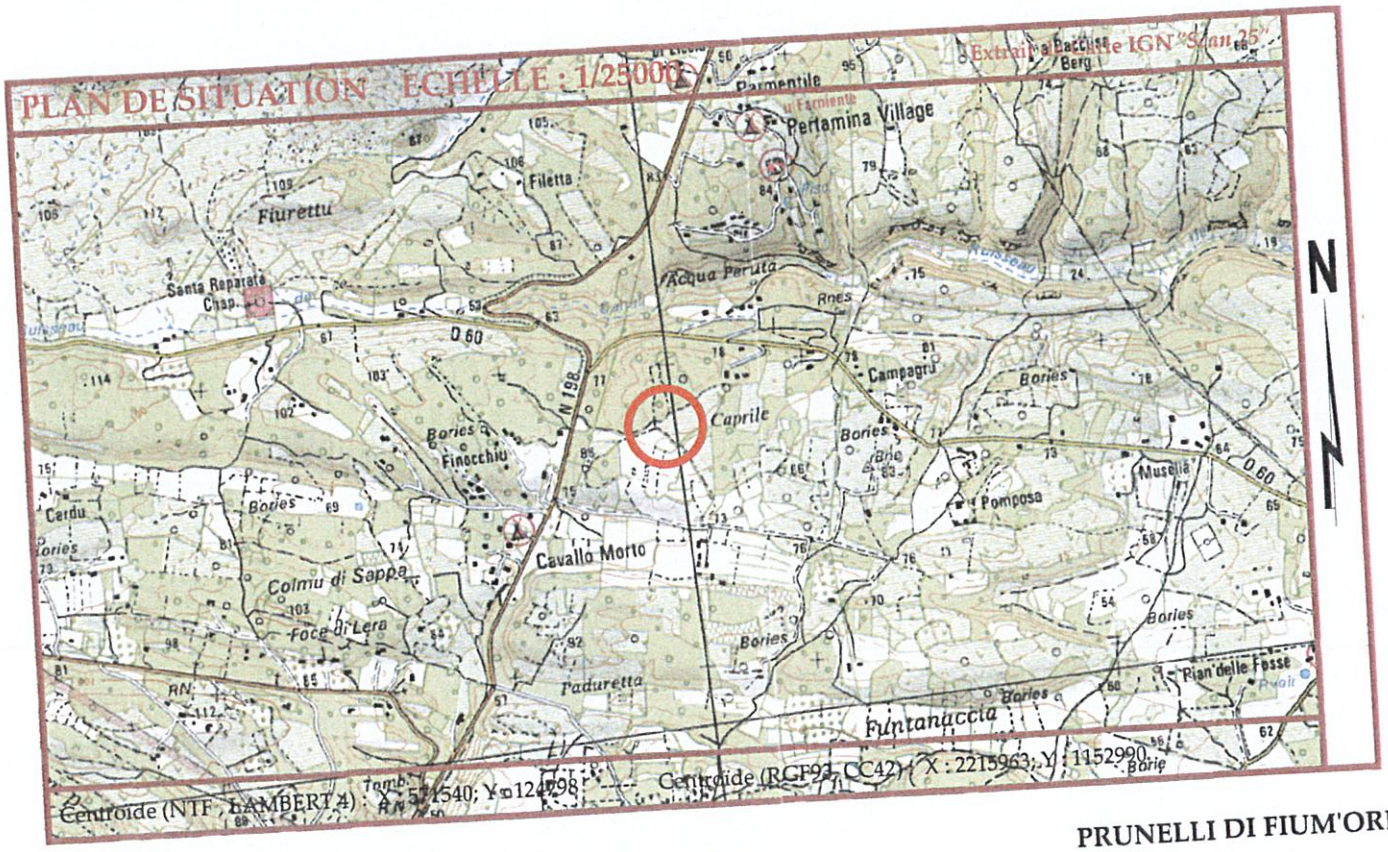
Parcelle(s) n° 1268 a 1274

Courrier n° 33 enregistré le 03/03/2025.

PLAN PARCELLAIRE

relatif au DMPC 1681 R du 03-01-2019

PROPRIETE Consorts LIECHTY



PRUNELLI DI FIUM'ORBU

Le 21-09-2018

ECHELLE : 1/500

SYSTEME : NTF

PROJECTION : LAMBERT IV

RATTACHEMENT NGF : NON

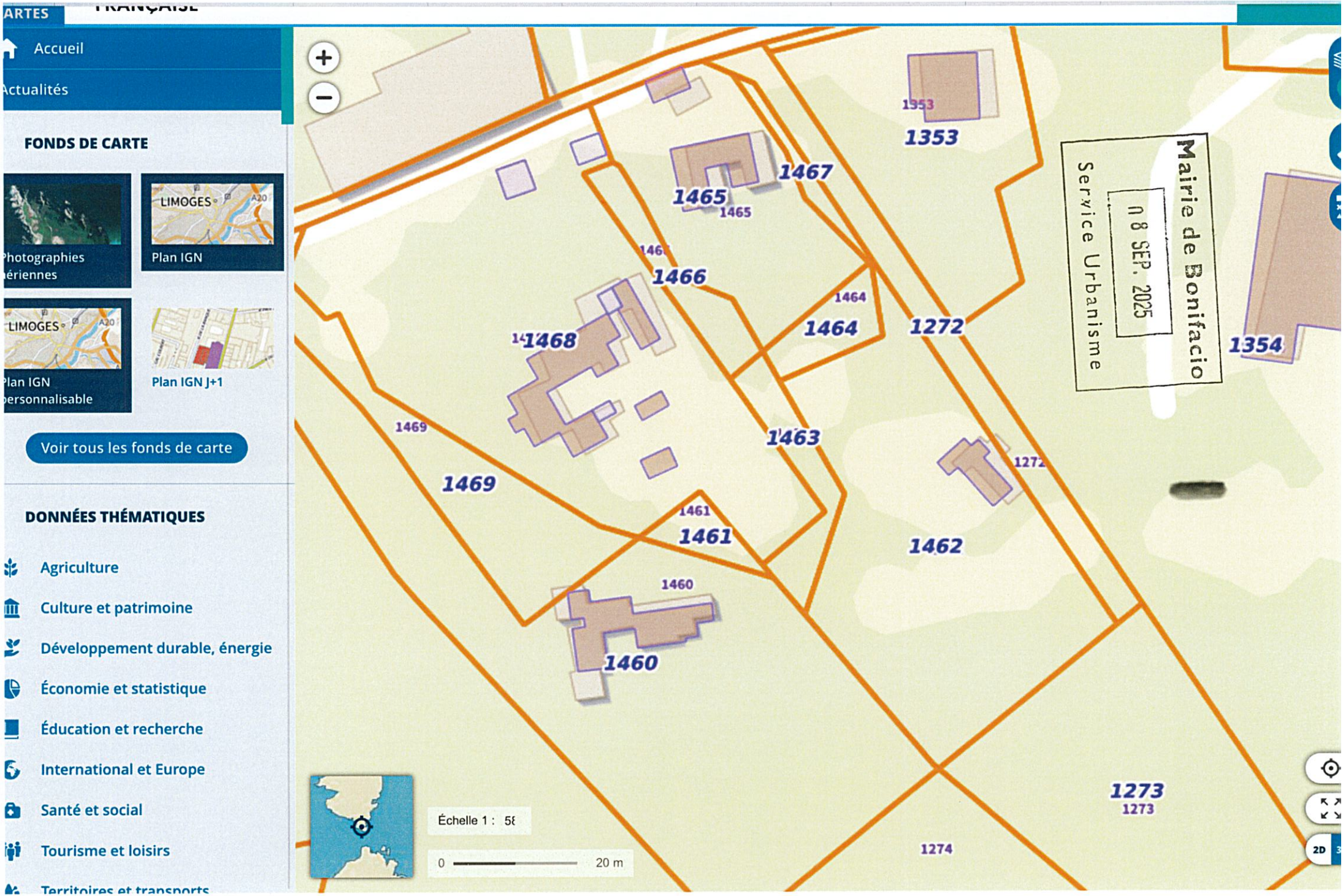
LES PRESENTES LIMITES RESULTENT DE L'ETAT DES LIEUX ET DE L'APPLICATION DU CADASTRE, ELLES NE SERONT DEFINITIVES QU'APRES BORNAGE CONTRADICTOIRE AVEC LES RIVERAINS.

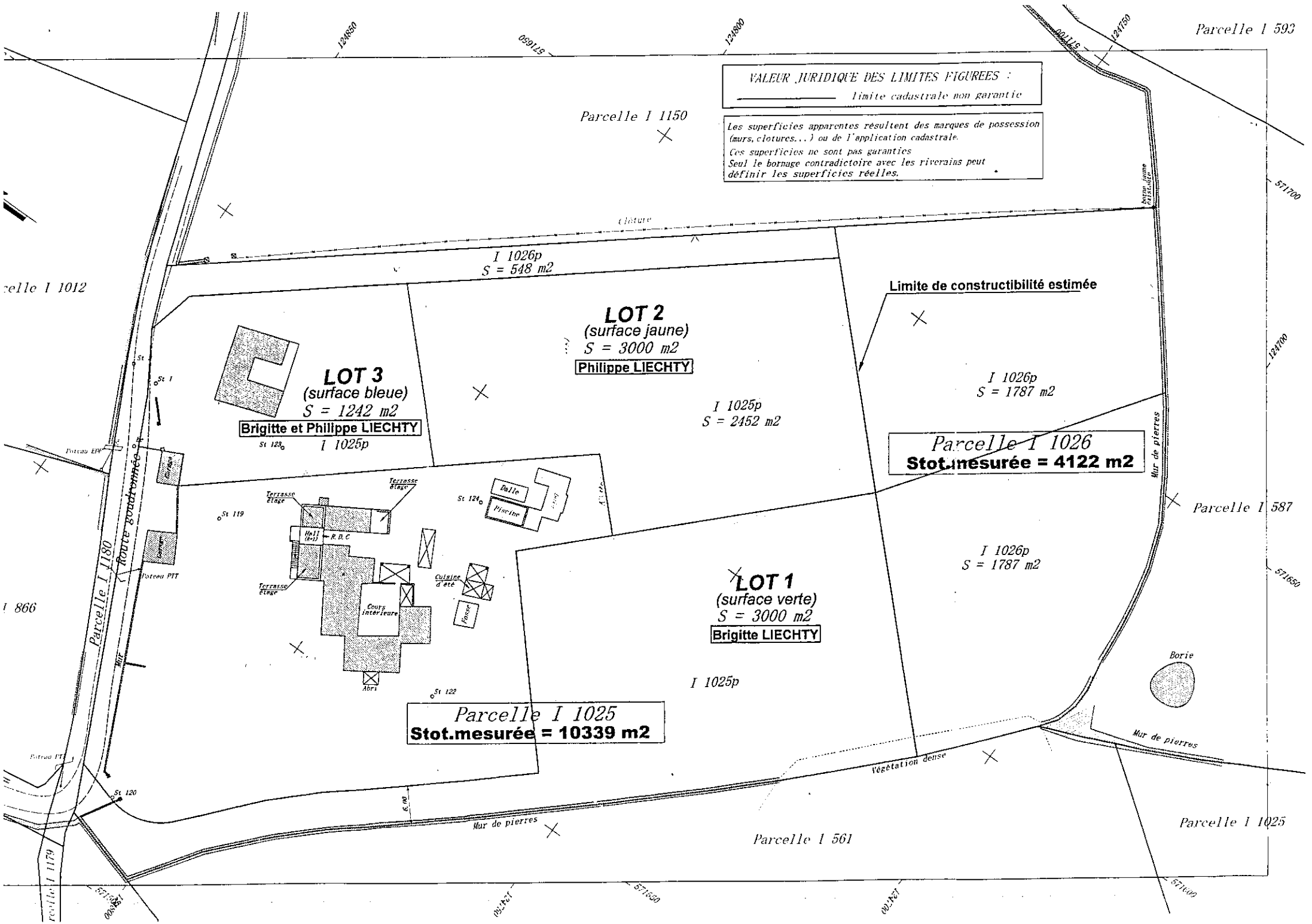
Référence :

- DOSSIER : 018137
- PLAN : 1

La valeur juridique de ce document n'est acquise que s'il a été joint au l'état à un acte authentique ou à une decision de justice.


1332
1173
0866
1180
1353
1467
1465
1466
1468
1464
1272
1354
1244
1463
1469
1461
1462
1309
1460
1273
1274


ARTES
Accueil
Actualités
FONDS DE CARTE
Photographies aériennes
Plan IGN
Plan IGN personnalisable
Plan IGN J+1
Voir tous les fonds de carte
DONNÉES THÉMATIQUES
Agriculture
Culture et patrimoine
Développement durable, énergie
Économie et statistique
Éducation et recherche
International et Europe
Santé et social
Tourisme et loisirs
Territoires et transports
LIMOGES
A20
1353
1467
1465
1466
1464
1272
1354
1468
1469
1463
1461
1462
1460
1273
1274
Mairie de Bonifacio
Service Urbanisme
n 8 SEP. 2025
Échelle 1 : 5
0
20 m
2D
Données cartographiques : ©



VALEUR JURIDIQUE DES LIMITES FIGUREES :
limite cadastrale non garantie
Les superficies apparentes résultent des marques de possession (murs, clotures...) ou de l'application cadastrale.
Ces superficies ne sont pas garanties
Seul le bornage contradictoire avec les riverains peut définir les superficies réelles.
Parcelle I 593
Parcelle I 1150
Clôture
I 1026p
S = 548 m2
Limite de constructibilité estimée
LOT 2
(surface jaune)
S = 3000 m2
Philippe LIECHTY
LOT 3
(surface bleue)
S = 1242 m2
Brigitte et Philippe LIECHTY
I 1025p
I 1025p
S = 2452 m2
I 1026p
S = 1787 m2
Parcelle I 1026
Stot.mesurée = 4122 m2
Mur de pierres
Parcelle I 587
I 1026p
S = 1787 m2
LOT 1
(surface verte)
S = 3000 m2
Brigitte LIECHTY
I 1025p
Parcelle I 1025
Stot.mesurée = 10339 m2
Terrasse étage
Hall (R+1)
R.D.C
Cours intérieure
Abri
Dalle
Piscine
Cuisine d'été
Fosse
Garage
Poteau EPF
Poteau PTT
Route goudronnée
Parcelle I 1180
Mur
Borie
Végétation dense
Mur de pierres
Parcelle I 561
Parcelle I 1025
Parcelle I 1179
Parcelle I 1012
I 866
St 1
St 119
St 120
St 122
St 123
St 124
124850
124800
124750
124700
571650
571700
571550
571600

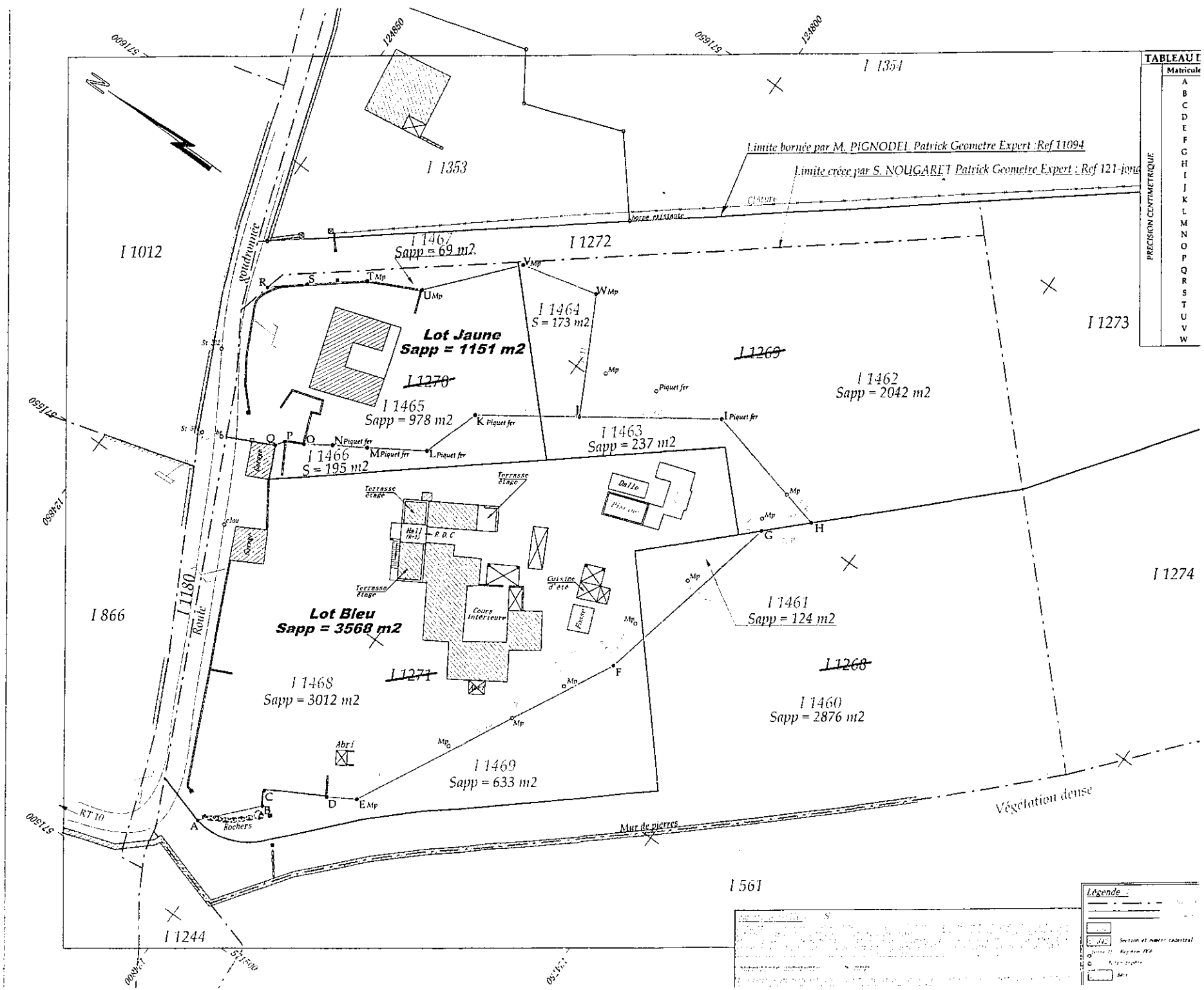


TABLEAU D
Matricule
A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W
PRECISION CENTIMETRIQUE
Limite bornée par M. PIGNODEL Patrick Geometre Expert :Ref 11094
Limite créee par S. NOUGARET Patrick Geometre Expert : Ref 121-jond
Clôture
borne existante
I 1354
I 1353
I 1012
I 1467
Sapp = 69 m2
I 1272
I 1464
S = 173 m2
I 1273
Lot Jaune
Sapp = 1151 m2
I 1270
I 1269
I 1462
Sapp = 2042 m2
I 1465
Sapp = 978 m2
I 1463
Sapp = 237 m2
I 1466
S = 195 m2
Terrasse étage
Dalle
Piscine
Hall (R+1)
R.D.C
Cours intérieure
Cuisine d'été
Fosse
Lot Bleu
Sapp = 3568 m2
I 1461
Sapp = 124 m2
I 1274
I 866
I 1180
Route
I 1271
I 1268
I 1468
Sapp = 3012 m2
I 1460
Sapp = 2876 m2
Abri
I 1469
Sapp = 633 m2
Rochers
Mur de pierres
Végétation dense
I 561
I 1244
Légende :

Courrier n°40 enregistré
le 08/09/2025

Jean-Paul Trani

Avocat Honoraire

5 rue Jacques FAGGIANELLI

20200 Bastia

Tel :06.62.72.94.88

Bastia le 09/09/2025

A

Madame le commissaire enquêteur

Monsieur le maire de Bonifacio

Objet : Terrain Stentino Musella

Je vous adresse mes observations sur les parcelles cadastrées E376, E377, J380, J748, J752, J756, J772, J758, J517, J519, J511.

Il est réclamé le classement en zone agricole des parcelles suivantes : J772, J758, J517, sur lesquelles est exploité un vignoble en pleine production, en vertu d'un bail a complant dont ci-joint copie.

Il est sollicité le classement en zone NPV de la parcelle J752, pour laquelle est envisagée une centrale photovoltaïque.

Il s'agit d'une zone située au nord-ouest, au sud-ouest, et sud-est du golfe de Stentino, à la lisière côté sud-ouest de la zone industrielle de Musella, et d'un village de vacances situé en contrebas.

Le classement desdits terrains en zone des espaces remarquables ou caractéristique du littoral n'est nullement justifié.

En effet, la zone de localisation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, dans sa partie située au nord-ouest du Golfe de Stentino et dans sa partie située au sud-ouest, s'étend démesurément à l'intérieur des terres puisqu'elle englobe dans son périmètre des espaces stratégiques Agricole ainsi que des espaces ressources du pastoralisme, sans qu'il soit justifié de la nécessité pour ces zones d'un classement complémentaire en zone naturelle, et qu'elle inclue des espaces agricoles situés à l'intérieur des terres, Empêchant

la réalisation de constructions (tels que cave à vin, entrepôt etc.) nécessaires à l'activité agricole, alors que le besoin de protection est moindre pour ces espaces situés à une distance plus éloignée du rivage tandis qu' une partie de la plage de Maora ne bénéficie pas, bien qu'à proximité du rivage, d'un quelconque classement en zone naturelle.

Or, la logique de la loi littorale est d'imposer des contraintes d'autant plus fortes que l'on se rapproche du rivage.

Force est de constater que tel n'est pas le cas en l'espèce.

De surcroît, il n'existe sur le côté nord-est du Golfe de Stentino, aucune activité agricole, le secteur ne pouvant d'ailleurs être desservi par des engins motorisés.

Recevoir [illegible]

[illegible]

[illegible]

demande classement
plage peu fréquentée

inpiner 772 vignes.



alterny en yelle de [illegible]

demande photo - voltaïque

EXPLOITATION VITICOLE

Bail à complant

1

entre les soussignés.

Monsieur Jean Paul Tranié, demeurant, 22, A Rue César Campinchi à Bastia, dénommé dans le contrat, le bailleur

- Madame Julia Nadine née AVY demeurant à Bonifacio lieu dit Maine Plage, dénommée dans le contrat le complanteur, exploitante agricole

Le bailleur donne à bail au complanteur une propriété de 6 Ha destinée à être plantée en vignes,
au lieu dit Stantino, composée des parcelles suivantes.

J772 4 ha 7 a 14 ca
J758 2 ha 40 a 61 ca
J517 " 38 a 87 a.

La propriété a une superficie totale de 6 Ha 86 a 62 ca.
La partie donnée à bail est de 6 Ha à prendre à l'intérieur des dites parcelles et ceux pour permettre au bailleur de jouir d'une Bergerie et de ses alentours situés sur la parcelle J 772

La délimitation de la superficie donnée à bail a été effectuée par Monsieur TEMON Métreur vérificateur, désigné d'un commun accord entre les parties, et dont le procès verbal de délimitation, sera dès son établissement, actuellement en cours, annexé au présent contrat.

Le bailleur s'engage à délivrer les O Ha au complanteur, afin qu'il procède aux plantations et à le garantir en cas d'éviction

- Le complanteur s'engage à planter une vigne de O Ha, le choix des cépages lui appartenant, d'assurer la qualité des plantations, et de procéder au remplacement de la vigne en cas de maladie ou de changement de cépage, de sorte que le terrain soit toujours complanté;

Le bail est conclu pour une durée perpétuel, de sorte que le complanteur a la propriété des plantations et le bailleur la propriété du sol.

- Les parties soumettent le présent contrat aux dispositions des articles 2441-1 et suivants du code rural traitant du bail à complant.

Le complanteur versera une redevance annuelle correspondant au 1/5 de la récolte, qu'il fera connaître au bailleur par tous moyens, celle-ci devant être acquittée au plus tard le 3 Novembre de l'année de la fin de la récolte.

Le premier versement interviendra le 3 Novembre 2016, date de la première année de vendanges.

- Les parties bénéficient d'un droit de préemption réciproque, en cas de vente de la propriété du sol et des plantations

Il pourra être mis un terme au contrat, si le complanteur décide l'arrêt de l'implantation.

Dans ce cas, le bailleur pourra lui racheter les plantations, selon évaluation par un expert, et proposer au complanteur, s'il ne peut régler ou ne veut régler le coût, un équivalent en terre, évalué par un expert.

Les clauses de cet contrat sont toutes de rigueur, et le manquement de l'une ou l'autre des parties peut entraîner la résiliation de fait.

Jean-Raoul TRANI AVOCAT HONORAIRE
5 rue Jacques FAGUANELLE
20200 Bastia

Bonifacio le 8/03/2025

Courrier n° 41
enregistré le 03/03/2025

A Madame la commissaire enquêteur

Il est sollicité le classement en plage peu fréquentée

1/ de la plage se trouvant au lieu de la parcelle 1517 (Vigneville) lieu dit Stintino - Marseille

2/ Il est sollicité le classement en zone agricole des parcelles formant le lieu dit canale de l'eau CRN de Cavaux

3/ Il est sollicité le classement en zone à équiper ultérieurement et en plage peu fréquentée du lieu dit capiccioli (la Pointe).

Meilleurs sentiments

VILLAGE LES ARBOUSIERS CALALONGA

Courrier n° 42 enregistré le 03/03/2025

Village Les Arbousiers.
Calalonga .Bonifacio
Président Du Conseil Syndical
Paolo Berlanda
I-39100 Bolzano - Via Cassa di Risparmio, 10
T +39.0471.301209 - info@bfprogetti.it

9 Septembre 2025

A l'attention de Madame Catherine FERRARI Commissaire enquêteur PLU de BONIFACIO,
et Monsieur le Maire de BONIFACIO

Madame la Commissaire enquêteur Ferrari, Monsieur le Maire,

En qualité de président du Conseil Syndical du Village Les Arbousiers situé à Calalonga, je me permets d'exprimer la plus grande préoccupation des copropriétaires des maisons situées à l'intérieur du Village concernant la prévision de réaliser un parking public sur la surface appartenant au Village. Le Village Les Arbousiers se compose de 22 villas en propriété exclusive et d'une surface en propriété indivise entre tous les propriétaires des habitations.

En examinant les documents relatifs au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, nous avons pris connaissance que la surface de propriété commune a été incluse dans l'une des trois zones indiquées dans la fiche EMPLACEMENT RESERVE NR.7 avec la destination « aménagement d'espaces de stationnement ».

Je tiens à rappeler que cette surface constitue le seul accès au village et sert de surface de stationnement pour les voitures des résidents des villas, les maisons individuelles n'étant accessibles par les véhicules que par voie piétonne.
Il s'agit donc d'une surface essentielle à la pleine jouissance des maisons; la convertir en parking public condamnerait, de manière irréversible, le destin du Village.

De plus, il convient de relever que, lors de la récente construction des 4 grandes villas construites à la frontière ouest de notre propriété, la société New Cala Longa a cédé à la commune de Bonifacio une surface destinée à la réalisation de places de parking, la soustrayant ainsi à la surface que nous avons toujours utilisée. Sur cette surface, située près de l'accès à notre village, huit à neuf voitures peuvent aujourd'hui stationner.

Compte tenu de tout ce qui précède, je demande au nom de tous les propriétaires du Village Les Arbousier de retirer la surface de notre propriété du périmètre concerné par le projet de PLU et de respecter son actuelle destination d'usage en parking privé. Je reste disponible pour tout éclaircissement éventuel.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Paolo Berlanda et la copropriété Les Arbousiers. Calalonga

M & Mme DUTHOIT - FAUCHEUR
Route de Cala Longa
Bonifacio
v.duthoir@live.fr

Courrier n° 43
enregistré le 08/09/25

le 8 Sept 2025

A l'Attention de Mme Fernari - Commissaire du PLU

Madame,

Nous habitons Cala Longa depuis 1960.

Cala Longa est un hameau sur une voierie en impasse.

Nous avons entendu dire que la Mairie souhaitait préempter la parcelles de terrain n° 572 - 573 - 784 et 787 pour environ 8000 m² afin d'y créer un parking qui risque de pouvoir accueillir plus d'une centaine de voitures.

Vous n'êtes pas sans savoir que cette route de Cala Longa est dangereuse, étroite avec à certains endroits des difficultés pour se croiser, et des sorties de virage aveugles où on peut se retrouver nez à nez avec des conducteurs imprudents.

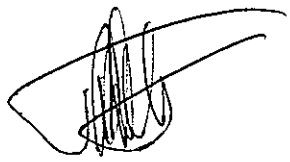
Par ailleurs, le chemin d'accès à la plage de Sdm de long en large est étroit et rocailleux. Les secours, s'ils devaient intervenir, auraient d'énormes difficultés.

Etant donné le contexte environnemental, nous pensons qu'un plus petit parking (2 ou 3 places) serait suffisant.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération notre requête et notre inquiétude face à ce projet.

Cordialement

V Dr Ho



Mr TRAMONI Jean Dominique
U SCUNTINRU
Route de SANT'AMANZA
20169. Bonifacio
asuliata @ WANADOO.FR
0672140410

Courrier n° 44
enregistré le
09/09/2025

Je suis propietaire d'un Terrain familial situé Route de Sant'amanza en bordure de la RD 60 face a la nouvelle ZONE artisanale.
J'y possède ma maison Principale ainsi qu'un restaurant "A SULIATA" et des gites construits dans les années 80./90.
Ce Terrain d'une Surface d'environ 1 ha était entierement constructible en 2015. année ou j'ai Transmis 3 Parcelles a mes enfants, une Seule a construit Sa maison Principale en 2016.
A l'heure Actuelle les 2 autres Parcelles situées en limite de la Propriété Sont inconstructibles depuis le PLU de 2017.

Avec le nouveau Plu le Terrain entier serait gelé a la suite de son passage " Preconisé " en Zone agricole et pastorale.

la parcelle se Trouve sur un socle Calcaire entierement de pourtu de Terre. ou la moindre plantation serait impossible.

petit fils de bergers je n'ai Jamais vu les brebis de mon grand père paitre sur le Terrain appelé "SCUNZIN PIU" en Bonifacien a Savoir Socle Aride et Pauvre.

ou Jurcait je me Trouve Actuellement a Coté d'une Zone ARTISANALE ou ont eté edifiés HANGARS et constructions diverses..

Je me suis Toujours evertué a
respecter le Paysage Bonifacien et
la nature en faisant sorte que
mes constructions Soient Presque
invisibles (plantation d'oliviers,
murs en Pierres ...)

Comment demander a des jeunes du
Pays de rester chez eux si on ne
fait rien pour les y encourager,
les Prix des Terrains constructibles
deviennent de plus en plus Inaccessibles,
un Plu doit etre elaboré pour
eviter ce genre de Situations.
Je ne demande pas la constructibilité
de mon Terrain Mais la Preservation
de celle ci,

Dans le cas contraire, que je ne peux
Imaginer, ce serait Tout
Simplement de la depossession -

Jean Do TRAMONI

Planche 7.pdf

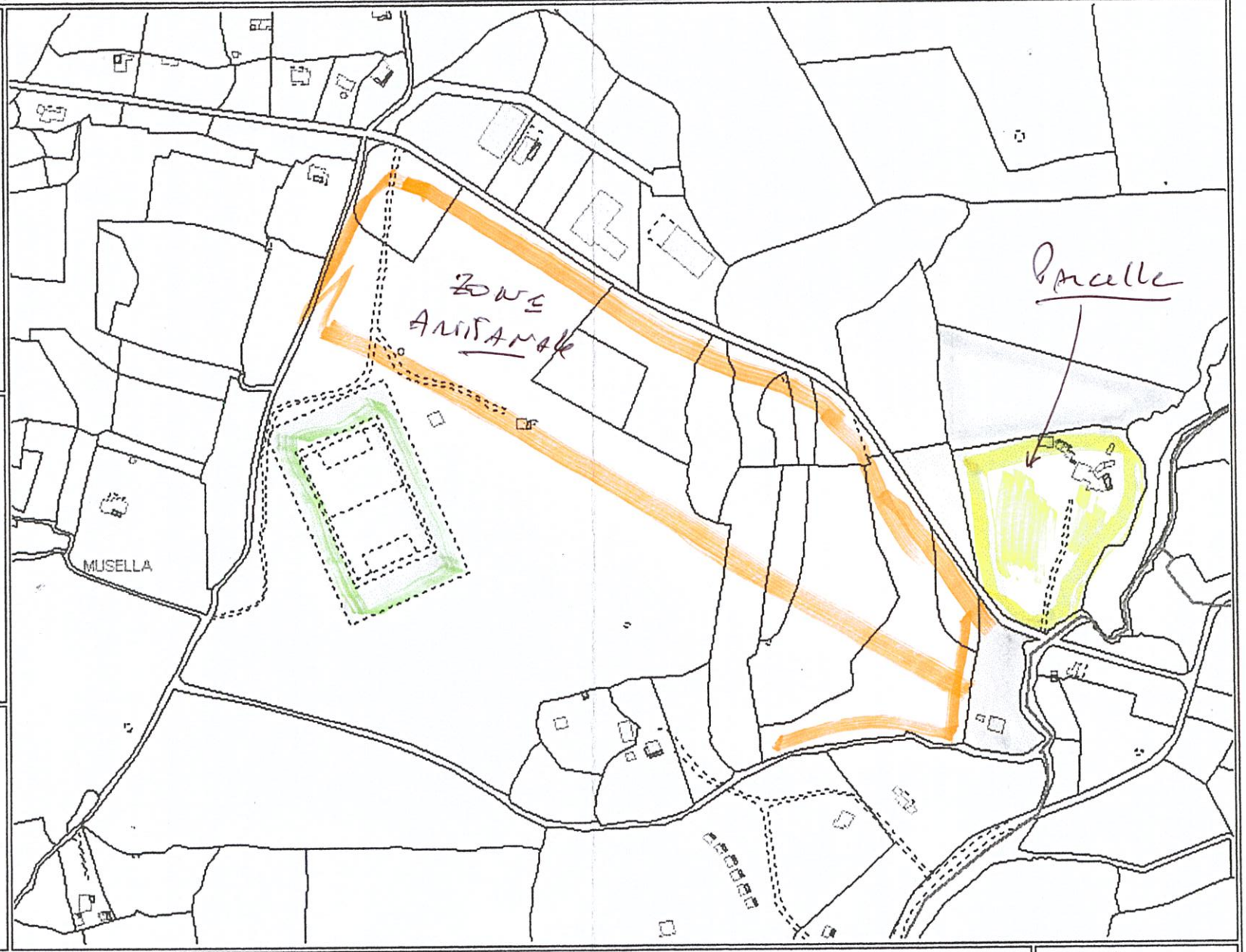
Ouvrez

Part



PLU 2025.

BONIFACIO



LEGENDE

- PARCELLE
- BATI (Dur)
- BATI (Léger)

N
O E
S

Echelle		Date
1 : 4357	Attention, toutes les informations contenues dans ce plan n'ont aucune valeur légale.	1/6/2012



Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : 0J

Échelle d'origine : 1/2000

Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 16/03/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique

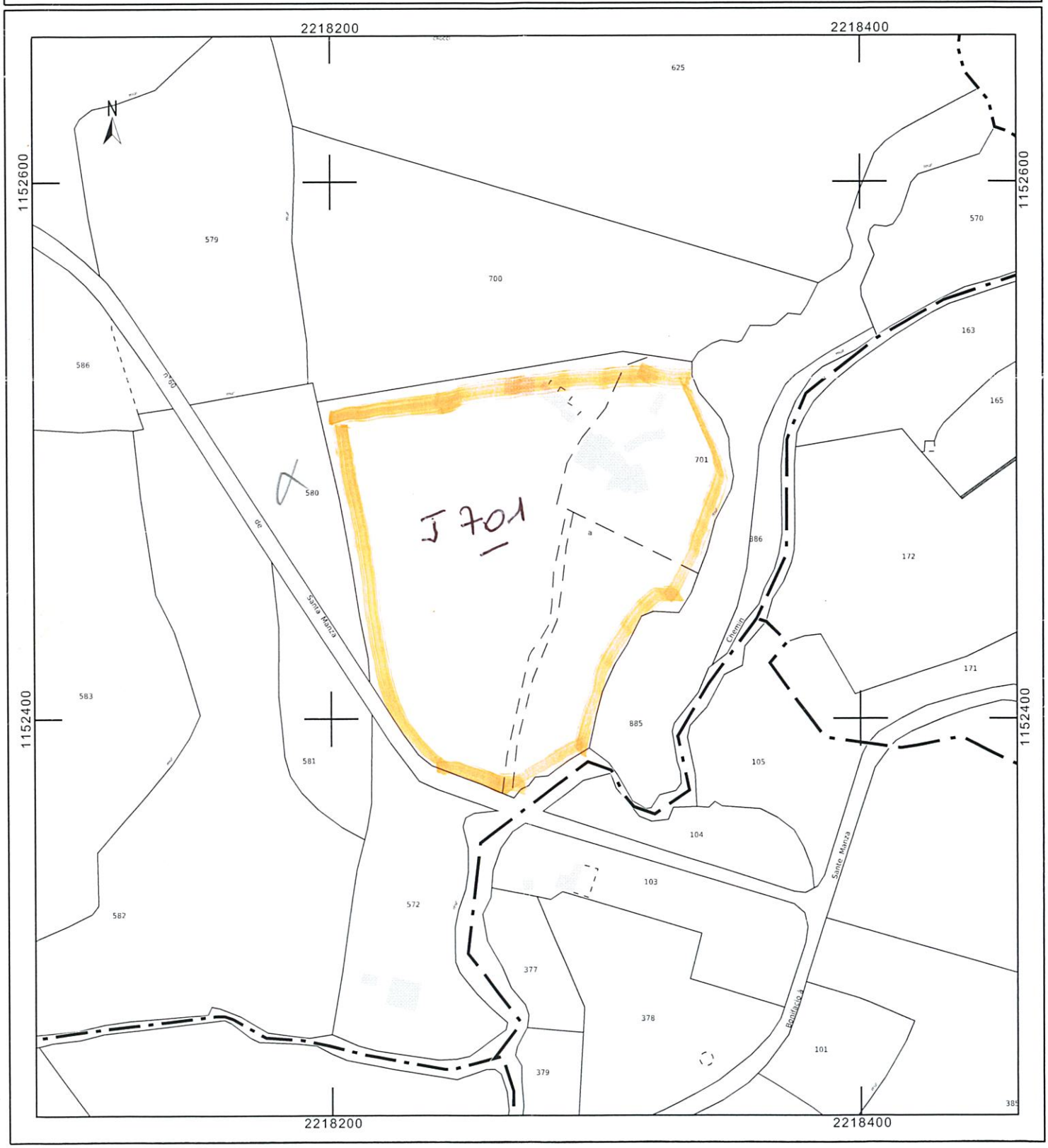
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Courrier n° 45 enregistré le 09/09/2025

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLU DE BONIFACIO DU 9 SEPTEMBRE 2025

Terrain de 5000 m2 sur la commune de BONIFACIO (Parcelle O290, zone de Piana)

De Mr et Mme PARMENTIER ROSER à BRIGNOLES (83170), 47 Chemin de Bonavaou

Notre Père et Beau Père Maxime Albert PARMENTIER, a acheté son terrain de BONIFACIO en juin 1972 afin d'y construire sa résidence principale, un premier bornage a été effectué en août 1972.
En avril 1975, il obtient un permis de construire de la Préfecture d'Ajaccio (annexe 1). Pour des raisons de santé, il ne peut pas entreprendre la construction. Il décède en janvier 1993 et son épouse en mars 2000. Nous héritons du terrain.

En février 2001, avec l'objectif de reprendre les plans de notre légateur pour envisager la construction de la maison que nous souhaitons pour notre retraite, nous demandons un certificat d'urbanisme pour notre terrain. Ce certificat est négatif mais il est noté qu'il bénéficie des équipements suivants : eau, voirie, électricité mais sans assainissement car il manque le tout à l'égout que cinquante ares de terrain et une fosse septique peuvent pallier (annexe 2). Nous ne retrouvons pas les bornes de notre terrain et nous demandons un second bornage à un géomètre de Porto-Vecchio, mais il rencontre des difficulté suite au plan cadastral qui ne correspond pas à la réalité du terrain et à des parcelles sans gérant sans compter une revendication de propriété.

A quelques mois de notre retraite en 2007, nous demandons un nouveau certificat d'urbanisme qui déclare « insuffisants », tous les équipements jugés satisfaisants en 2001 !!!

En octobre 2007, nous recevons un courrier de la Mairie de Bonifacio nous informant de la révision du PLU nous demandant de présenter notre requête. Nous demandons de retrouver la constructibilité de notre terrain, car nous avions appris que le PLU, qui avait succédé au POS de 2006 avait classé notre terrain en zone agricole, sans nous informer, donc sans nous donner la possibilité de nous opposer à ce classement en zone agricole et en nous dépouillant ainsi de notre héritage.
En novembre 2009 nous chargeons notre avocat de demander un bornage judiciaire amiable ; le jugement a lieu au TI d'Ajaccio en septembre 2010, les nouvelles bornes sont installées en octobre 2012 et le plan de bornage avec le PV d'implantation nous sont adressés en décembre 2013. Nous demandons ensuite l'homologation du PV d'implantation qui sera effectuée.

De 2015 à 2017 nous nous apercevons que suite à une vente de terrain sur le secteur, notre terrain ne possède plus de chemin d'accès et cela malgré le fait que notre Père et Beau Père ait participé financièrement à la viabilisation de son terrain (voir reconnaissance du 31 octobre 1971, annexe 3).
Après 18 années d'interventions diverses et nombreuses, de visites annuelles à Bonifacio, de frais judiciaires et accessoires pour borner notre terrain à trois reprises, nous décidons de vendre ce terrain pour récupérer une partie des sommes que nous lui avions consacré, car nous avions trouvé un acheteur parmi un habitant de Bonifacio. Mais la SAFER a usé de son véto en ne nous proposant qu'un prix ridicule pour le rachat. Par respect pour notre père, pour son investissement personnel et financier, pour tous ses sacrifices effectués pour acquérir ce terrain, nous décidons de le garder pour le transmettre à nos enfants, en espérant qu'eux au moins, pourront y construire leur demeure.

C'est la raison pour laquelle nous demandons aujourd'hui que l'on nous restitue notre héritage, car, si au vu de notre âge nous ne pourrons plus en bénéficier, il reviendra à notre fille et à notre petit fils. Nous demandons donc la constructibilité de notre terrain qui par ailleurs possède la viabilité en limite et qui est entouré de plusieurs constructions (annexes 8 et 9**).** (Vous trouverez également, ci-joint, le contrat de vente du terrain, la copie de la carte d'identité et deux certificats d'héritière (annexes 4 à 7).

JR

de

COMMUNE

de

REPUBLIQUE FRANÇAISE

PERMIS DE CONSTRUIRE

41.041 1

Demande de permis de construire formulée le : [illegible]

Par M. : [illegible]

Demeurant à : [illegible]

Agissant en qualité de (1) de la Sté (1)

Pour édifier : [illegible] bâtiment(s) à usage de : [illegible]

Sur un terrain sis à : [illegible]

Commune

Nombre de logements

LE [illegible]

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment

[illegible]

Vu la demande de permis de construire sus-visée

[illegible]

ARRÊTE

Art. 1 - Le permis de construire est ACCORDÉ pour le projet décrit dans la demande sus-visée.

Le

Signature

(1) S'il s'agit d'une personne morale.

– Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, etc.) ; il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

– Copie du présent arrêté sera notifiée :

1° - par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, au pétitionnaire qui en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier ; toutefois le permis de construire peut être notifié par pli non recommandé lorsqu'il ne comporte ni réserves ni prescriptions spéciales ;

2° - au Directeur départemental de l'Équipement.

Un extrait du permis de construire est en outre publié dans les huit jours de la notification, par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois.

2

Ville de Bonifacio
Service Urbanisme

CERTIFICAT D'URBANISME NEGATIF

Autorité compétente : Maire au nom de la commune
Instructeur : Commune de BONIFACIO

Numéro du dossier : CU 2A041 00-0171
Déposé le : 18/12/2000

CADRE 1 : IDENTIFICATION :

Adresse du terrain : PIANA

Demandeur : Monsieur Madame ROSER JACQUES
2 Rue JEAN LAMOUR
54500 VANDOEUVRE LES NANCY

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE :

Superficie :5000.00 m²
Parcelles du terrain :O 290 5000.00

CADRE 2 (bis) : TERRAINS DE LA DIVISION PROJETEE :

Superficie des terrains constructibles devant provenir de la division (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

Terrains projetés	Superficie

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE : -

- Demande en vue de savoir si le terrain est constructible (art. L 410-1 a du Code de l'Urbanisme)

JR

12

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :

Le(s) terrain(s) visé(s) ci-dessus est (sont) inconstructible(s) :

Toutefois, il est signalé que le(s) terrain(s) mentionné(s) dans le tableau ci-dessous dispose(nt) d'une constructibilité (surface hors-oeuvre nette **inutilisable** sur le terrain), égale à :

Terrain de la demande	SHON(4) résiduelle m²	SHON disponible maximum en cas de démolition des bâtiments existants m²	RAPPEL : SHON des bâtiments existants m²
	200.00		

Terrains	SHON(4) résiduelle m²	SHON disponible maximum en cas de démolition des bâtiments existants m²	RAPPEL : SHON des bâtiments existants m²

(4) A laquelle s'ajoute la SHON des bâtiments existants en cas de démolition de ceux-ci.

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION :

Périmètres applicables	Date d'application

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :

	Approbation le	Prescription le	Publication le	Modification le	Révision le
POS 1986	16.06.1986			08.12.1987	
Zone 1 NB					
Loi Littoral		03.01.1986			

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS :

Terrain(s)	Nom du réseau	Capacité	Mis en service le	Observations
	EAU	OUI		
	VOIRIE	OUI		
	ASSAINISSEMENT	NON		
	ELECTRICITE	OUI		

CADRE 9 : MOTIFS DU CARACTERE NEGATIF DU CERTIFICAT D'URBANISME ET OBSERVATIONS :

Vu l'implantation du fond en zone 1 NB conformément à la planche 2 du plan d'occupation des sols,

Vu les dispositions de la zone 1NB du règlement du plan d'occupation des sols et plus particulièrement l'article 1 NB 3 lequel stipule que tout terrain enclavé est inconstructible,

Vu que le fond est enclavé,

Vu l'article L 146-4-1 du code de l'urbanisme lequel stipule que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouvaux intégrés à l'environnement,

JR

Vu que le fond n'est pas en continuité avec un espace urbanisé,

Il en ressort, vu les dispositions visées, que le fond n'est pas constructible.

CADRE 16 : DIVISIONS DE TERRAINS :

Sauf si la division constitue un lotissement (art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (art. L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (art. L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code.

CADRE 17 : DELAIS ET VOIE DE RECOURS :

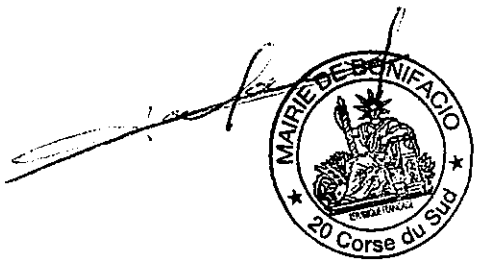
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet, Commissaire de la République.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 4 mois vaut rejet implicite).

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Bonifacio, le 13 FEV. 2001

P/Le Maire,
Le Conseiller Délégué
Georges PAGANO



JR

JR

Je soussigné Albert Parmentier, demeurant à JUSSY (Moselle) reconnais expréssément par les présentes devoir à la Sté Agricole de Patava à Bonifacio la somme de 6.350 Francs Six Mille Trois Cent Cinquante francs, représentant le montant total des travaux de viabilisation, en l'état actuel, effectués pour mon compte sur le terrain de 5.000 M2 que j'ai acquis auprés de cette Société, ainsi que les travaux concernant les voies d'accés à ce terrain.

Cette somme sera acquittée en 3 versements trimestriels d'un montant unitaire minimum de 2.000 Francs, le premier versement intervenant pour le 31 Décembre 1971

Fait à Metz le 31 Octobre 1971

Bon pour la somme de Six mille trois cent cinquante francs.

JC

12

Courrier 45.

4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * 000 * SMD. 1925 ENREGISTREMENT

J. de PERETTI DELLA ROCA Notaire 20-BONIFACIO

000463

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE * 250 * SMD. 1925 ENREGISTREMENT

16 JUN 1972 AJACCIO Recette

000462

J. de PERETTI DELLA ROCA Notaire 20-BONIFACIO

16 JUN 1972 AJACCIO Recette

Publié au bureau des hypothèques d'Ajaccio le 17 fev. 74. Vol 1395 n° 15.

PARDEVANT Me Jules de PERETTI DELLA ROCA, notaire à la Résidence de BONIFACIO (Corse), soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jean GUILLEMOT, Gérant de Société, né le huit septembre mil neuf cent vingt deux à METZ, demeurant à BONIFACIO, Domine de TERZANILE.

Agissant au nom et en qualité de seul gérant de la SOCIETE AGRICOLE DE PATAVA, dont le siège est à PATAVA, constituée aux termes d'un acte sous seing privé en date à METZ du dix décembre mil neuf cent soixante six, enregistré à METZ, le treize décembre mil neuf cent soixante six.

Et ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 14 des statuts de cette Société.

LEQUEL es-qualité a, par ces présentes vendu, en s'obligeant à toutes les garanties de droit et de fait.

A :

Monsieur PARMENTIER Max Albert, électricien automobile, et à son épouse Madame FRANQUIN Fernande Julienne Crescan, employée de commerce, demeurant ensemble à JUSSY (57).

Nés savoir :

Monsieur PARMENTIER le vingt sept avril mil neuf cent huit à ROMBAS (57) ;

Madame PARMENTIER le vingt sept mars mil neuf cent vingt et un à METZ.

ICI présents et qui acceptent,

L'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Une parcelle de terre sise sur le territoire de la commune de BONIFACIO, au lieu dit "PIANA" d'une contenance de 50a, reprise après division au cadastre rénové de ladite commune lieudit "PIANA" sous le n° 290 section O.

Ladite parcelle provenant de la division d'une plus grande parcelle de même nature d'après les titres de 2ha 37a 32ca et figurant au cadastre rénové de ladite commune sous le n° 306 section O.

Dont le surplus après division d'une contenance de 1ha 87a 32ca restant appartenir au vendeur est maintenant cadastré sous le n° 291 section O.

Ainsi que cette division résulte en outre du document d'arpentage dressé par M. VIENNE Géomètre Expert à PORTO

JR

12

REPUBLIQUE FRANÇAISE
250
SMD.1925 ENREGISTREMENT

UUU 407

J. de PERETTI
DELLA ROCA
Notaire
20-BONIFACIO

18 JUN 1972 AJACCIO Recette

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs auront à compter de ce jour, la propriété de l'immeuble vendu, ils en auront la jouissance à compter d'aujourd'hui.

CONDITIONS.

La présente vente a lieu avec les charges et sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l acquéreur s'oblige solidairement à exécuter savoir :

1° - Ils prendront l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelque grande que puisse être la différence en plus ou en moins.

2° - Ils souffriront les servitudes passives de toute nature et profiteront de celles actives le tout s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à leurs risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse être invoquée par des tiers ou leur donner plus de droits qu'ils n'en posséderaient en vertu de titres réguliers ou légalement.

A cet égard, le vendeur déclare ce qui suit, sans que cette déclaration implique de part affirmation qu'il n'existe pas de servitude et sans qu'elle puisse dispenser les acquéreurs de s'assurer de cette non existence, lors de la publication des présentes au bureau des hypothèques

3° - Ils acquitteront à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur l'immeuble vendu

4° - Enfin, ils paieront les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux y relatifs.

PRIX.

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CINQ MILLE FRANCS (5.000 F).

Lequel prix les acquéreurs ont payé comptant hors la vue du notaire soussigné, au vendeur qui le reconnait et leur en accorde quittance, la somme de CINQ MILLE FRANCS.

F. P.

JR

12

REPUBLIQUE * 250 * SMD. 1925 ENREGISTREM

000467

J. de PERETTI DELLA ROCA
Notaire
20-BONIFACIO

18 JUN 1972 AJACCIO Recette

l' immeuble vendu le vendeur sera tenu ainsi qu'il s'y oblige solidairement à en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite, au domicile ci-après élu, de l'état contenant lesdites inscriptions.

DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

LECTURE DES LOIS.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 678, 821, 1789, 1793 et 1885 du Code Général des Impôts et de l'article 366 du Code Pénal.

Les parties, interpellées séparément, affirment sous les peines édictées par l'article 1788 précité que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Et le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE.

Fait et passé à BONIFACIO, en l'étude du notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE

Le trois juillet

Lecture faite, les parties et le notaire ont signé.

JR

12



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CARTE NATIONALE D'IDENTITÉ N° : 160983203284

Nationalité Française

PS

Nom : PARMENTIER

Nom d'usage : PARMENTIER-ROSER

Prénom(s) : SOLANGE, JEANNINE

Sexe : F

Né(e) le : 24.04.1947

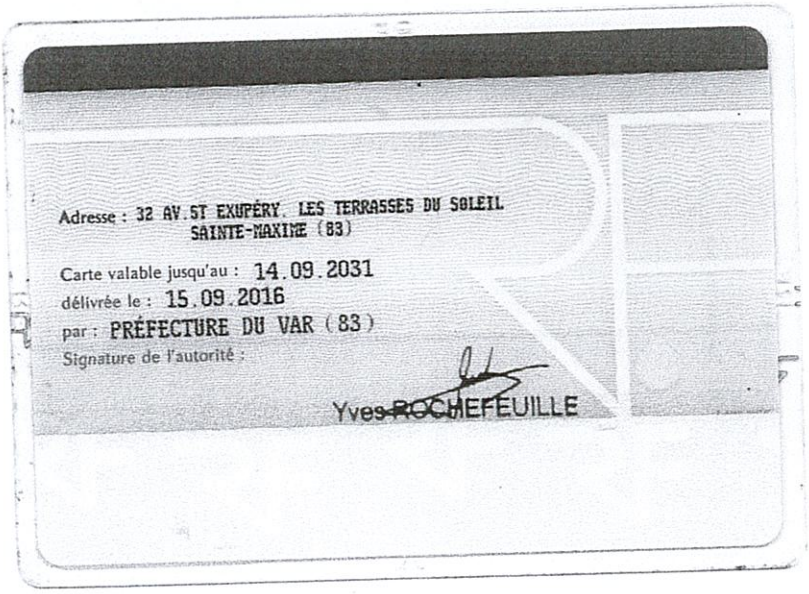
à : METZ

Taille : 1,66m

Signature du titulaire :

IDFRAPARMENTIER<<<<<<<<<<<<<<<832142

1609832032844SOLANGE<<JEANN4704247F4



Adresse : 32 AV. ST EXUPÉRY. LES TERRASSES DU SOLEIL
SAINTE-MAXIME (83)

Carte valable jusqu'au : 14.09.2031

délivrée le : 15.09.2016

par : PRÉFECTURE DU VAR (83)

Signature de l'autorité :

Yves ROCHEFEUILLE

JR

12

6

TRIBUNAL D'INSTANCE

VI 555/93

DE METZ

CERTIFICAT D'HERITIERE

Est seule et unique héritière de Max Albert PARMENTIER, veuf en premières noces de Hilda Marguerite KRANZ, époux en secondes noces de Fernande Julienne Crescence FRANQUIN, en son vivant retraité, demeurant à Jussy (Moselle), 1, rue de Gobechamp, décédé à Metz (Moselle), le 19 janvier 1993,

sa fille :

PARMENTIER Solange Jeannine, employée d'Etat, épouse de Jacques Constant ROSER, demeurant à Metz-la-Grange-aux-Bois (Moselle), 2, rue du Bois de la Dame,

sans préjudice de l'usufruit total de la succession revenant à l'épouse survivante Madame Fernande Julienne Crescence FRANQUIN, sans profession, veuve en premières noces de Georges PAULY, veuve en secondes noces de Max Albert PARMENTIER, demeurant à Jussy (Moselle), 1, rue de Gobéchamp, tant en vertu de la donation contenue dans le contrat de mariage reçu par Maître BORNERT, alors Notaire à Morhange (Moselle), le 25 février 1967 que de la donation entre époux reçue par Maître MAYER, Notaire Associé à Metz (Moselle), le 28 juin 1991.

Etant précisé que les époux PARMENTIER-FRANQUIN étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes du contrat de mariage sus-relaté.

Metz, le 14 juin 1993

Signé : CUNIN-WEBER

Pour copie-expédition conforme

Le Greffier

TRIBUNAL D'INSTANCE METZ (MOSELLE)

JR

12

7

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE METZ (Moselle)

Metz le 07 juillet 2000.

VI 832/00.

CERTIFICAT D'HERITIER

Est légataire universelle de Fernande Julienne Crescence FRANQUIN, en son vivant retraitée, veuve de Max Albert PARMENTIER, demeurant à JUSSY (Moselle), 1 rue de Gobechamp, décédée à METZ (Moselle), le 30 mars 2000.

Solange Jeannine PARMENTIER :

Employée d'Etat, épouse de Jacques Constant ROSER, demeurant à VANDOEUVRE (Meurthe et Moselle), 2 rue Jean Lamour.

Aux termes d'un testament olographe en date à JUSSY (Moselle) du 11 juin 1993, déposé au rang des minutes de Maître Pierre Louis SIMON, Notaire à METZ (Moselle), le 04 mai 2000.

Le Président.

M.L. LAPEIRE.

JR

12

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
CORSE DU SUD

Commune :
BONIFACIO

Section : O
Feuille : 000 O 03

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1250

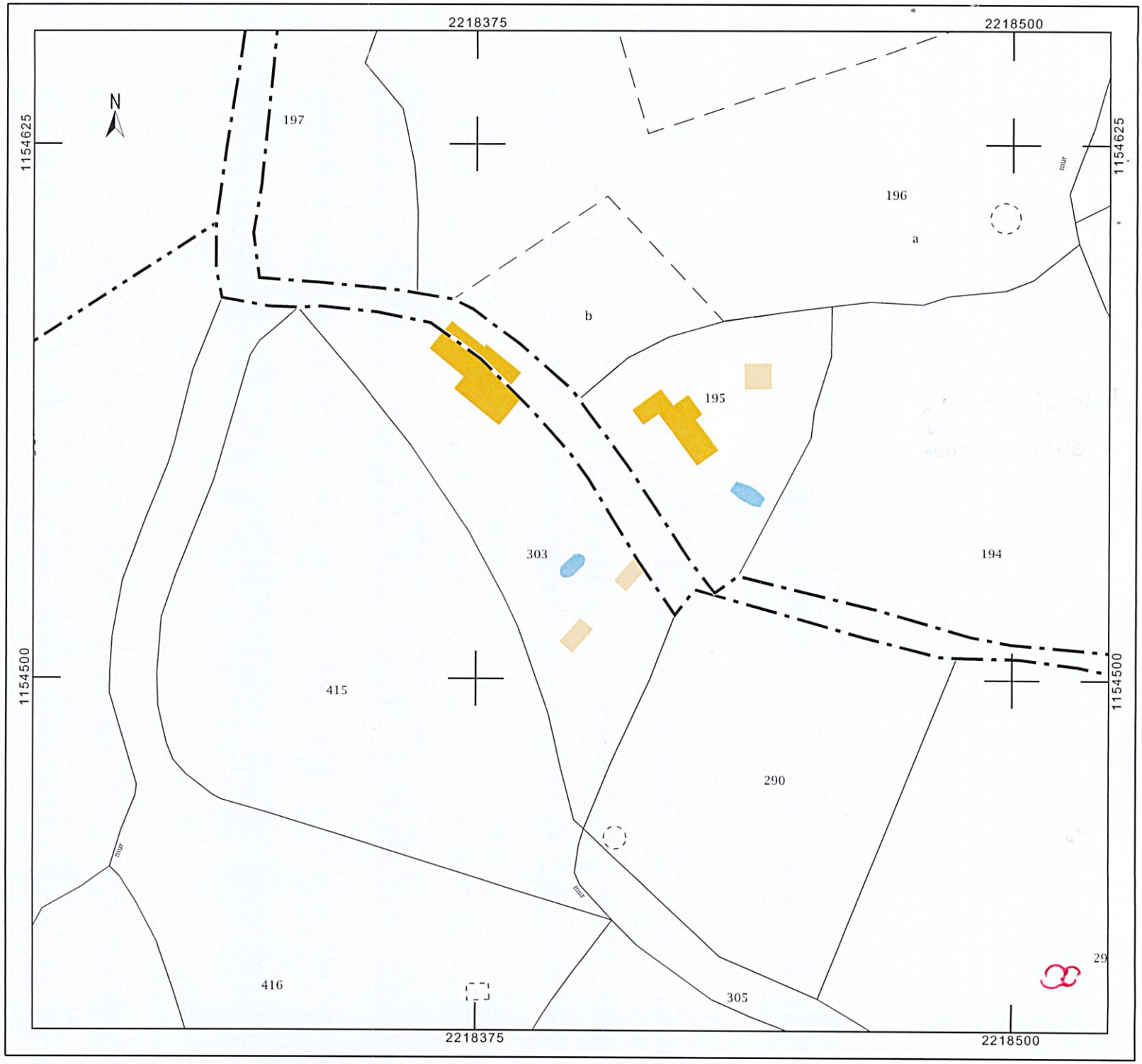
Date d'édition : 24/07/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AJACCIO
6,Parc Cunéo d'Ornano.BP409 20195
20195 AJACCIO CEDEX1
tél. 0495503701 -fax 0495503517
cdif.ajaccio@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances



9

COMMUNE
de BONIFACIO

Son 0 3e Flle

Echelle : 1/2.000

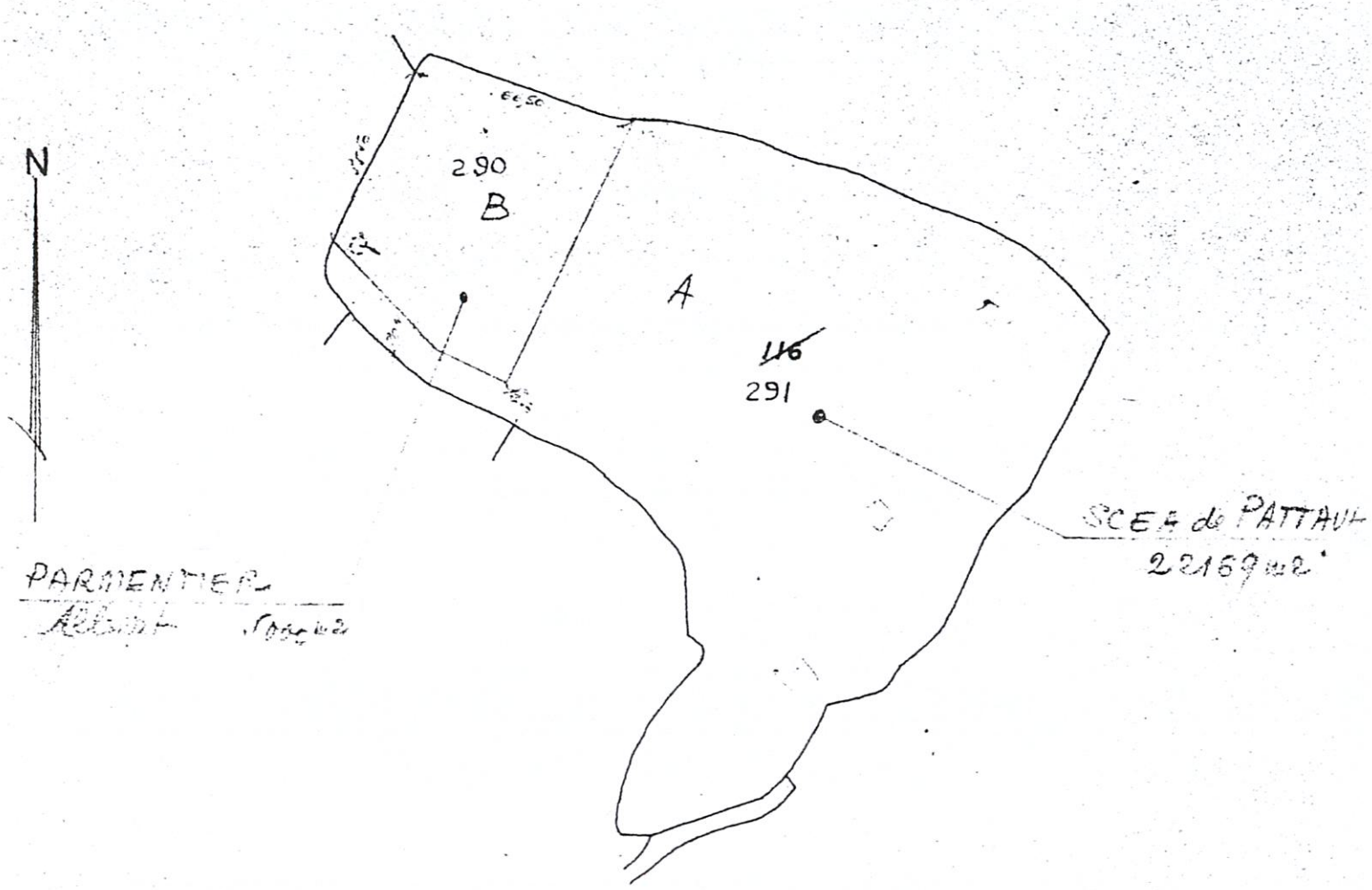
6462 T
anc. Mod. 30 cad.

NE PAS FLIER

N° d'ordre du document d'arpentage	315
Tableau d'assemblage	à modifier (1) / sans chang (1)

(1) Rayer la mention inutile.

PIANA



Extrait du plan minute établi
- par le Service du Cadastre (1).
- par la personne agréée dans les bureaux du Cadastre (1).

Cachet du Service d'origine :

Le présent document d'arpentage a été établi sur un extrait de plan cadastral
~~d'après les indications fournies au bureau par les propriétaires (1)~~
— en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain par ~~les propriétaires (1).~~
— ~~d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le ..... par~~
M. VIENNE S., géomètre à Porto-Vecchio (1).

A Bonifacio le Août 1971

Le Géomètre EF (2).

Les propriétaires,

(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, inspecteur ou technicien retraité du Service du Cadastre, etc.).

JR
12

Courrier n° 46 enregistré
le 03/09/2025

Mr et Mme BERTIN Anne et Jacques

Mr le MAIRE
Commune de
20169 BONIFACIO

Bonifacio, le 01 mars 2020

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de la demande d'intention de construire notre résidence principale « en nom propre », sur les parcelles 265 et 921 section N à CALALONGA, que nous déposons ce jour au Service Urbanisme de BONIFACIO.

En qualité de bonifaciens depuis plusieurs générations, habitant à l'année depuis 1987, date à laquelle nous avons racheté deux indivisions familiales (ARDOINO – CUTTOLI), de surcroit nos enfants ont été élevées à BONIFACIO ; nos racines et nos origines nous laissent espérer que nous pourrions obtenir un permis de construire pour y finir nos vieux jours, comme nos aïeux enterrés à BONIFACIO.

Comme vous pourrez le constater cette demande de permis de construire d'environ 160 m², ne représente pas une surface énorme, eu égard à ce qui a été bâti sur le secteur, cette maison sera très intégrée, pierres granit, bois et paysagée en gardant les végétaux endémiques, elle sera conforme aux dernières technologies en économie d'énergie.

Sur le plan technique, l'implantation de cette maison, sera à moins de 50 m de la villa la plus proche « SOGNI » laquelle se situe à 32,62 m de notre parcelle 921 (voir le relevé du géomètre Mr NOUGARET en PJ) ; Sur ce plan est également positionné le coffret S 300 susceptible d'alimenter notre maison à 2,70 m du coffret S300 SOGNI ; au niveau puissannce électrique, le transformateur selon la demande de notre électricien à EDF BASTIA est à 50 % de sa capacité, demande à produire pour obtenir un document officiel.

Egalement la servitude de tréfond en JAUNE sur le plan, alimente l'accès à notre parcelle 921 en eau et électricité.

Nous sommes contraints de vendre la maison où nous vivons actuellement, d'une part trop grande et pas appropriée pour des personnes prenant de l'âge (escaliers – divers niveaux) et d'autre part notre souhait de continuer à vivre à Calalonga « berceau familial »

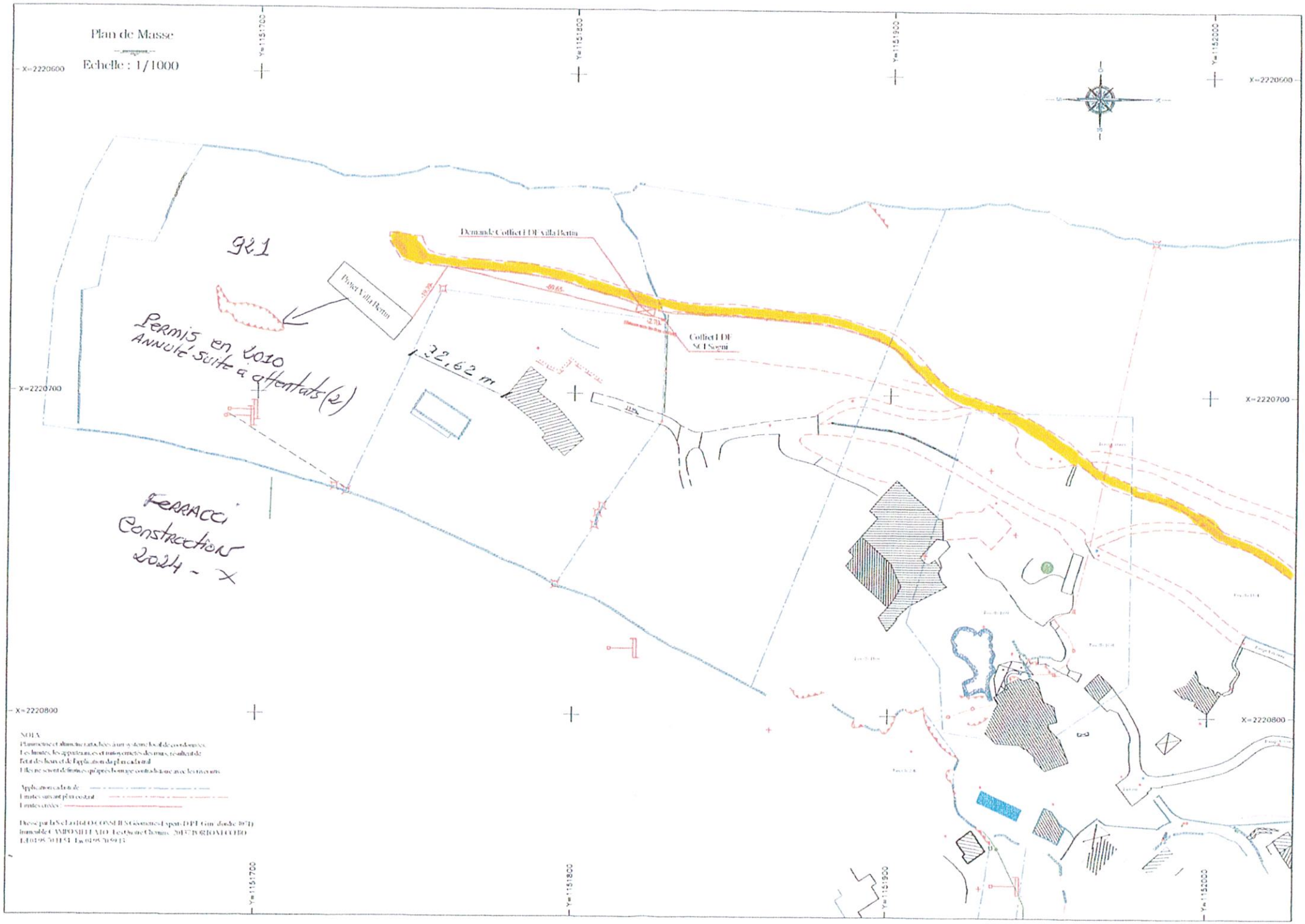
Ce projet, à but patrimonial, tient également à cœur nos enfants et petits enfants qui souhaitent y conserver un bien dans l'avenir ; nous serions donc les seuls bonifaciens de souche à vivre à l'année de ce côté de Calalonga et en serions très heureux.

Ce projet nous tient particulièrement à cœur et espérons qu'il retiendra toute votre attention, afin de nous éviter de quitter BONIFACIO.

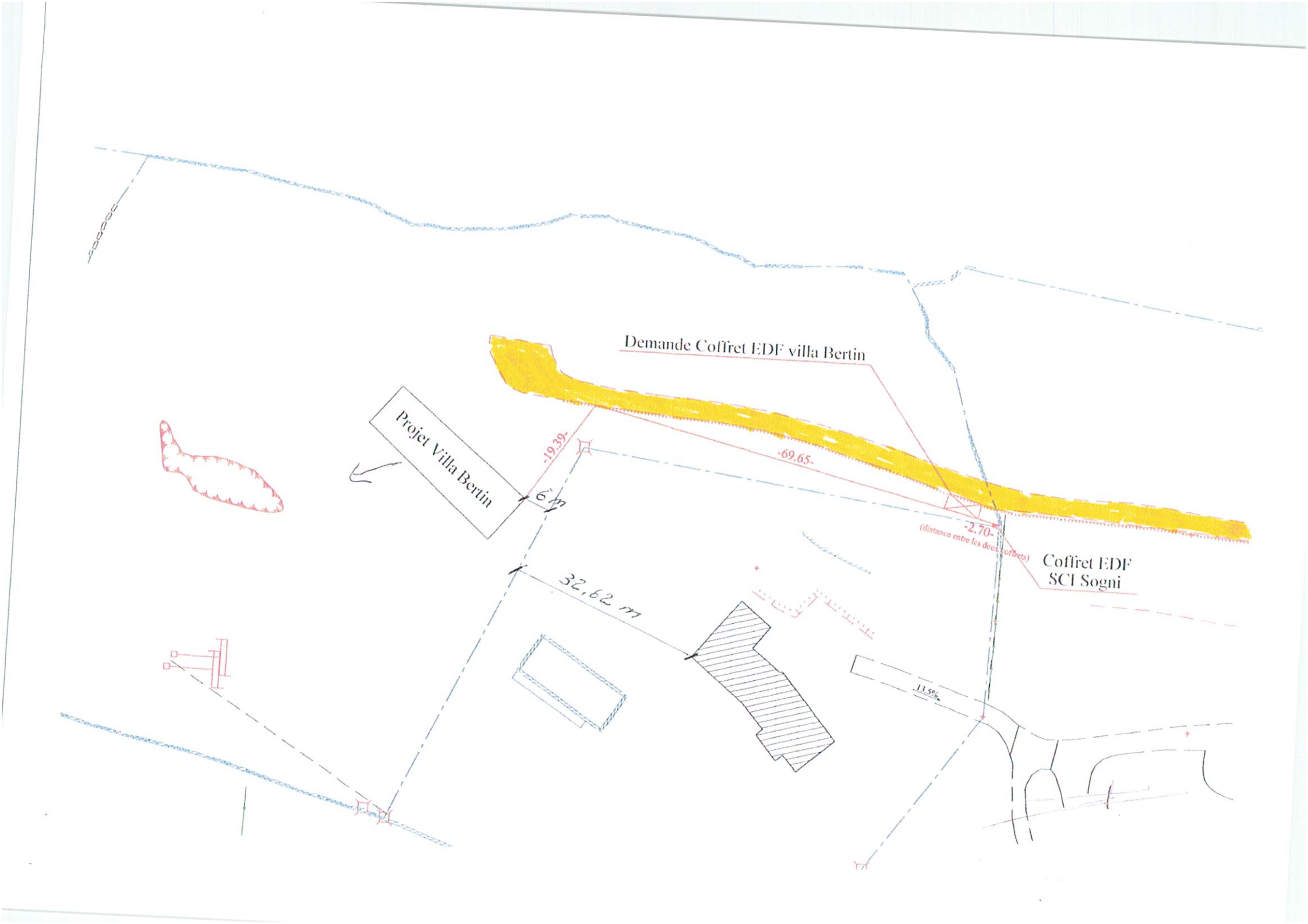
Nous vous présentons, Monsieur le Maire, nos plus sincères salutations

Anne et Jacques BERTIN,

« Calalonga » 20169 BONIFACIO 06 73 44 33 30 anne.bertin2@gmail.com300


Plan de Masse
Echelle : 1/1000
X=2220600
X=2220700
X=2220800
Y=1151700
Y=1151800
Y=1151900
Y=1152000
921
Projet Villa Bertin
Demande Collect EDF villa Bertin
Collect EDF SCI Sogni
Permis en 2010
Annulé suite à attentats (2)
32,62 m
Ferracci
Construction
2024 - X
NOTA
Planimétrie et altimétrie rattachées à un système local de coordonnées.
Les limites, les appartenances et mitoyennetés des murs, résultent de l'état des lieux et de l'application du plan cadastral.
Elles ne seront définies qu'après bornage contradictoire avec les riverains.
Application cadastrale
Limites suivant plan costant
Limites créées

Propriété de la SCI Marina di Cavu


Demande Coffret EDF villa Bertin
Projet Villa Bertin
-19.39-
-69.65-
6 m
-2.70-
(distance entre les deux coffrets)
Coffret EDF
SCI Sogni
32,62 m
13.50

Y=1151700
X=3220700
SCI Marina di Covu
Parcelle 921
SCI Sogni
Parcelle 920
Servitude

Courrier n° 47
enregistré le
03/09/2025

DEIDDA AVOCAT

Clément DEIDDA
Avocat au Barreau de Marseille
Droit de l'Urbanisme
Droit Immobilier
Droit de l'Energie
Intelligence Économique

Avocats Partenaires
Roland BLUM
Avocat au Barreau de Marseille
Droit Public
Droit des Affaires
Intelligence Économique

Stéphane ENGELHARD
Avocat au Barreau de Marseille
Droit Immobilier
Droit de la Construction
Marchés Publics

Cyril de CAZALET
Avocat au Barreau de Marseille
Droit Immobilier
Droit de la Construction
Marchés Publics

Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie de Bonifacio
Service de l'urbanisme
Place de l'Europe
20169 BONIFACIO

Marseille, le 4 septembre 2025

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique – Élaboration du PLU de Bonifacio – Parcelles section I n° 1215, 146 et 147, lieu-dit *Parmentile* – Demande de reclassement en zone urbaine/secteur déjà urbanisé et d'ouverture à l'urbanisation

Référence 20169 Bonifacio

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de déposer, pour la SCI GAMBA GROSSA, les présentes observations au sujet des parcelles I 1215, I 146 et I 147 situées lieu-dit *Parmentile*, en bordure de la RT10 (axe Porto-Vecchio – *Bonifacio*).

Selon le projet de PLU 2025, ces parcelles sont visées par un classement en « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières » sur le fondement de l'article L.122-10 du code de l'urbanisme.



Ce choix les rendrait durablement inconstructibles, alors même que leur vocation urbaine a été clairement affirmée et investie depuis de nombreuses années.

64 Rue Sylvabelle
13006 Marseille

04 96 10 07 91

www.deidda-avocat.com

Member of the American Bar Association

I/ Rappel circonstancié des faits et de la procédure

À titre liminaire, il est rappelé que les consorts Leleu, réunis au sein de la SCI GAMBA GROSSA, portent depuis plus de dix ans un projet d'aménagement résidentiel sur les parcelles I 1215, I 146 et I 147 situées au lieu-dit *Parmentile*.

Ce projet, consistant en la création d'un lotissement pavillonnaire d'environ onze lots de 2 000 m² chacun, a été régulièrement instruit : certificat d'urbanisme favorable en 2014, prescriptions et opérations d'archéologie préventive entre 2015 et 2018, puis permis d'aménager délivré le 11 octobre 2019, finalement annulé par jugement du TA de Bastia du 20 octobre 2020 au regard de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

A cet égard, il est précisé que la vocation du projet n'est pas de créer des résidences secondaires mais de répondre à un besoin local en résidences principales.

Les lots sont en effet destinés en priorité à accueillir les maisons des huit enfants et sept petits-enfants de la famille, aujourd'hui établis entre Bonifacio et Monacia d'Aullène faute de pouvoir accéder à la propriété sur Bonifacio, ainsi qu'à permettre l'installation durable de ménages de la commune, notamment des salariés actuellement locataires travaillant à Pertamina Village.

Cette orientation, centrée sur l'habitat principal, s'inscrit dans les objectifs municipaux de facilitation de l'accession pour les administrés et de maîtrise de la pression des résidences secondaires.

Elle est d'autant plus légitime que la SCI GAMBA GROSSA a déjà consenti des investissements substantiels pour la préparation et la sécurisation du site : 154 000 € au titre des opérations d'archéologie préventive (INRAP) et 80 000 € de démaquisage afin de mettre le terrain à disposition conformément aux prescriptions administratives.

Enfin, il est observé que le contiguïté immédiate entre des terrains à vocation exclusivement agricole et un tissu d'habitat peut s'avérer peu opportune : une exploitation pérenne (par exemple viticole) implique l'usage de produits phytosanitaires, avec des nuisances et risques d'exposition pour les riverains.

Cet écueil est d'ailleurs souligné dans d'autres observations versées au dossier, ce qui milite, ici, pour une qualification urbaine et une urbanisation encadrée plutôt qu'une sanctuarisation agricole inadaptée au contexte morphologique du secteur.

Les présentes observations s'inscrivent dans la continuité de ce projet et tendent à obtenir, dans le cadre du PLU en cours d'élaboration, un classement de nature à permettre sa réalisation (intégration en zone urbaine/PAU ou, a minima, suppression du classement au titre de l'article L.122-10).

Les parcelles I 1215, I 146 et I 147 sises au lieu-dit *Parmentile*, en lisière de la RT10 / route de Canetto, appartiennent à la famille depuis plus de vingt ans et ont été apportées à la SCI GAMBA GROSSA.

Elles jouxtent un tissu d'habitations éparses de part et d'autre de la route de Canetto et se trouvent dans un secteur déjà desservi[1]. Au surplus, il est important de noter que le ramassage scolaire passe devant lesdites parcelles et continue d'ailleurs encore plus loin sur la route de Canetto (zone urbanisée).

---

[1] Voirie existante, réseaux eau/électricité/télécom accessibles depuis le chemin de Canetto

Dès l'origine du projet, la desserte et les principes d'implantation ont été documentés par le maître d'œuvre (CETEC).

Le dossier de 2014[2] prévoyait notamment une voie interne positionnée en partie basse pour limiter l'impact paysager, des reculs de 6 m pour conserver la végétation périphérique, un raccordement à l'eau potable depuis la conduite Ø 90 mm sous le chemin de Canetto, un assainissement autonome par lot[3], un raccordement électrique depuis le réseau public (*puissance foisonnée estimée à 126 kVA*) et la continuité télécom le long de la voie publique.

Ces éléments figuraient avec plans de situation et vue en plan 1/1000 de l'allotissement et des points de raccordement envisagés.

Par suite des prescriptions de l'État au titre de l'archéologie préventive, une convention avec l'INRAP a été signée en 2017 pour l'opération « *BONIFACIO (2A) – PARMENTILE 1209–1213* » (emprise 49 960 m²), en exécution de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2017 prescrivant le diagnostic et l'attribuant à l'INRAP.

Les interventions ont notamment nécessité une scarification/décaissement du sol sur une épaisseur d'environ 30 à 50 cm afin d'atteindre le plateau calcaire affleurant, substrat peu propice à la culture et à l'élevage, ainsi que le relève le rapport de diagnostic archéologique.

La convention précise les pré-requis à la charge de l'aménageur (piquetage de l'emprise, débroussaillage/démaquisage, aménagement d'accès pour pelle 20 t), les méthodes[4], les délais (14 j terrain, remise de rapport dans les 8 semaines) et le contexte scientifique[5].

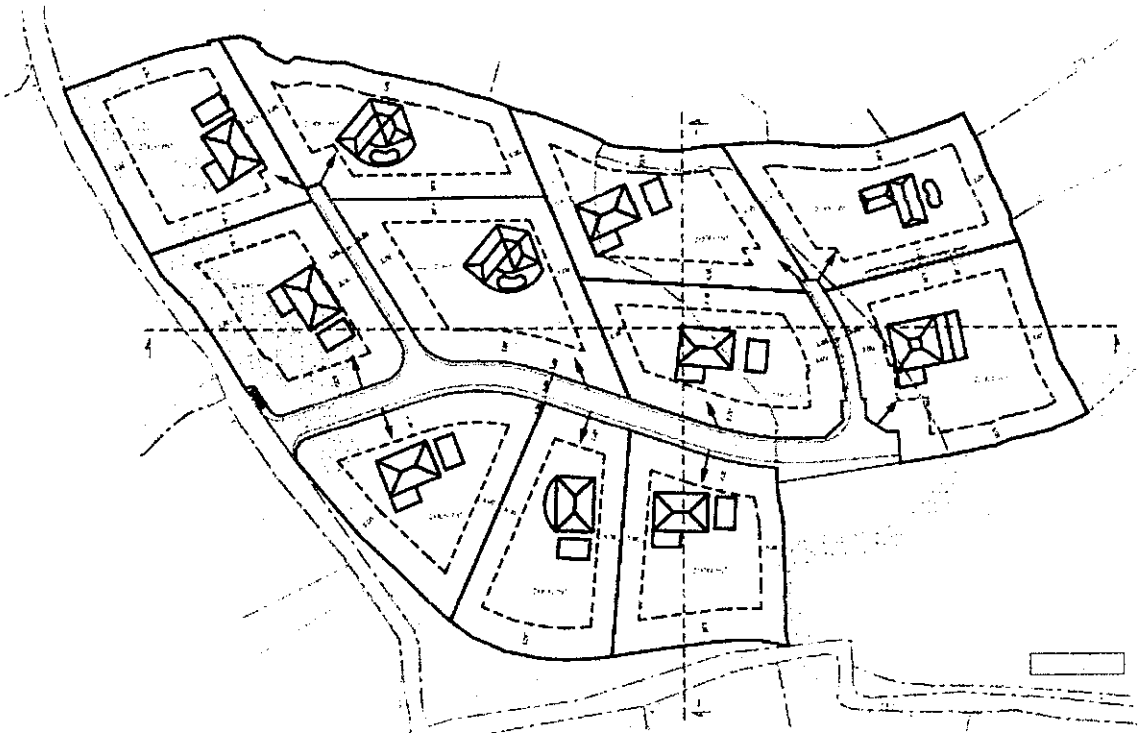
Ces opérations ont été réalisées en 2018, l'aménageur ayant mis le site à disposition conformément à la convention.

À l'issue de ces démarches, la SCI a déposé le 29 mars 2019 un permis d'aménager portant sur 11 lots (extension du projet initial) sur I 1215, I 146 et I 147.

Le plan de composition du dossier de permis d'aménager détaillait la trame viaire interne (profil T2, trottoir concassé « perdu », murs en pierres), les entrées de lots, les zones non aedificandi, les limites de lot et limites de lotissement, ainsi que la surface des lots (majoritairement ~2 000 m², avec notamment 2 369 m² et 2 212 m²), et les cotes altimétriques (ST.40 à ST.56).

Voir plan ci-après →

[2] Demande de certificat d'urbanisme opérationnel pour un lotissement de 9 lots
[3] Épandage rendu possible par la surface des lots ~2 000 m²
[4] Sondages par tranchées sur environ 10 % de la surface, fenêtres de décapage, enregistrements/photo
[5] Proximité d'une fouille 2018 sur I 1215 révélant des occupations du Néolithique et de l'âge du Bronze, d'où l'intérêt de caractériser d'éventuels vestiges



L'autorisation a été accordée par arrêté du 11 octobre 2019.

Un recours a été introduit par deux associations et l'État.

Par jugement du Tribunal administratif de Bastia du 20 octobre 2020 (*n°1901510*), le permis d'aménager a été annulé sur le fondement de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, tel que précisé par le PADDUC.

Le tribunal a considéré que le secteur d'implantation ne pouvait être regardé comme une agglomération ou un village, ni comme un secteur déjà urbanisé au sens du PADDUC, relevant plutôt d'une urbanisation diffuse.

Il a en outre relevé l'absence d'accord de l'État après avis de la CDNPS au titre de la loi ELAN[6], la commune ne pouvant se prévaloir d'un « renforcement urbain » non délimité par un document d'urbanisme local.

Postérieurement au jugement, et hors périmètre du permis, la SCI a cédé en 2022 environ 2ha de parcelles classées N au Domaine Zuria pour une mise en culture viticole, confirmant la vocation agricole des secteurs non urbanisables, tout en conservant l'objectif d'un habitat pavillonnaire maîtrisé sur I 1215, 146 et 147 (périmètre historique du projet).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU 2025 aujourd'hui soumise à enquête publique, le règlement graphique projette de classer I 1215, I 146 et I 147 parmi les « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver » au sens de l'article L.122-10 CU (planche thématique communale – « zone rouge »).

Un tel choix conduirait, *de facto*, à stériliser l'urbanisation de ces parcelles malgré les investissements, expertises et autorisations antérieurement obtenues, et alors même que les

[6] art. 42, III

documents techniques du projet démontrent la faisabilité d'une densification résidentielle strictement encadrée et insérée dans le tissu existant.

II/ Cadre juridique

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme dispose que :

> « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
>
> *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.*
>
> *Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*
>
> *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.* »

L'article L.122-10 du code de l'urbanisme précise quant à lui :

> « *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.* »

Ainsi, le classement de terrains en protection « terres nécessaires » doit être motivé par une appréciation d'ensemble tenant aux systèmes d'exploitation locaux (agronomique / économique) et aux caractéristiques physiques (relief, pente, exposition).

Ce n'est pas un outil de neutralisation par principe d'un secteur lorsque l'urbanisation est morphologiquement avérée : il requiert la démonstration que ces terres sont utilement nécessaires au tissu agricole local.

De plus et conformément à l'article L.121-8 précité, il est possible de constater que le secteur de *Parmentile* relève, au regard de ses caractéristiques morphologiques et de desserte, d'un espace déjà urbanisé où une densification maîtrisée est juridiquement admissible.

Encore une fois, le classement en terres nécessaires projeté doit être motivé par de véritables nécessités agronomiques, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, s'agissant d'un secteur morphologiquement urbanisé et desservi.

Plusieurs jurisprudences encadrent cette lecture[7] et confortent la solution de reclassement urbain/PAU, à défaut, un classement AU avec OAP de secteur garantissant formes, emprises, insertion paysagère et gestion des réseaux.

(CE, 9 nov. 2015, n° 372531, Commune de Porto-Vecchio)
(CE, 22 avr. 2022, n° 450229, Office 64 de l'Habitat)
(CE, 12 juin 2023, n° 459918)
(CE, 3 juin 2020, n° 429515)

Notre propos est donc de sécuriser le PLU : reconnaître juridiquement la réalité urbaine du site, éviter un sur-classement agricole fragile, et ouvrir la voie à une urbanisation encadrée conforme à l'intérêt général.

III/ Discussion – Inadéquation du classement « L.122-10 » et pertinence d'un reclassement urbain

1. *Un secteur desservi et inséré dans un tissu bâti avéré.*

Les parcelles I 1215, 146, 147 bordent le chemin de Canetto/RT10, dans un quartier diffus mais caractérisé par de très nombreuses habitations implantées de part et d'autre de la voie, avec une continuité de parcelles bâties et une trame viaire structurante.

Les documents techniques du permis d'aménager 2019 confirment que le site est accessible, que la voirie interne et les réseaux peuvent être aisément prolongés à partir des dessertes existantes ; le plan de composition traduit d'ailleurs un projet d'insertion paysagère et de maîtrise des emprises (zones NA, alignements, etc.).

2. *Une vocation urbaine consacrée par les actes antérieurs.*

Le CU favorable de 2014 et l'arrêté d'octobre 2019 ont acté la compatibilité d'un lotissement pavillonnaire avec l'environnement du lieu-dit *Parmentile*.

Si le jugement 2020 a annulé l'autorisation au regard de de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme et du PADDUC, il n'a ni remis en cause la desserte, ni les qualités urbaines du secteur, ni les travaux préparatoires (archéologie) menés de bonne foi par la SCI GAMBA GROSSA.

Le PLU en cours doit tirer les enseignements de cette jurisprudence pour délimiter correctement les secteurs urbanisés/PAU, et non pour effacer toute urbanisation par un classement agricole maximaliste.

3. *Le choix « L.122-10 – terres nécessaires » n'est ni justifié ni proportionné.*

Le projet de PLU applique L.122-10 comme un sur-classement de principe alors que :

- Le tènement n'est pas exploité et ne s'insère pas dans un système d'exploitation local au sens de la loi ;

[7] Continuité, notion de secteurs déjà urbanisés, proportionnalité des zonages

- Son rôle agricole n'est ni démontré, ni déterminant[8].

- La réalité morphologique du secteur est urbaine et appelle une densification maîtrisée plutôt qu'une sanctuarisation indiscriminée.

Cette approche heurte la logique PADDUC qui précise la recherche de densification des dents creuses dans les espaces déjà urbanisés et l'organisation de ces secteurs (doc. 1.D.1).

4. *Ouverture maîtrisée conforme à la loi Littoral.*

En intégrant Parmentile aux PAU / secteurs urbains du PLU, l'urbanisation ne constituerait pas une extension au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, mais une densification d'un espace déjà urbanisé, dans la lignée de la jurisprudence (*CE, 12 juin 2023, n° 459918 précité*).

La commune conserve la main pour encadrer formes urbaines, hauteurs, emprises, traitement paysager, continuités écologiques et gestion des eaux par une OAP de secteur.

IV/ Demandes

C'est la raison pour laquelle nous nous permettons de solliciter de votre part que le projet de plan local d'urbanisme reconnaisse la vocation urbaine du tènement de *Parmentile* en procédant à son reclassement en zone urbaine, ou, à tout le moins, en l'intégrant expressément dans les « parties actuellement urbanisées » au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, avec une délimitation cartographique claire et des dispositions réglementaires permettant une densification maîtrisée conforme aux caractéristiques du secteur[9].

Une telle qualification, fondée sur les critères morphologiques et de desserte rappelés par le même article, permettra d'autoriser, sous le contrôle de la commune, un aménagement résidentiel encadré sans qu'il soit besoin de recourir au régime restrictif du deuxième alinéa de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dès lors que le secteur présente un nombre et une densité significatifs de constructions et s'inscrit en continuité du bâti environnant.

Subsidiairement, si la commune estimait nécessaire de phaser l'ouverture à l'urbanisation, nous demandons l'inscription du périmètre en zone AU assortie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur reprenant l'économie du plan de composition 2019[10], avec prescriptions techniques relatives à la gestion des eaux pluviales, à l'assainissement adapté à la configuration des sols, à la maîtrise des accès et à l'intégration paysagère.

---

[8] Dans le projet de PLU 2025, nous relevons que le terme « ESA » (espace stratégique agricole) ne figure pas. Le classement retenu pour les parcelles I 1215, I 146 et I 147 procède du régime des « terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières » fondé sur l'article L.122-10 du code de l'urbanisme. En conséquence, nos observations portent spécifiquement sur la pertinence et la motivation de ce classement « terres nécessaires » au regard des caractéristiques du secteur (morphologie urbaine, desserte, réseaux) et des systèmes d'exploitation locaux. À toutes fins, nous notons également que certaines contributions d'associations versées au dossier sollicitent l'absence de référence à « ESA » dans le PLU, ce qui confirme que le débat porte bien sur l'application de L.122-10 et non sur une catégorie autonome « ESA ».

[9] Trame viaire existante, desserte par les réseaux, continuité bâtie

[10] Trame viaire interne, parcellaire d'ordre de grandeur comparable, emprises et hauteurs limitées, préservation de lisières végétales, coupures internes et traitement paysager

Cette solution garantit une urbanisation progressive et contrôlée, en cohérence avec le PADDUC et les exigences de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, tout en répondant aux besoins locaux d'habitat.

À tout le moins, et afin d'éviter une stérilisation injustifiée d'un secteur morphologiquement urbanisé et desservi, nous sollicitons la suppression du classement projeté au titre des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières fondé sur l'article L.122-10 du code de l'urbanisme.

Un tel classement suppose, en droit, la démonstration de la nécessité de préserver ces terres au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux, appréciation qui fait défaut s'agissant du périmètre en cause.

La levée de ce « verrou » agricole permettra au PLU d'opérer une qualification plus exacte du tissu existant et d'ouvrir la voie à une solution équilibrée et juridiquement sécurisée.

Nous demeurons naturellement à votre disposition pour toute visite sur site et pour produire, si nécessaire, des relevés complémentaires.

Veuillez agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Clément DEIDDA
Avocat
c.deidda@deidda-avocat.com

Pièces jointes :

1. Dossier de permis d'aménager 2014
2. Permis aménager - Plan projet
3. Convention INRAP
4. Jugement TA - Annulation permis

Courrier n° 48 enregistré
le 03/09/2025

Famille ZURIA frère et sœurs
Anne-Marie, Dominique et Andrée
20169 Bonifacio

A l'attention de Mr Le Maire
Et
Madame la Commissaire d'Enquêteur
Mairie de Bonifacio
20169 Bonifacio

Lettre en AR.

Mairie de Bonifacio
09 SEP. 2025
Service Urbanisme

Objet : Observation concernant le classement
des parcelles J 781, J 782 et J 783 dans le nouveau PLU de Bonifacio

Monsieur Le Maire,
Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées J 781, J 782 et J 783 situées à Maora, Santa Manza, nous souhaitons formuler une observation concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bonifacio.

Historique de nos parcelles :

En 1990, notre père avait construit sur deux parcelles J781 et J783 classées en zone constructible, et la troisième parcelle J782 était partiellement constructible.

En 2008, lors de la précédente révision du PLU :
La parcelle J782 a été classée en zone RN (naturelle)
Les parcelles J 781 et J 783 ont été classées en zone UI2.

Situation dans le nouveau PLU :

La parcelle J 782 est désormais classée en NPR (zone naturelle à protéger).
Les parcelles J 782 et J 783 sont classées en zone naturelle.

Cette reclassification entraîne une restriction totale de droits constructibles sur ces parcelles, alors que leur vocation initiale était partiellement ou totalement constructible. Cette modification affecte nos droits acquis et la valeur de notre patrimoine familial hérité de notre père.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que :

Les parcelles J 781 et J 783 bénéficiaient historiquement de droits constructibles (UI2).

La parcelle J 781, bien que classée Rn en 2008, faisait partie d'un ensemble où la construction avait été autorisée par le passé.

Au regard de l'historique des droits et des constructions existantes, nous demandons que le classement de nos trois parcelles soit réexaminé, afin de maintenir au moins partiellement leur constructibilité et respecter les droits acquis.
de nous permettre une implantation de trois petites constructions familiales en habitation principale sur nos terres en héritage depuis plus de 3 générations.
Cette mise en constructibilité permettrait de répondre aux besoins des locaux en logement principal, tout en restant cohérent avec l'urbanisation existante.

Cette surface jouxte les parcelles construites 783,781 nous appartenant, et les parcelles voisines construites N°670,675, 677, 676.

Cette demande s'inscrit dans une logique raisonnable d'utilisation du sol sans impact à nuire à l'environnement, ni au caractère de la zone, ne présentant pas de caractères écologiques ou paysagères majeurs justifiant une protection stricte (hors zone spécifique ZNIEFF, Natura 2000, etc...), ni impactant la faune et la flore sur Altas cartographique du PLU, ET ne présentant pas de risque inondation, feu de forêt, érosion, ne constituent pas de terres agricoles (les parcelles 648, 647 qui étaient en Zone RN et qui sont actuellement agricoles appartenant à ma famille proche ont été déclassé en agricole ses dernières années après le PLU de 2008).

Ces parcelles ne sont pas enclavées, car un chemin « chemin ZURIA » a été créé par notre grand-père, dans les années 70, permettant l'accès direct à la voie publique, et il est à noter que le chemin Zuria est doté de poteaux PTT, réseau EDF et d'eau potable en limite de nos parcelles.

Nous considérons que cette demande est conforme aux objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, en matière de gestion économe de l'espace et de développement équilibré du territoire.

En conséquence, nous sollicitons le reclassement de nos parcelles conformément à leur vocation initiale et aux critères légaux de constructibilité, dans le respect des orientations d'aménagements et de développement durable (OADD), comme demandé lors de nos RDV en Mairie.

Nous vous remercions de prendre en considération cette demande, et nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Nous prions d'agréer, Monsieur Le Maire et Madame la Commissaire d'Enquêteur ; l'expression de notre considération distinguée.

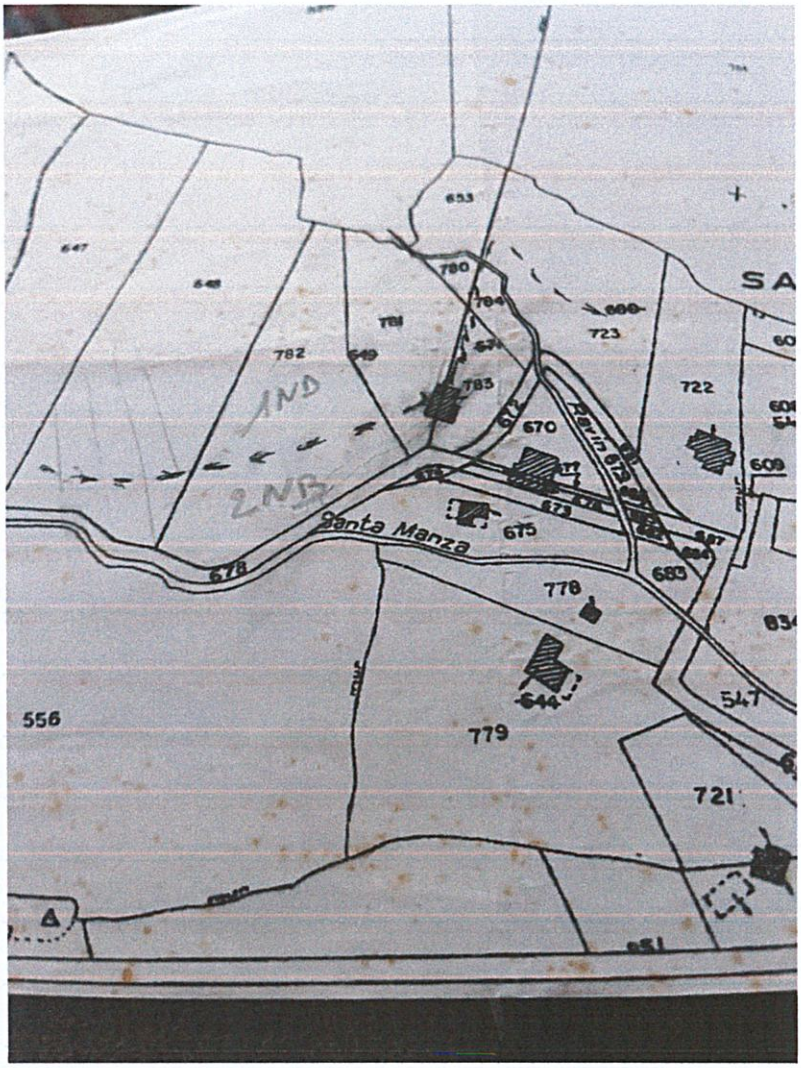
.

Zuria Anne-Marie
Dominique
Et Andrée

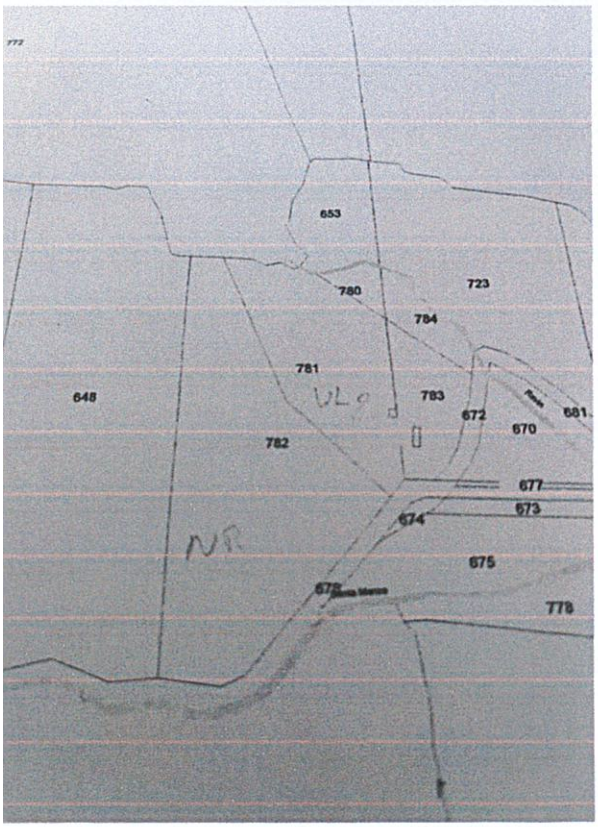
En PJ. ci-dessous

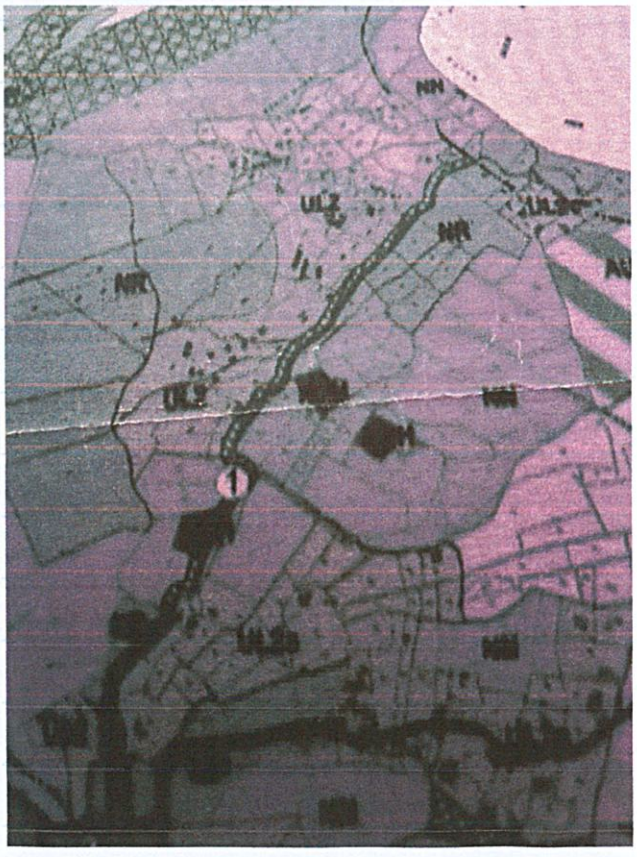
Les anciens PLU

PLU AVANT 2008



PLU DE 2008 CI-DESSOUS





M. Jacques BARCAROLI
Cartarana
20169 BONIFACIO
carlobariland@yahoo.fr

Courrier n°49 enregistré le 09/09/2025

Mairie de BONIFACIO
Service urbanisme

Madame la Commissaire enquêteur
Elaboration du PLU de la
Commune de BONIFACIO 20169

BONIFACIO le 4 septembre 2025

Mairie de Bonifacio
09 SEP. 2025
Service Urbanisme

Madame,

Je possède une parcelle N° 0812 au lieu dit CAPANNA, commune de BONIFACIO.
Celle-ci est entourée d'habitations sur les parcelles N°s 0981, 0856, 0859, 0815, 0888, 0086.
Il me serait agréable de pouvoir y construire une habitation (résidence principale) pour mes filles dont l'aînée est retraitée et d'autre le sera bientôt.
L'eau et l'électricité sont à proximité et les parcelles sont desservies par une route carrossable.
Cette habitation pourrait s'adapter en fonction du lieu.

Par avance, je vous remercie de la décision que vous prendrez à ma demande.

Veuillez accepter, Madame, mes respectueuses salutations

Ci joint photocopie du lieu

17:17 Jacques BARCAROLI Parcelle N°0812

