



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

ELABORATION DU PLU DE BONIFACIO

REUNION PUBLIQUE
16/04/2024

SOMMAIRE

1/ LE PROJET DE LA COMMUNE

2/ LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

3/ DEFINITION DES FORMES URBAINES

4/ DEFINITION DES DIFFERENTES ZONES

5/ DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

6/ LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES INFORMATIONS

7/ CALENDRIER

PARTIE 1 : LE PROJET DE LA COMMUNE

● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

CONFORTER LA QUALITE DE VIE BONIFACIENNE TOUT EN
ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE
DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

> Préserver le paysage remarquable : concilier intégrité des paysages
et accueil des visiteurs



● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

> Préservant les espaces à fort potentiel agronomique pour soutenir
l'activité agricole



● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

> Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
en maintenant des coupures urbaines



● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

> Le Plateau : assurer une bonne coexistence de l'habitat, de l'agriculture et des espaces naturels



● LE PROJET DE LA COMMUNE

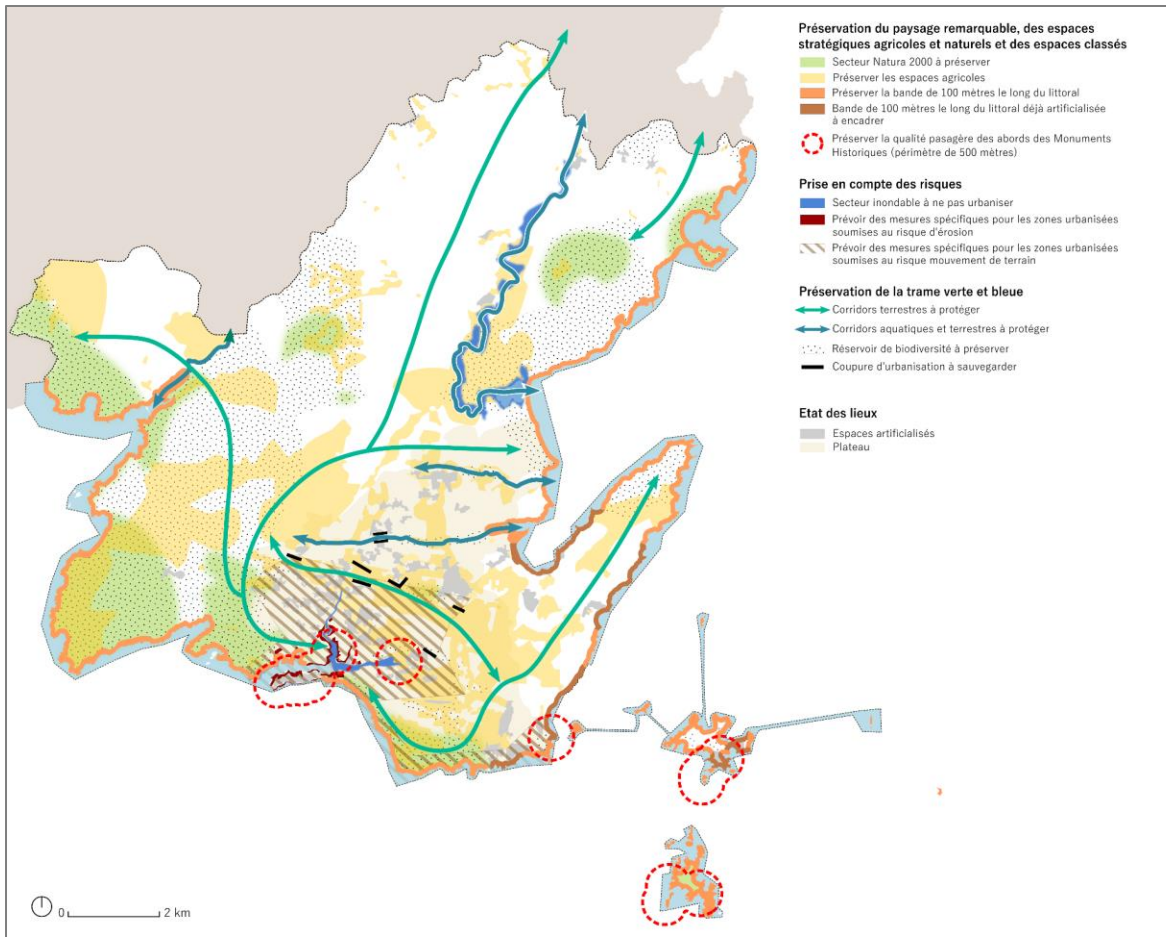
ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO
EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION
TOURISTIQUE

> Favoriser les projets de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux vacants



● LE PROJET DE LA COMMUNE

ASSURER LA PRÉSERVATION ENVIRONNEMENTALE DE BONIFACIO EN TENANT COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE



● LE PROJET DE LA COMMUNE

CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035

- > Assurer l'accueil de nouveaux habitants
- > Développer l'offre locative du territoire



● LE PROJET DE LA COMMUNE

CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035

> Garantir la qualité du cadre de vie



● LE PROJET DE LA COMMUNE

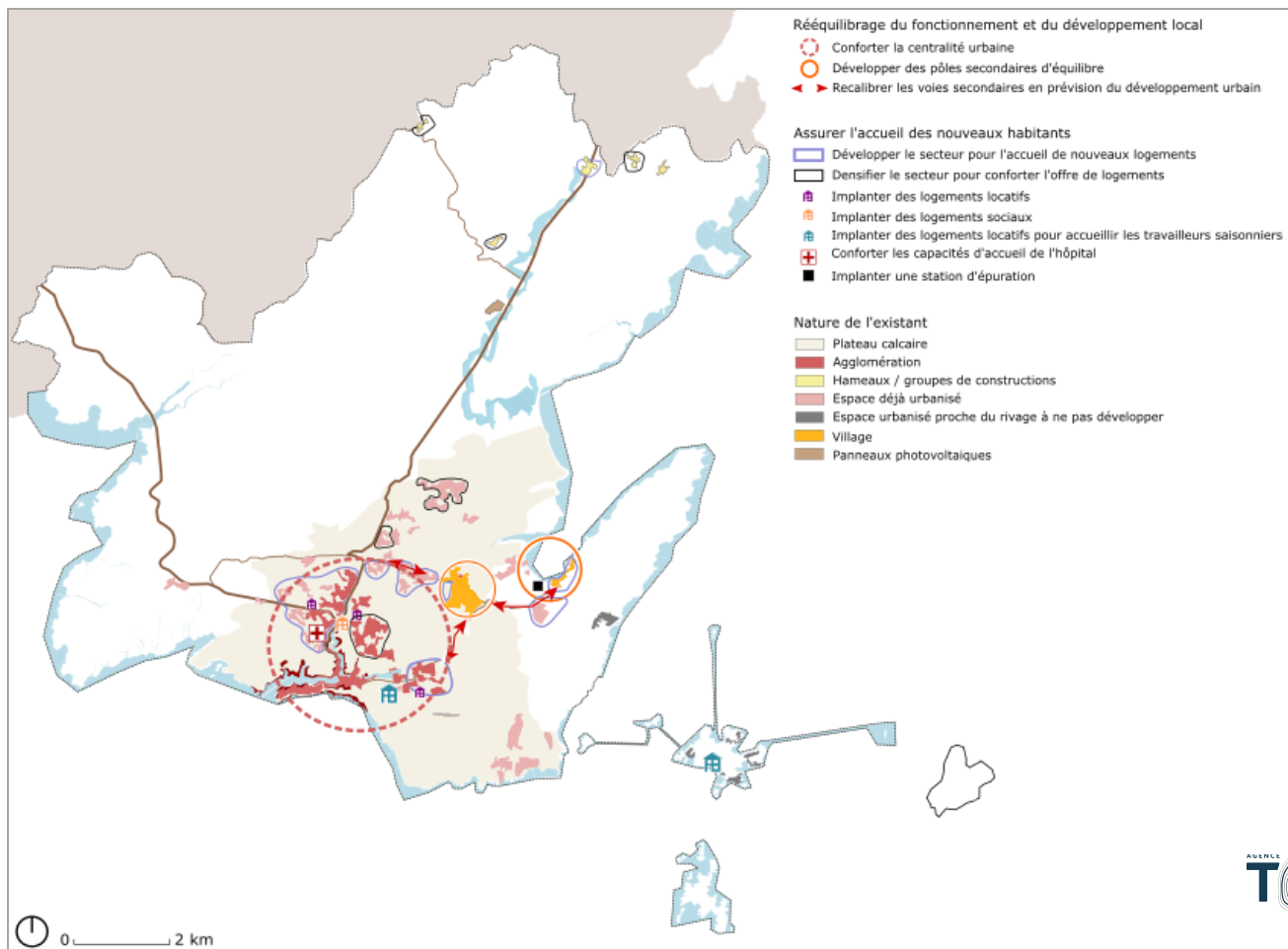
CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035

> Réorganiser le fonctionnement local en rééquilibrant la localisation des services et des équipements



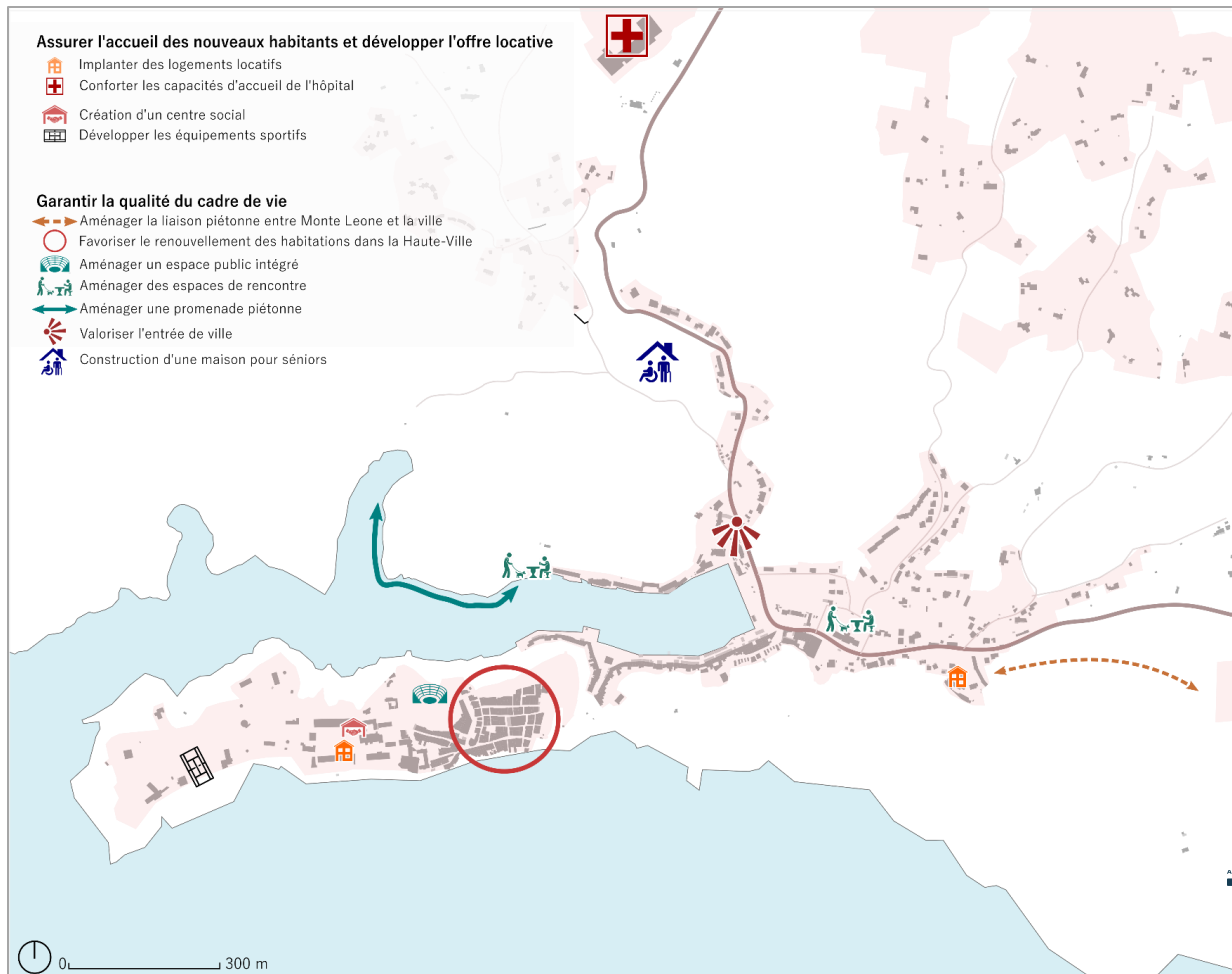
● LE PROJET DE LA COMMUNE

CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035



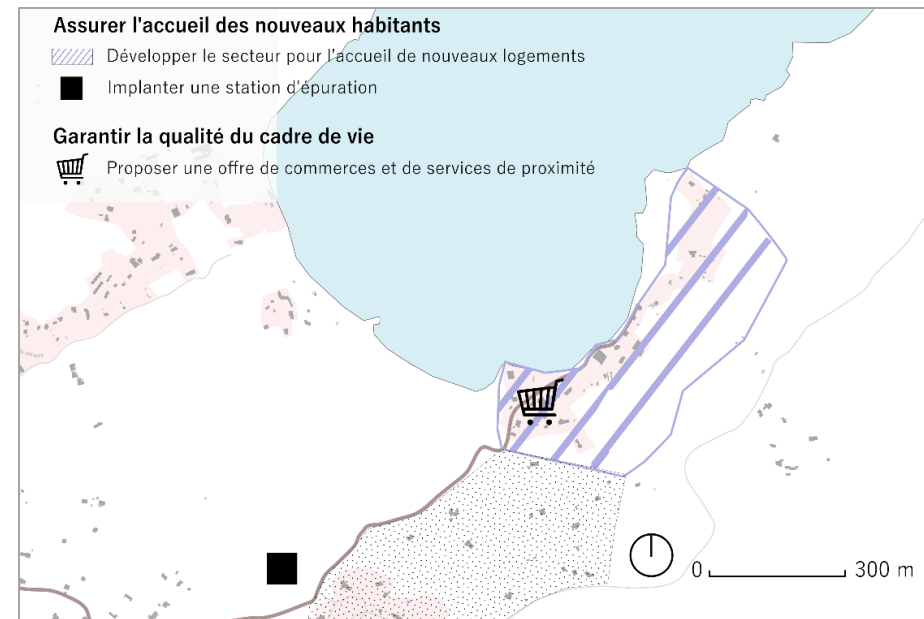
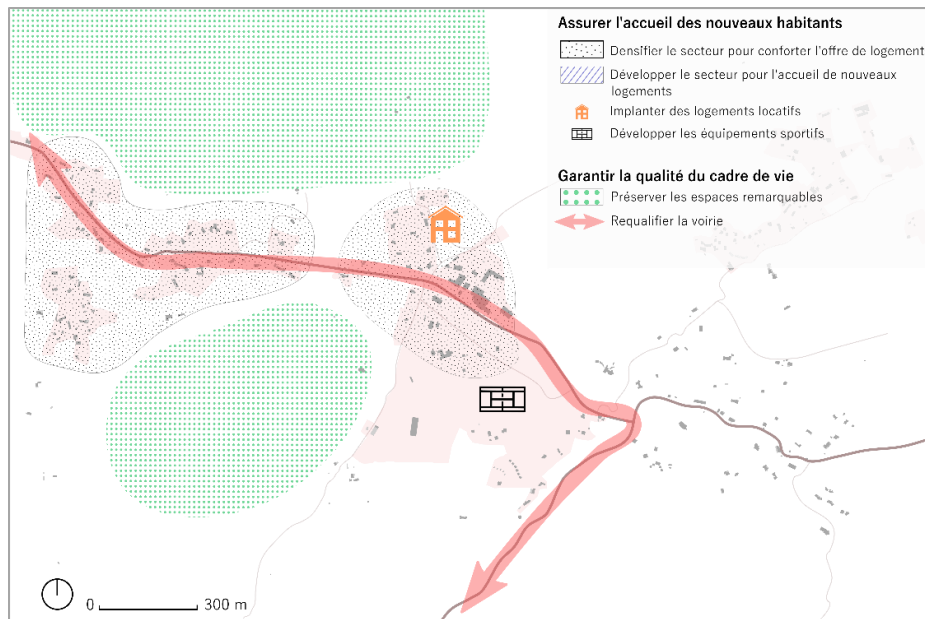
● LE PROJET DE LA COMMUNE

CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035



● LE PROJET DE LA COMMUNE

CONFORTER LA QUALITE E VIE BONIFACIENNE TOUT EN ANTICIPANT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'ICI 2035



● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE
DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

- > Affirmer la place de l'activité touristique
- > Favoriser le développement de la pêche et du nautisme



● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE
DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

> Développer l'activité industrielle, artisanale et commerciale



● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE
DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

> Favoriser les énergies renouvelables



● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE
DANS LE TEMPS ET L'ESPACE

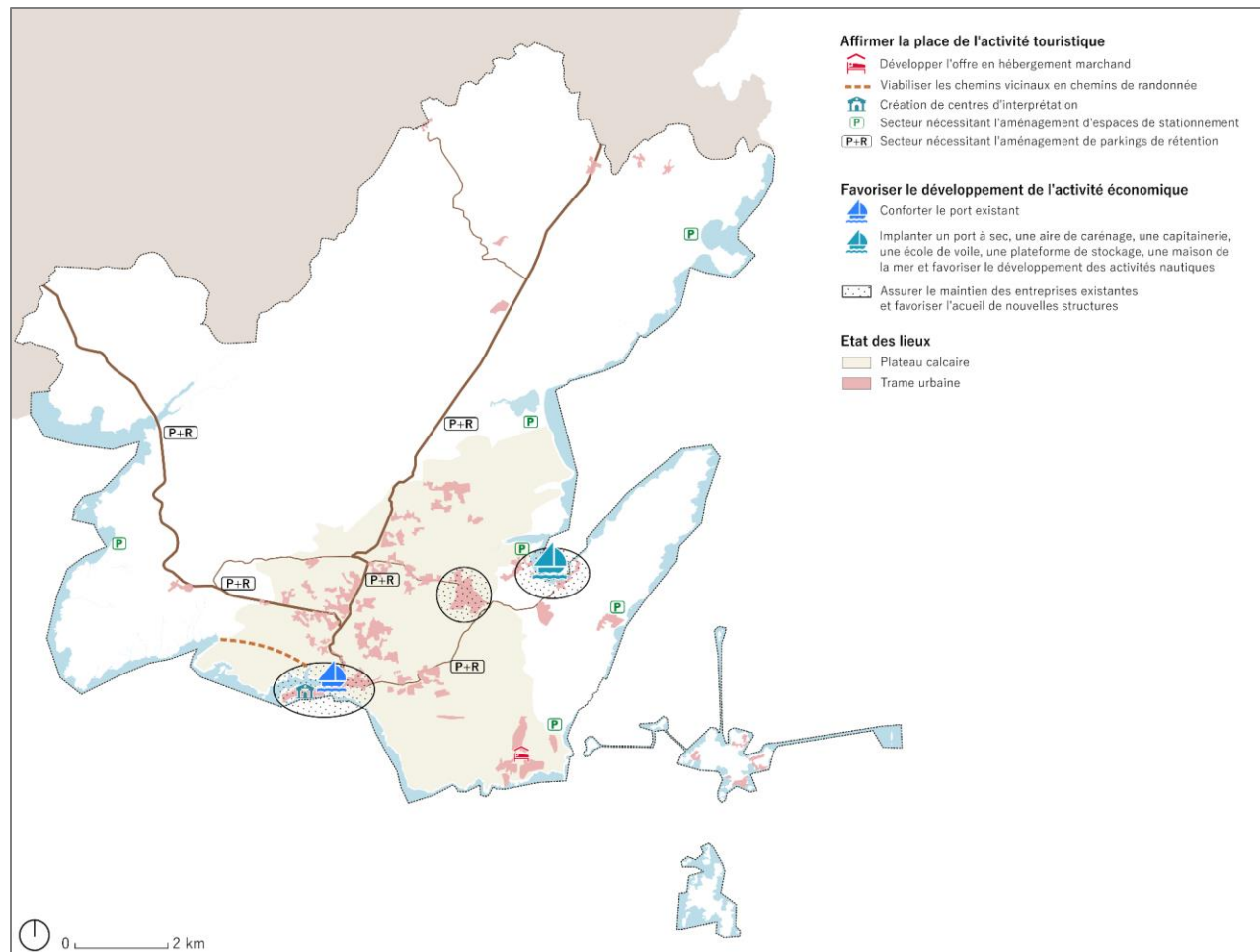
> Développer et faire connaître l'agriculture locale



Source : Office municipal de tourisme de Bonifacio

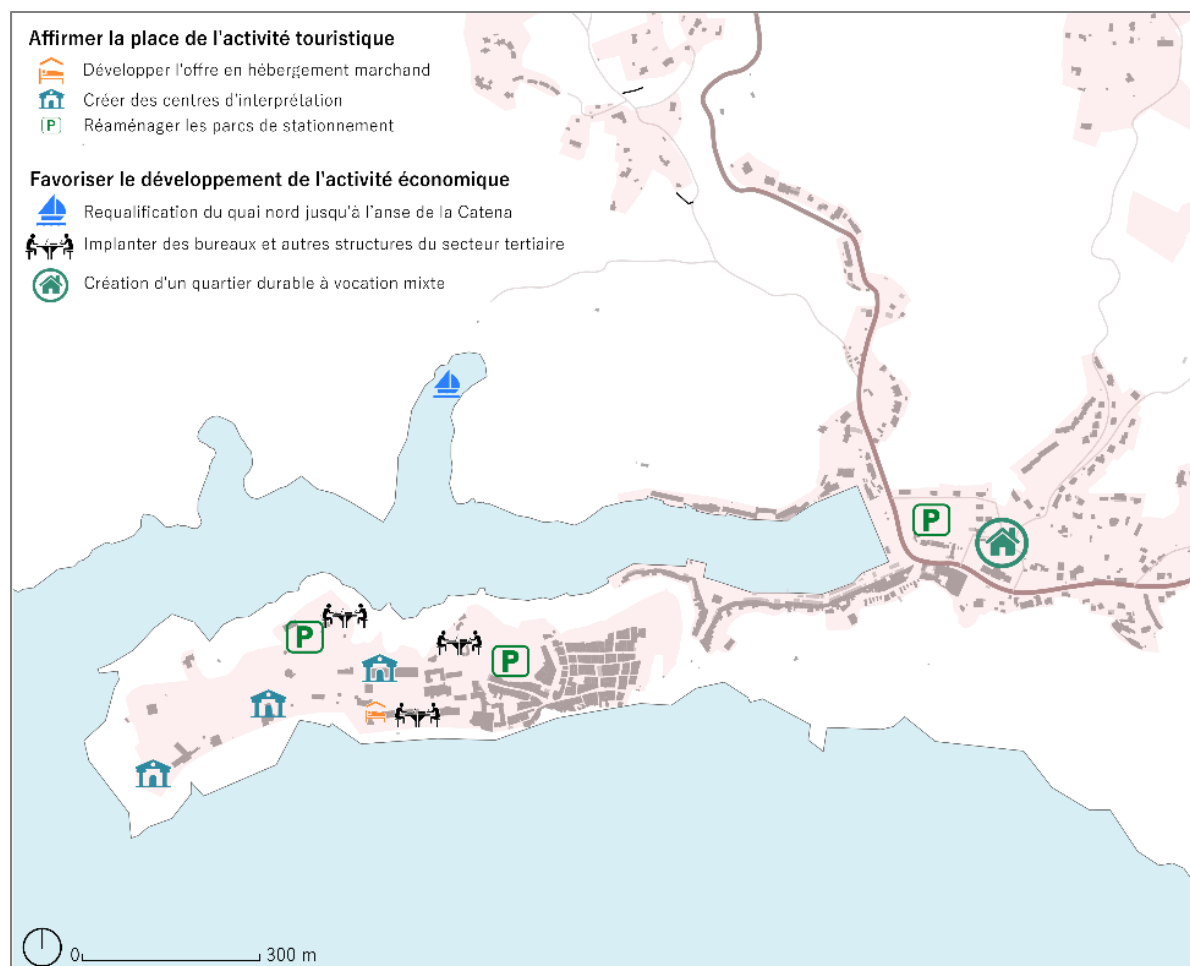
● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE DANS LE TEMPS ET L'ESPACE



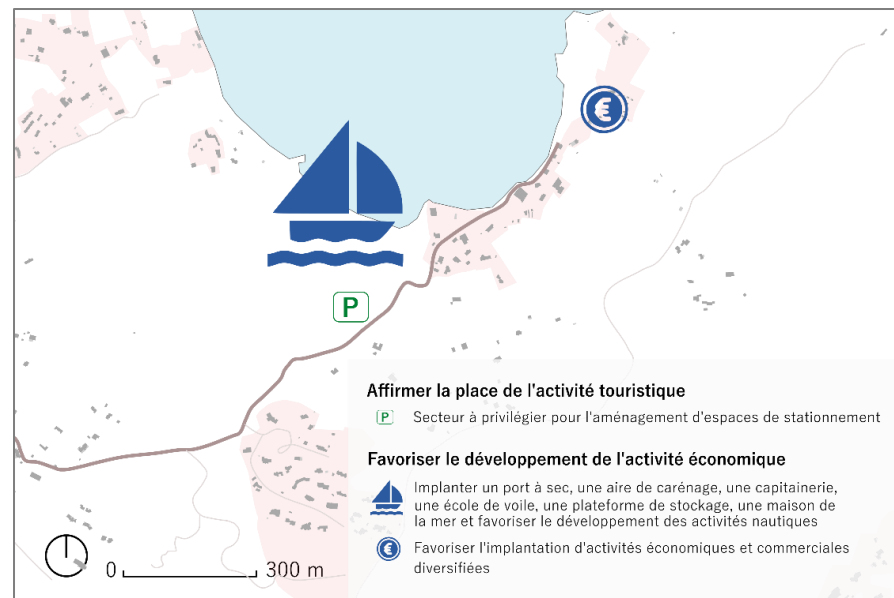
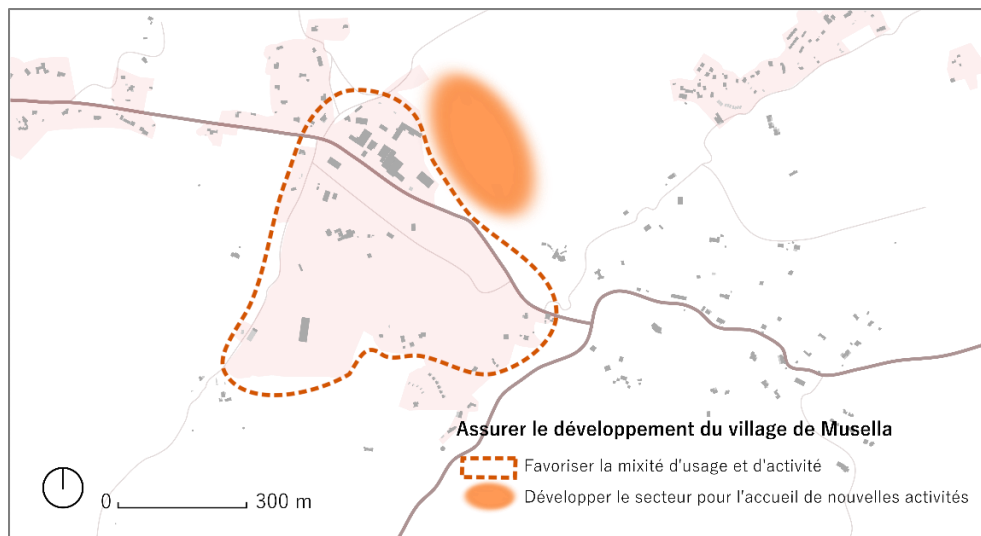
● LE PROJET DE LA COMMUNE

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE DANS LE TEMPS ET L'ESPACE









● LE PROJET DE LA COMMUNE

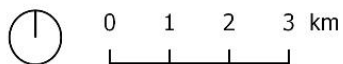
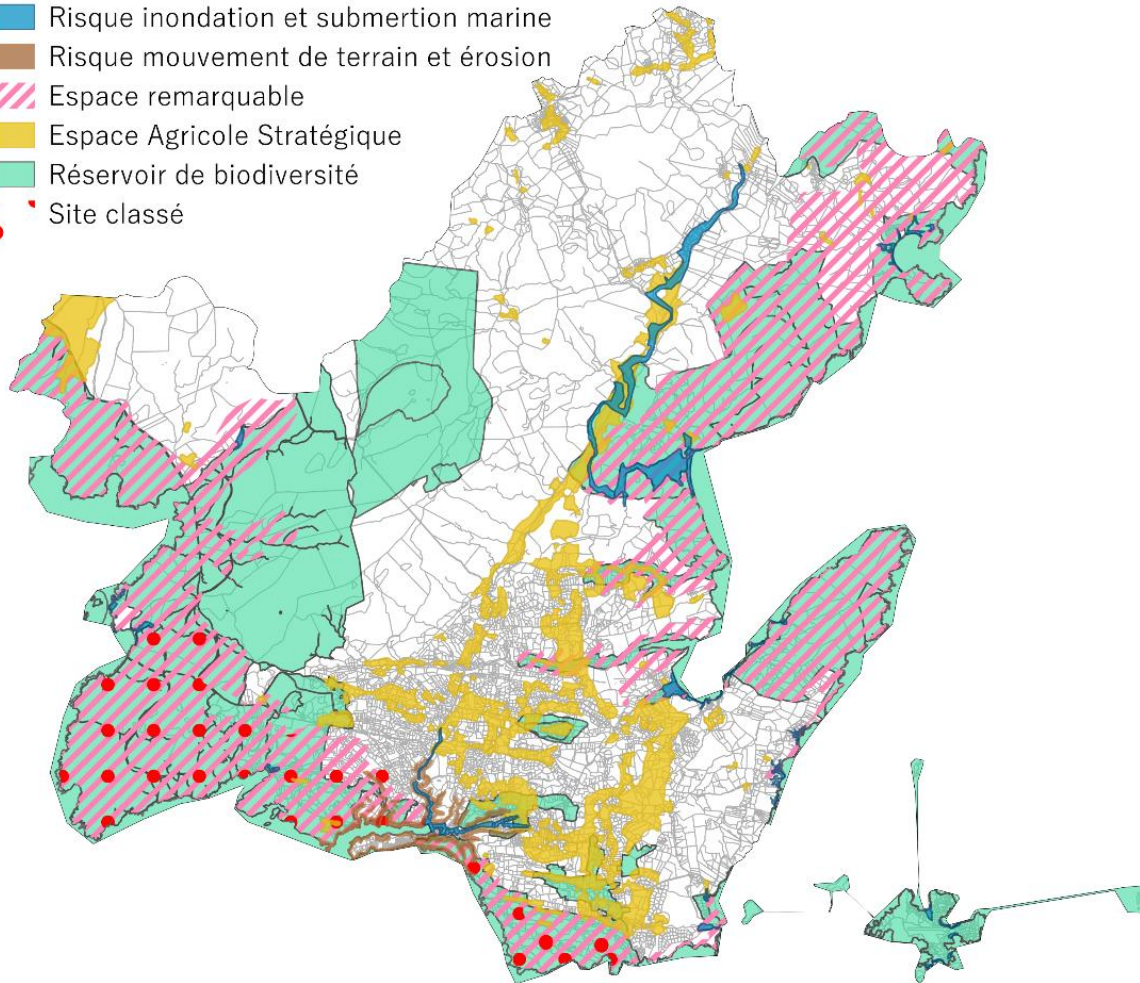
DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE MANIERE EQUILIBREE DANS LE TEMPS ET L'ESPACE



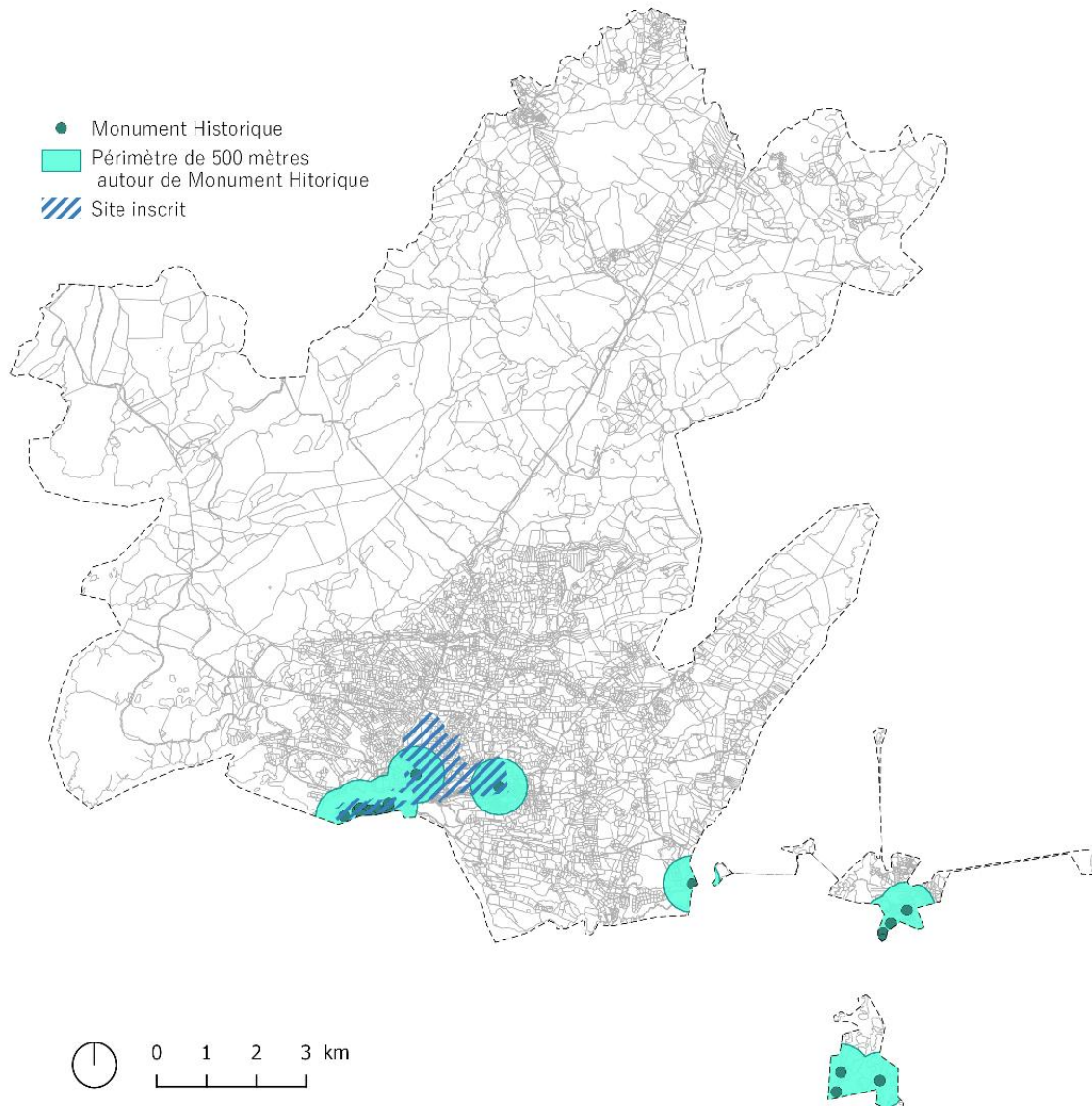
PARTIE 2 : LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

● LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

-  Risque inondation et submersion marine
-  Risque mouvement de terrain et érosion
-  Espace remarquable
-  Espace Agricole Stratégique
-  Réservoir de biodiversité
-  Site classé



● LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE



PARTIE 3 : DEFINITION DES FORMES URBAINES

● LES FORMES URBAINES

Commune soumise à la Loi Littoral et à la Loi Montagne :



C'est la Loi la plus contraignante qui s'applique ; littoral.

Extensions autorisées

Agglomération

Village

Uniquement densification autorisée

Secteurs déjà urbanisés

Critère *Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)*

● LES FORMES URBAINES – Critère PADDUC

Agglomération

Lieu de vie à caractère permanent

- Nombre significatif de résidences principales
- Croissance démographique
- Croissance du parc de logements permanents
- Concentration d'emplois

Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire

- Fonction polarisante ; Constitue un pôle du maillage territorial
- Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité
- Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics
- Présente une centralité

Taille et densité importantes

- Population importante
- Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village

Village

Trame et morphologie urbaines : tissu urbain

- Densité/compacité
- Continuité
- Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)
- Organisation par l'espace public

Indices de vie sociale

- Équipements et lieux collectifs actuels ou passés
- Lieux d'habitat
- Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)
- Ramassage ordure ménagères

Caractère stratégique

- Taille significative
- Fonction structurante
- Accessibilité
- Valeur symbolique

● LES FORMES URBAINES – Critère PADDUC

Secteurs déjà urbanisés

La structure bâtie : nombre et densité des constructions

- Un nombre significatif de constructions
- Une densité significative du bâti
- Une certaine compacité et continuité du bâti
- 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 (pavillon et/ou collective)
- Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole

L'accès

- Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès

L'équipement du secteur

- Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité

PARTIE 4: DEFINITION DES DIFFERENTES ZONES

● LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE URBAINE

ZONE A
URBANISER

ZONE
NATURELLE

ZONE AGRICOLE

● LES ZONES URBAINES



ZONE URBAINE HISTORIQUE (UA)

- > Dont le secteur UA1 : la Haute-Ville
- > Dont le secteur UA2 : la Marine
- > Dont le secteur UA3 : l'arrière-port
- > Dont le secteur UA4 : l'arrière-port résidentiel
- > Dont le secteur UA5 : l'extension de la vieille ville à caractère résidentiel

ZONE URBAINE CÔTIÈRE – VILLAGE DE SANT'AMANZA (UB)

ZONE URBAINE RÉSIDENTIELLE CÔTIÈRE (UC)

- > Dont le secteur UC1, déjà urbanisé
- > Dont le secteur UC2, ayant seulement les aménagements nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions

● LES ZONES URBAINES



ZONE URBAINE SUR LE PIALE (UD)

- > Dont le secteur UD1, déjà urbanisé
- > Dont le secteur UD2, ayant seulement les aménagements nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions.

ZONE URBAINE À VOCATION ÉCONOMIQUE (UX)

ZONE URBAINE À VOCATION MIXTE (UM)

ZONE URBAINE À VOCATION ÉQUIPEMENT (UE)

● LES ZONES URBAINES



ZONE URBAINE À VOCATION LOISIR (UL)

- > Dont le secteur UL1 pour les résidences touristiques au sein de la trame urbaine
- > Dont le secteur UL2 pour les hébergements touristiques isolés

ZONE URBAINE DE HAMEAUX (UH)

ZONE URBAINE INCONSTRUCTIBLE (UN)

● LES ZONES A URBANISER



ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE (AUa)

Pour le développement des logements dans les agglomérations du Bonifacio

ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (AUX)

Pour le développement de l'activité économique à Musella

ZONE A URBANISER A VOCATION EQUIPEMENT (AUE)

● LES ZONES NATURELLES



ZONE NATURELLE (N)

- > Dont le secteur Ns pour l'aménagement d'espace de stationnement,
- > Dont le secteur Nenr pour le développement d'énergie renouvelable,
- > Dont le secteur Nt pour l'aménagement d'installation d'intérêt collectif.

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE (NP)

Dont le secteur NPh pour l'évolution des habitations existantes dans la zone protégée.

● LES ZONES AGRICOLES

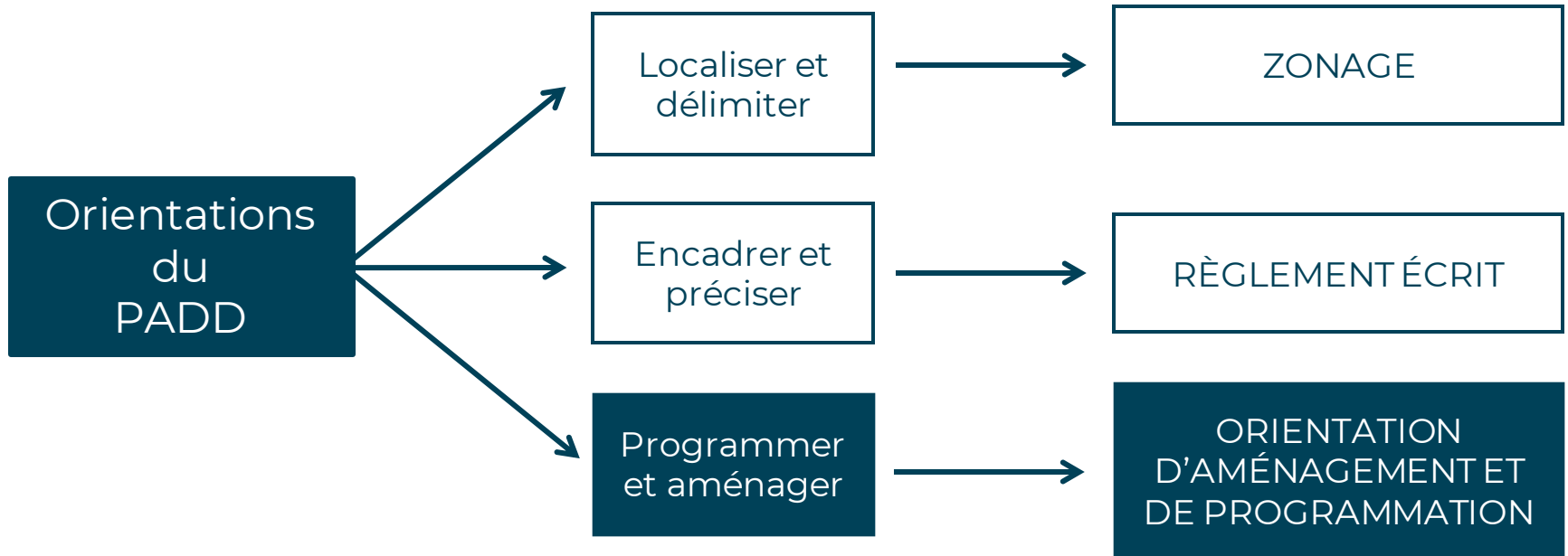


ZONE AGRICOLE (A)

ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE (AP)

PARTIE 5 :
DEFINITION DES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION (OAP)

● Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?



Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

● Qu'est-ce qu'une **O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) ?

▶ Une pièce du PLU **opposable**

▶ Un **outil au service du projet** :

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire

▶ Les OAP sont **obligatoires pour les zones d'extension urbaine (AU)** mais sont aussi intéressantes sur certaines zones déjà urbanisées pour préciser les objectifs ou projets

▶ Entraîne un rapport de **compatibilité** pour le futur projet (≠ conformité)

▶ Doivent respecter les orientations du **PADD**

▶ Définissent un **échancier prévisionnel** d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

▶ Garantissent la prise en compte des **qualités architecturales, urbaines et paysagères**

● Quels objectifs ?

▶ **ANTICIPER**

le développement du territoire sur des secteurs particulier

▶ **ACCOMPAGNER**

la réalisation du projet tout en préservant la qualité paysagère du territoire et le cadre de vie

▶ **CADRER**

les projets pour respecter les capacités d'accueil du territoire

● Quels objectifs ?

Types 1 & 2

OAP DE SECTEUR

Zone AU et U

OAP SECTORIELLE

Avec règlement

Projet définit sur un secteur de taille petite à moyenne

OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT

Sans règlement

Particulièrement adaptées aux grands secteurs de projets dont le programme risque d'évoluer

Approche spécifique

Type 3

OAP THEMATIQUE

Sur toute ou partie de la commune ou de l'intercommunalité

Approche plus globale sur un enjeu spécifique

PARTIE 6 : LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES INFORMATIONS

● LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Emplacement
réservé



Définition d'un espace que la commune souhaite acquérir pour un projet d'intérêt collectif

correspondant à la définition de l'article L.151-41 du CU

Patrimoine
paysager à protéger



Définition d'un espace bâti que la commune souhaite préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Selon l'article L.151-19 du CU





Les périmètres d'OAP
sectorielle et thématique



Les OAP définissent des dispositions portant sur l'aménagement, la densité, l'implantation et l'insertion paysagère en cohérence avec le PADD.

Selon les articles L.151-6 et L.151-7 du CU

PRESCRIPTIONS

-  Périmètre soumis à un Emplacement réservé
-  Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
-  Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique

● LES PRESCRIPTIONS ET AUTRES INFORMATIONS

Espaces proches du rivage



Ils sont définis par 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

Selon l'article L.121-13 du CU

La bande des 100 mètres



En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres

Selon l'article L.121-16 du CU

Les Zone d'Aménagement Différé (ZAD)



Procédure permettant à la collectivité de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement (droit de préemption)

A annexer au PLU – sans obligation de conformité avec le projet de PLU

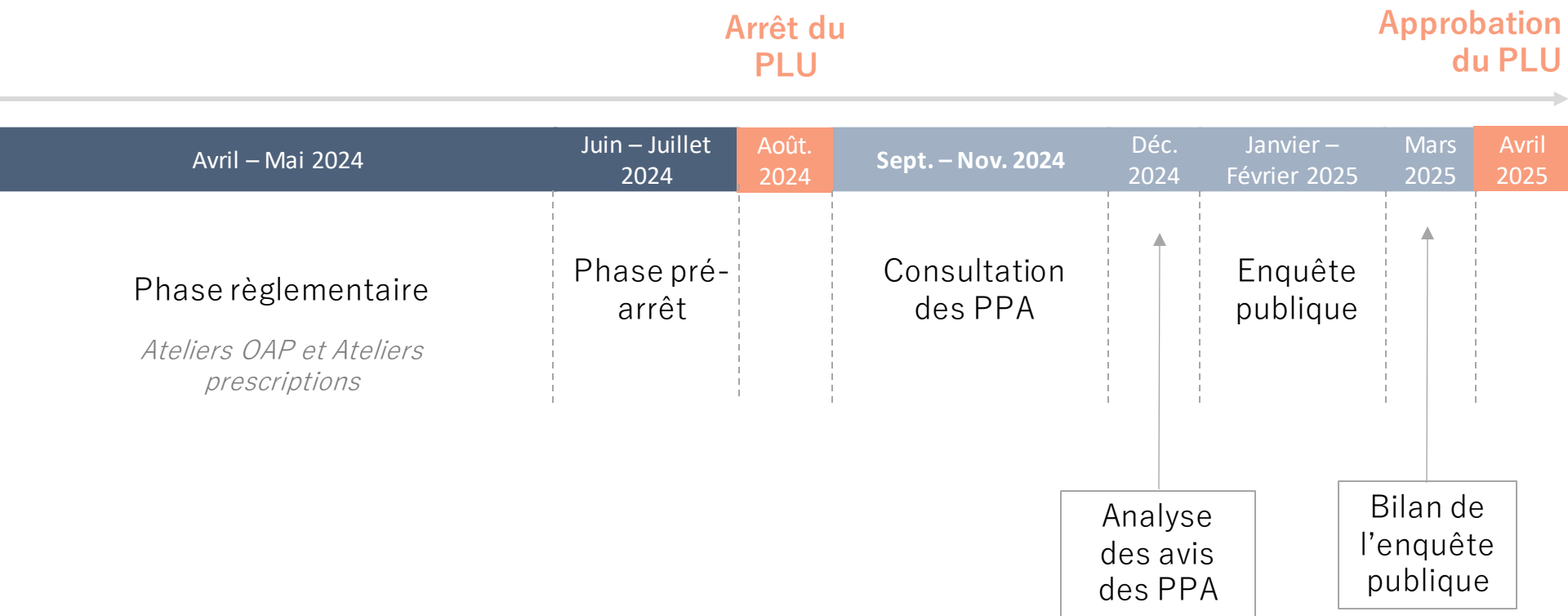
Selon les articles L.212-1 et L.212-2-1 du CU

INFORMATIONS

- Tracé de la limite des Espaces proches du rivages selon les dispositions de l'article L121-13 du code de l'urbanisme
- ▼ Tracé indicatif de la bande littorale d 100 m selon les dispositions de l'article L121-16 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

PARTIE 7 : LE CALENDRIER

● CALENDRIER





06 84 79 12 74 - 07 70 10 45 81

Siège: 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte :
C3 Girofliers I Tsoundzou II
97600 Mamoudzou

toponymy.fr