



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

ELABORATION DU PLU DE BONIFACIO

Conseil Municipal Approbation
du PLU

08/12/2025

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

1/ LES PRINCIPALES RESERVES SUR LE PLU

2/ LES EVOLUTIONS DU PROJET URBAIN – DES OAP

3/ LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

4/ LES AUTRES EVOLUTIONS

5/ LE BILAN CHIFFRE

6/ LE PLU, UN VRAI PROJET DE TERRITOIRE

7/ CALENDRIER

Avant-propos

● Avant-propos

LA PHASE DE CONSULTATION :

- Consultation des Personnes Publiques Associées (15/11/2024 – 15/02/2025)
- 5 réunions de travail avec les Personnes Publiques Associées sur les avis rendus
- Passage en CTPENAF (26/05/2025)
- Passage en Conseil des sites (04/07/2025)

L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- Enquête publique (consultation du publique) : 01/08/2025 – 09/09/2025
(40 jours – 259 contributions)

PARTIE 1 : Les principales réserves sur le PLU

● Les principales réserves sur le PLU

DDT :

1. Affiner la trajectoire « zéro artificialisation nette » : détail des surfaces nettes et brutes, revoir la temporalité des OAP et fermer à l'urbanisation certains secteurs d'OAP
2. Compléter l'évaluation environnementale
3. Retravailler certains secteurs et notamment les secteurs à enjeux (OAP, Nenr, SPR, risque inondation...)
4. Retravailler les limites des SDU
5. Recommandations pour les LLS
6. Justifier davantage la consommation des terres agricoles (ESA entre autres)
7. Compléter le règlement écrit et graphique

Collectivité de Corse :

1. Approfondir le scénario de projection
2. Justifier davantage le besoin de consommer des ENAF
3. Revoir la densité
4. Respecter le PADDUC (loi littoral, classement des plages, ESA, EPR...)
5. Revoir le nombre d'OAP
6. Prendre en compte les ER de la Collectivité de Corse

INAO :

1. Compléter l'évaluation environnementale
2. Réduire le périmètre des OAP

● Les principales réserves sur le PLU

Chambre d'agriculture :

1. Mieux identifier les ESA
2. Réduire la surface des OAP

MRAe :

1. Améliorer l'évaluation environnementale
2. Justifier davantage la consommation d'ENAF
3. Mieux prendre en compte les documents-cadres
4. Classer les EBC
5. Retravailler les OAP

CTPENAF :

1. Justifier le besoin en consommation d'ENAF
2. Justifier le potentiel de densification
3. Augmenter la densité
4. Compléter l'évaluation environnementale
5. Retravailler les OAP
6. Retravailler les ESA et vérifier les prescriptions du PADDUC

Enquête publique :

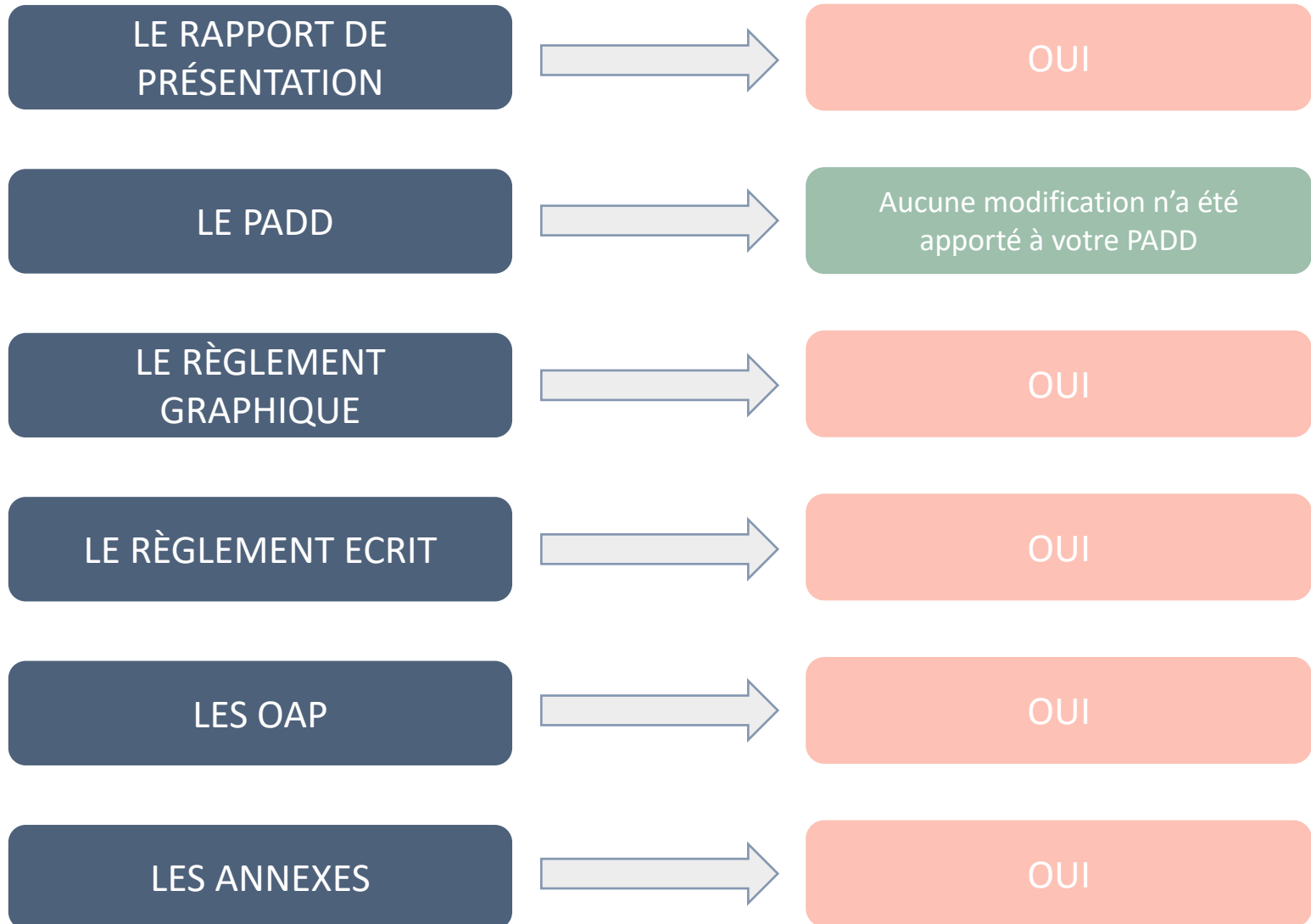
Recommandations :

1. Identifier les SDU dans le PLU après la reconnaissance du SCoT
2. Revoir la délimitation des SDU
3. Revoir les OAP ; le phasage, la densité et le nombre de logements
4. Ne pas permettre les nouvelles maisons au sein de la zone UM

Réserves :

1. Affirmer la position des hameaux en SDU dans le PLU
2. Intégrer la servitude résidence principale sur les cartes
3. Revoir la zone A et N : changements de destination, hôtels, loisirs...

● Les principales réserves sur le PLU



PARTIE 2 : Les évolutions du projet urbain – Les OAP

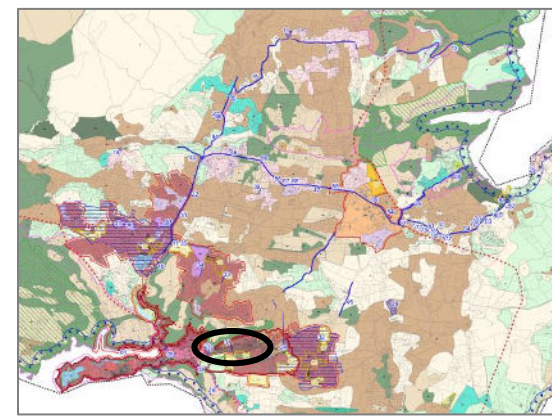
● Les évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

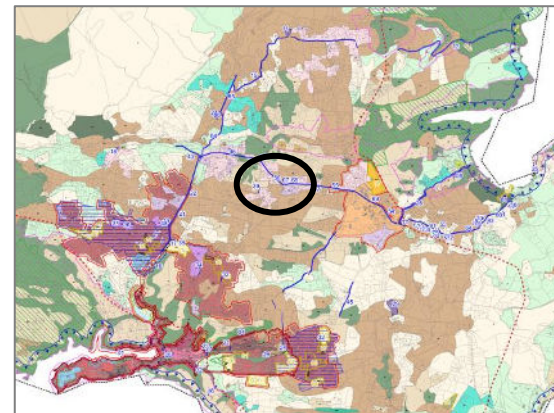
| | | |
|--|---|-------------------------|
| <p>Prise en compte de la zone inondable Suppression OAP n°1 et 3</p> | DDT et chambre d'agriculture | UA5 → UA5i |
| <p>Ajustement périmètre OAP Réduction périmètre OAP n°5, 7, 10, 15, 23 et 24</p> | DDT, INAO, chambre d'agriculture et contributions de l'enquête publique | 1AUX, NX, UA5, 1AU |
| <p>Fermeture des zones à urbaniser Suppression OAP n°13, 17, 18 et une partie de la n°14</p> | DDT, INAO et chambre d'agriculture | Création d'une zone 2AU |
| <p>Retravailler les SDU en supprimant les zones de projet considérées comme des extensions Suppression OAP n°20 et 21</p> | DDT et chambre d'agriculture | UB → AS et AE |

● Les évolutions du projet urbain

2 OAP supprimées à cause de la zone inondable



● Les évolutions du projet urbain



2 OAP supprimées car extension de SDU



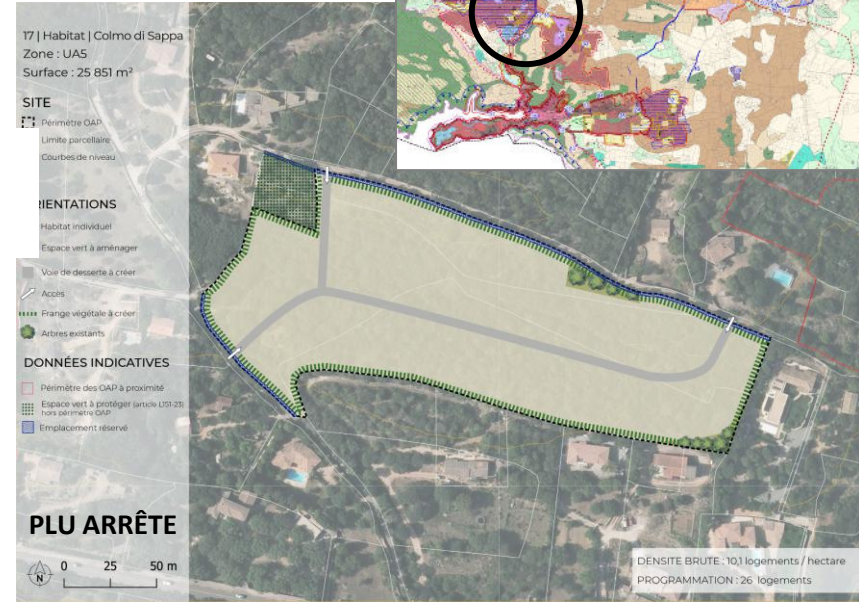
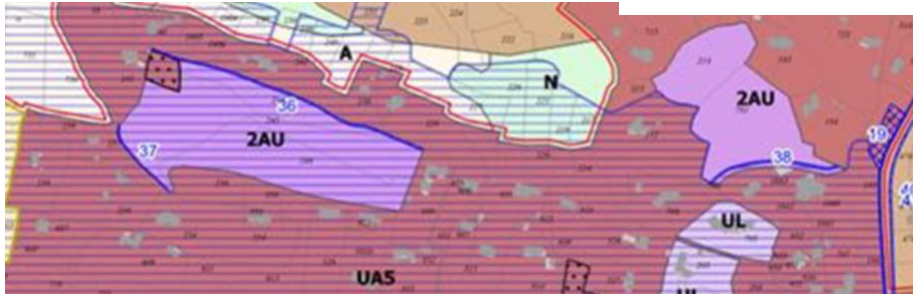
SDU Caprille

● Les évolutions du projet urbain –

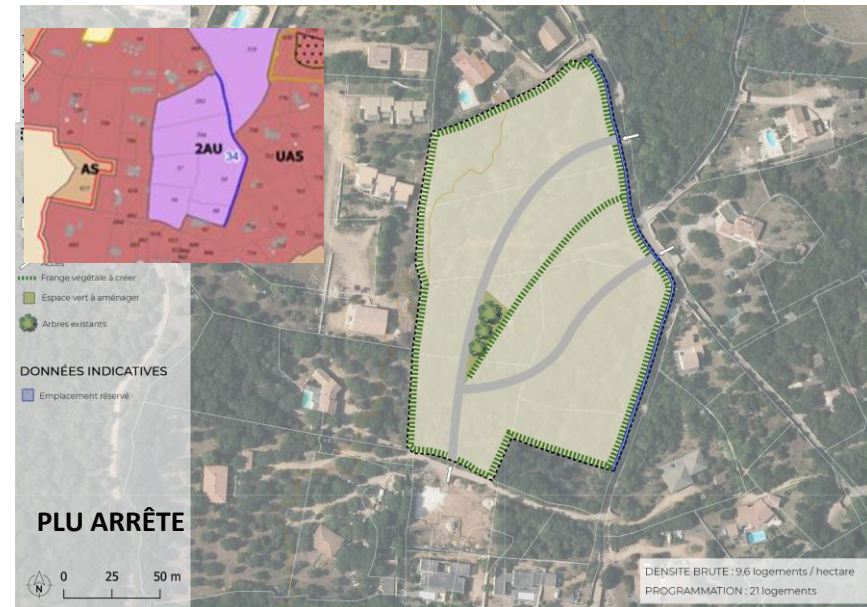
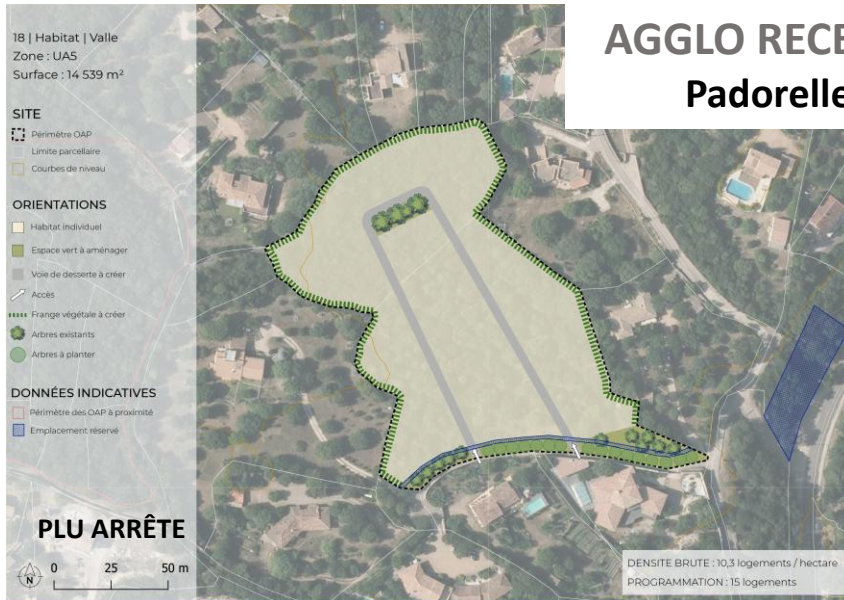
3 OAP reclasser en 2AU

(urbanisable à partir de 2035)

AGGLO RECENTE Cavallo Morto



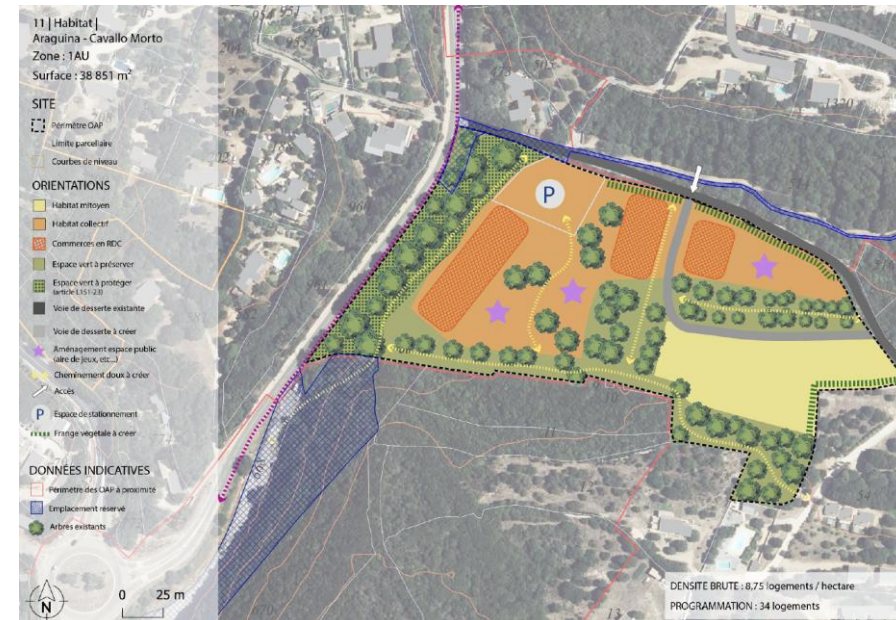
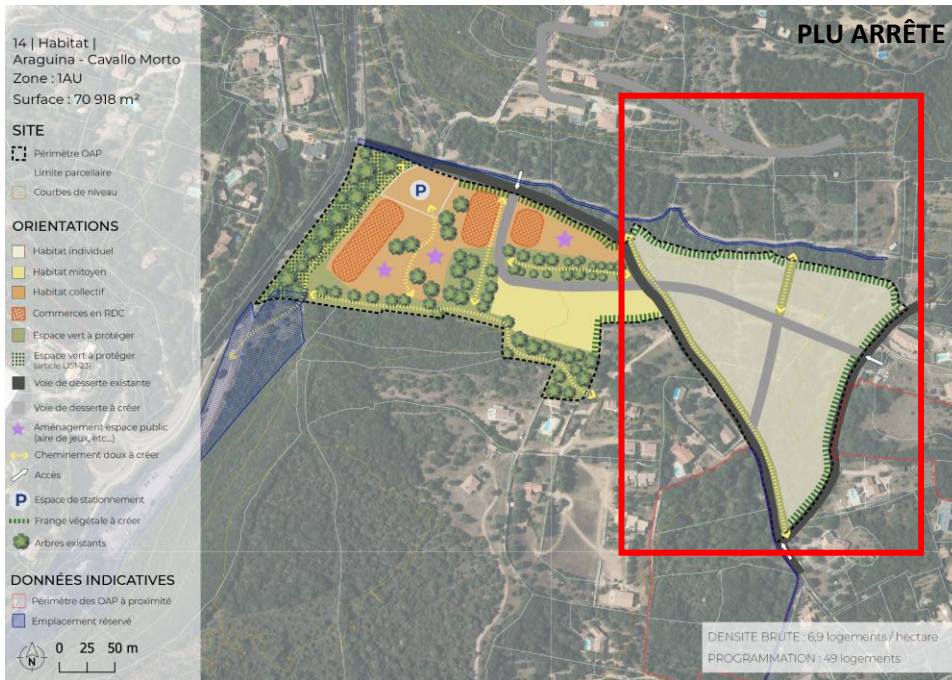
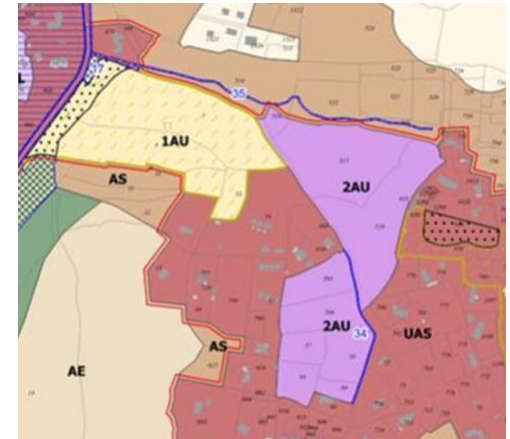
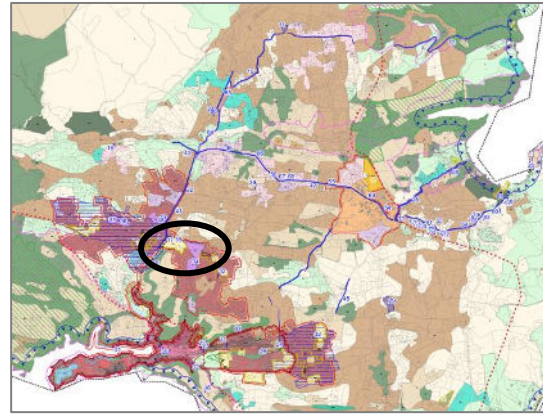
AGGLO RECENTE Padorelle



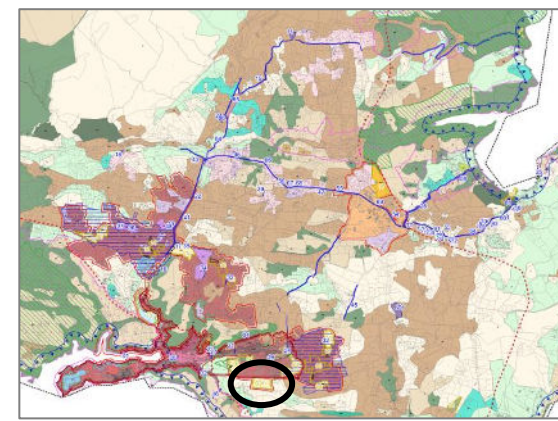
● Les évolutions du projet urbain – Les OAP

AGGLO RECENTE Padorelle

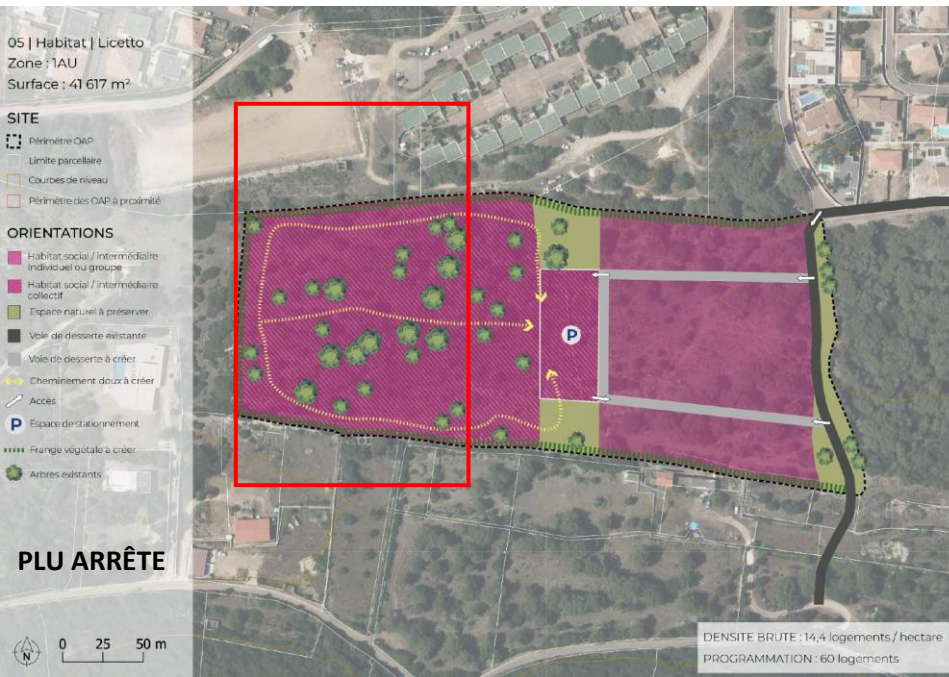
1 OAP → Reclasser en partie en 2AU



● Les évolutions du projet urbain



6 OAP au périmètre réduit

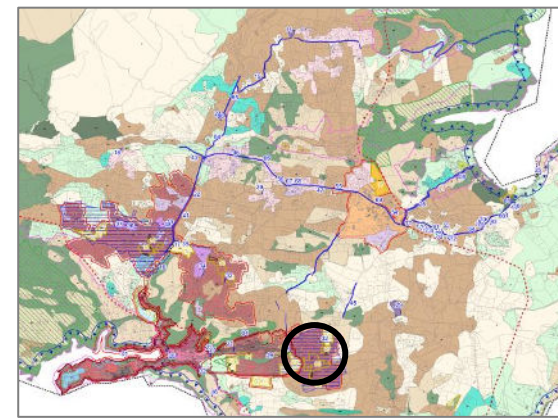


AGGLO HISTORIQUE Monte Leone



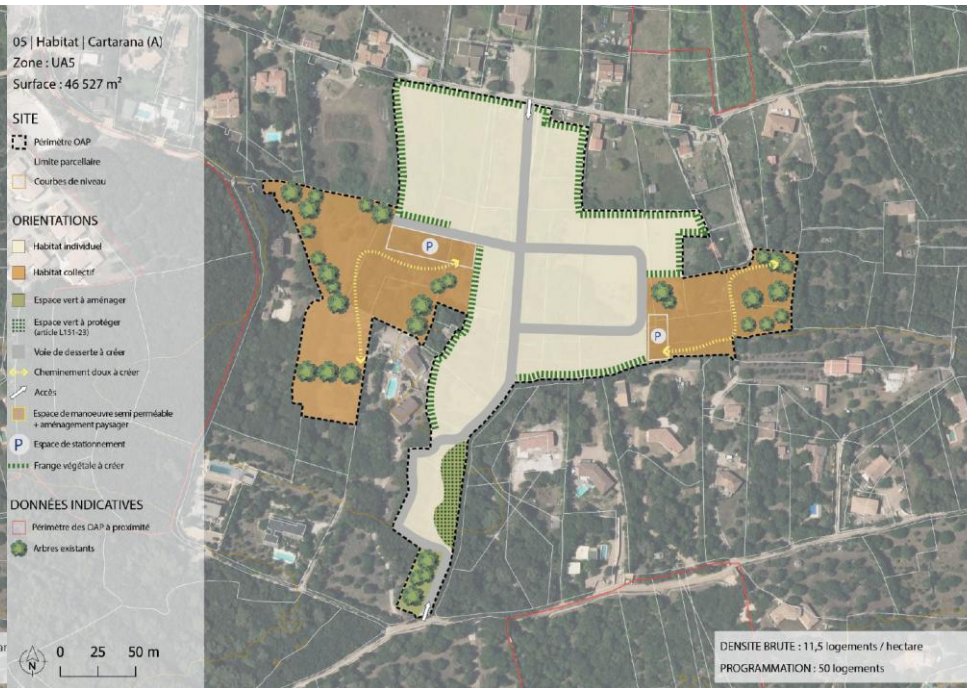
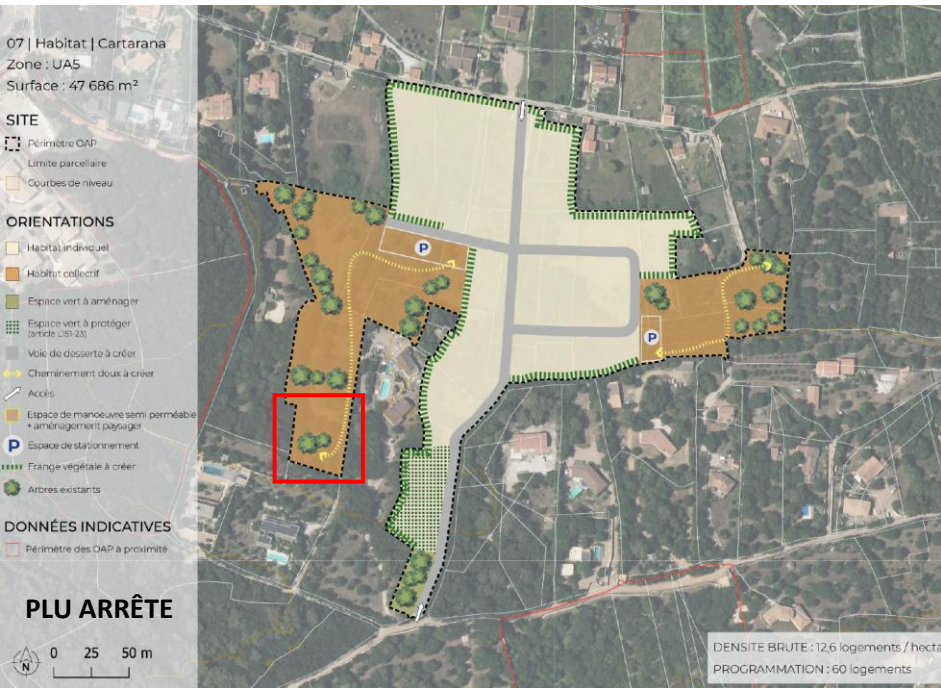
➔ Réduction partie Ouest

● Les évolutions du projet urbain



6 OAP au périmètre réduit

AGGLO HISTORIQUE Cartarana

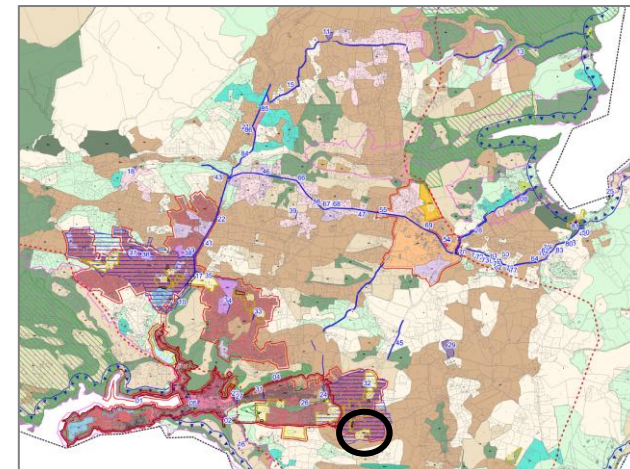
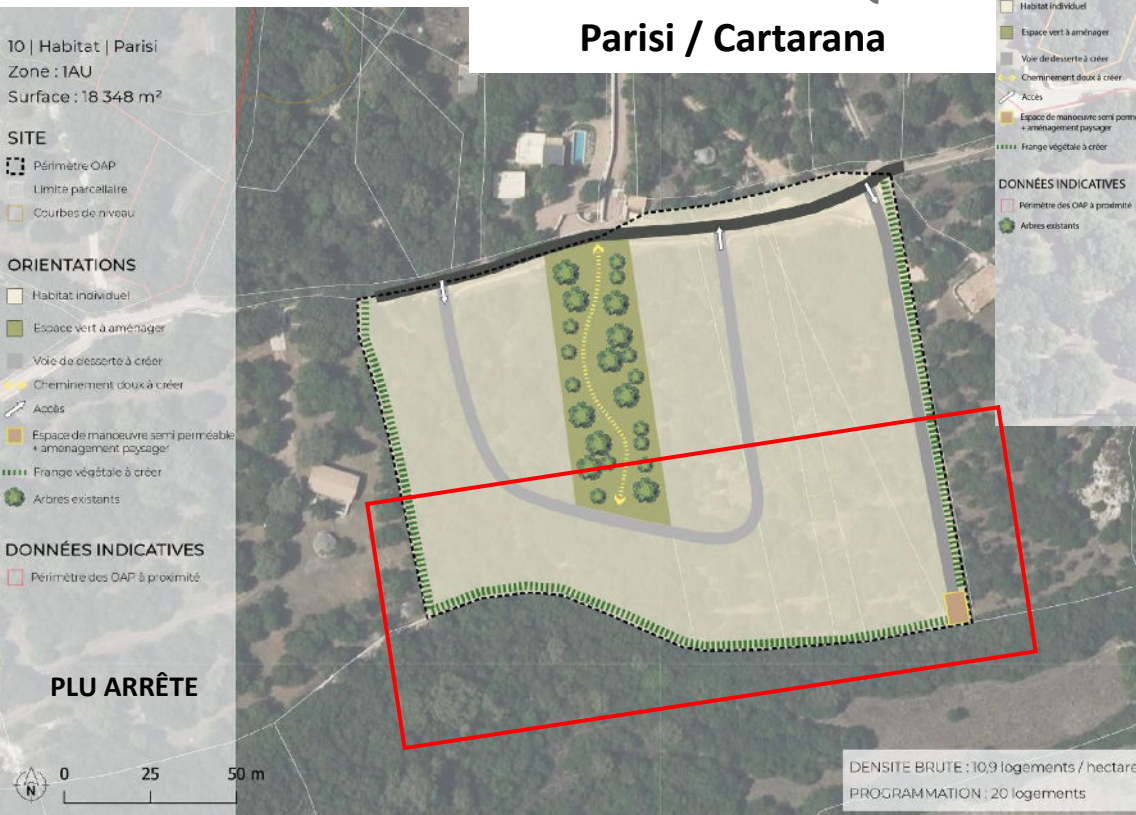


➔ Réduction pointe Sud-Ouest

● Les évolutions du projet urbain – Les OAP

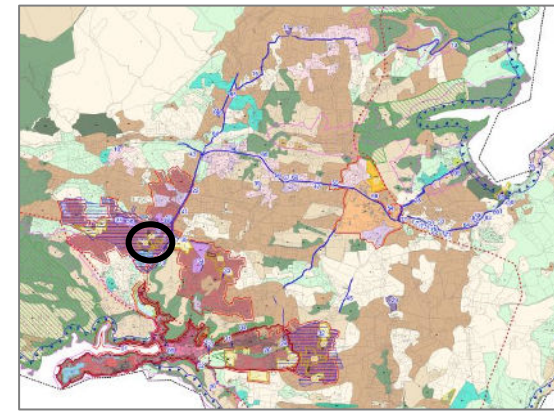
6 OAP au périmètre réduit

AGGLO HISTORIQUE Parisi / Cartarana



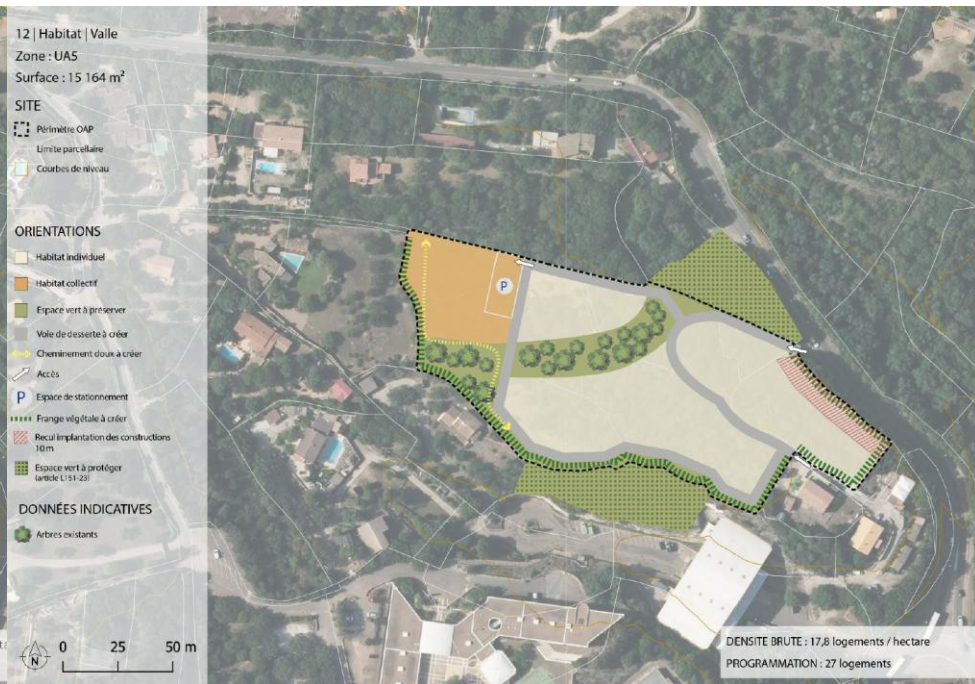
➔ Réduction partie Sud

● Les évolutions du projet urbain



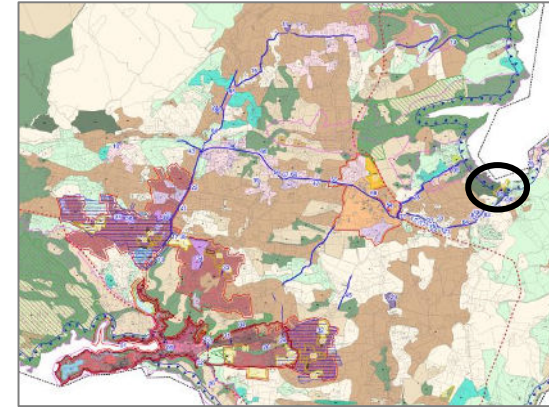
6 OAP au périmètre réduit

AGGLO RECENTE Cavallo Morto / Valle

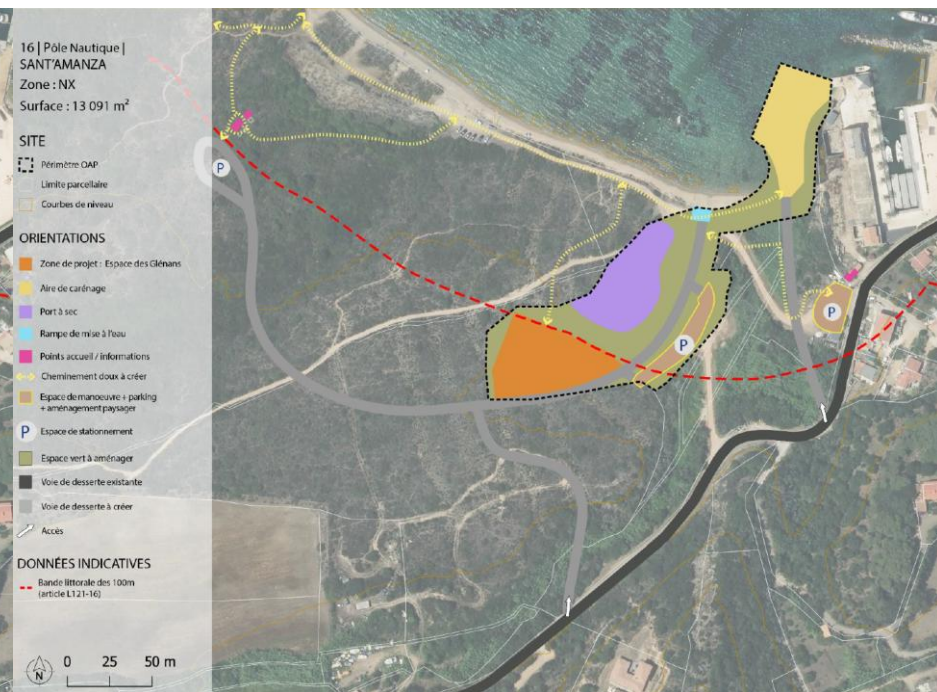
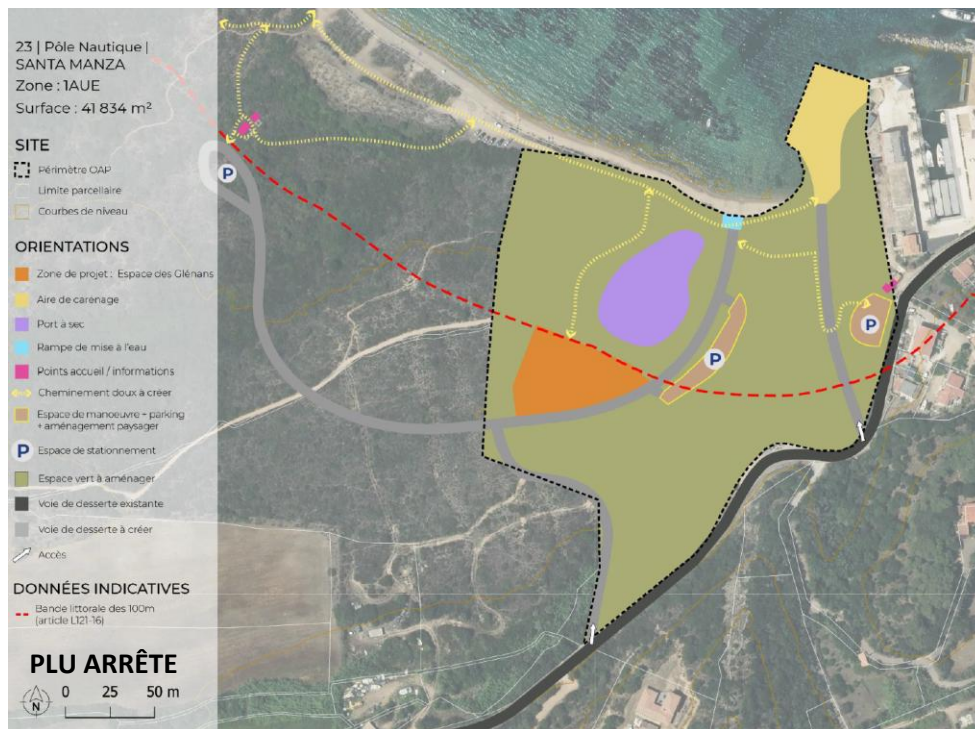


➔ Réduction de la résidence de tourisme

● Les évolutions du projet urbain

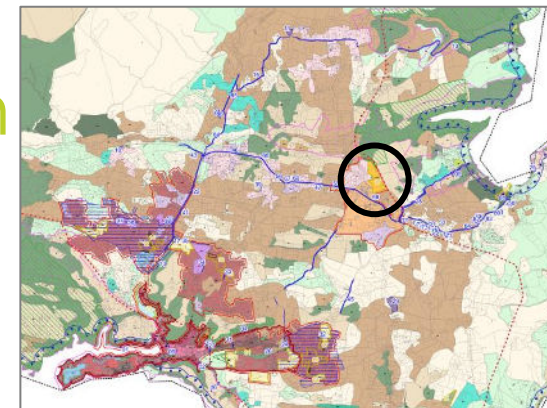


6 OAP au périmètre réduit

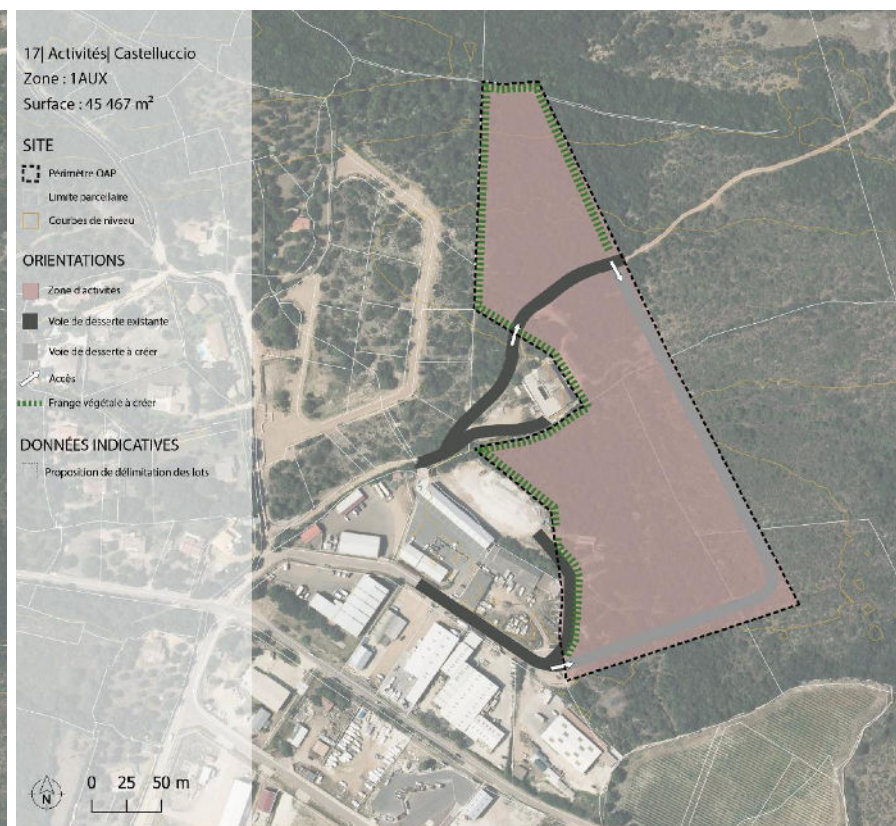


➔ Au plus proche du port à sec, des espaces des Glénans et de l'aire de carénage

● Les évolutions du projet urbain

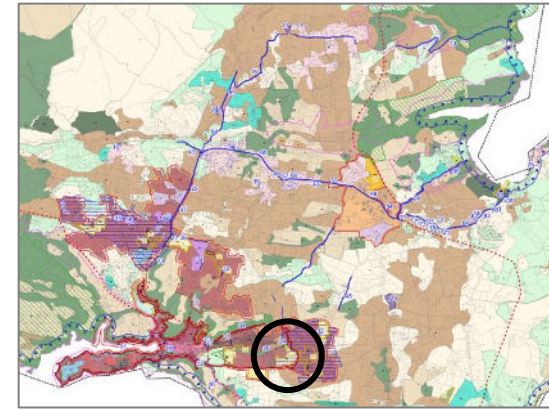


6 OAP au périmètre réduit



Réduction bande partie Est (enjeux écologique) et partie sud (ESA)

● Les évolutions du projet urbain



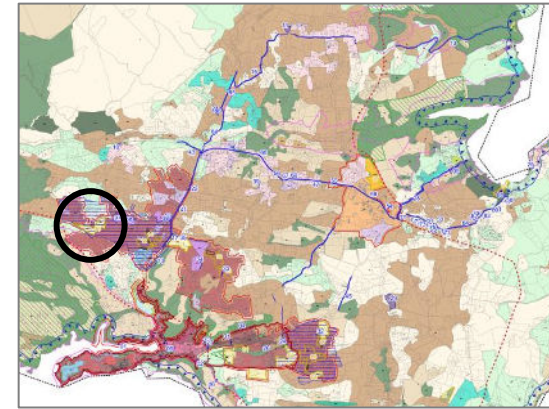
AGGLO HISTORIQUE Licetto / Monte Leone

Augmentation de densité



➔ Plus grande part habitat collectif

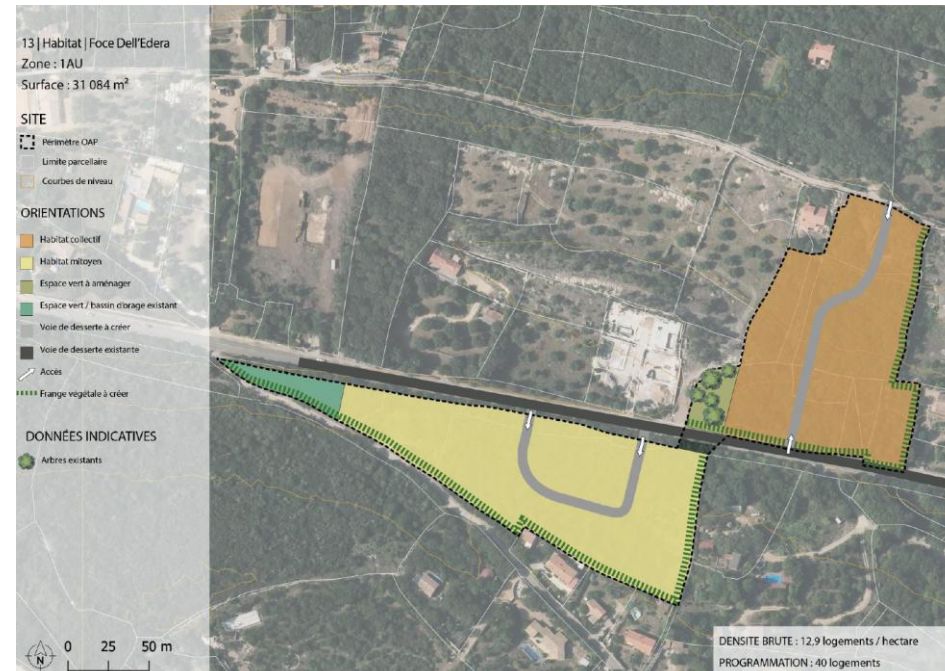
● Les évolutions du projet urbain



Augmentation de densité



AGGLO RECENTE Foce Dell'Edera



➔ + Espace mitoyen + espace collectif

● Les évolutions du projet urbain – Les OAP

Avant – A l'arrêt du PLU:

| TOTAL | Surface (m ²) | Surface (ha) | Nombre de logements | Densité brute (lgts/ha) | Densité nette (lgts/ha) |
|------------------|---------------------------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 21 OAP (habitat) | 481 641 | 48,2 | 517 | 10,7 | 14 |

Après – A l'approbation du PLU:

| TOTAL | Surface brute (m ²) | Surface brute (ha) | Surface nette (m ²) | Surface nette (ha) | Nombre de logements | Densité brute (lgts/ha) | Densité nette (lgts/ha) |
|------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 14 OAP (habitat) | 323 229 | 32,3 | 253 114 | 25,3 | 425 | 10,81 | 16,95 |

La servitude « résidence principale » a été rajoutée à toutes les OAP. De manière générale au sein de toutes les zones U et AU à vocation d'habitat.

● Les évolutions du projet urbain – Les OAP

Avant – A l'arrêt du PLU:

| CREATION DE LOGEMENT ENCADREE PAR LES OAP | | CREATION DE LOGEMENT HORS OAP | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| EN EXTENSION DE LA ZONE URBAINE | DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE | EN EXTENSION DE LA ZONE URBAINE | DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE |
| 290 logements prévus | 227 logements prévus | 15 logements estimés | 30 logements estimés |
| Au total : environ 562 logements seront créés dans les zones U et AU du PLU | | | |

→ 45 logts

Après – A l'approbation du PLU:

| CREATION DE LOGEMENT ENCADREE PAR LES OAP | | CREATION DE LOGEMENT HORS OAP | |
|--|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| EN EXTENSION DE LA ZONE URBAINE | DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE | EN EXTENSION DE LA ZONE URBAINE | DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE |
| 175 logements prévus | 250 logements prévus | 62 logements estimés | 80 logements estimés |
| Au total : environ 567 logements seront créés dans les zones U et AU du PLU | | | |

→ 142 logts

PARTIE 3 : Les évolutions du règlement graphique et écrit

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones urbaines et à urbaniser

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| Prise en compte de la zone inondable Création de secteur inondable en zone urbaine | DDT et chambre d'agriculture | UA2i, UA3i, UA4i, UA5i, UXi et ULi |
| Petite extension (enquête publique) Agrandissement des zones urbaines | Contributions de l'enquête publique | Zone UA5 |
| Intégration de bâti existant dans zone urbaine Agrandissement des zones urbaines | Contributions de l'enquête publique | UA5, UA3, UB, UC |
| Réduction de zones urbaines et à urbaniser Ajustement périmètre OAP | DDT, INAO, chambre d'agriculture et contributions de l'enquête publique | UA5, 1AU, 1AUX, NX |
| Fermeture des zones à urbaniser Création d'une zone 2AU | DDT, INAO et chambre d'agriculture | UA5 et 1AU → 2AU |
| Retravailler les SDU en supprimant les zones de projet considérées comme des extensions | DDT et chambre d'agriculture | UB → AS et AE |
| Ajustement du périmètre UM (compte tenu de la nature et la vocation des constructions) et autoriser le maintien des logements existants | Contributions de l'enquête publique | Zone UM |
| Ajustement du périmètre UA2 (intégration du parking de la marine) | DDT | Zone UA2 |
| Ajustement du périmètre entre la zone UA3 et UA4 | Contributions de l'enquête publique | Zone UA4 |
| Ajustement de la zone UL (complexe hôtelier initialement en UE) | Contributions de l'enquête publique | Zone UL |
| Ajout d'une servitude « Résidence principale » dans les zones résidentielles | DDT et commissaire enquêteur | Zones UA, UB, UC et 1AU |

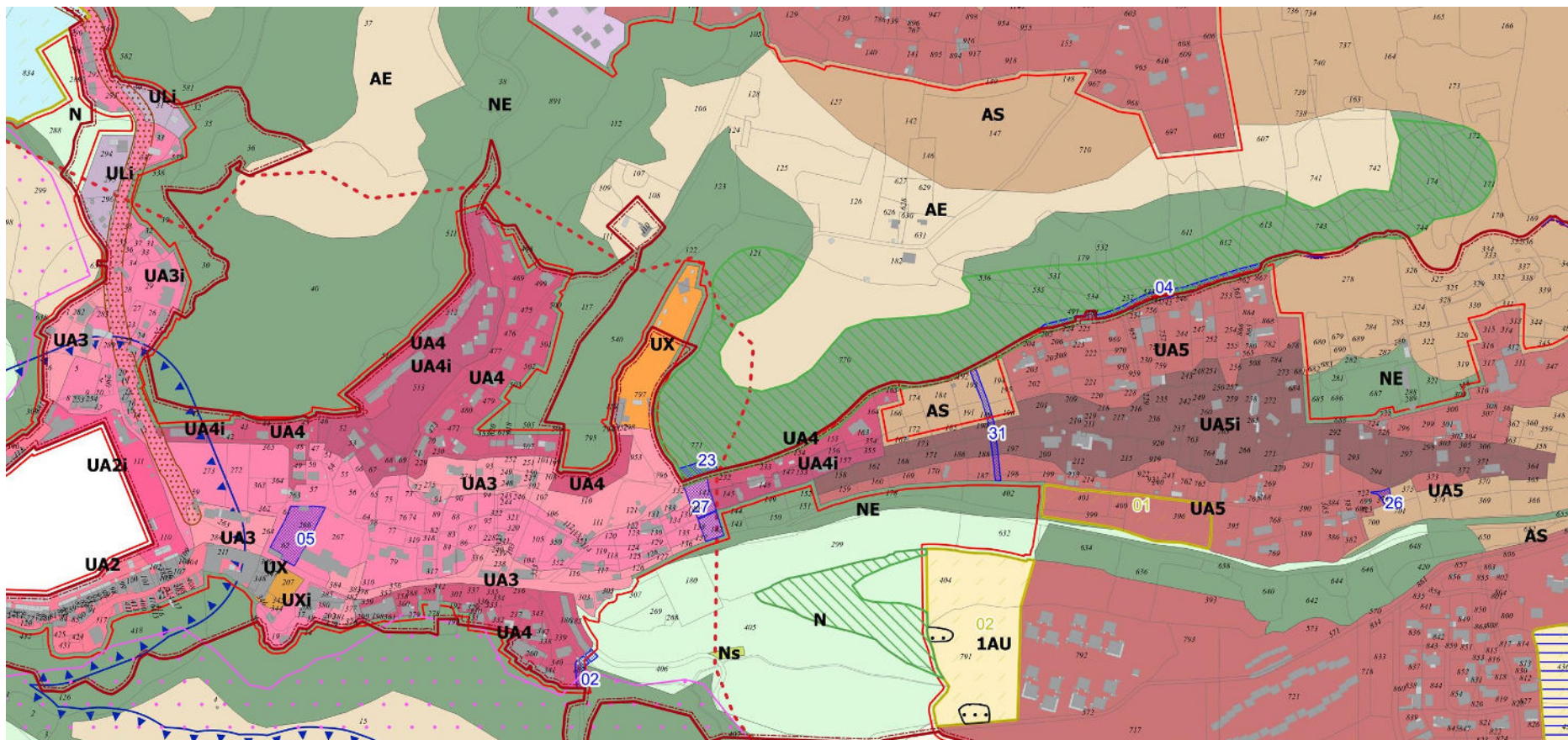
● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Prise en compte de la zone inondable

Création de secteur inondable en zone urbaine à partir de l'étude CEREMA confirmée par une étude communale

DDT et chambre d'agriculture

UA2i, UA3i, UA4i, UA5i, UXi et ULi

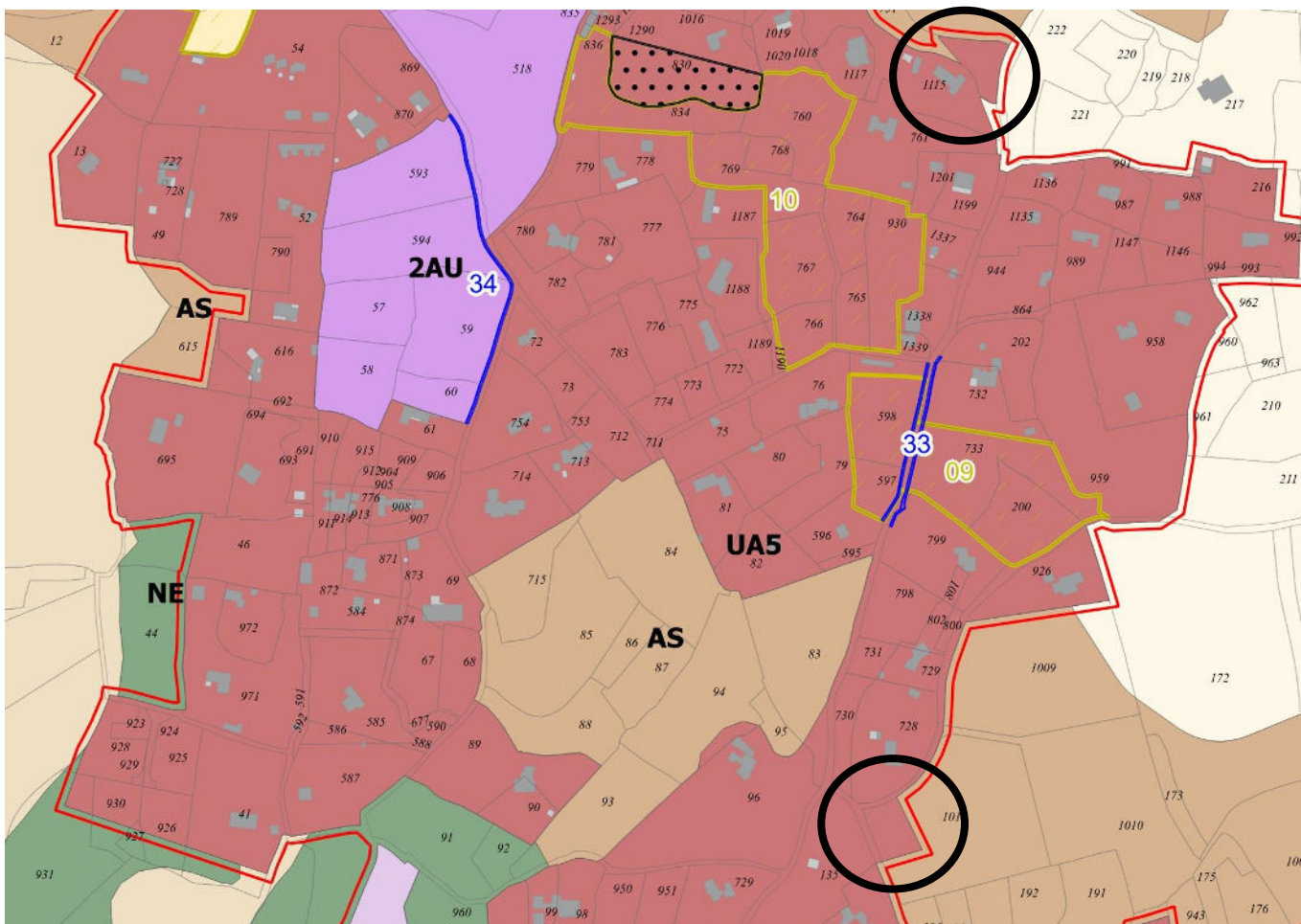


● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Petite extension
Agrandissement des zones urbaines

Contributions de
l'enquête publique

Zone UA5

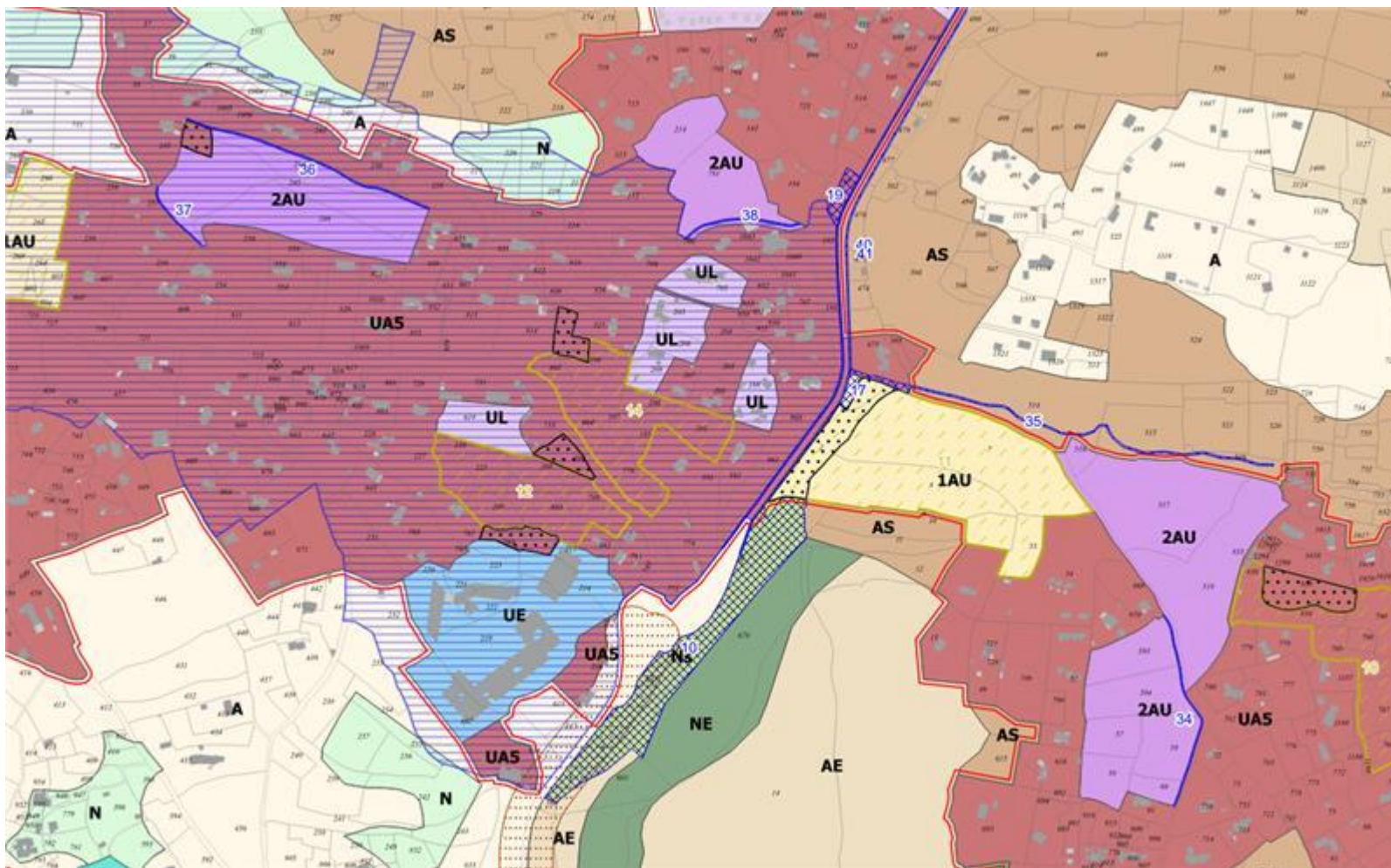


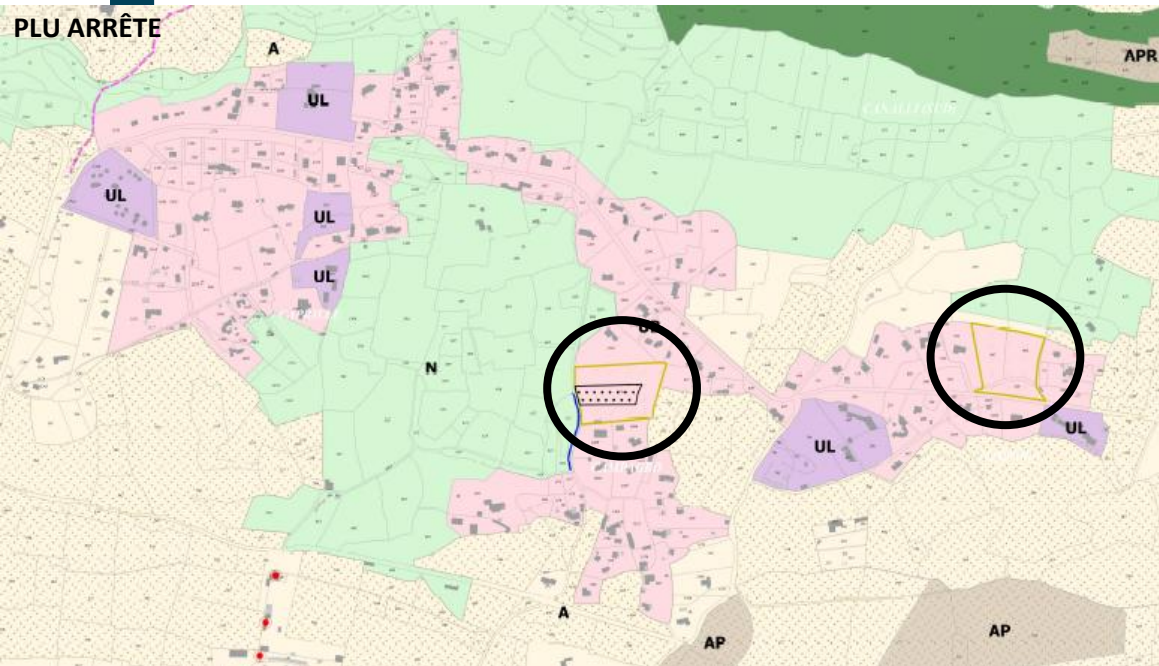
● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Fermeture des zones à urbaniser
Création d'une zone 2AU

DDT, INAO et chambre
d'agriculture

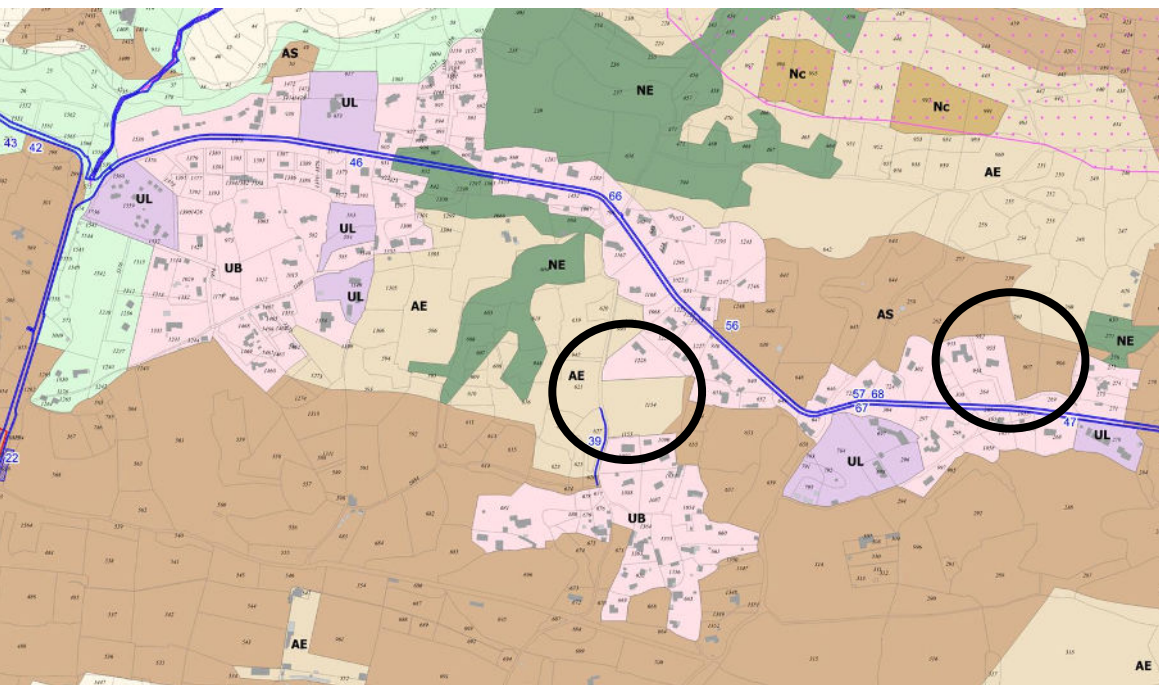
UA5 et 1AU → 2AU





Retravailler les SDU en supprimant les zones de projet considérées comme des extensions

Demandé par :
La DDT et la chambre d'agriculture



UB → AS et AE

Suppression des OAP

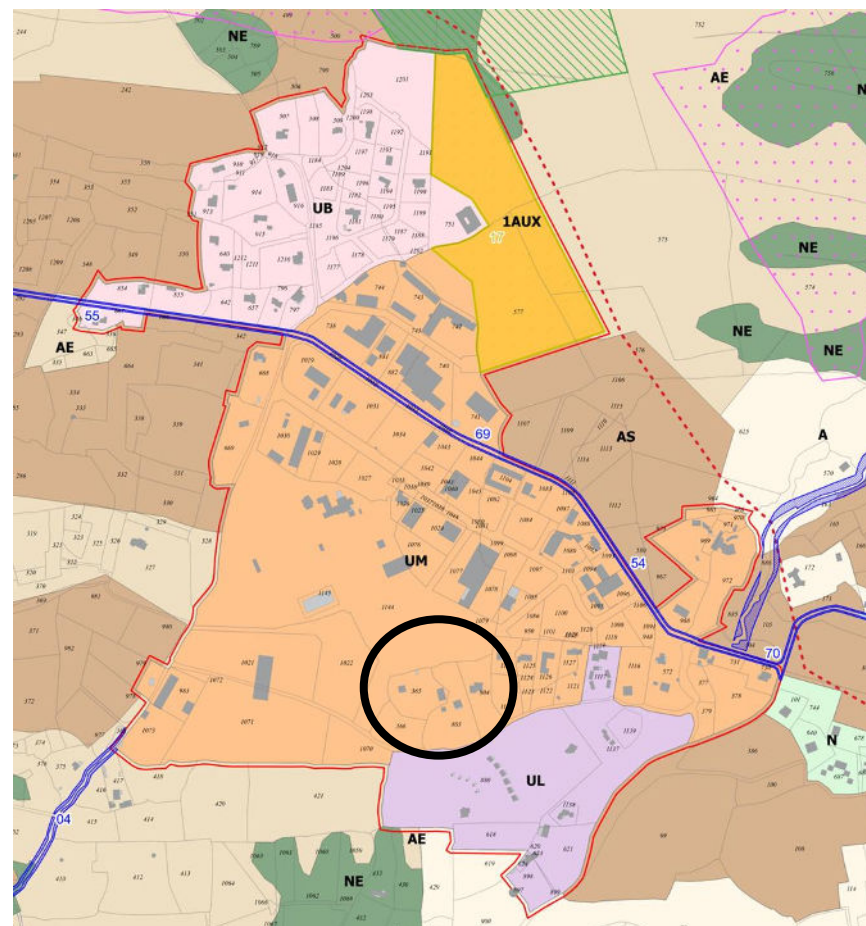
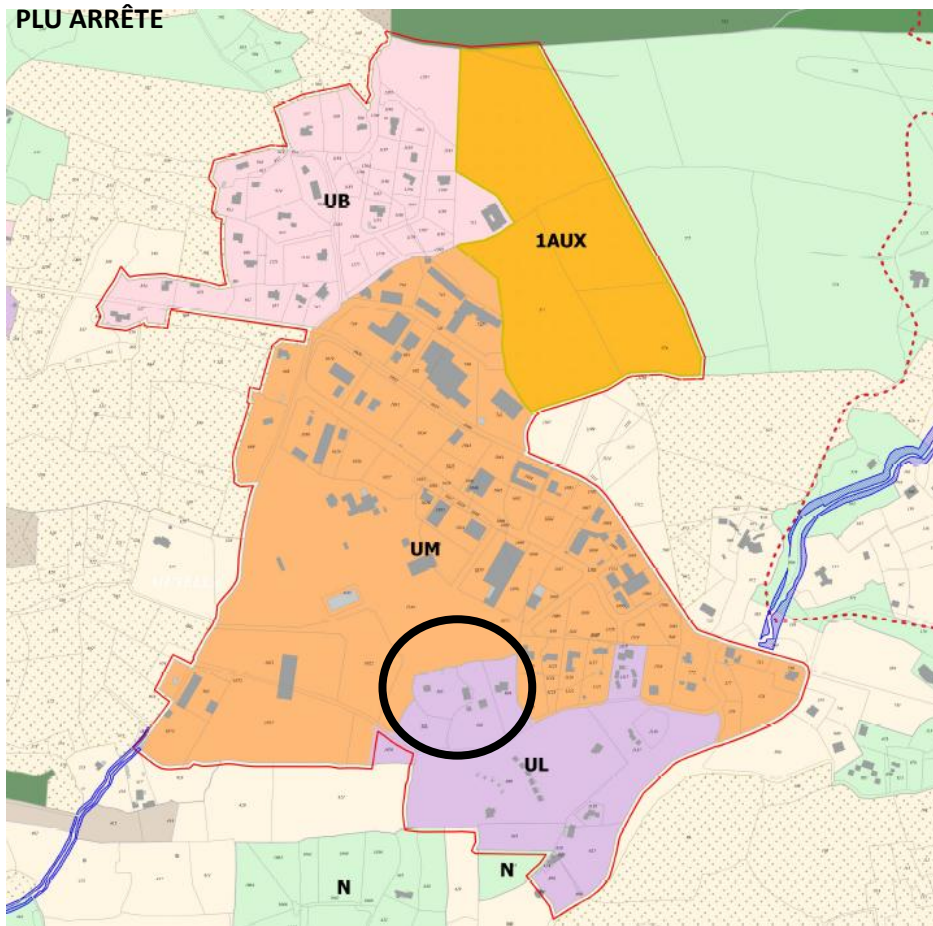
Ajustement du périmètre UM
(compte tenu de la nature et la vocation des constructions)

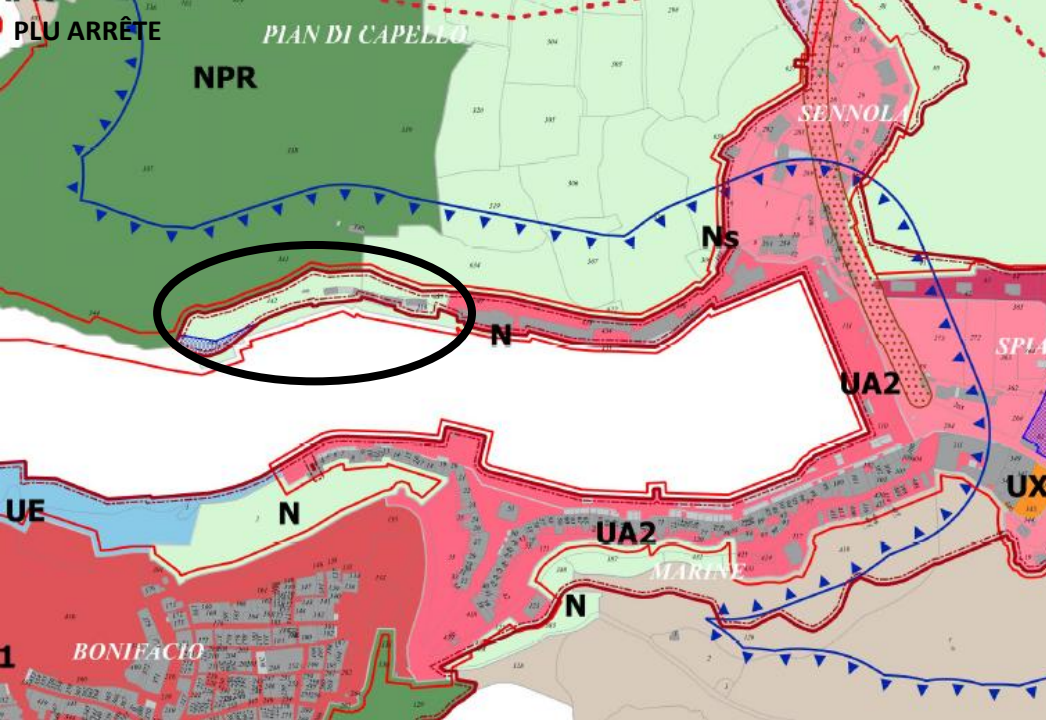
Et autoriser le maintien des logements existants

Contributions de
l'enquête publique

Zone UM

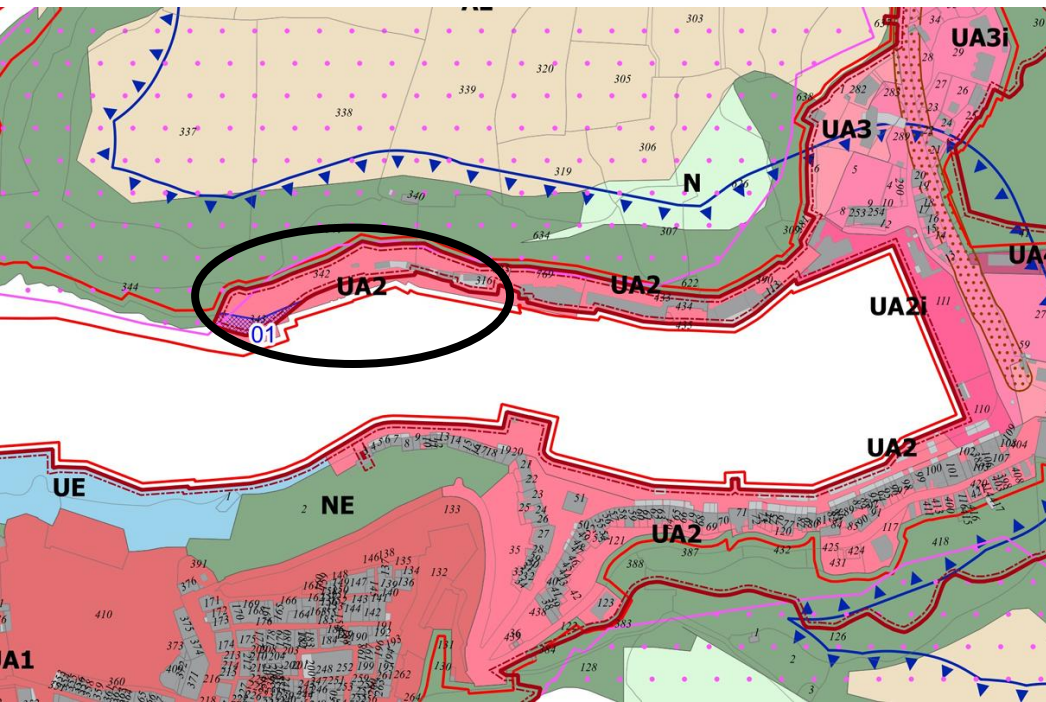
PLU ARRÊTÉ





Ajustement du périmètre
 UA2
 (intégration du parking de la marine)

Demandé par la DDT

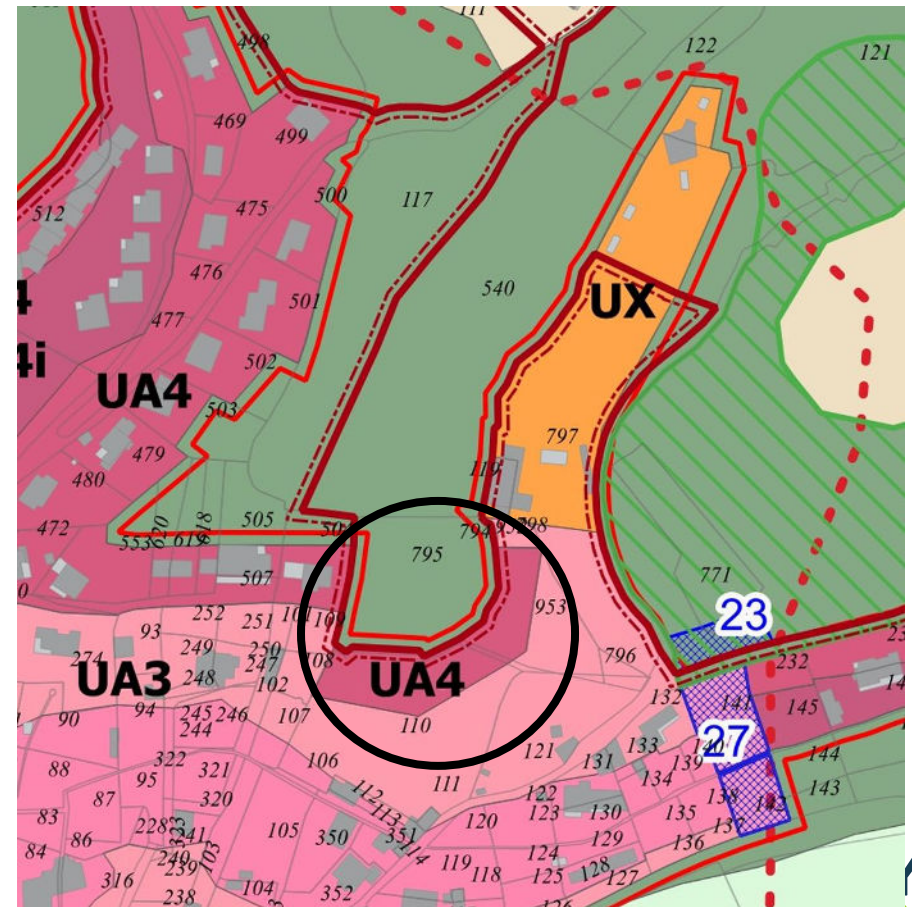
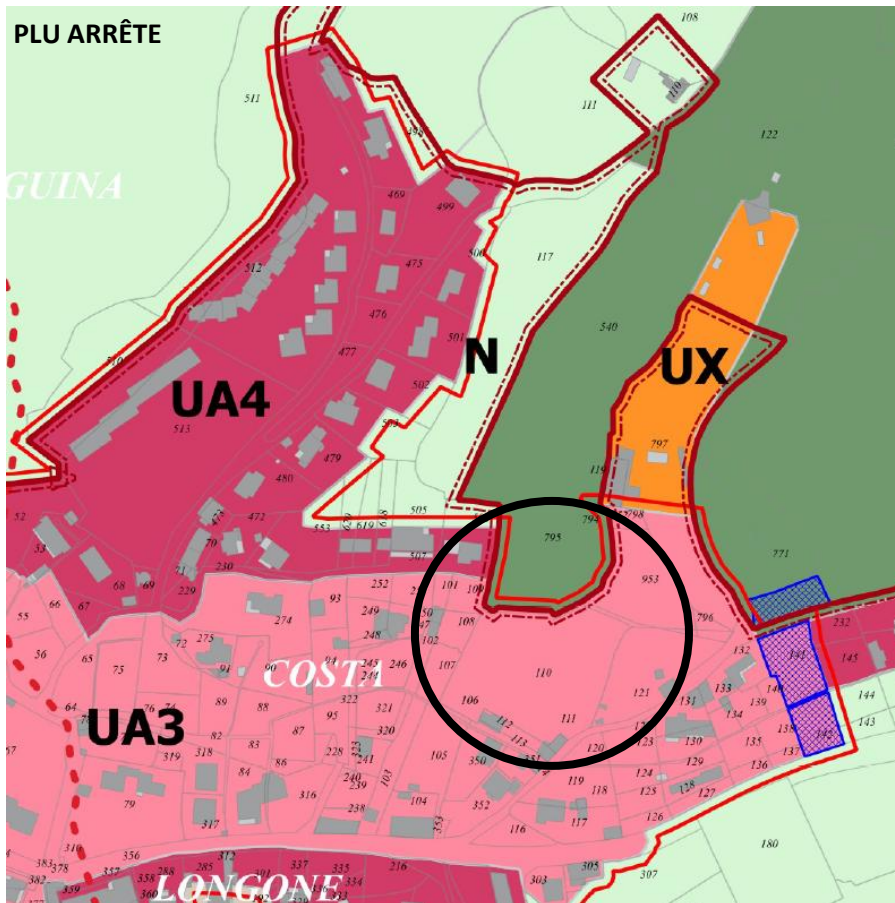


N → UA2

Ajustement du périmètre entre la zone UA3 et UA4

Contributions de l'enquête publique

UA3 → UA4



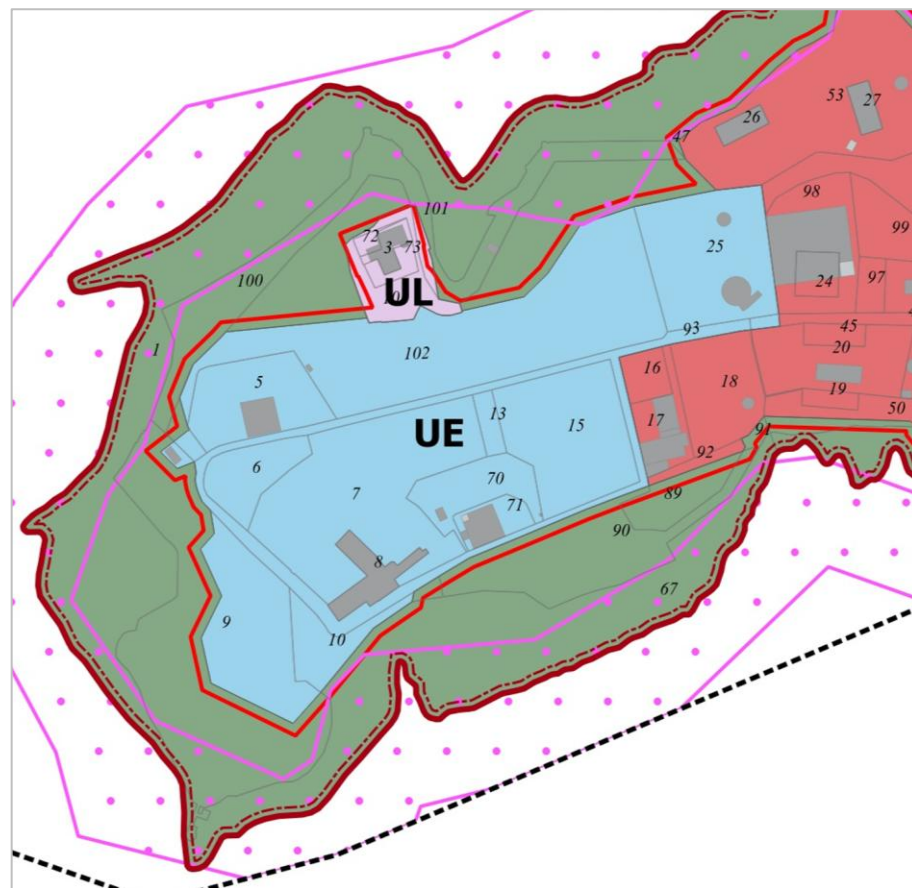
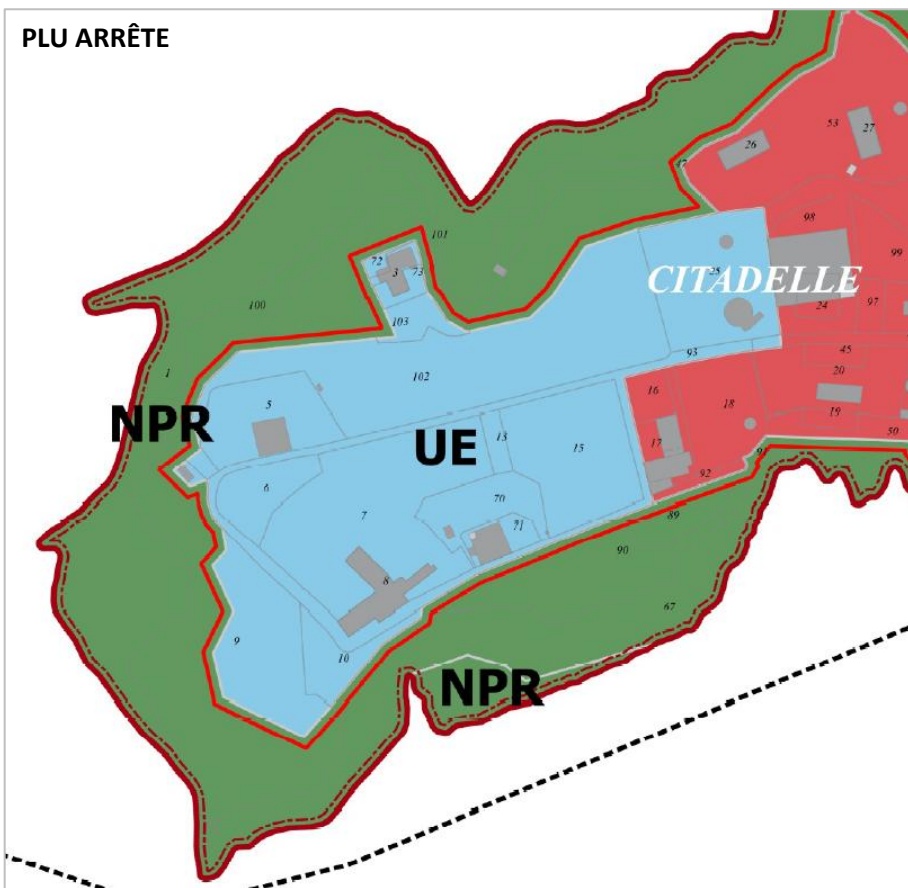
● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Ajustement de la zone UL
(complexe hôtelier initialement en UE)

Contributions de
l'enquête publique

UE → UL

PLU ARRÊTÉ

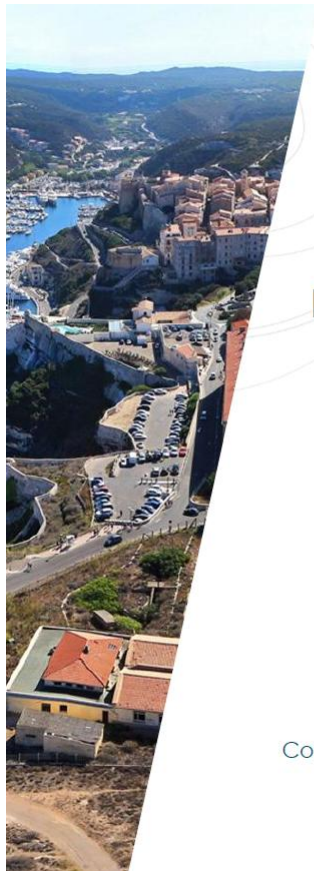


● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Ajout d'une servitude
« Résidence principale »
dans les zones résidentielles

DDT et commissaire
enquêteur

Zones UA, UB, UC et 1AU



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU
bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

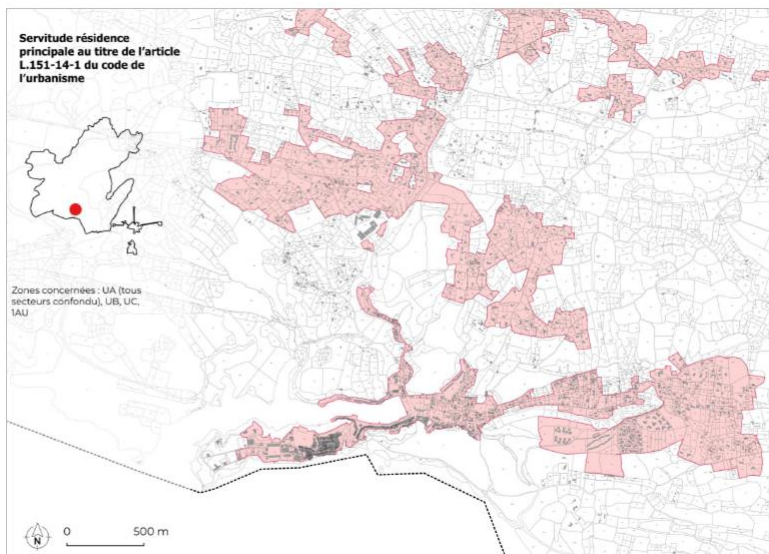
Servitude résidence
principale
Secteurs concernés

Commune de Bonifacio (2A)

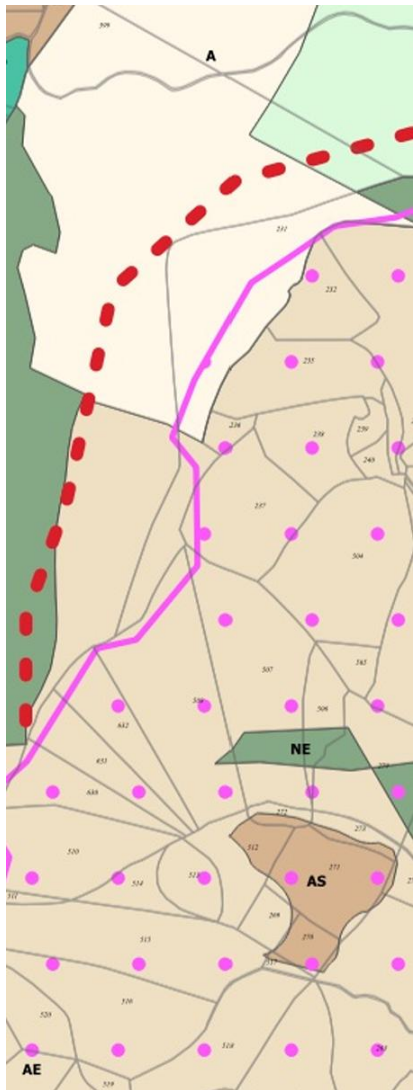
TOPONYMY

ARTICLE 1.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- > Les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « logement » ne sont admises que lorsqu'elles ont pour objet la réalisation de résidences principales, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. À ce titre, les logements concernés ne peuvent être utilisés ou loués en tant que meublés de tourisme, au sens de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sauf dans le cadre de la location temporaire de la résidence principale, dans les conditions prévues au IV du même article. Une représentation cartographique des secteurs concernés par cette mesure est disponible en annexe du présent règlement écrit.





● Les évolutions du règlement graphique et écrit



Modifications des zones agricoles


| | | |
|--|--|------------------|
| Création d'une zone AS - espaces stratégiques agricoles | DDT, Collectivité de Corse, chambre d'agriculture, U luvante et MRAe | Zone AS |
| Création de la zone AE - agricole à enjeux environnementaux En remplacement des zones AP (agricole protégée) et APR (agricole protégée en espace remarquable) | DDT | Zone AE |
| Ajustement de la zone agricole (A, AS et AE) En fonction de la nature et l'usage du sol | Contributions de l'enquête publique | Zone A, AS et AE |


 Espace remarquables et caractéristiques selon les dispositions de l'article L121-23 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

 Zones agricoles

 A : Zone agricole

 AS : Zone agricole - Espace Stratégique Agricole

 AE : Zone agricole à enjeux environnementaux

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| Ajustement de la zone naturelle à protéger | DDT | Zone NE |
| Création de la zone NE - naturelle à enjeux environnementaux En remplacement des zones NP (naturelle protégée) et NPR (naturelle protégée en espace remarquable) | DDT | Zone NE |
| Création de la zone NX - pôle nautique | DDT | Zone NX |
| Création d'un secteur Nec - zone de compensation au sein de la zone naturelle à enjeux environnementaux (NE) | DDT | Zone NE, secteur Nec Zone de compensation |
| Création du secteur Nc - secteur pour les zones de carrière | Contributions de l'enquête publique | Zone N secteur Nc = carrière) |
| Prise en compte de l'existence d'une activité de recyclage dans la zone N | Contributions de l'enquête publique | Zone N (recyclage déchet) |
| Ajustement de la zone NL et revoir la prise en compte des hôtels | Contributions de l'enquête publique | Zones A, N et NL |
| Ajustement du secteur Nenr | DDT / INAO | Zone N, secteur Nenr |
| Ajustement de la zone naturelle | Contributions de l'enquête publique | Zone N |
| Création d'un secteur NIs - naturelle île de Cavallo - logement pour les travailleurs saisonniers (en remplacement des changements de destination) Et ajustement du règlement de la zone NI pour la création d'une capitainerie (suite à la demande d'interdire la destination « équipement ») | Collectivité de Corse | Zone NI Création d'un secteur (NIs) |
| Identifier les parcs photovoltaïques existants dans la zone Nenr | INAO | Nenr |

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

**Ajustement de la zone NL
et revoir la prise en compte des hôtels**

Contributions de l'enquête publique

Zones A, N et NL

ZONE NATURELLE – LOISIRS et tourisme (NL)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces proches du rivage). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone naturelle de loisirs et de tourisme (NL) correspond aux zones d'hébergements touristiques déconnectées de la trame urbaine.

- > La sous-destination « logement » est autorisée uniquement dans la cadre :
 - De logement pour du gardiennage et dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - Du maintien de logements existants avec autorisation d'extension limitée,
 - De logements saisonniers sous condition qu'ils soient intégrés aux extensions autorisées.
- > Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » concernent le maintien des activités existantes dans la zone à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site.

Constructions et installations principales et secondaires à vocation « Hôtel » :

Les constructions auront une hauteur maximale équivalente à une construction de plain-pied en rez-de-chaussée (cf. dispositions communes à l'ensemble des zones, article DC3). Dans le cas où une construction dispose déjà d'un étage, les volumes de la construction initiale peuvent être conservés.

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.

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

Création d'un secteur NIs - naturelle île de Cavallo - logement pour les travailleurs saisonniers
 (en remplacement des changements de destination)
Et ajustement du règlement de la zone NI pour la création d'une capitainerie (suite à la demande d'interdire la destination « équipement »)

Collectivité de Corse

Zone NI
 Création d'un secteur (NIs)

ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone naturelle de l'île de Cavallo correspond aux espaces urbanisés de l'île : NI.
 La zone compte un secteur dédié à l'accueil des travailleurs saisonniers : NIs.

- > Dans le secteur NIs, les sous-destinations « logement » et « hébergement » sont exclusivement liés aux logements des travailleurs saisonniers et sont autorisés uniquement dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

ZONE NATURELLE – Ile de Cavallo - Urbanisée (NI)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (submersion marine, feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

La zone naturelle de l'île de Cavallo correspond aux espaces urbanisés de l'île : NI.
 La zone compte un secteur dédié à l'accueil des travailleurs saisonniers : NIs.

- > Pour la zone NI, la sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » est autorisée sous condition car dans cette zone, sont admis les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les capitaineries, postes de secours, bâtiments de gestion portuaire et locaux d'accueil des usagers du port.



● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

Création d'un secteur Nec - zone de compensation au sein de la zone naturelle à enjeux environnementaux (NE)

DDT

Zone NE, secteur Nec
Zone de compensation

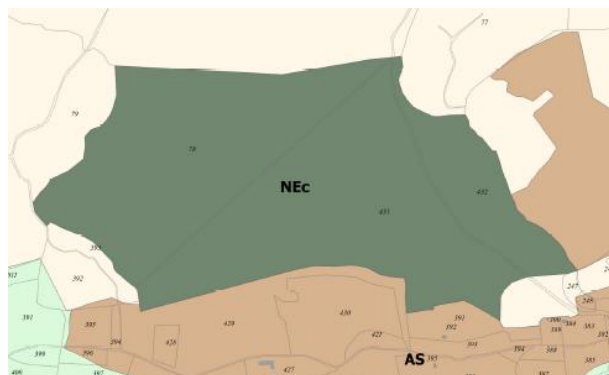
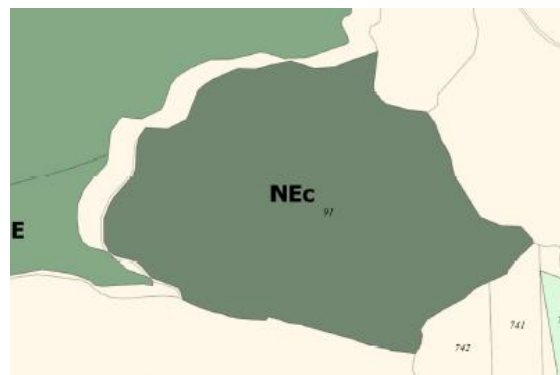
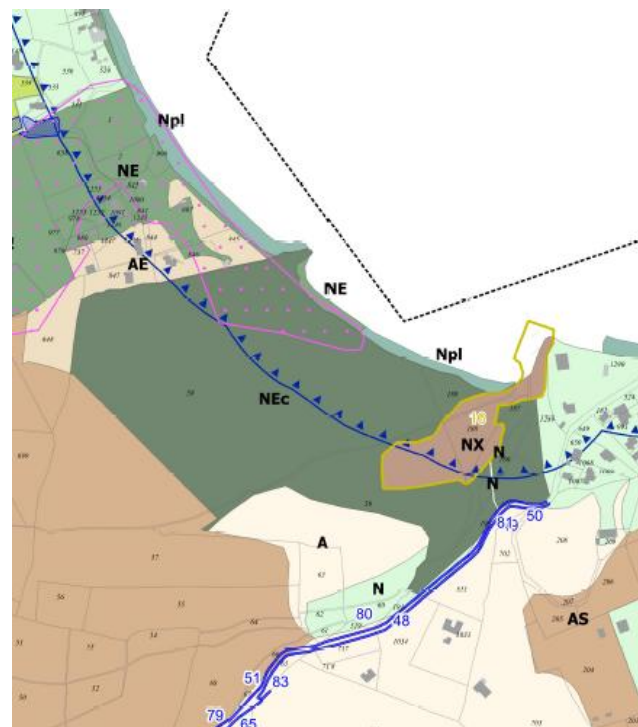
Pour le secteur NEc, correspondant aux zones de compensation écologique, sont interdits les occupations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle ;
- Le dépôt de matériaux, le stationnement, les manifestations ;
- L'usage de produits phytosanitaires.

> Le secteur NEc, par sa fonction de zone de compensation, doit prévoir la mise en place des mesures écologiques suivantes :

- Restauration d'un habitat méditerranéen équivalent ou supérieur ;
- Maintien d'une mosaïque de strates végétales ;
- Création d'habitats faunistiques adaptés aux espèces détruites ;
- Mise en place d'un plan de gestion sur 30 ans au minimum ;
- Suivi écologique annuel et ajustement adaptatif.

Le secteur NEc fait l'objet d'un entretien écologique défini dans un plan de gestion, d'un contrôle des espèces exotiques envahissantes et d'une protection de la tranquillité du site.



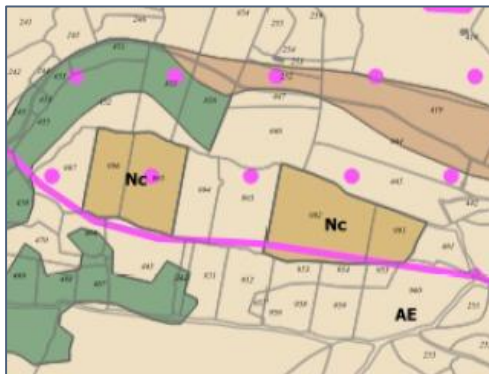
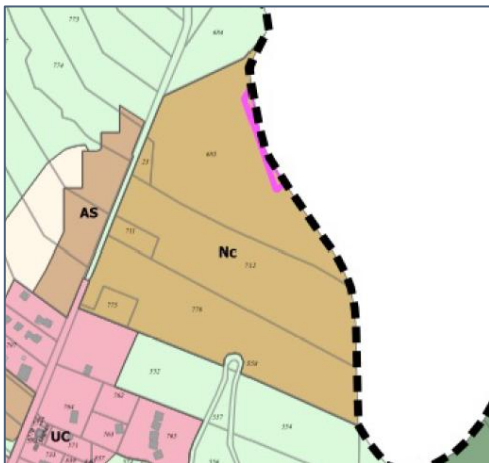
● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

Création du secteur Nc - secteur pour les zones de carrière

Contributions de l'enquête publique

Zone N
secteur Nc = carrière)



ZONE NATURELLE (N, Ns, Nt, Nenr, Npl et Nc)

La présente zone peut être concernée, en tout ou partie, par des servitudes d'utilité publique, des zones exposées à des risques naturels (inondation, submersion marine, mouvement de terrain et feux de forêt), ou encore par des espaces à protéger au titre du littoral (espaces remarquables caractérisés, espaces proches du rivage, espaces boisés classés, etc.). Les emprises correspondantes sont identifiées sur le règlement graphique ou dans les annexes du PLU. Les prescriptions particulières applicables à ces secteurs sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement (articles n°5 et 6).

- 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.
 - Le secteur Nc de la zone naturelle correspond aux zones de carrière exploitées et/ou exploitables selon les arrêtés préfectoraux en vigueur.
- > Le secteur Nc, correspondant à une zone de carrière, soit à un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. Au titre de l'article R.123-11, alinéa c) du code de l'urbanisme, ce secteur autorise donc :
- Les installations et équipements associés nécessaires au fonctionnement des carrières ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à la valorisation de ressources naturelles minérales.

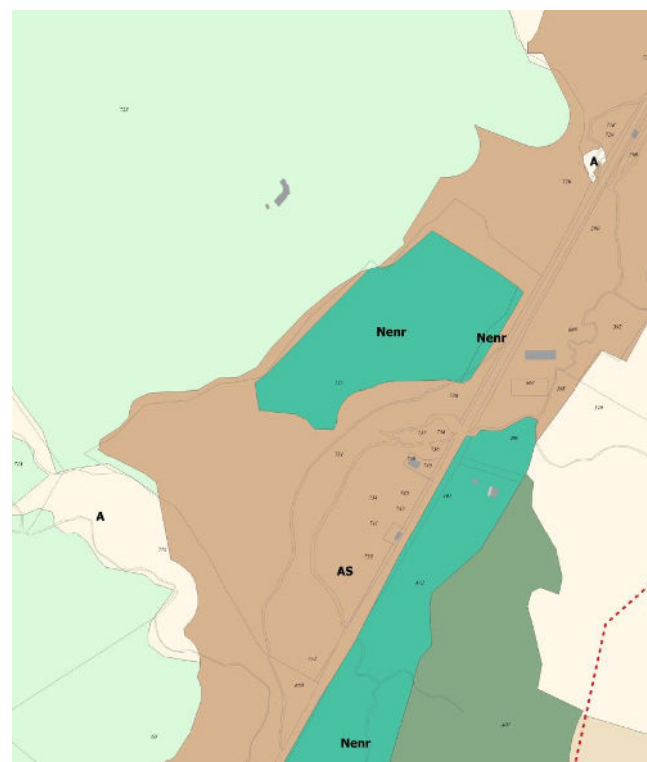
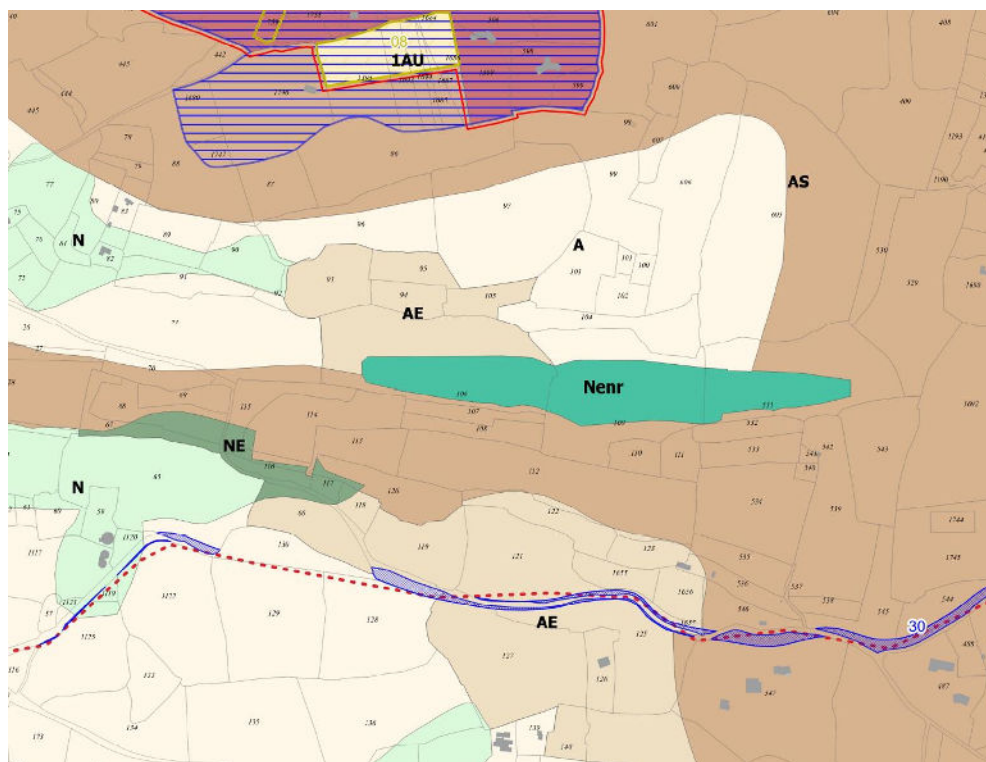
● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des zones naturelles

Identifier les parcs photovoltaïques existants dans la zone Nenr

INAO

Nenr



➤ Zones naturelles

PLU arrêté

- 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 naturelles

PLU pour approbation

- N : Zone naturelle
- Ns : Secteur de la zone naturelle - stationnement
- Nt : Secteur de la zone naturelle - technique
- Nenr : Secteur de la zone naturelle - énergies renouvelables
- Npl : Secteur naturel - plage
- Nc : Secteur de la zone naturelle - carrière**
- NL : Zone naturelle de loisirs et tourisme
- NX : Zone naturelle correspondant au pôle nautique**
- NI : Zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo
- NIs : Secteur de la zone naturelle correspondant à l'île de Cavallo - dédié aux logements pour les travailleurs saisonniers**
- NPU : Zone naturelle protégée - urbanisée
- NE : Zone naturelle à enjeux environnementaux**
- NEc : Secteur de la zone naturelle à enjeux environnementaux - zone de compensation**

- 1 zone supprimée (NPR)
- 1 zone renommée (NP → NE)
- 1 zone ajoutée (NX)
- 3 secteurs créés (Nc, NIs, NEc)

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des prescriptions

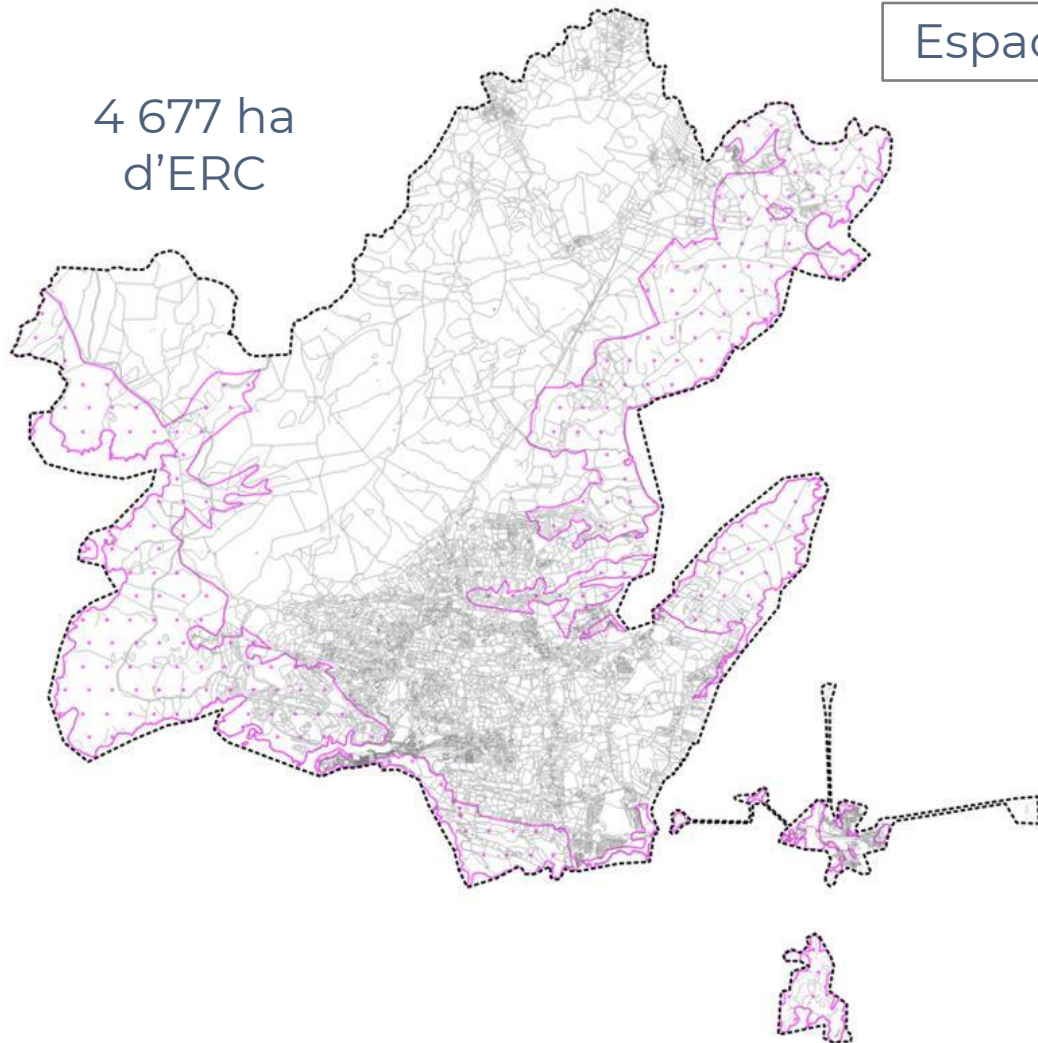
| | | |
|--|---|---------------------------|
| Suppression des changements de destination identifiés dans le règlement graphique | Collectivité de Corse | CHANGEMENT DE DESTINATION |
| Création d'une prescription surfacique pour les ERC | DDT, Collectivité de Corse, U Iuvante, MRAe | ESPACES REMARQUABLES |
| Ajouter des EBC sur la base de l'ancien PLU | DDT | ESPACES BOISES CLASSEE |
| Inscription des emplacements réservés de la Collectivité de Corse (projet d'élargissement de voiries) | Collectivité de Corse | EMPLACEMENT RESERVE |
| Modification de la délimitation des EPR | Collectivité de Corse et MRAe | ESPACES PROCHES DU RIVAGE |

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

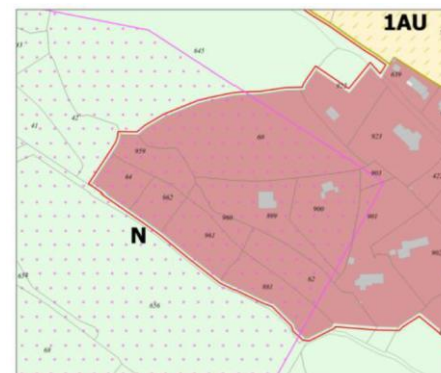
Modifications des prescriptions

Espaces Remarquables Caractérisés

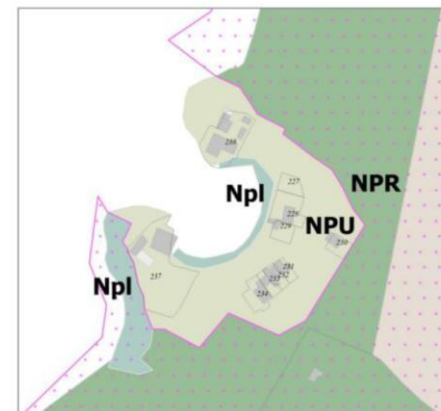
4 677 ha
d'ERC



Padollo



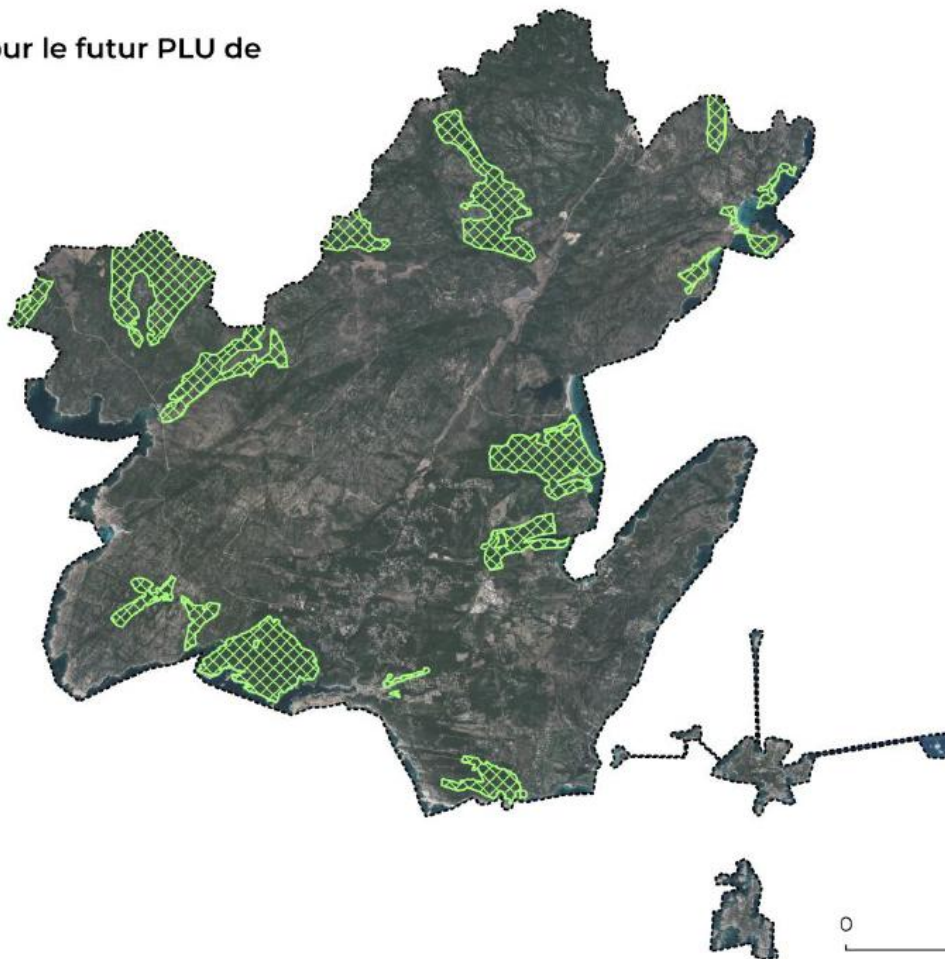
Tonnara



● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des prescriptions

EBC proposés pour le futur PLU de Bonifacio



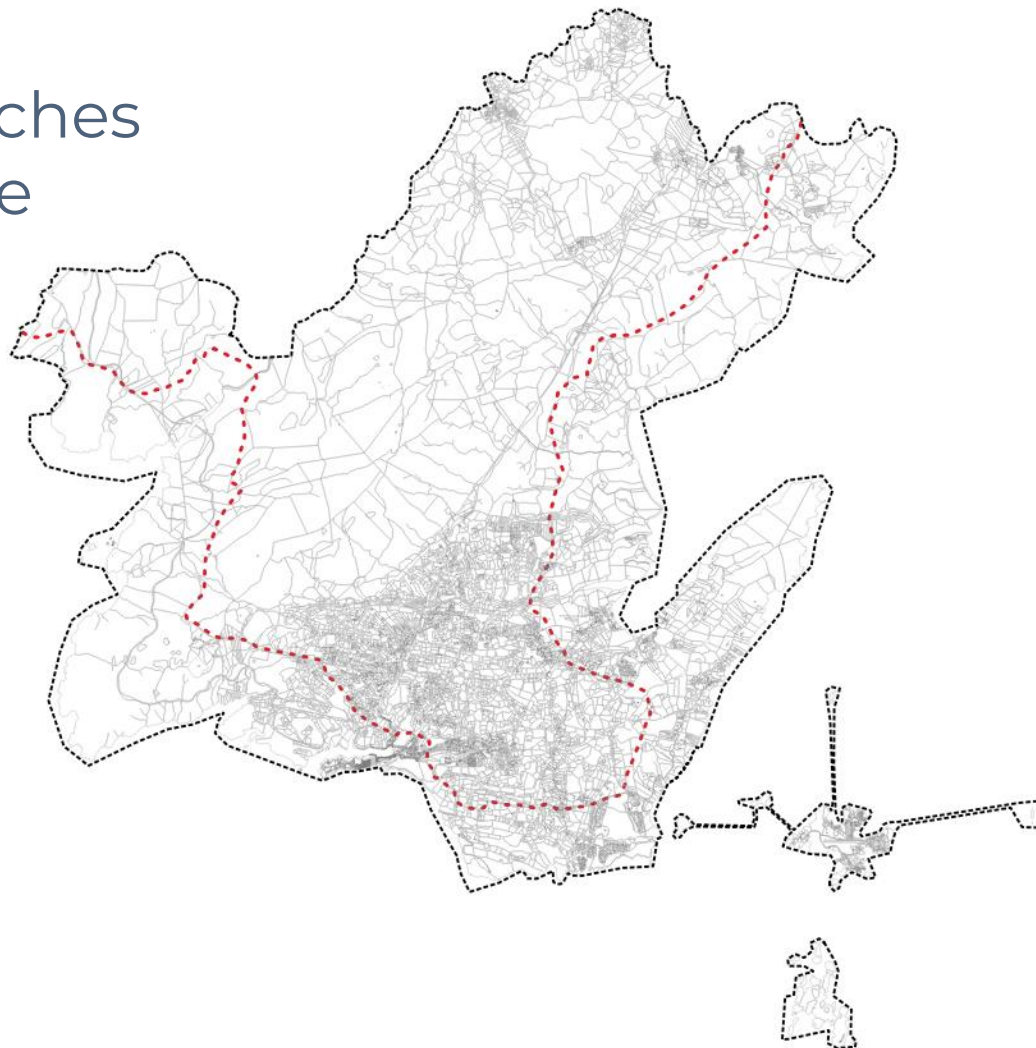
Proposition
validée en
Conseil des
sites en juillet
2025

1 416 ha d'EBC

● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des prescriptions








Espaces Proches du Rivage








● Les évolutions du règlement graphique et écrit

Modifications des prescriptions

PRESCRIPTIONS

-  Périmètre soumis à un emplacement réservé au titre de l'article L151-41 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
-  Espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
-  Eléments de la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
-  Espace remarquables et caractéristiques selon les dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme
-  Sentier de randonnée à préserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

INFORMATIONS

-  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
-  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
-  Périmètre du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR)

PARTIE 4 : Les autres évolutions

● Les autres évolutions

Autres modifications

| Lisibilité du règlement graphique | Commissaire enquêteur | ETIQUETTES REGLEMENT GRAPHIQUE |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| Classement des plages | Contributions de l'enquête publique | ANNEXES - PLAGES |
| Domaine Public Maritime | DDT | ANNEXES - DPM |
| Risques naturels (feux de forêt, PPR mouvement de terrain, inondation) | DDT | ANNEXES - RISQUES |

PARTIE 5 : Le bilan chiffré

● Le bilan chiffré

| ENSEMBLE DES ZONES | | SURFACE (en ha) | | % COMMUNALE | | SYNTHESE PAR GRAND TYPE DE ZONE |
|--------------------|-----------|-----------------|--|-------------|-------|--|
| UA | UA1 | 212,4 | 11,8 | 1,5% | 0,08% | Zones urbaines : 381 ha 2,7 % |
| | UA2 | | 5,7 | | 0,04% | |
| | UA3 | | 12,8 | | 0,09% | |
| | UA4 | | 4,5 | | 0,03% | |
| | UA5 | | 177,5 | | 1,26% | |
| | UB | | 81,5 | | 0,6% | |
| UC | 20 | 0,14% | | | | |
| UE | 8,7 | 0,06% | | | | |
| UL | 25 | 0,18% | | | | |
| UM | 32,5 | 0,23% | | | | |
| UX | 0,9 | 0,01% | | | | |
| 1AU | 19,5 | 0,14% | Zones à urbaniser ouvertes : 29 ha 0,2 % | | | |
| 1AUE | 4,6 | 0,03% | | | | |
| 1AUX | 4,5 | 0,03% | | | | |
| 2AU | 9,4 | 0,07% | Zones à urbaniser fermées : 9 ha 0,1 % | | | |
| N | Ns | 3 909,5 | 11 | 27,83% | 0,08% | Zones naturelles : 8 424 ha 60 % |
| | Nt | | 1,5 | | 0,01% | |
| | Nenr | | 99,5 | | 0,71% | |
| | Npl | | 6 | | 0,04% | |
| | Nc | | 12,3 | | 0,09% | |
| NI | Nis | 64,7 | 0,8 | 0,46% | 0,01% | |
| NPU | 2 | 0,01% | | | | |
| NL | 77,7 | 0,55% | | | | |
| NX | 1,15 | 0,01% | | | | |
| NE | NEc | 4 368,7 | 30,2 | 31% | 0,2% | |
| A | 1 616 | 11,5% | Zones agricoles : 5 207 ha 37 % | | | |
| AS | 1 367 | 9,8% | | | | |
| AE | 2 224 | 15,8% | | | | |
| TOTAL | 14 049 ha | 100% | | | | |

360 ha déjà urbanisés

21 ha disponibles dès l'approbation du PLU

29 ha à urbaniser dès l'approbation du PLU

9 ha à urbaniser à partir de 2035

8 155 ha préservés

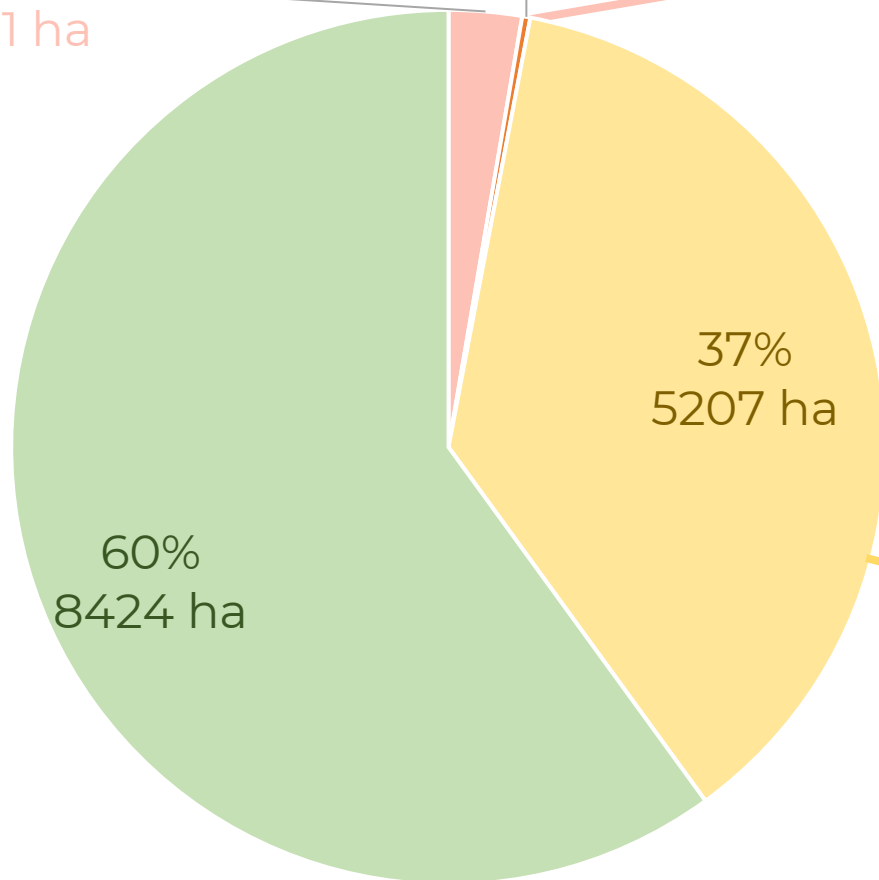
270 ha déjà investis ou dédié à un projet d'intérêt général

1 367ha d'ESA, soit 1/4 de la zone agricole

● Le bilan chiffré

2,70%
381 ha

0,30% - 38 ha



■ Zone urbaine
■ Zone agricole

■ Zone à urbaniser
■ Zone naturelle

➤ **Plus de 21 ha à investir en zone urbaine** (hors zone de projet)

➤ **29 ha de zone de projet**

➤ **Plus de 9 ha de réserve foncière (2AU)**

➤ Dont **10% du territoire** couvert par les **ESA**, plus d' $\frac{1}{4}$ des terres agricoles (zone AS du PLU)

Cela représente **1367 ha** (contre **1158 ha** prévus dans le PADDUC)

PARTIE 6 : Le PLU, un vrai projet de territoire

● Le PLU, un véritable projet de territoire

Un toit pour chaque Bonifacien

- **Préserver au mieux nos lieux de vie**
Agglomérations & Secteurs déjà urbanisés dont les hameaux
- **Consacrer les nouvelles constructions à la résidence principale (loi Le Meur)**
- **Maintien de la disposition dans les zones A et N de l'extension des constructions existantes, toujours limitée à une surface de plancher plafonnée à 200 m²**
Un objectif pour le Bonifacien, une limite pour toute volonté spéculative
- **Renforcement de la Mixité sociale, requise à hauteur de 25% minimum de logement sociaux ou intermédiaires dès la construction de 8 logements ou 640 m² de surface de plancher**

● Le PLU, un véritable projet de territoire

Une stratégie de tourisme durable déployée, levier d'un développement économique maîtrisé

- Structuration de l'offre d'accueil touristique à travers un zonage et règlement spécifique: *UL* en milieu urbain et *NL* en zone naturelle
- Extension et renforcement du caractère mixte du village économique de Musella
- Promotion de l'économie bleue (pôle comprenant la pêche, les loisirs et le nautisme sur les terrains communaux de Sant'Amanza), Enjeu Stratégique Régional au titre du PADDUC
- OAP thématique « Agglomération historique », pour une économie du patrimoine permettant une gestion touristique raisonnée et offrant un cadre de vie de qualité aux habitants

● Le PLU, un véritable projet de territoire

Une remise en production impulsée, pour faire connaître et développer l'agriculture locale

- Intégration des Espaces Stratégiques Agricoles (1367 ha au lieu des 1158 ha prévus dans le PADDUC)
- Inscription de 3 787 ha supplémentaires en zone agricole soit un total de 5 207 ha (contre 1 420 ha dans le PLU 2006 soit près de 4 fois plus de surface agricole)
- Réduction de la consommation d'espaces présentant de fortes potentialités pour l'ensemble des SIQO (Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine)
- Conception d'un Document Objectif Agricole et Sylvicole (DOCOBAS – *en cours*) qui s'annexera au PLU

● Le PLU, un véritable projet de territoire

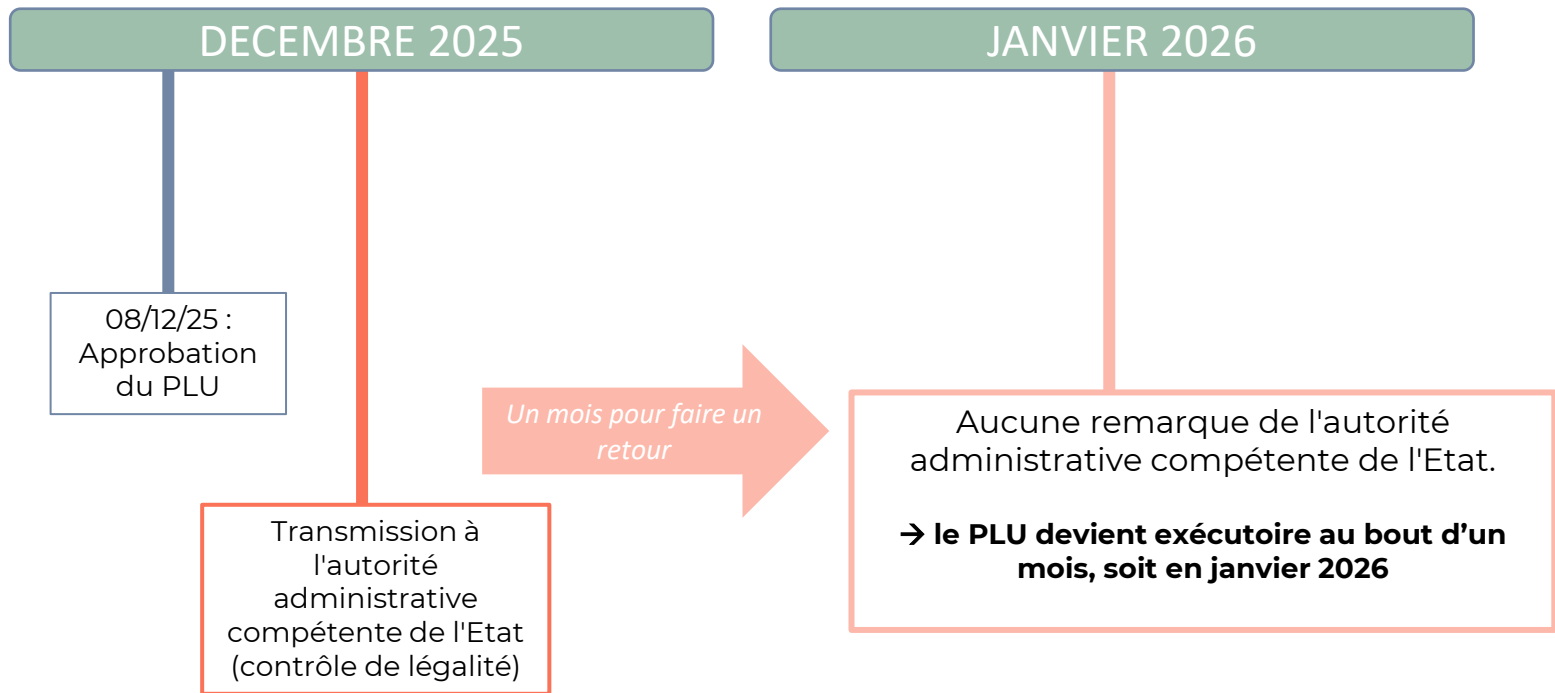
Un environnement préservé, pour un cadre de vie harmonieux

- **Une lutte contre la spéculation assumée :**
 - **Aucune zone constructible sur l'ensemble du littoral bonifacien hors agglomération (à minimum 1 km du rivage)**
 - **Aucune extension possible sur l'île de Cavallo**
 - **Gestion municipale du port de Cavallo et sécurisation du Golf de Sperone**

- **Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF):**
 - **Respect de la trajectoire ZAN**
 - **Réduction de la consommation d'ENAF générant une augmentation de la densité dans les OAP**
 - **Evaluation environnementale dans chaque zone de projet**
 - **Identification des Espaces Boisés Classés**

PARTIE 7 : Calendrier

● Calendrier





06 84 79 12 74 - 07 70 10 45 81

Siège: 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte :
C3 Girofliers 1 Tsoundzou II
97600 Mamoudzou

toponymy.fr