



MAIRIE DE BONIFACIO  
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

## Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Commune de Bonifacio (2A)

Toponymy

16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE



|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| Mission              | Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bonifacio                                |   |
| Pièce                | Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)             |   |
| Maîtrise d'Ouvrage   | Commune de Bonifacio  |   |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  |
| Rédacteurs           | <p>Mélanie Lavois<br/>Marianne Zimolo<br/>Alicia Fuss<br/>Anabela Lima</p>        | <p>Romain Lejeune<br/>Jérémy Jalabert</p>   |

## Table des matières

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Les orientations d'aménagement et de programmation : contexte législatif 6</b> | OAP N° 13   FOCE DELL'EDERA ..... 54  |
| A. Cadre réglementaire ..... 6   | OAP N° 14   VALLE..... 58   |
| B. Les OAP du PLU de Bonifacio ..... 7   | <b>4. Les OAP : équipements / activités / économiques ..... 62</b>  |
| C. Localisation des OAP ..... 8  | F. Tableau récapitulatif :..... 62  |
| <b>2. Echancier prévisionnel des oap ..... 9</b>                                     | G. Détail des OAP ..... 63  |
| <b>3. Les OAP : habitat..... 11</b>  | OAP n° 15   BANCARELLO..... 63  |
| D. Tableau récapitulatif des OAP habitat.....11                                      | OAP n° 16   SANT'AMANZA ..... 65  |
| E. Détail des OAP habitat.....13   | OAP n° 17   CASTELLUCCIO ..... 68   |
| OAP N° 01   PARAXIO.....13   | OAP n° 18   LACCIOLO FALATTE..... 71  |
| OAP N° 02   MONTELEONE .....17   | <b>5. Les OAP thématiques..... 73</b>   |
| OAP N° 03   LICETTO (A) .....23  | H. Tableau récapitulatif :..... 73  |
| OAP N° 04   LICETTO (B) .....26  | A. DETAIL DES OAP THEMATIQUES ..... 74  |
| OAP N° 05   CARTARANA (A) .....30  | OAP   VILLAGE DE MUSELLA..... 74  |
| OAP N° 06   CARTARANA (B) .....33  | OAP   AGGLOMÉRATION HISTORIQUE..... 77  |
| OAP N° 07   CARTARANA (C) .....36  | OAP   AGGLOMERATION RECENTE A CONFORTER ..... 85  |
| OAP N° 08   PARISI .....39   | <b>6. Annexes..... 94</b>   |
| OAP N° 09   PETTARIGO .....42  | A. Principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale : ..... 94 |
| OAP N° 10   PADORELLE .....45  | B. Mesure ciblant la tortue d'Hermann (Mth) ..... 95  |
| OAP N° 11   ARAGUINA .....48   | C. Mesures relatives aux espaces non bâtis..... 96  |
| OAP N° 12   VALLE .....51  | D. Mesures relatives à la lutte contre le réchauffement climatique ..... 98   |



# 1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CONTEXTE LEGISLATIF

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Pour donner suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

## A. CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

## B. LES OAP DU PLU DE BONIFACIO

Référence législative : Articles R 151-6, R 151-7, R 151-8 du Code de l'Urbanisme (CU)

### **Natures des OAP :**

Les OAP sectorielles : Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Elle propose des formes urbaines respectant la qualité des bourgs et quartiers existants.

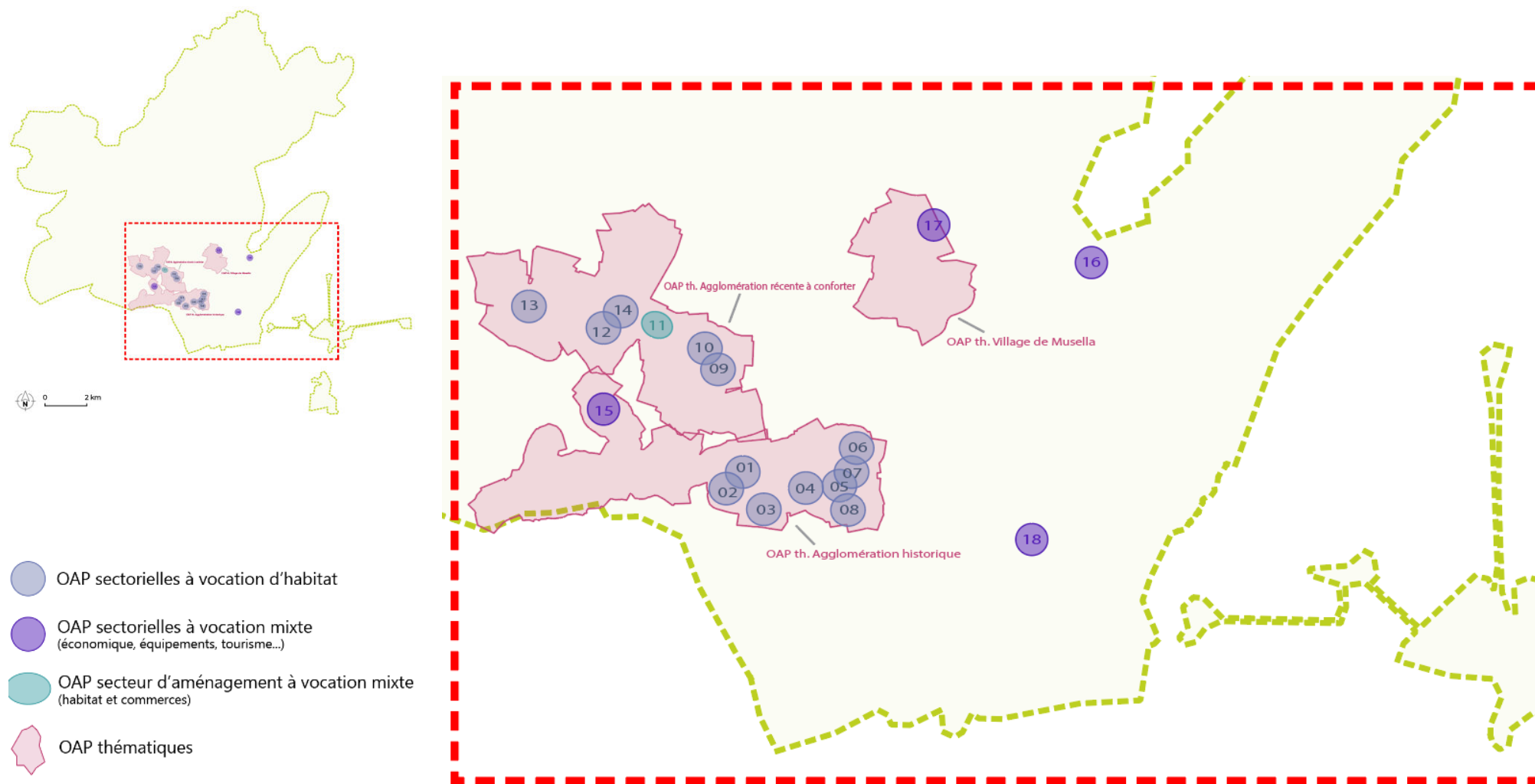
Les OAP de secteurs d'aménagement : Elles ne concernent que les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du règlement écrit. Elles doivent traiter au minimum les six thématiques définies par le Code de l'Urbanisme.

Les OAP thématiques : Elles portent sur des thèmes tels que le patrimoine, le paysage et l'environnement, la mobilité et l'habitat. Elles peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune.

L'élaboration du PLU de Bonifacio anticipe et encadre l'évolution du territoire en proposant un projet de territoire articulé autour des orientations du PADD. Les différentes OAP s'inscrivent dans ce projet en permettant la création de nouveaux logements, équipement, activités économiques, commerces et espaces de loisirs, mais aussi en prenant des dispositions en faveur de la valorisation de la vieille ville et des trames vertes.

**Par ailleurs, les mesures de la loi Climat – Résilience qui visent à favoriser les modes doux et l'aménagement d'espaces publics dans les zones de projet a été pris en compte dans les OAP de Bonifacio.**

## C. LOCALISATION DES OAP



## 2. ECHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP devront être organisées selon un échéancier prévisionnel :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L'urbanisation des OAP de Bonifacio sont donc organisées selon cet échéancier :

- **Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)**
- **Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)**

*Les zones AU sont les secteurs de projet prévu pour le long terme : 7 à 10 ans (à partir de 2035). Ces dernières ne disposent pas d'OAP.*

| CRITÈRES DE CLASSIFICATION                   |  |                             |                              |
|--|--|-----------------------------|------------------------------|
| <b>MATURITE DES PROJETS</b>                  | Mature : 2 pts                         | Relative : 1 pt             | Peu mature : 0.5 pt          |
| <b>LOCALISATION</b>                          | Centre historique et extension : 2 pts | Centralités relais : 1 pt   | Bordure trame bâtie : 0.5 pt |
| <b>ARMATURE DU TERRITOIRE</b>                | Centre historique : 2 pts              | Pôles intermédiaires : 1 pt | Zones plus rurales : 0.5 pt  |
| <b>PROXIMITE AUX EQUIPEMENTS ET AMENITES</b> | Proche : 2 pts                         | Éloigné : 0 pt              | -                            |
| <b>MULTIPLICITE DE PROPRIETAIRES</b>         | Non : 2 pts                            | Oui : 0 pt                  | -                            |

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BONIFACIO

| N° | Zone | Localisation     | Maturité projets | Localisation | Armature du territoire | Proximité équipements et aménités | Multiplicité des propriétaires | TOTAL      | ECHEANCIER  |
|----|------|------------------|------------------|--------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------|-------------|
| 1  | UA5  | Paraxio          | 0.5              | 0.5          | 1                      | 0                                 | 1                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 2  | 1AU  | Monteglione      | 1                | 2            | 1                      | 1                                 | 0                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 3  | 1AU  | Licetto          | 1                | 2            | 1                      | 1                                 | 0                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 4  | 1AU  | Licetto          | 1                | 2            | 1                      | 1                                 | 0                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 5  | UA5  | Cartarana        | 0.5              | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>2.5</b> | Moyen terme |
| 6  | 1AU  | Cartarana        | 1                | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 7  | UA5  | Cartarana        | 1                | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 8  | 1AU  | Parisi           | 1                | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 9  | UA5  | Pettarigo        | 1                | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 10 | UA5  | Padorelle        | 1                | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>3</b>   | Moyen terme |
| 11 | 1AU  | Araguina         | 2                | 2            | 1                      | 1                                 | 0                              | <b>6</b>   | Court terme |
| 12 | UA5  | Valle            | 2                | 2            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 13 | 1AU  | Foce dell'edera  | 2                | 1            | 1                      | 1                                 | 0                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 14 | UA5  | Valle            | 0.5              | 1            | 1                      | 0                                 | 0                              | <b>2.5</b> | Moyen terme |
| 15 | 1AUE | Bancarello       | 2                | 2            | 1                      | 1                                 | 1                              | <b>7</b>   | Court terme |
| 16 | 1AUE | Santa-Manza      | 2                | 1            | 1                      | 1                                 | 1                              | <b>6</b>   | Court terme |
| 17 | 1AUX | Castelluccio     | 1                | 1            | 1                      | 1                                 | 1                              | <b>5</b>   | Court terme |
| 18 | Nt   | Lacciolo Falatte | 0.5              | 0.5          | 0.5                    | 1                                 | 1                              | <b>3.5</b> | Moyen terme |

### 3. LES OAP : HABITAT

#### D. TABLEAU RECAPITULATIF DES OAP HABITAT

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) |      |                 |                   |                           | DENSITE BRUTE |                   |                 | DENSITE NETTE             |                 | PHASAGE     |             | FORME DE DEVELOPPEMENT |
|---|------|-----------------|-------------------|---------------------------|---------------|-------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------|-------------|------------------------|
| N°  | Zone | Localisation    | Programmation     | Surface (m <sup>2</sup> ) | Surface (ha)  | Nbre de logements | Densité lgts/ha | Surface (m <sup>2</sup> ) | Densité lgts/ha | Court terme | Moyen terme |                        |
| 1   | UA5  | Paraxio         | Habitat           | 7668                      | 0.8           | 8                 | 10.4            | 6 558                     | 12,20           |             | X           | Densification          |
| 2   | 1AU  | Monteglione     | Habitat social    | 18271                     | 1.8           | 25                | 13,7            | 14 421                    | 17,34           | X           |             | Densification          |
| 3   | 1AU  | Licetto         | Habitat social    | 31495                     | 3,1           | 66                | 21              | 24 875                    | 26,53           | X           |             | Extension              |
| 4   | 1AU  | Licetto         | Habitat           | 42403                     | 4.2           | 52                | 12,3            | 38 703                    | 13,44           | x           |             | Extension              |
| 5   | UA5  | Cartarana       | Habitat           | 46 527                    | 4,7           | 50                | 11,5            | 38 727                    | 12,91           |             | x           | Densification          |
| 6   | 1AU  | Cartarana       | Habitat           | 24462                     | 2.4           | 57                | 23,3            | 16 237                    | 35,11           |             | X           | Extension              |
| 7   | UA5  | Cartarana       | Habitat           | 7144                      | 0.7           | 9                 | 12,6            | 5 519                     | 16,31           |             | X           | Densification          |
| 8   | 1AU  | Parisi          | Habitat           | 9190                      | 1.8           | 10                | 10.9            | 7 640                     | 13,09           |             | X           | Densification          |
| 9   | UA5  | Pettarigo       | Habitat           | 12202                     | 1.2           | 13                | 10.7            | 10 617,0                  | 12,24           |             | X           | Densification          |
| 10  | UA5  | Padorelle       | Habitat           | 21575                     | 2.2           | 19                | 8,8             | 18 025                    | 10,54           |             | X           | Densification          |
| 11  | 1AU  | Araguina        | Habitat/commerces | 38 851                    | 3,9           | 34                | 8,75            | 14 641,0                  | 23,22           | X           |             | Densification          |
| 12  | UA5  | Valle           | Habitat           | 15 164                    | 1,5           | 27                | 17,8            | 13 014,0                  | 20,75           | X           |             | Densification          |
| 13  | 1AU  | Foce dell'edera | Habitat           | 31084                     | 3,1           | 40                | 12,9            | 28 644,0                  | 13,96           | X           |             | Densification          |
| 14  | UA5  | Valle           | Habitat           | 17193                     | 1.7           | 15                | 8,7             | 15 493,0                  | 9,68            |             | X           | Densification          |

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

## E. DETAIL DES OAP HABITAT

### OAP N° 01 | PARAXIO

#### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Paraxio s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ». Elle viendra notamment conforter la polarité urbaine de l'Arrière-port résidentiel.

Il s'agit d'une densification de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Paraxio se situe à l'Est de l'entrée de ville et au Nord du secteur de résidentiel de Montleone. Elle est desservie par la départementale 58, puis par le chemin communal appelés « St Julien » au nord de la zone. Le secteur est bordé à son Est et à son Ouest par des constructions de nature résidentielle avec des habitations de type « villa ». De plus, l'OAP s'inscrit dans la continuité du secteur de « CARRUBA ». En ce sens, elle participe à densifier un secteur déjà investi par l'urbanisation.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à la zone urbanisée UA5. Il est actuellement composé d'un espace naturel recouvert par du maquis. La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, **8 logements** sont prévus avec la création de trois accès qui seront reliés aux deux axes existants. Un aménagement viarie interne est à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations (cf. schéma de l'OAP). Ainsi, l'OAP répond à l'orientation stratégique n° 11 du PADDUC qui préconise « un urbanisme maîtrisé et intégré synonyme de qualité de vie et de respect de l'environnement ». L'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 7 668 m<sup>2</sup> soit environ 0,8 ha. La zone comprend un projet de création de frange végétale d'environ 235 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire de la surface constructible.

Aussi, un espace naturel à préserver d'environ 880 m<sup>2</sup>.

La surface nette constructible est donc de 6 558 m<sup>2</sup> soit 0,6 ha.

La création d'environ 8 logements individuels est attendue, pour une densité brute de 10,4 logements par hectare. **La densité nette est donc de 12.20 pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Afin de garantir la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, les orientations de l'OAP prévoient la création d'un linéaire végétal qui délimitera le secteur à son Est et à son Ouest mais le long d'à minima une partie de la desserte inter. Par ailleurs, l'OAP comprendra une frange végétale dont les essences seront en conformité avec la végétation locale (cf. schéma de l'OAP).

Aussi, un espace naturel à préserver d'environ 880 m<sup>2</sup> a été prévu afin de limiter l'artificialisation des sols et de conserver la végétation existante.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

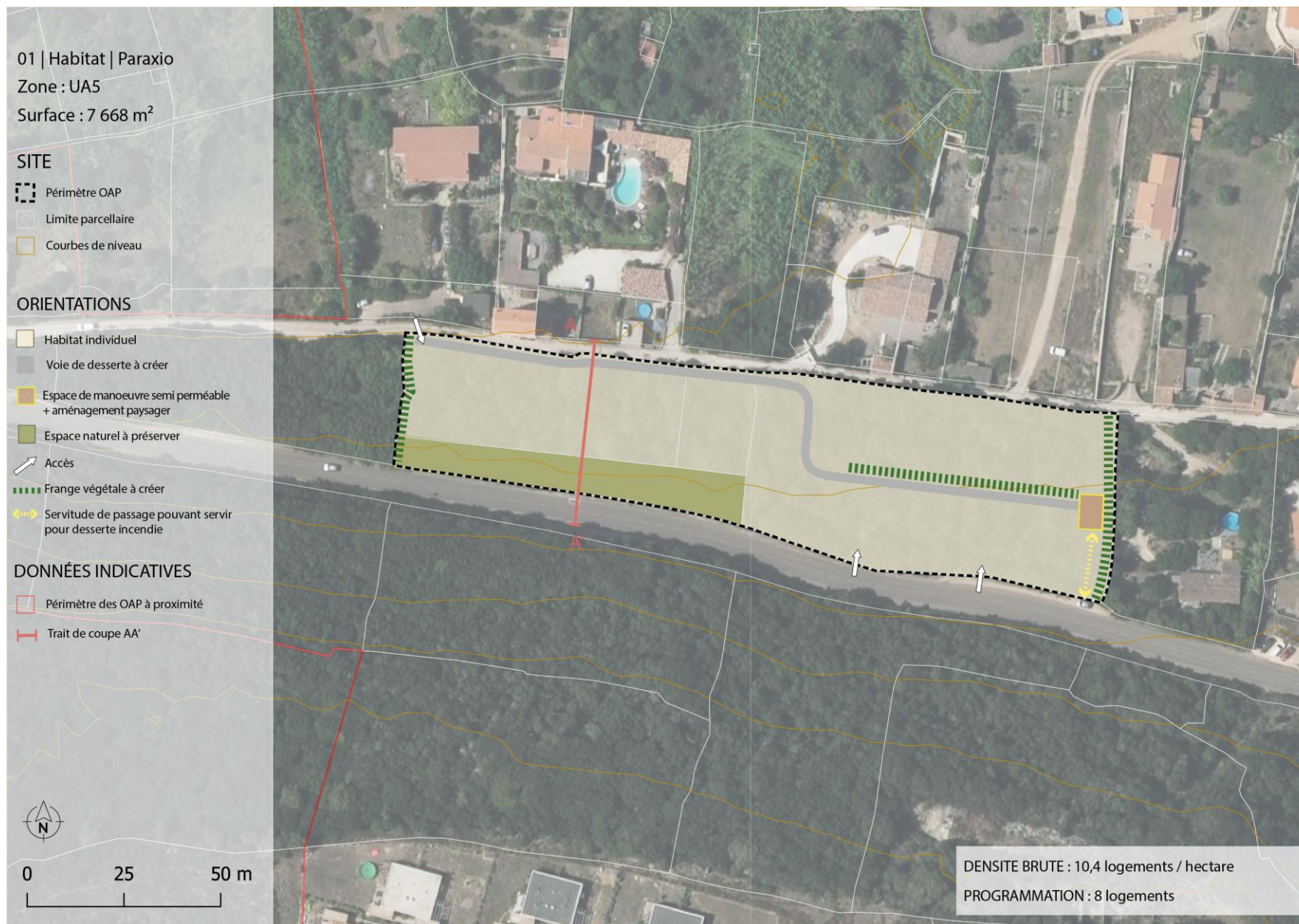
Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique

COUPE DU SITE

L'implantation des constructions devra être réalisée en fonction des courbes de niveau observées sur le site et notamment où est localisé le trait de coupe sur le schéma d'aménagement et d'orientations de l'OAP.





Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP N° 02 | MONTELEONE

### OAP SECTORIELLE

#### JUSTIFICATION :

L'aménagement du secteur de Monteleone répond à l'orientation stratégique n° 1 : « Combattre les inégalités économiques, sociales et territoriales pour assurer le développement social » du PADDUC. Par ailleurs, cette OAP s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante et ainsi assurer la contiguïté et la continuité urbaine qui est une ambition également affichée dans le PADD.

Il s'agit d'une densification de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

ÉCHEANCIER : Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :

L'OAP de Monteleone se situe à l'Est de l'entrée de ville et à l'Ouest du secteur résidentiel de Monte Leone. Elle s'inscrit dans le prolongement d'un parc résidentiel existant, à proximité directe du parking de Monte Leone qui fera l'objet d'un réaménagement du site dans le cadre du plan mobilité engagée par la commune. Le secteur est desservi par la D58 à son Nord et la D260 à son Sud. De plus, elle bénéficiera des dessertes créées en lien avec l'entité urbaine existante de Monteleone.

#### OCCUPATION DU SOL :

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche » composé principalement de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée et publique (communale).

Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

#### OBJECTIF :

Tournée vers les polarités de la vieille ville et du port, l'implantation géographique de cette OAP rejoint plusieurs objectifs. D'abord poursuivre et conforter les orientations du PADD qui visent à produire un urbanisme modéré et cohérent par l'exploitation de la trame urbaine existante. Puis, d'insuffler une mixité sociale au sein d'entités résidentielles exclusivement portées par le secteur du privé ce qui participe de fait, à rééquilibrer l'offre en logement de résidences principales sur un plan comptable mais également sur un plan géographique. Enfin, la localisation de ces nouveaux logements sociaux répond à la volonté de conforter l'idée d'un territoire de quotidienneté où l'habitat social reste connecté aux polarités économiques.

Sur cette OAP, 25 logements sociaux, à vocation résidence principale, sont prévus avec une mixité de l'habitat (collectif et individuel). Deux accès seront créés et reliés au réseau de voirie existant, dont un desservant actuellement les habitations présentes à l'Ouest de la zone. Un aménagement de voirie est à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations, ainsi que deux espaces de stationnement. L'aménagement de l'OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### DENSITE DE LA ZONE :

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 18 271 m<sup>2</sup> soit environ 1.8 ha. La zone prévoit la création de voies de desserte d'environ 825 m<sup>2</sup>, d'un espace vert, de deux espaces de stationnement et d'un espace de retournement correspondant environ à 3 025 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire de la surface totale. La surface nette constructible est donc d'environ 14 421 m<sup>2</sup>. La création de 25 logements est attendue, pour une densité brute de 13,7 logements par hectare. **La densité nette est donc de 17.34 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

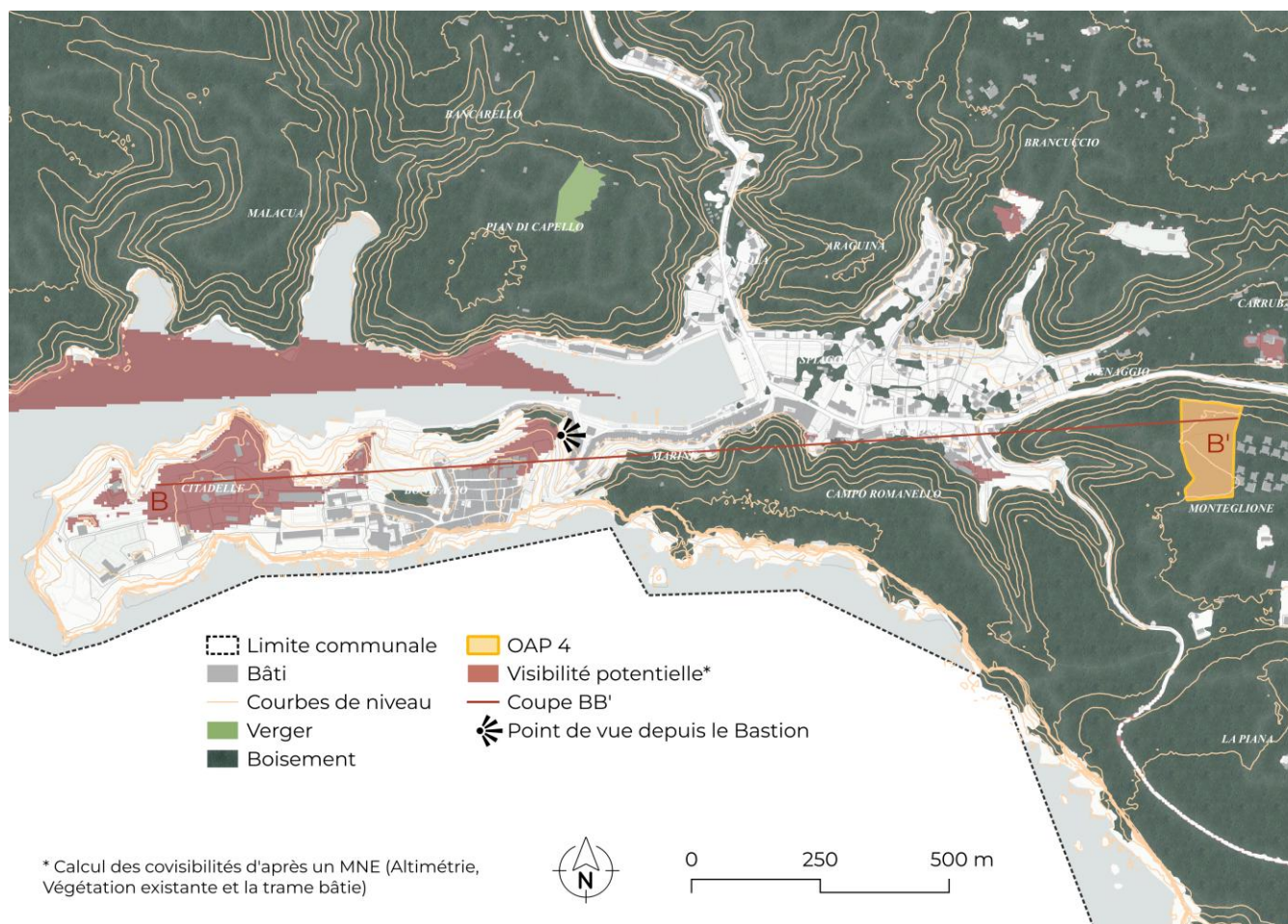
**MESURES PARTICULIERES :**

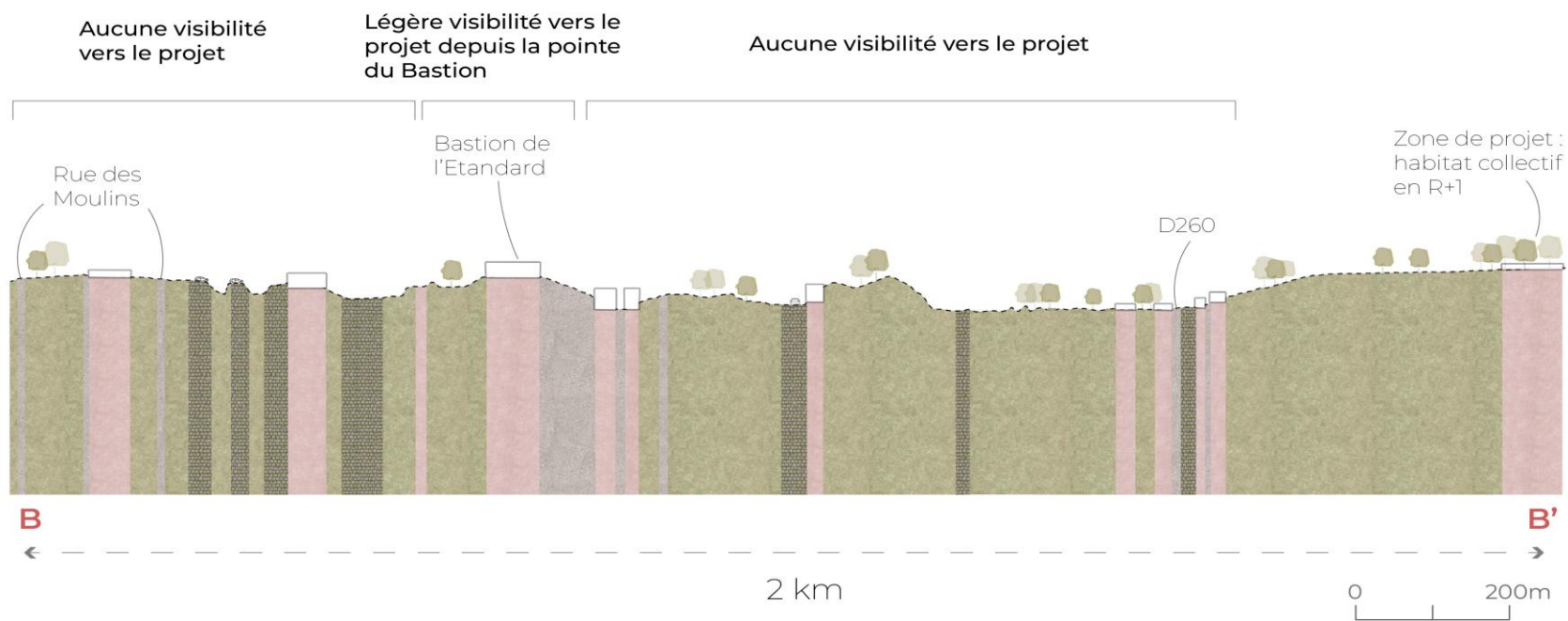
Afin de garantir la qualité paysagère du site et le cadre de vie des habitants, l'OAP prévoit la création d'un linéaire végétal. Un espace vert, un cheminement doux, et une aire de retournement semi-perméable seront aménagés avec un traitement paysager particulier. La mise en place de clôture, détaillée en annexe du présent document, permettra de conserver les traversées de la faunes locales depuis et vers le site de projet. Enfin, il est opportun de mettre en œuvre une mesure MTh pour accompagner le développement du projet. Des précisions sur les spécificités de cette mesure sont développées en annexe. Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique

**COVISIBILITES :** L'insertion paysagère du projet de l'OAP 4 revêt un caractère important notamment pour prendre en compte la génération de vue du projet depuis le Bastion. Actuellement, les constructions existantes attenante au périmètre de l'OAP 4 sont légèrement visible depuis la pointe du bastion. Il est en effet possible d'apercevoir les couleurs des toitures des maisons individuelles existantes. En projetant le projet de l'OAP, il sera donc possible d'avoir des visibilitées vers le projet. Néanmoins, compte tenu de la distance, de la topographie environnante et de la plantation d'une frange végétale prescrit par l'OAP en limite ouest, ces visibilitées seront très limitées. Le porteur de projet devra donc veiller à l'insertion paysagère pour limiter au maximum les covisibilitées avec le bastion. En empruntant la rue des Moulins, la rue Prosper Mérimée ou la rue Fred Scamaroni, le projet reste totalement invisible. En effet, l'ensemble de la zone située à l'ouest du périmètre du Bastion est masqué par celui-ci, ne permettant aucune ouverture visuelle vers le site de l'OAP 4.









## OAP N° 03 | LICETTO (A)

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Licetto répond à l'orientation stratégique n° 1 du PADDUC : « Combattre les inégalités économiques, sociales et territoriales pour assurer le développement social ». Par ailleurs, cette OAP s'inscrit dans la volonté de densifier la trame urbaine existante et ainsi assurer la contiguïté et la continuité urbaine qui est une ambition également affichée dans le PADD.

Il s'agit d'une extension de l'agglomération historique (conformément à ce qui autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

A l'échelle de la commune, l'OAP de Licetto se situe à l'Est de l'entrée de ville et au Sud du secteur de résidentiel de Monte Leone. Elle s'inscrit dans une polarité urbaine autour du parking de Monte Leone qui fera l'objet d'un réaménagement du site dans le cadre du plan mobilité engagée par la commune.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche » composé principalement de maquis. La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

Située à proximité des polarités touristiques, l'implantation géographique de cette OAP rejoint plusieurs objectifs. D'abord poursuivre et conforter les orientations du PADD et du PADDUC qui visent à produire un urbanisme modéré et cohérent par la densification de la trame urbaine existante. Puis, d'insuffler une typologie d'habitat plus diversifier tout en respectant le cadre bâti présent autour du secteur.

Sur cette OAP, l'objectif est de développer une offre de logements sociaux ou intermédiaires complète. Pour ce faire, 44 logements collectifs et 22 logements individuels ou groupés sont prévus afin de renforcer l'offre en résidence principale. Il est également prévu la création d'une desserte sous forme d'un bouclage interne à l'OAP relié au réseau de voirie existant. Pour compléter, un espace de stationnement sera dimensionné par l'offre en logement. Afin d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants, des espaces verts et des cheminements piétons viendront ponctuer le site de projet. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### **DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 31 495 m<sup>2</sup> soit environ 3 ha. La zone comprend un projet de création de voies de desserte d'environ 1400 m<sup>2</sup>, de deux espaces verts et d'un espace de stationnement d'environ 5 220 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraite à la surface totale de l'OAP. La surface nette constructible est donc de 24 875 m<sup>2</sup> soit 2.5 ha. La création de 66 logements est attendue, pour une densité brute de 21 logements

par hectare. **La densité nette est donc de 26.53 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

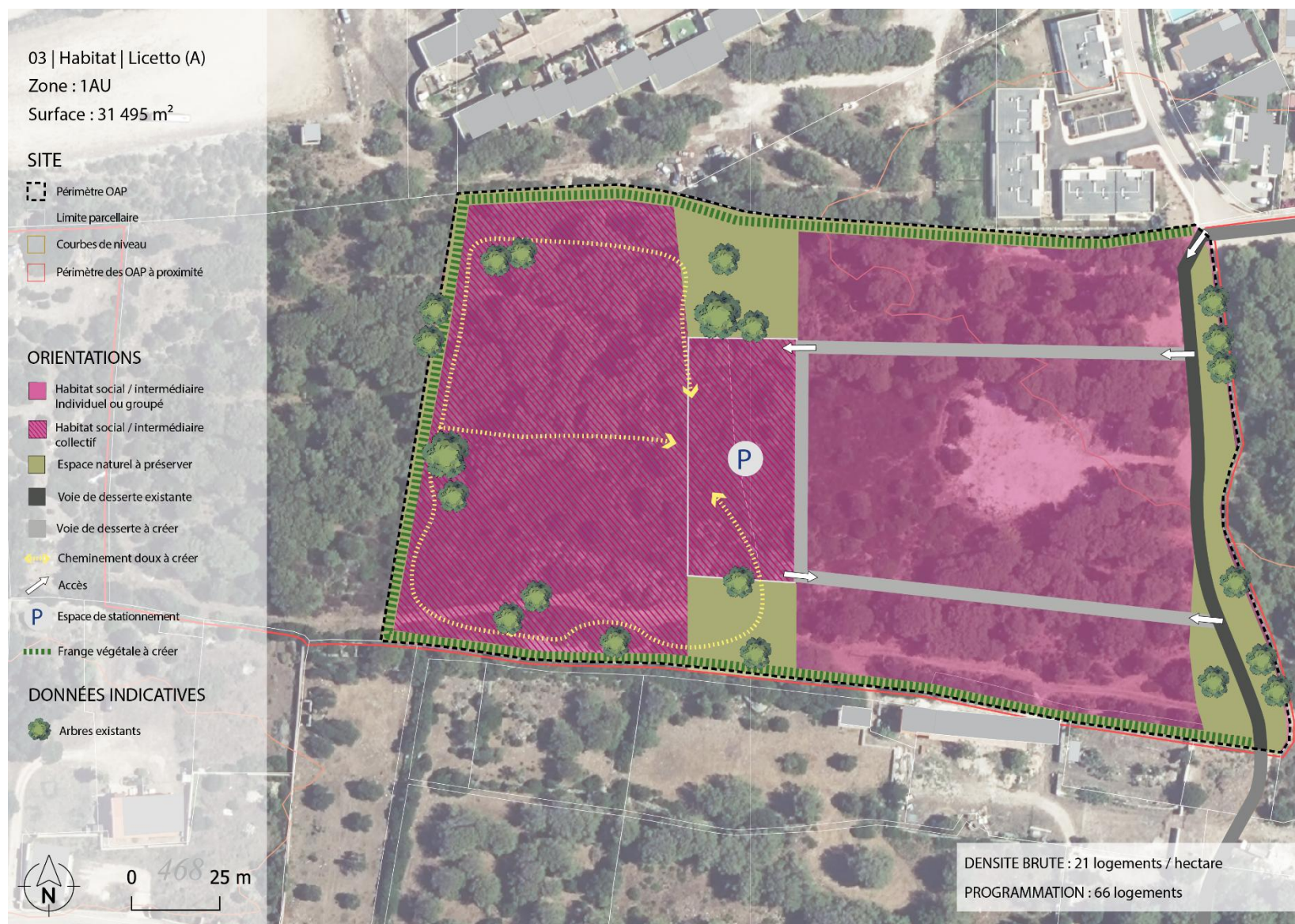
Afin de garantir l'insertion paysagère du projet et le maintien du cadre de vie des habitants, l'OAP prévoit la création d'un linéaire végétal qui encadrera l'ensemble des lots d'habitation de l'OAP. Un espace vert construit selon le principe de la trame verte qui couvrira les abords de la zone sera aménagé sur la zone. Par ailleurs, l'OAP bénéficiera d'un maillage en cheminements doux et plusieurs arbres présents au sein du site seront préservés.

Pour respecter les enjeux écologiques identifiés sur le site, un calendrier de travaux sera établi, prévoyant la libération de la zone de projet entre mi-septembre et début novembre. De plus, afin de permettre les traversées de la faune locale, le principe de clôture décrit en annexe du document devra être mis en œuvre dans l'aménagement du site.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 04 | LICETTO (B)

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Licetto s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ». Elle répond également aux enjeux de diversification l'offre en logement par l'introduction de nouveaux logements destinés au marché locatif.

Il s'agit d'une extension de l'agglomération historique (conformément à ce qui autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

Cette OAP se situe à l'Est de l'entrée de ville et au Sud du secteur de résidentiel de Monte Leone. Elle s'inscrit dans une continuité urbaine car elle est le prolongement de l'unité urbaine de Monte Leone. Cette OAP bénéficiera des dessertes créées à l'occasion de l'entité urbaine existante de Monte Leone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche » composé principalement de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité de répondre aux besoins en logements de ses habitants notamment par l'intégration d'une offre davantage tournée vers du locatif. Entourée de plusieurs entités urbaines, elle répond et conforte les orientations du PADD et du PADDUC qui visent à produire un urbanisme modéré et cohérent par l'exploitation de la trame urbaine existante et moins consommateur d'espace. Puis, d'insuffler une typologie d'habitat plus diversifier tout en respectant le cadre bâti présent autour du secteur. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales. Sur cette OAP, 10 logements locatifs individuels et 42 logements locatifs collectifs sont prévus. Elle prévoit également la création de deux accès qui seront reliés au réseau de voirie existant. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futurs lots d'habitation, ainsi que deux espaces de stationnement destinés aux logements collectifs. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### **DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 42 403 m<sup>2</sup> soit environ 4.2 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 1 900 m<sup>2</sup>, d'un espace vert et deux espaces de stationnement correspondant environ à 1 800 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 38 703 soit 3.8 ha. La création de 52 logements est attendue, pour une densité brute

de 12.3 logements par hectare. **La densité nette est donc de 13.44 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP prévoit la création d'un linéaire végétal afin de tenir de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone. Un espace vert localisé à l'entrée du secteur résidentiel sera aménagé sur le site. Par ailleurs, l'OAP bénéficiera d'un cheminement doux qui permettra de connecter les différentes unités d'habitation. De plus, pour répondre aux objectifs de durabilité environnementale, plusieurs arbres présents au sein du site seront préservés et d'autres seront plantés. Enfin, le bassin d'orage présent sur le site devra être modifié et élargi afin de répondre aux besoins engendrés par les nouvelles constructions. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées si le bassin d'orage est considéré comme sous-dimensionné.

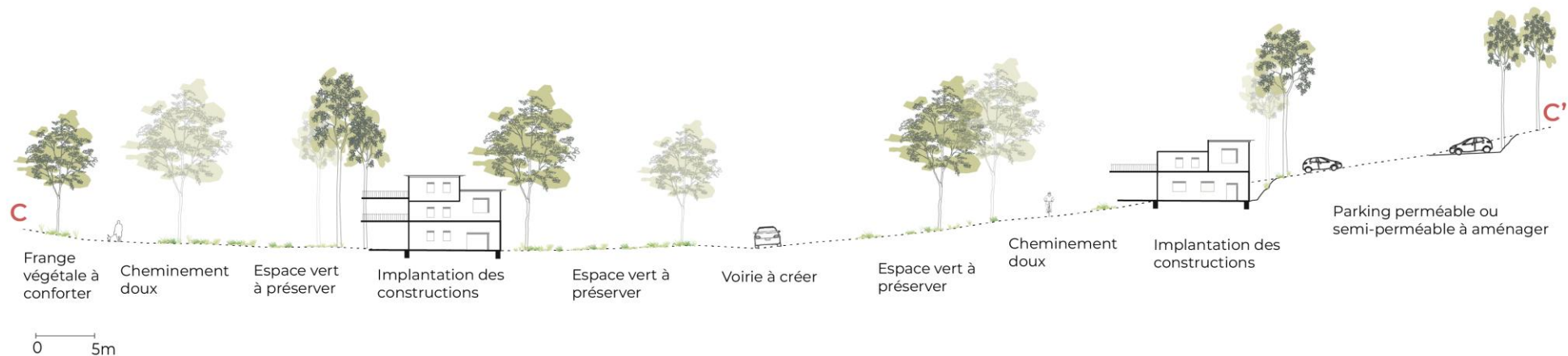
Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

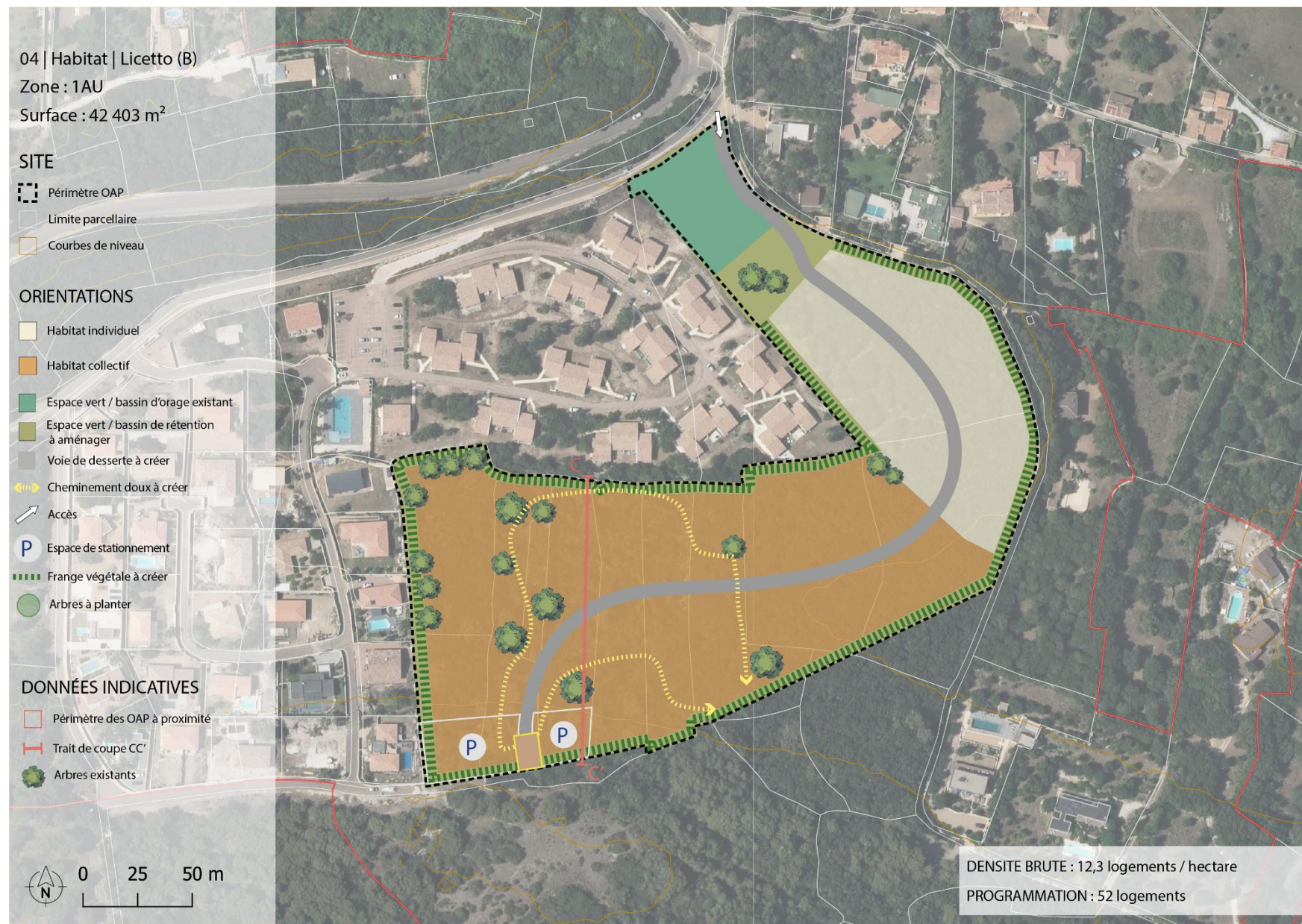
Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique

COUPE DU SITE

L'implantation des constructions devra être réalisée en fonction des courbes de niveau observées sur le site et notamment où est localisé le trait de coupe sur le schéma d'aménagement et d'orientations de l'OAP.





Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP N° 05 | CARTARANA (A)

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Cartarana s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification importante de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Cartarana se situe à l'Est du lieu-dit « Cartarana » dans le prolongement de la trame urbaine existante et est desservie par la D58 suivis de deux chemins communaux qui constitueront les principaux accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbanisée (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace semi ouvert de type « friche ».

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements correspondant aux besoins d'accueil projetés dans le PADD mais également de venir connecter les îlots d'habitation existants. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales. Sur cette OAP, 50 logements sont prévus dont 20 individuels et 30 collectifs. La création de deux accès sera nécessaire et seront reliés aux deux chemins communaux existant au Nord et au Sud de la zone dont bénéficie actuellement les habitations présentes sur le site. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations, ainsi que deux espaces de stationnement dimensionnés par l'offre en logement et faisant office d'aire de retournement. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 46 527m<sup>2</sup> soit environ 4,6 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, d'un espace vert de 3 500 m<sup>2</sup>, de deux espaces de stationnement valant espace de retournement correspondant environ à 1 300 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 38 727 m<sup>2</sup> soit 3,8 ha. La création de 50 logements au total est attendue, pour une densité brute de 11.5 logements par hectare. **La densité nette est donc de 12.91 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

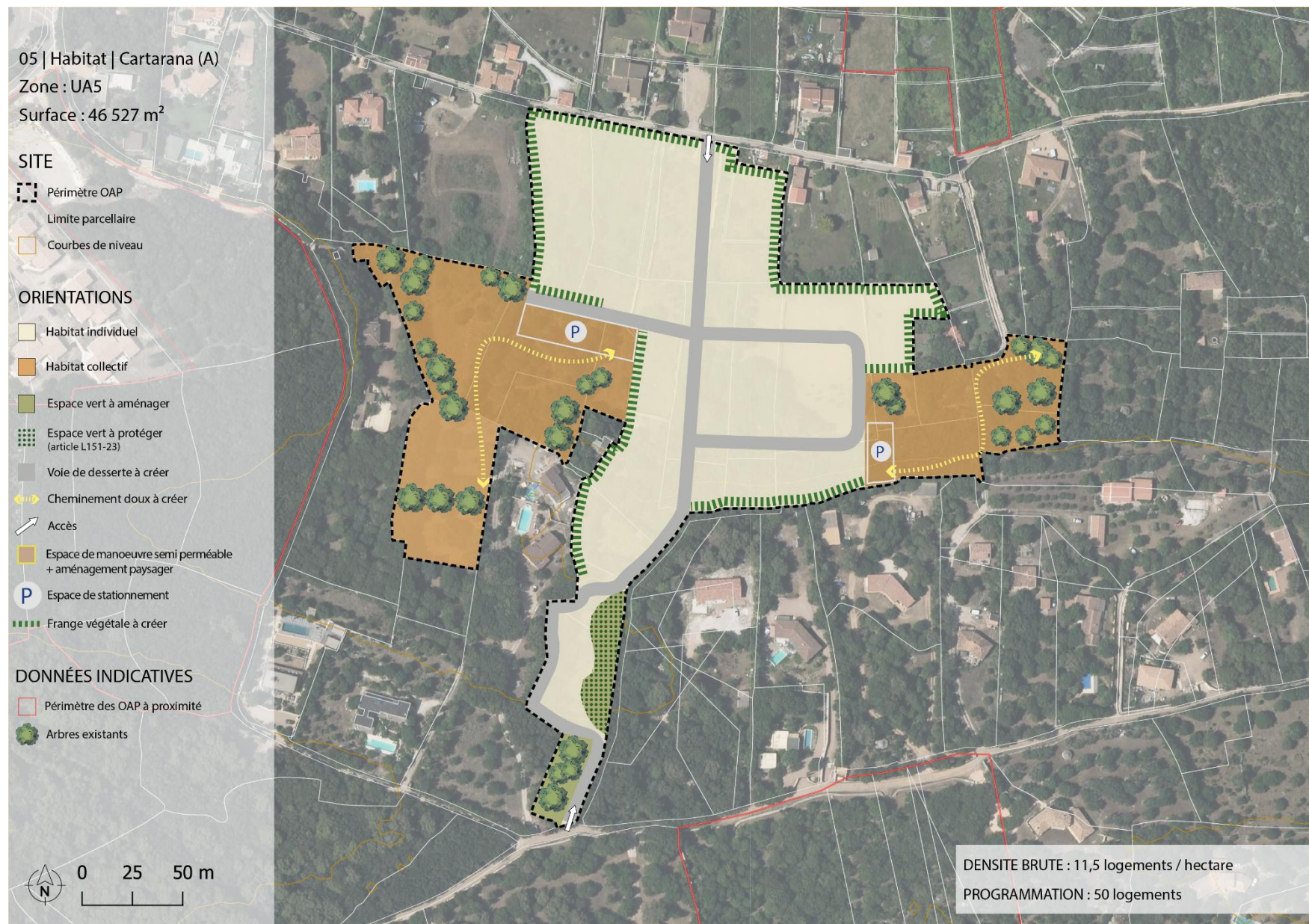
**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP tient compte de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, notamment par la création d'un linéaire végétal qui encadrera l'ensemble de l'OAP. Un espace vert comprenant deux cheminements doux, et une aire de retournement semi-perméable avec un traitement paysager particulier seront aménagés (cf. schéma de l'OAP). Enfin, plusieurs arbres présents au sein du site seront préservés. Par ailleurs, les clôtures devront suivre les recommandations spécifiques mentionnées en annexe de ce document, afin de garantir la circulation de la faune locale.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 06 | CARTARANA (B)

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Cartarana s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une extension de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Cartarana se situe à l'Est du lieu-dit « Cartarana » dans le prolongement de la trame urbaine existante et est desservie par la D58 suivis d'un chemin communal.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche », principalement composé de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements correspondant aux besoins d'accueil projetés dans le PADD mais également de venir connecter les îlots d'habitation existants.

Elle a également pour objectif d'insuffler une typologie d'habitat plus diversifiée tout en respectant le cadre bâti présent autour du secteur. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 57 logements sont prévus dont 9 individuels et 48 collectifs. La création de deux accès sera nécessaire et seront reliés au chemin communal existant dont bénéficie actuellement les habitations présentes sur le site. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations, ainsi qu'une aire de retournement pour les logements collectifs et deux espaces de stationnement, faisant office d'aires de manœuvre, destinés aux logements collectifs. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 24 462 m<sup>2</sup> soit environ 2,4 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 800 m<sup>2</sup>, d'une aire de retournement d'environ 300 m<sup>2</sup> de deux espaces verts et de deux espaces de stationnement correspondant environ à 7 125 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 16 237 m<sup>2</sup> soit 1.6 ha. La création de 57 logements est attendue, pour une densité brute de 23,3 logements par hectare. **La densité nette est donc de 35.11 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP tient également compte de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, notamment par la création d'un linéaire végétal qui encadrera l'îlot d'habitation individuel. Sera aménagé un espace vert localisé à l'entrée du secteur résidentiel. Par ailleurs, l'OAP bénéficiera d'un cheminement doux qui aura la vocation de connecter les îlots collectifs à la zone de stationnement (cf. schéma de l'OAP).

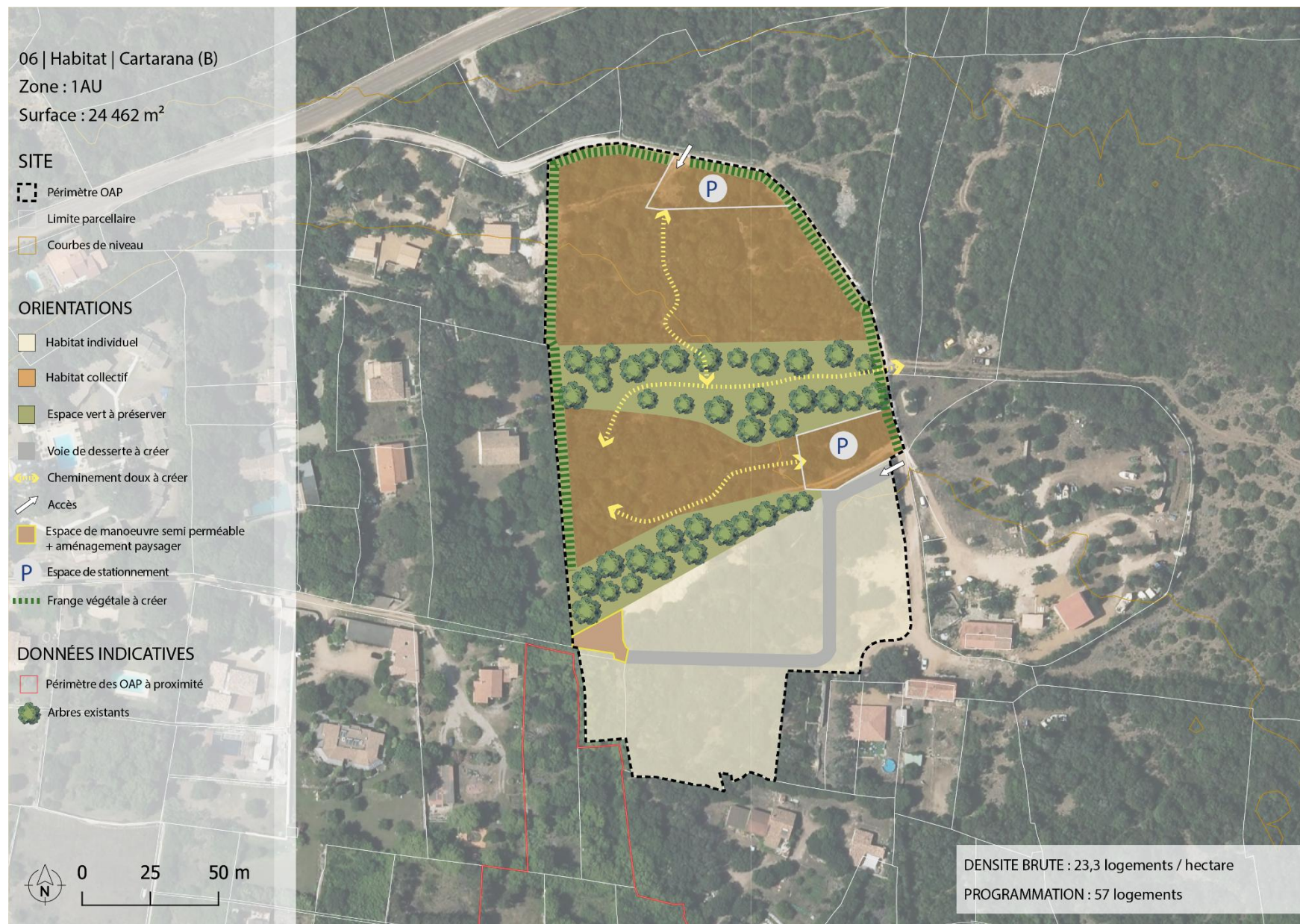
Afin de promouvoir un urbanisme respectueux de l'environnement, et en accord avec l'évaluation environnementale, plusieurs arbres présents dans les espaces verts, notamment des oliviers et des chênes verts anciens d'un diamètre de plus de 40-50 cm, seront conservés.

Afin de prendre en compte les considérations écologiques du site, les travaux devront être planifiés pour libérer la zone entre la mi-septembre et le début novembre. De plus, les clôtures à installer devront respecter les recommandations spécifiques mentionnées en annexe de ce document, afin d'assurer la libre circulation de la faune locale, notamment la tortue d'Hermann.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP N° 07 | CARTARANA (C)

### OAP SECTORIELLE

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Cartarana s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Cartarana se situe à l'Est du lieu-dit « Cartarana » dans le prolongement de la trame urbaine existante et est desservie par la départementale 58 suivis de deux chemins communaux qui constitueront les principaux accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbanisée (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche » principalement composé de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements correspondant aux besoins d'accueil projetés dans le PADD mais également de venir connecter les îlots d'habitation existants. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 9 logements sont prévus. La création de deux accès sera nécessaire et seront reliés aux deux chemins communaux existant au Nord et au Sud de la zone dont bénéficie actuellement les habitations présentes sur le site. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations. L'emplacement réservé souhaité par la commune a pour objectif de garantir une desserte sécurisée d'une part des constructions environnantes d'autre part du futur projet, en cohérence avec les voies communales et en améliorant les réseaux existants. Il permettra de désenclaver le site et de concevoir un projet global, intégré au réseau routier actuel. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 7 144 m<sup>2</sup> soit environ 0,7 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 825 m<sup>2</sup> et d'un espace vert à protéger d'environ 800m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 5 519 m<sup>2</sup> soit 0,5 ha. La création de 9 logements est attendue, pour une densité brute de 12,6 logements par hectare. **La densité nette est donc de 16,31 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP tient compte de la qualité et de l'insertion paysagère du projet, c'est pourquoi il est prévu la création d'un linéaire végétal qui encadrera l'ensemble du secteur.

Les clôtures à installer devront suivre les recommandations spécifiques mentionnées en annexe de ce document, afin de garantir la circulation de la faune locale, notamment celle de la tortue d'Hermann. Par ailleurs, pour respecter les impératifs écologiques du site, les travaux devront être planifiés de manière à dégager la zone entre mi-septembre et début novembre.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 08 | PARISI

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Parisi s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération historique (conformément à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Parisi se situe au Sud du lieu-dit « Cartarana » dans le prolongement de la trame urbaine existante et est desservie par une desserte locale qui rejoint la D260.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle de l'Arrière-port. Il s'agit actuellement d'un espace non bâti recouvert pas du maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD.

Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales. Sur cette OAP, 10 logements individuels sont prévus avec la création de plusieurs accès qui seront reliés au chemin communal existant qui dessert actuellement les habitations présentes sur la zone. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations, ainsi qu'un espace de retournement semi-perméable. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### **DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale de 9 190 m<sup>2</sup> soit environ 0.9 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 1 550 m<sup>2</sup>, d'une aire de retournement et d'un espace vert qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 7 640 m<sup>2</sup> soit 0.7 ha. La création de 10

logements est attendue, pour une densité brute de 10.9 logements par hectare. **La densité nette est donc de 13.09 par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP tient également compte de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, notamment par la création d'un linéaire végétal. Sera aménagé un espace vert localisé au centre du secteur résidentiel. Par ailleurs, l'OAP bénéficiera d'un cheminement doux au centre de l'espace vert prévu (cf. schéma de l'OAP). Enfin, pour répondre aux objectifs de durabilité du PADD et du PADDUC, comme la production d'un urbanisme qui respecte l'état initial de l'environnement, plusieurs arbres présents au sein du site seront préservés.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

## OAP N° 09 | PETTARIGO

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Pettarigo s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Pettarigo se situe au cœur du quartier résidentiel de Padorelle, au sein de la trame urbaine existante. Elle est desservie par une desserte locale qui constituera le principal accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbanisée (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter l'axe résidentiel de l'arrière-Port. Il s'agit actuellement d'un espace ouvert et semi ouvert, en partie couvert par du maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. En ce sens, son objectif est de venir greffer les habitations existantes en amont de la zone aux zones résidentielles qui se situent à l'aval de cette même zone. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 13 logements sont prévus dont 5 individuels et 8 mitoyens. L'OAP prévoit la création d'une nouvelle voie de desserte, sur la partie est de la zone, pour garantir la desserte aux futures habitations. L'ouest de la zone ne nécessite pas de nouvelles infrastructures dans la mesure où les lots auront directement accès à la desserte locale existantes. L'emplacement réservé souhaité par la commune sur cette OAP a pour objectif de garantir une desserte sécurisée d'une part des constructions environnantes d'autre part du futur projet, en cohérence avec les voies communales et en améliorant les réseaux existants. Il permettra de désenclaver le site et de concevoir un projet global, intégré au réseau routier actuel, tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable et pérenne.

Ainsi, l'aménagement de la zone à l'est de la voie existante fera l'objet d'un aménagement d'ensemble tandis que la zone à l'ouest de la voie pourra être aménagée au fur et à mesure.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 12 202 m<sup>2</sup> soit environ 1,2 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte (environ 700 m<sup>2</sup>), d'un axe principal et d'un espace vert, qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 10 617 m<sup>2</sup> soit 1 ha. La création de 13 logements est attendue, pour une densité brute de 10,7 logements par hectare. **La densité nette est donc de 12.24 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

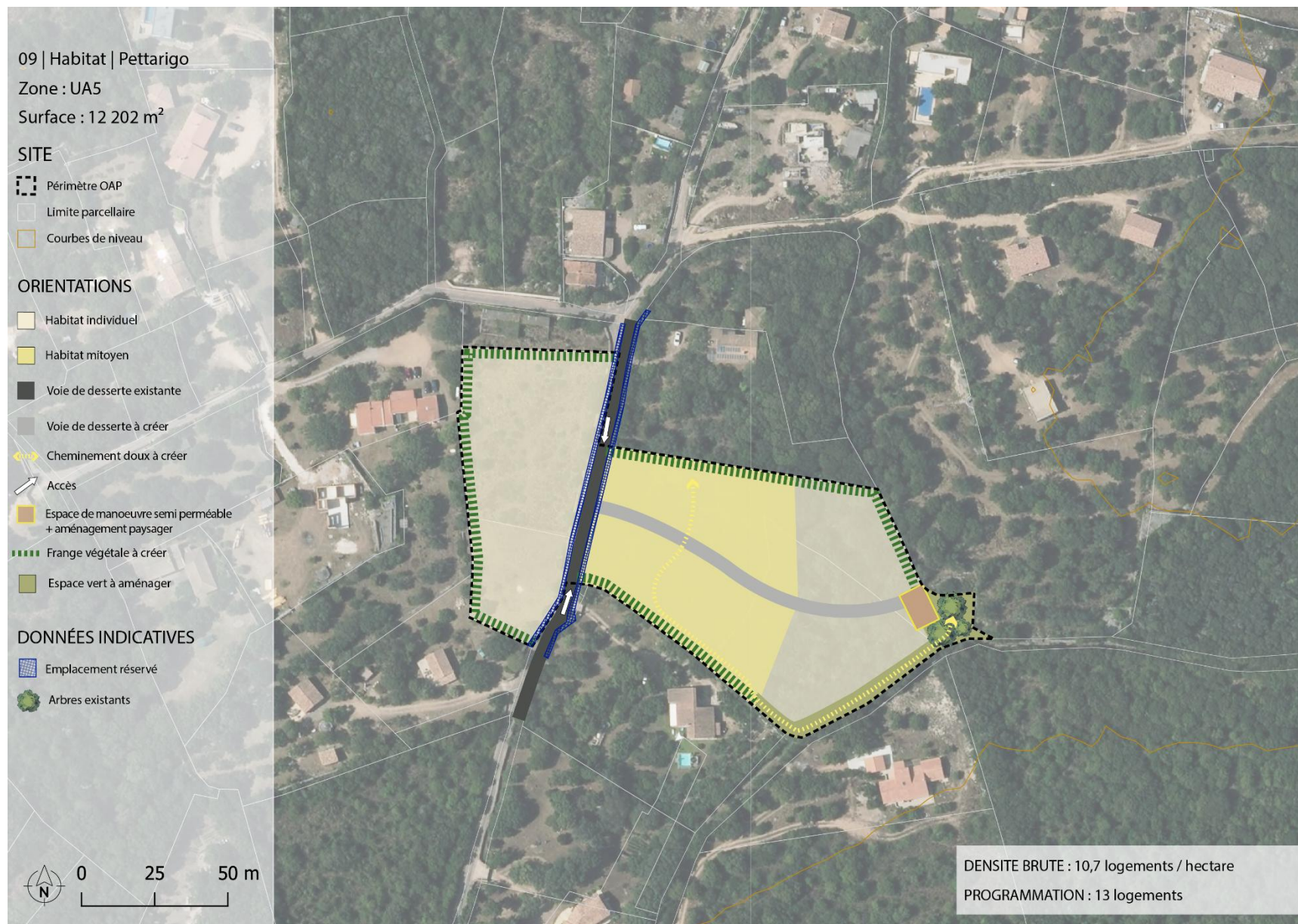
La création d'un linéaire végétal qui encadrera l'ensemble de la zone permettra de prendre en compte la qualité paysagère du site et l'aménagement d'un espace vert et d'un cheminement doux permettront de garantir le cadre de vie des habitants.

Afin de respecter l'évaluation environnementale, et en accord avec le PADD qui encouragent un urbanisme conscient de l'environnement naturel, plusieurs arbres, dont des vieux oliviers et des vieux chênes verts d'un diamètre supérieur à 40-50 cm, seront préservés au sein des espaces verts et paysagers. Pour respecter les mesures écologiques du site, les travaux devront être programmés de manière à libérer la zone entre mi-septembre et début novembre. Par ailleurs, les clôtures à installer devront se conformer aux recommandations spécifiques énoncées en annexe de ce document afin de permettre le passage de la faune locale.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 10 | PADORELLE

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Padorelle s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Padorelle se situe au cœur du lieu-dit du même nom. Elle est desservie par deux chemins communaux qui constitueront les principaux accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbanisée (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter l'agglomération secondaire de Bonifacio. Il s'agit actuellement d'un espace semi-ouvert en partie couvert par du maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. En ce sens, son objectif est de venir greffer les habitations existantes en amont de la zone aux zones résidentielles qui se situent à l'aval de cette même zone.

Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 19 logements individuels sont prévus. L'OAP prévoit la création de plusieurs accès sur voies existantes qui encadrent la zone et la desservent. La création de nouvelle voirie interne permettra également de desservir l'intérieur du site de projet.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 21 575 m<sup>2</sup> soit environ 2,2 ha. La zone comprend un projet de création de voies de desserte, d'environ 1 500 m<sup>2</sup> et d'un espace vert estimé à 2050 m<sup>2</sup>, qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 18 025 m<sup>2</sup> soit 1,8 ha. La création de 19 logements est attendue, pour une densité brute de 8,8 logements par hectare. **La densité nette est donc de 10,54 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

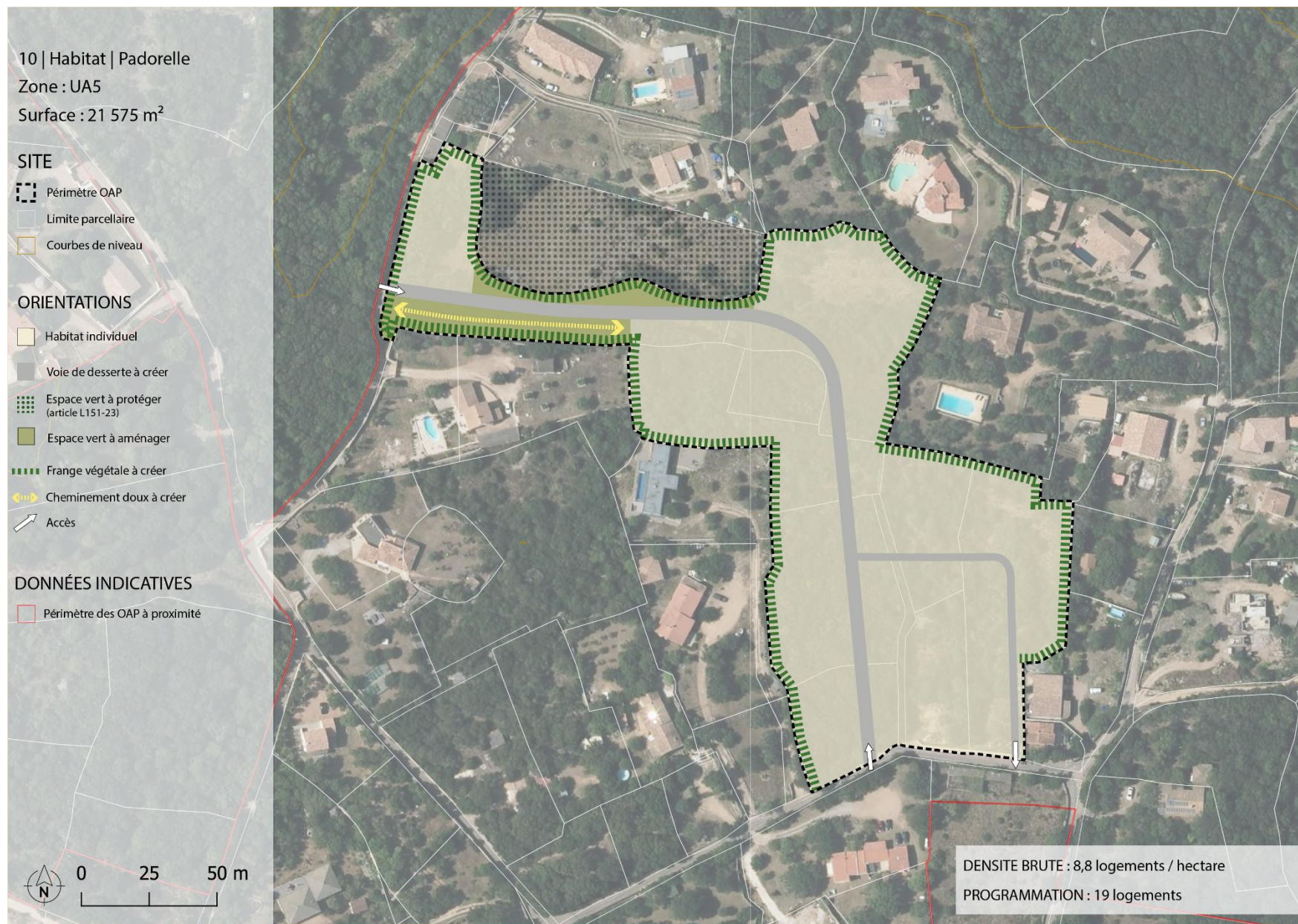
Une frange paysagère devra être implantée tout autour du site de projet afin de préserver l'intégration paysagère du projet.

Les clôtures à installer devront suivre les recommandations spécifiques mentionnées en annexe de ce document, afin de garantir la circulation de la faune locale, notamment celle de la tortue d'Hermann.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

## OAP N° 11 | ARAGUINA

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Araguina s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Araguina se situe entre Cavallo Morto et Padorelle. Elle est desservie par la route T10, puis par une desserte locale qui constituera le principal accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation mixte et vient conforter l'agglomération secondaire. Il s'agit actuellement d'un espace boisé de type « friche » principalement composé de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

Cette OAP est en continuité avec une zone 2AU qui pourra être constructible sur le long terme et après évolution du PLU.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de renforcer l'agglomération secondaire de Bonifacio et de consolider la trame urbaine entre Cavallo Morto et Padorelle en proposant un quartier mixte à proximité des équipements existants. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation mixte de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements mais également d'accueillir des commerces en rez-de-chaussée et d'aménager les espaces libres en véritables espaces publics récréatifs. Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 34 logements sont prévus dont, 10 mitoyens, 24 collectifs ainsi que des espaces de commerces au RDC. En ce sens elle a pour objectif de répondre à plusieurs orientations du PADD et du PADDUC : (i) réduire l'impact du développement urbain de la commune sur l'environnement en s'orientant vers une densification de l'habitat, (ii) équilibrer l'offre en service tant sur le plan des services à la population que sur le plan géographique, (iii) densifier les polarités résidentielles existantes. Enfin, elle prévoit la création de plusieurs accès qui seront reliés à la voie existante qui dessert actuellement les habitations présentes dans la zone. Par ailleurs, à ce sujet la frange végétale pourra être plus au moins partielle si le besoin est avéré notamment le long de la RT.

La création de nouvelles voiries est également à prévoir pour garantir la desserte de la zone. Les emplacements réservés souhaités par la commune sur cette OAP ont pour objectif de garantir une desserte sécurisée d'une part des constructions environnantes d'autre part du futur projet, en cohérence avec les voies communales et en améliorant les réseaux existants. Ils permettront de désenclaver le site et de concevoir un projet global, intégré au réseau routier actuel, tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable et pérenne. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### DENSITE DE LA ZONE :

L'OAP recouvre une surface **brute** totale de 38 851 m<sup>2</sup> soit environ 3.8 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 1 340 m<sup>2</sup>, de plusieurs espaces verts et publics et d'un espace de stationnement, soit environ 22 870 m<sup>2</sup>, qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 14 641 m<sup>2</sup> soit 1,4 ha. La création de 34 logements est attendue, pour une densité brute de 8,75 logements par hectare. **La densité nette est donc de 23.22 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

#### MESURES PARTICULIERES :

Afin de garantir la qualité du cadre de vie au sein de ce quartier en devenir, l'OAP prévoit l'aménagement d'espace public qualitatif et récréatif afin d'offrir aux habitants des lieux de rencontre et de convivialité. Des cheminements doux et des espaces verts viendront compléter cette intention, en offrant des espaces de circulation ombragés qui permettront de connecter les différents programmes (logement, commerces, équipement, espace de stationnement).

Plusieurs arbres présents sur le site, notamment de vieux oliviers et chênes verts d'un diamètre supérieur à 40-50 cm, seront préservés pour des raisons environnementales.

De plus, pour respecter les enjeux écologiques du site, un calendrier de travaux devra être établi afin de libérer la zone entre la mi-septembre et le début novembre. Enfin, les clôtures installées sur le site devront être conformes aux prescriptions du principe de clôture détaillé en annexe de ce document, afin de permettre le passage de la faune locale (notamment la tortue d'Hermann).

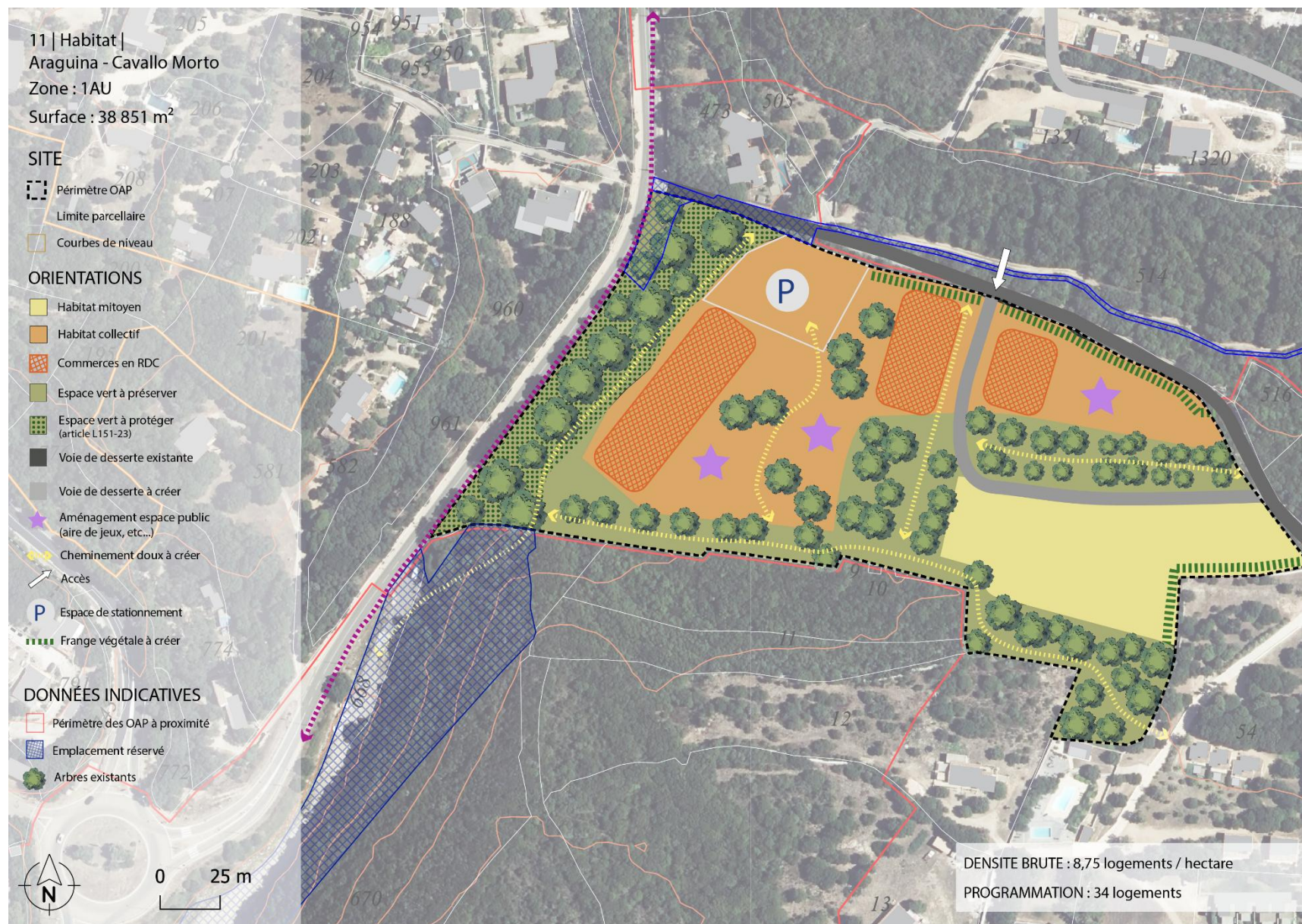
Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP N° 12 | VALLE

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Valle s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Valle est située à proximité directe de l'hôpital, du collège de Bonifacio et du complexe sportif le COSEC. Elle est desservie par la route T40 et une desserte locale qui constitueront les principaux axes de la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP se situe en zone urbaine (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter la polarité résidentielle du quartier de Valle, et plus largement de l'agglomération secondaire. Il s'agit actuellement d'un espace boisé couvert de maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIF :**

Tournée vers les polarités de la vieille ville et du port, l'implantation géographique de cette OAP rejoint plusieurs objectifs. D'abord poursuivre et conforter les orientations du PADD qui visent à produire un urbanisme modéré et cohérent par l'exploitation de la trame urbaine existante. Puis, d'insuffler une mixité sociale au sein d'entités résidentielles exclusivement portées par le secteur du privé ce qui participe de fait, à rééquilibrer l'offre en logement sur un plan comptable mais également sur un plan géographique. Enfin, la localisation de ces nouveaux logements sociaux répond à la volonté de conforter l'idée d'un territoire de quotidienneté où l'habitat social reste connecté aux polarités où l'offre en service est importante.

Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP (hors résidences liées au tourisme) privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 27 logements sont prévus : 11 logements individuels et 16 logements collectifs. Elle prévoit également la création de trois accès qui seront reliés au réseau de voirie existant, desservant actuellement les habitations présentes au sein de la zone. Un aménagement de voirie est également à prévoir pour garantir la desserte aux futures habitations, ainsi qu'un espace de stationnement dimensionné par l'offre en logement. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 15 164 m<sup>2</sup> soit environ 1.5 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 2 150 m<sup>2</sup>, un espace vert et un corridor écologique. La surface nette constructible est donc de 13 014m<sup>2</sup> soit 1.2 ha. La création de 27 logements est attendue, pour une densité brute de 17,8 logements par hectare. **La densité nette est donc de 22,75 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Cette OAP tient également compte de la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, notamment par la création d'un linéaire végétal qui encerclera l'ensemble de la zone. Par ailleurs, un recul de 10 m des habitations sur une partie du site est prévu compte tenu de la topographie des lieux (site très pentu). Deux espaces verts qualitatifs seront aménagés et reliés par des cheminements doux, dont un cheminement qui aura pour vocation de connecter les collectifs à la zone de stationnement (cf. schéma de l'OAP). Enfin, pour répondre aux objectifs de durabilité du PADD et du PADDUC, comme la production d'un urbanisme qui respecte l'état initial de l'environnement, plusieurs arbres présents au sein des espaces verts seront préservés, notamment de vieux oliviers et chênes verts d'un diamètre supérieur à 40-50 cm. Pour tenir compte des impératifs écologiques du site, les travaux devront être programmés de manière à dégager la zone entre la deuxième quinzaine de septembre et le début de novembre. Par ailleurs, les clôtures à installer devront suivre les recommandations spécifiques décrites en annexe de ce document, afin de garantir le passage des espèces locales, notamment la tortue d'Hermann.

Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 13 | FOCE DELL'EDERA

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Foce Dell'Edera s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Court terme : 0 à 4 ans (2025-2028)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Foce Dell'Edera se situe au nord-ouest de la Haute-Ville et à l'ouest de Cavallo Morto. Elle est desservie par la route T40 au sud et une desserte locale au nord. Ils constitueront les principaux accès à la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser (1AU) à vocation résidentielle et vient conforter l'urbanisation présente au sein de la zone. Il s'agit actuellement d'un espace semi ouvert en partie couvert par du maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD.

Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 10 individuels et 30 logements collectifs sont prévus. En ce sens elle participe également à réduire l'impact du développement urbain de la commune sur l'environnement en s'orientant vers une densification de l'habitat. Enfin, elle prévoit la création de plusieurs accès qui seront reliés aux voies existantes. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

#### **DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale brute de 31 084 m<sup>2</sup> soit environ 3,1 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 1500 m<sup>2</sup> et d'un espace vert estimé à 940 m<sup>2</sup> qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 28 644 m<sup>2</sup> soit 2,8 ha. La création de 40

logements est attendue, pour une densité brute de 12.9 logements par hectare. **La densité nette est donc de 13.96 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

Afin de garantir l'insertion paysagère du projet et le maintien du cadre de vie des habitants, l'OAP prévoit la création d'un linéaire végétal qui encadrera le site le long des fonds de parcelle susceptibles d'avoir des covisibilités avec d'autres habitations ou avec des sites remarquables. Par ailleurs, plusieurs arbres présents au sein du site seront préservés.

Pour respecter les considérations écologiques propres au site, les travaux devront être planifiés de manière à libérer la zone entre la mi-septembre et le début du mois de novembre. De plus et afin de satisfaire les exigences de durabilité du PADD et du PADDUC, plusieurs arbres situés dans les espaces verts, tels que de vieux oliviers et des chênes verts ayant un diamètre de plus de 40-50 cm, seront conservés. D'autre part, il est opportun de mettre en œuvre une mesure MTh pour accompagner le développement du projet présenté dans cette OAP. Des précisions sur les spécificités de cette mesure sont développées en annexe.

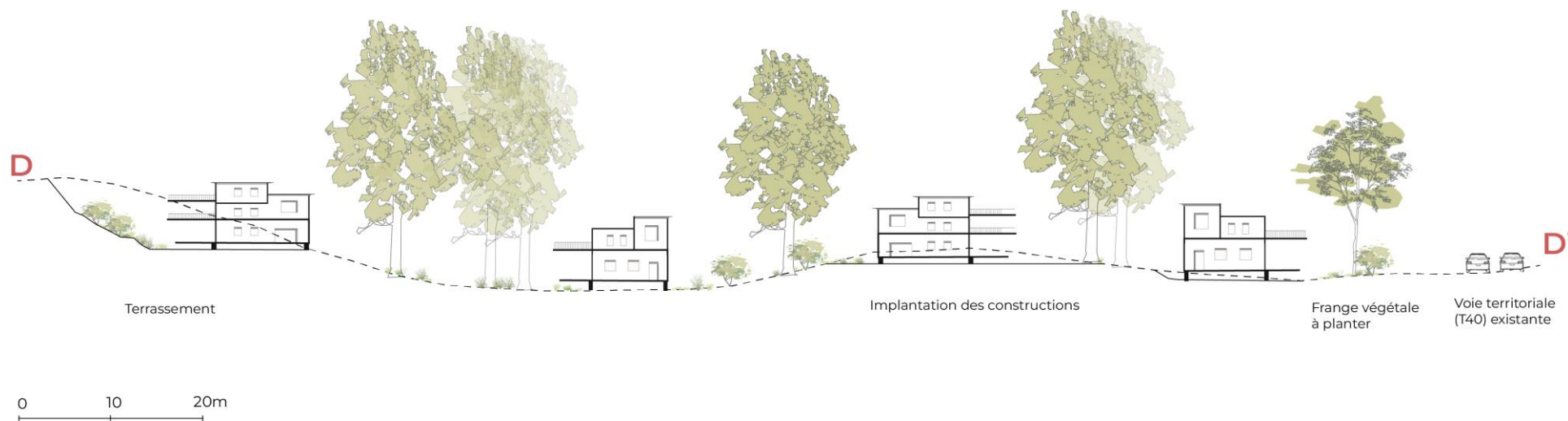
Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

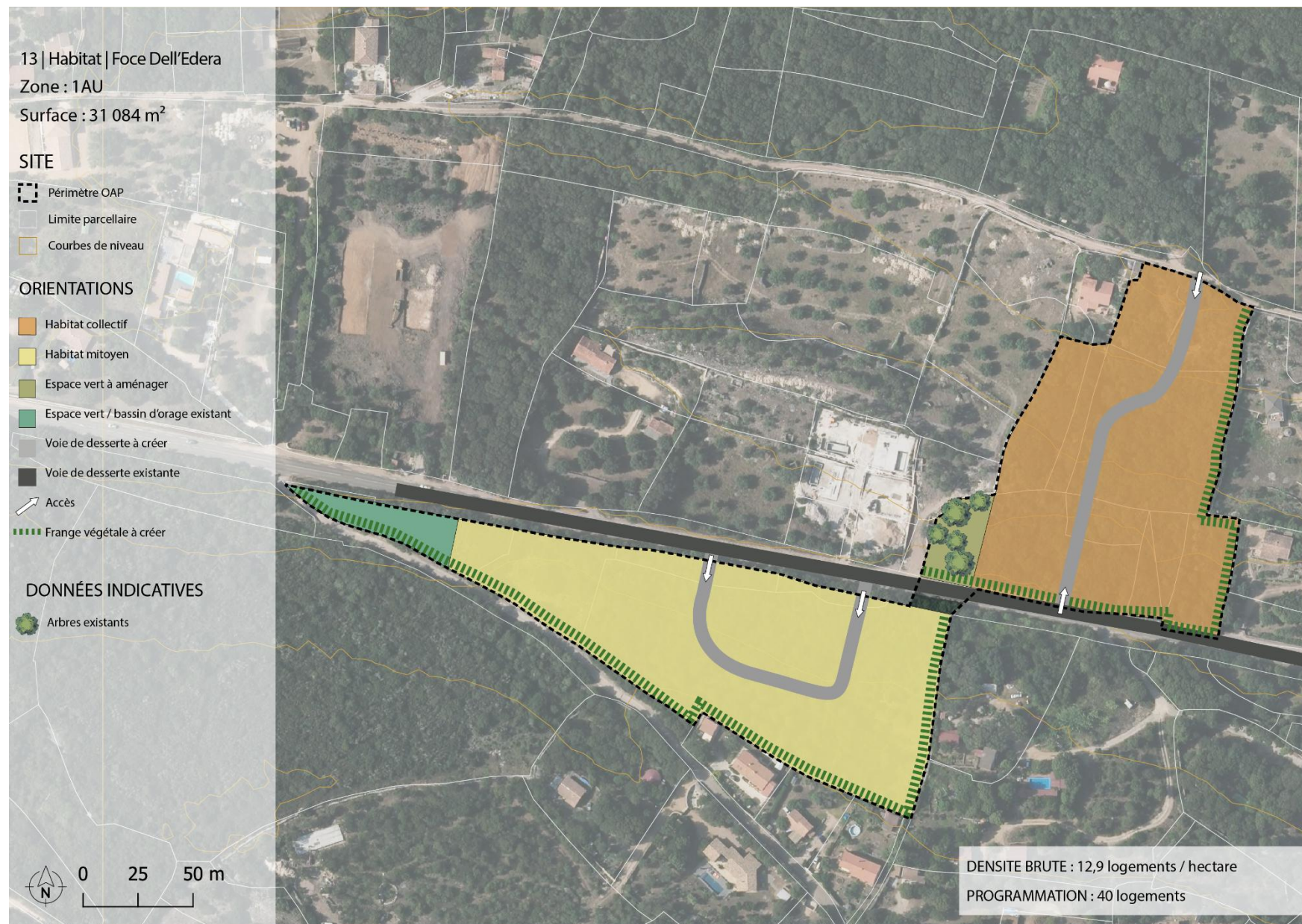
Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique

COUPE DU SITE

L'implantation des constructions devra être réalisée en fonction des courbes de niveau observées sur le site et notamment où est localisé le trait de coupe sur le schéma d'aménagement et d'orientations de l'OAP.





## OAP N° 14 | VALLE

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Valle s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis au sein de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit « d'étendre l'urbanisation en continuité de l'existant, dans l'épaisseur des formes urbaines de l'île, et rééquilibrer la répartition spatiale de l'urbanisation ».

Il s'agit d'une densification de l'agglomération récente (partie de l'agglomération bonifacienne à conforter). Cette OAP est un secteur stratégique en matière de densification et est conforme à ce qui est autorisé dans les communes soumises à la Loi littoral).

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme : 4 à 7 ans (2028-2035)

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP de Valle est située à proximité directe de l'hôpital, du collège de Bonifacio et du complexe sportif le COSEC. Elle est desservie par la route territoriale 40 qui constituera le principal accès de la future zone.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP correspond à une zone urbanisée (UA5) à vocation résidentielle et vient conforter l'agglomération secondaire de Bonifacio. Il s'agit actuellement d'un espace boisé couvert par du maquis.

La maîtrise foncière est à ce jour privée.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035 mais aussi de lutter contre le mitage urbain. L'objectif de cette démarche est également de répondre aux orientations du PADDUC qui prescrivent de limiter l'étalement urbain et de favoriser les secteurs urbanisés en proposant une structuration de l'urbanisation et un maillage efficient du secteur. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'objectif est ainsi de proposer la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD.

Afin de répondre aux besoins du territoire et de respecter les dynamiques locales en matière d'habitat, les logements développés dans le cadre de cette OAP privilégieront, dans la mesure du possible, le statut de résidences principales.

Sur cette OAP, 15 logements individuels sont prévus avec la création d'une voirie reliée à un chemin communal. Afin de garantir la desserte aux futures habitations, la création de voirie est prévue, deux aires de manœuvre afin de garantir l'accès et la sécurité du site. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Un phasage interne à la zone pourra être mis en place afin de faciliter la réalisation du projet.

Au sein de cette OAP, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale conformément aux secteurs délimités en annexe graphique du règlement écrit selon l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

**DENSITE DE LA ZONE :**

L'OAP recouvre une surface totale **brute** de 17 193 m<sup>2</sup> soit environ 1,7 ha. La zone comprend cependant un projet de création de voies de desserte d'environ 1 450 m<sup>2</sup>, d'un espace vert et de deux aires de retournement qu'il convient de soustraire à la surface constructible. La surface nette constructible est donc de 15 493 m<sup>2</sup> soit 1,5 ha. La création de 15 logements est attendue, pour une densité brute de 8,7 logements par hectare. **La densité nette est donc de 9.68 logements par hectare pour l'ensemble de l'OAP.**

**MESURES PARTICULIERES :**

L'insertion paysagère du projet est garantie par l'implantation d'un linéaire végétal qui encadrera l'ensemble de l'OAP. L'OAP prévoit également la préservation d'un espace vert composé d'arbres existants. Par ce traitement paysager, l'OAP répond ainsi aux objectifs de durabilité du PADD et du PADDUC, qui préconisent la production d'un urbanisme qui respecte l'état initial de l'environnement.

Les clôtures qui seront mises en place devront se conformer aux recommandations spécifiques mentionnées en annexe de ce document, afin de permettre le passage des espèces locales, en particulier celui de la tortue d'Hermann.

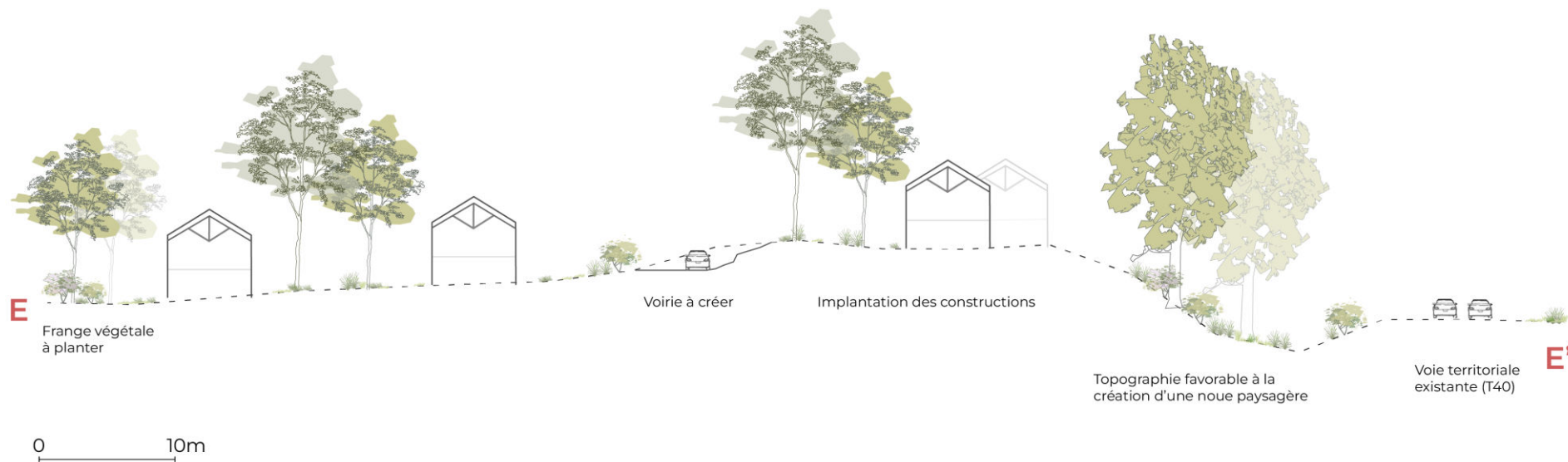
Les essences fortement inflammables (pin, ciste, arbousier, etc.) sont à proscrire dans les 10 m autour des habitations.

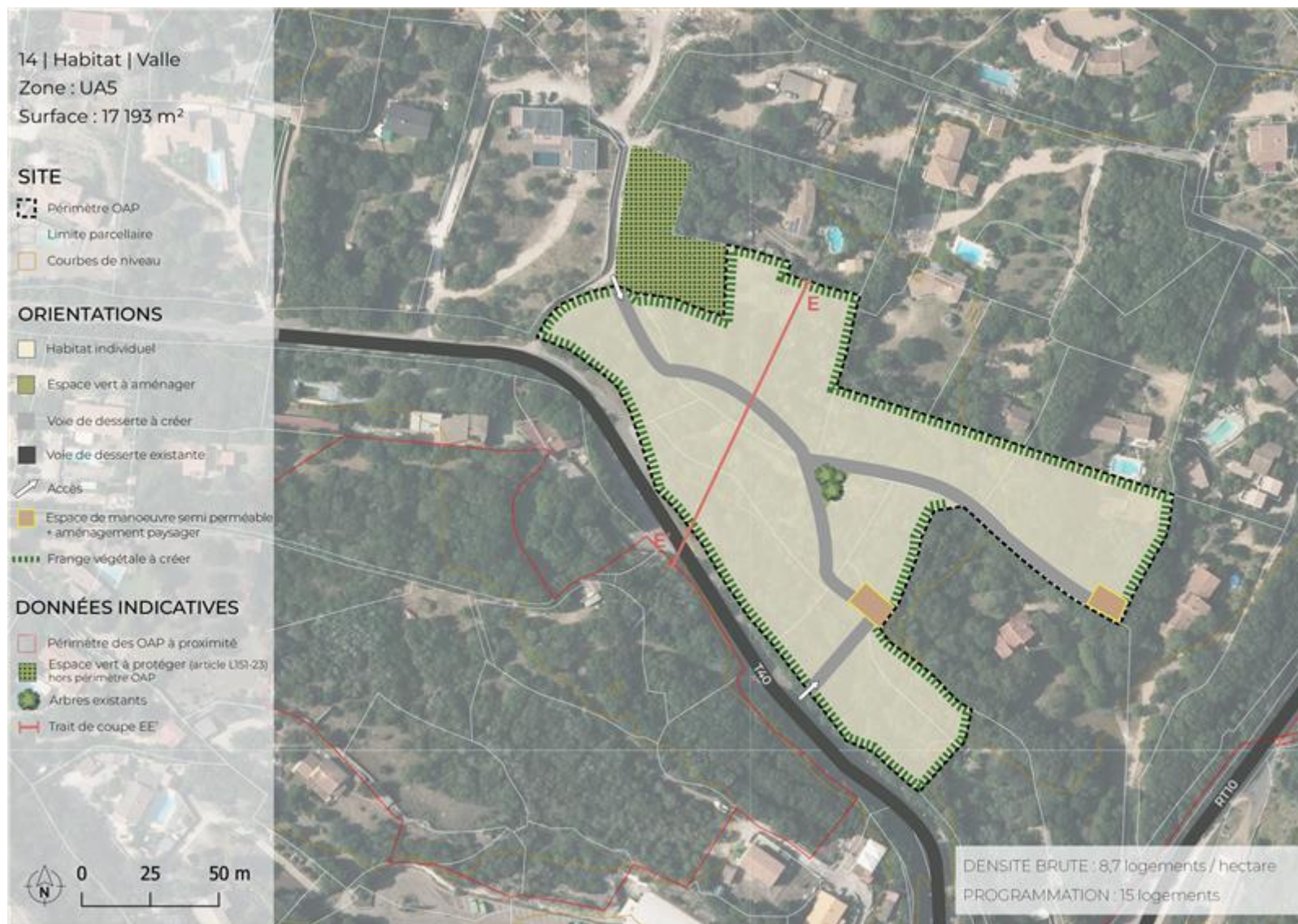
Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique

COUPE DU SITE

L'implantation des constructions devra être réalisée en fonction des courbes de niveau observées sur le site et notamment où est localisé le trait de coupe sur le schéma d'aménagement et d'orientations de l'OAP.





## 4. LES OAP : EQUIPEMENTS / ACTIVITES / ECONOMIQUES

### F. TABLEAU RECAPITULATIF :

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) |      |                  |  |                           |              | PHASAGE     |             |            |
|---|------|------------------|--|---------------------------|--------------|-------------|-------------|------------|
| N°  | Zone | Localisation     | Programmation  | Surface (m <sup>2</sup> ) | Surface (ha) | Court terme | Moyen terme | Long terme |
| 15  | 1AUE | Bancarello       | Résidence séniors et logements saisonniers pour le personnel | 46292                     | 4,6          | X           |             |            |
| 16  | NX   | Santa-Manza      | Pôle nautique  | 13 091 m <sup>2</sup>     | 1.3          | X           |             |            |
| 17  | 1AUX | Castelluccio     | Zone d'activités   | 89354                     | 8,9          | X           |             |            |
| 18  | Nt   | Lacciolo Falatte | Transformateur élec.   | 14977                     | 1,5          |             | X           |            |

## G. DETAIL DES OAP

### OAP N° 15 | BANCARELLO

#### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur Bancarello ambitionne d'investir les espaces non bâtis en continuité avec la trame urbaine existante. Cette OAP répond à une orientation du PADD, qui préconise de réorganiser le fonctionnement local en rééquilibrant la localisation des services et des équipements.

#### **ÉCHEANCIER :** Court terme

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP se situe au Nord du centre ancien de Bonifacio et est desservie par la T40, (permettant l'accès à Bonifacio depuis le Nord de la Corse), puis par le chemin de Bancarello. Il faut compter environ 5 minutes en voiture pour rejoindre le secteur depuis le centre-ville. La zone présente une topographie marquée le long de la T40 à l'Est. L'OAP est à proximité directe de commerces de proximité, de services et d'équipement public de santé existant (hôpital), et se trouve à moins de 600 mètres du port de Bonifacio.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUE) et est actuellement un espace naturel paysager non bâti recouvert par du maquis. La surface totale de l'OAP est de 46 292 m<sup>2</sup>, soit environ 4,6 hectares.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est d'aménager une résidence pour seniors et des logements pour les travailleurs saisonniers et familles en visite. Le projet prévoit également la conservation d'un large espace paysager. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble mais pourra faire l'objet d'un phasage afin de faciliter l'installation des porteurs de projet.

#### **MESURES PAYSAGERES :**

Une attention particulière sera portée à la conservation des végétaux existants dans le périmètre de l'OAP afin de garantir une intégration paysagère de qualité.

#### **MESURES PARTICULIERES :**

La topographie du site représente un enjeu primordial pour l'aménagement. Une zone tampon largement paysagère et arborée sera mise en place au nord de l'OAP pour répondre à cet enjeu.

Ainsi, des arbres remarquables, tels que les oliviers et les chênes verts d'un diamètre supérieur à 40-50 cm, seront protégés. Pour répondre aux exigences environnementales et paysagères, les travaux devront être planifiés de manière à libérer la zone entre mi-septembre et début novembre. De plus, les clôtures qui seront installées sur le site, devront suivre les recommandations détaillées en annexe de ce document et ainsi permettre le passage de la faune locale.





## OAP N° 16 | SANT'AMANZA

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de poursuivre et renforcer les activités maritimes et nautiques existantes à Sant'Amanza par la création d'un pôle nautique. L'implantation de ce type d'activités nécessite une proximité à l'eau, ce qui est rendu possible par cette localisation. Cette OAP répond également aux orientations du PADD, qui préconise de développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace, notamment en développant l'activité nautique, en créant une nouvelle aire de carénage et de nouveaux équipements, tout en confortant le port de la Marine au niveau de Sant'Amanza.

**ÉCHEANCIER :** Court terme

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP se situe au niveau du golfe de Sant'Amanza. Elle est accessible par la D58 qui rejoint le village de Musella (3 minutes en voiture) et permet de regagner le centre historique de Bonifacio (10 minutes en voiture). La zone est à proximité directe d'une plage de baignade et du port de Sant'Amanza. Elle est bordée à l'est par des constructions résidentielles et touristiques, et à l'ouest par une zone paysagère.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP est classé en zone naturelle – pôle nautique (NX) et est actuellement un espace libre côtier, en partie recouvert par du maquis. La surface totale de l'OAP est de 13 091 m<sup>2</sup>, soit environ 1.3 hectares.

#### **OBJECTIFS :**

L'OAP présentée ici est secteur d'enjeu régional inscrit dans le PADDUC. L'objectif est de développer un pôle nautique comprenant l'accueil d'équipements structurants : 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. Le projet vise à réinvestir un espace paysager en bord de mer pour proposer un aménagement adapté aux activités maritimes, nautiques et touristiques.

De plus, 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.

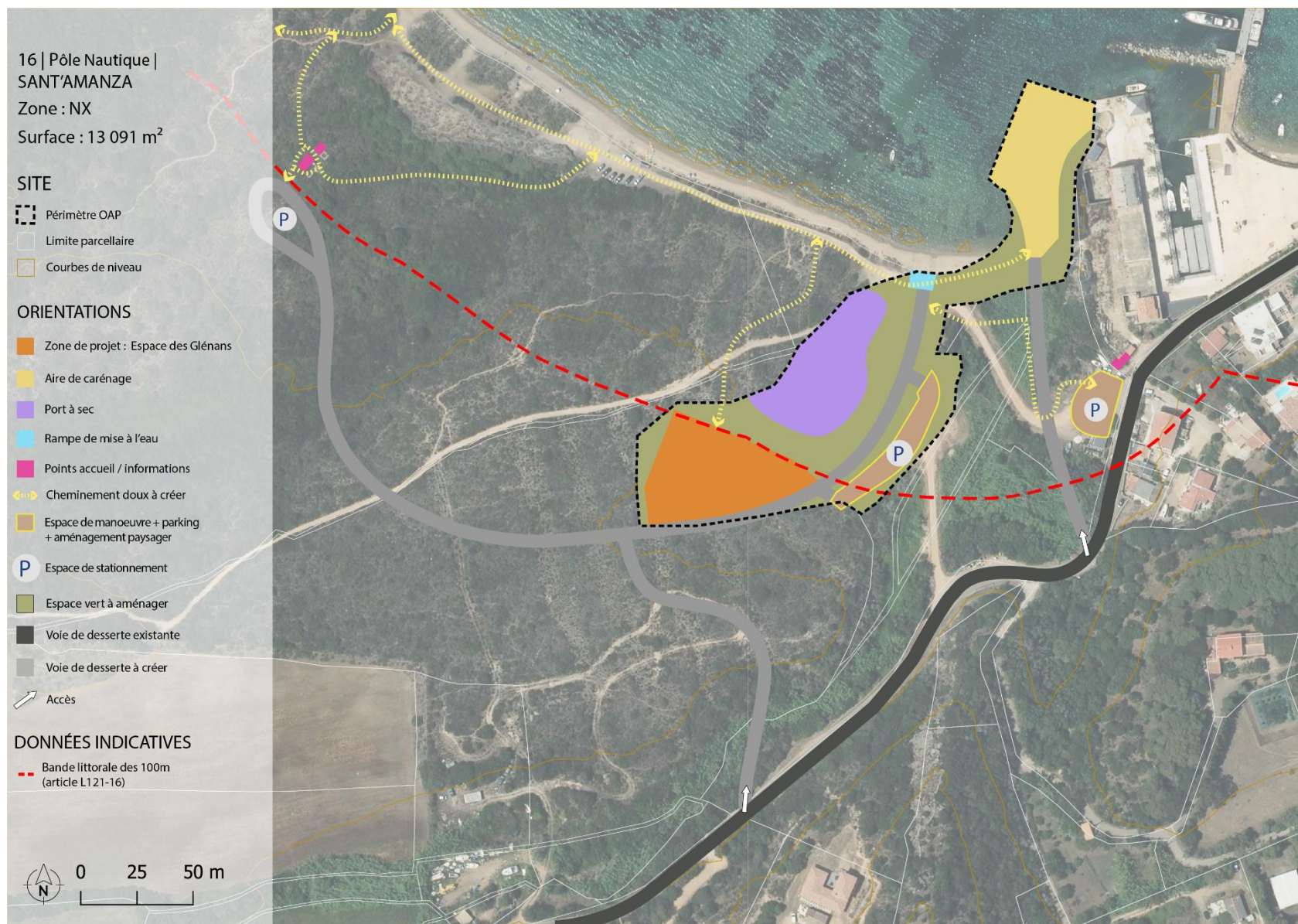
Cette initiative répond, par ailleurs, à une orientation du PADDUC qui précise qu'il vaut mieux « privilégier les petites structures plutôt que le renforcement des grosses existantes afin de favoriser une meilleure répartition spatiale sur le linéaire côtier ». Le règlement écrit permettra donc uniquement ces réalisations. La zone NX sera spécifique à ce projet, à Sant'Amanza.

#### **MESURES PARTICULIERES :**

Le secteur de l'OAP portera une attention dans la conservation d'un maximum de végétaux existants au sein de son périmètre afin de garantir l'intégration du projet. Les arbres significatifs, comme les oliviers et les chênes verts anciens dont le diamètre est supérieur à 40-50cm, seront préservés. Afin de respecter les critères environnementaux et écologiques, il est les travaux devront être programmer de manière à dégager la zone de mi-septembre à début novembre.

Pour aller plus, en annexes de ce document sont exposés :

- Le principe de clôtures adaptées pour préserver la Trame Verte et Bleue et faciliter le passage de la faune locale,
- La Mesure ciblant la Tortue d'Hermann (MTH)
- Les mesures relatives aux espaces non bâtis
- Les mesures/recommandations relatives à la lutte contre le réchauffement climatique



## OAP N° 17 | CASTELLUCCIO

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Castelluccio s'inscrit dans la volonté de poursuivre l'urbanisation du village de Musella afin de renforcer l'activité économique de la zone. Cette OAP répond aux orientations du PADD, qui préconise de développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace, en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises, le maintien des structures existantes et la diversification de l'économie locale. Le projet vise à accueillir de nouvelles activités dans la centralité économique du village de Musella, garantissant ainsi la création d'emplois sur le territoire. Il s'agit de renforcer l'attractivité territoriale tout au long de l'année pour atténuer le phénomène de saisonnalité.

Par ailleurs, ce projet présente un développement économique qui peut avoir un rayonnement à l'échelle intercommunale.

**ÉCHEANCIER :** Court terme

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP se situe dans le village économique de Musella, et est accessible par la D60 qui permet de rejoindre l'agglomération de Bonifacio (10 minutes en voiture). La zone est une extension urbaine du secteur économique du village de Musella, également soumis à une OAP thématique dans le présent PLU.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUX) et est actuellement un espace naturel non bâti recouvert par du maquis. La surface totale de l'OAP est de 45 467 m<sup>2</sup>, soit environ 4.5 hectares.

Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Maître d'Ouvrage : Bonifacio

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif de cette OAP est d'aménager une zone d'activités complémentaire à l'offre existante afin de créer de l'emploi sur la commune et de densifier les espaces urbanisés. Il s'agit de conforter le fonctionnement territorial en place et d'accueillir de nouvelles entreprises pour diversifier l'offre locale. Le projet vise à affirmer la place économique de Musella en structurant et en complétant l'offre existante, tout en anticipant les besoins futurs en termes d'espace dédié à l'activité économique. L'aménagement d'une voirie interne permettra de desservir le site directement depuis les voies existantes.

L'aménagement de la zone sera conçu de manière globale et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

#### **MESURES PARTICULIERES :**

L'aménagement de la zone devra conserver une frange paysagère afin d'assurer une intégration du site dans le territoire, en particulier vis-à-vis de la zone résidentielle située à l'ouest et des espaces naturels paysagers qui bordent l'ensemble du secteur. Il est également opportun de mettre en œuvre une mesure MTh pour accompagner le développement du projet. Des précisions sur les spécificités de cette mesure sont développées en annexe.

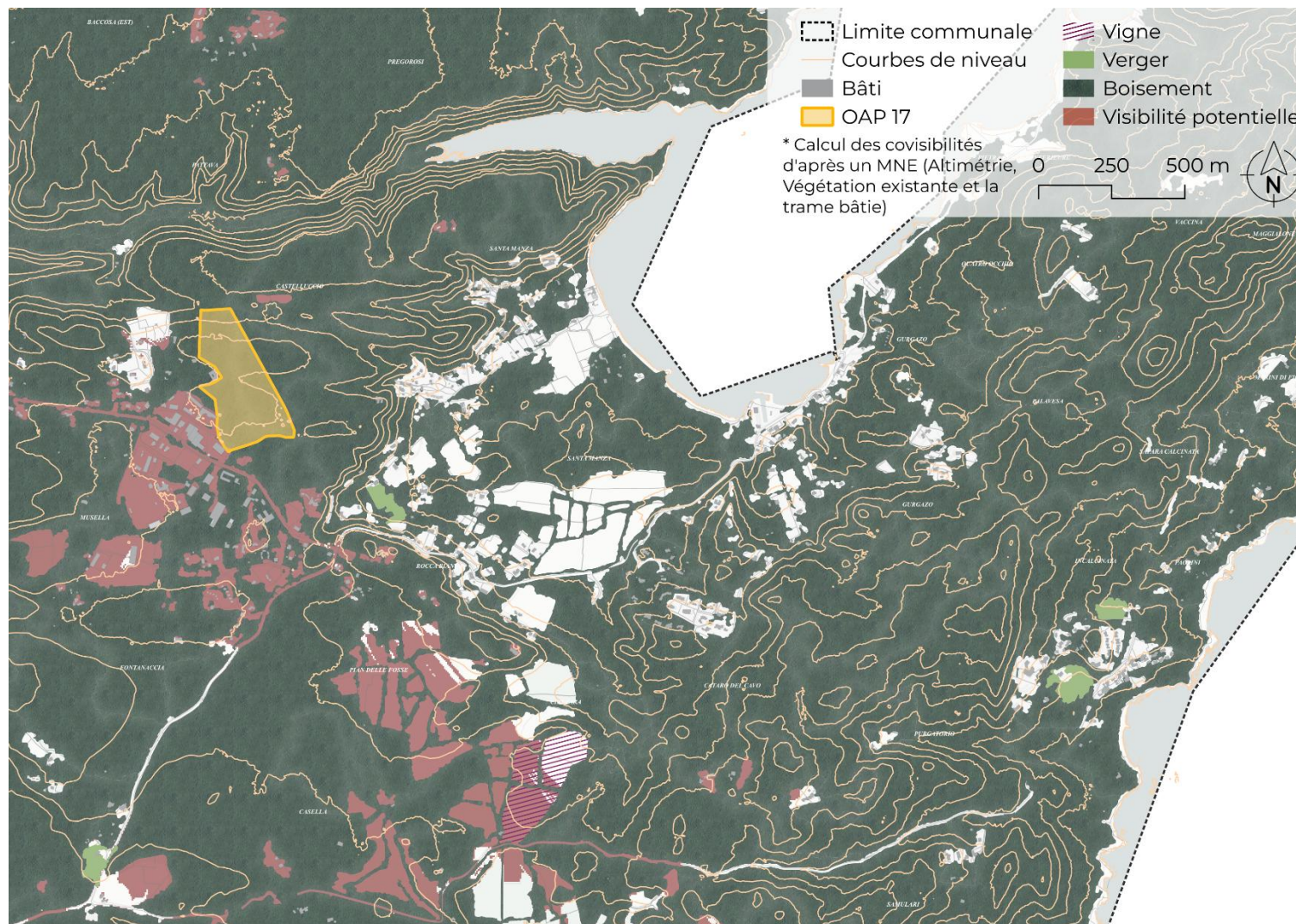
Cette OAP tient compte de son environnement et prévoit la protection et la préservation d'arbres d'exception (oliviers et chênes verts) ayant un diamètre supérieur à 40-50 cm. Afin de respecter les contraintes écologiques et paysagères, les travaux devront être programmés de manière à dégager la zone entre la mi-septembre et le début de novembre.



*Périmètre élargi*

**COVISIBILITES :**

Les visibilités potentielles depuis le site de l'OAP sont assez importantes. De ce fait, la hauteur des bâtiments a été étudiée afin que les nouveaux bâtis ne soient pas perceptibles dans le paysage et surtout depuis la mer (Sant'Amanza). La hauteur maximale est précisée au sein du règlement écrit dans la zone 1AUX qui concerne la présente OAP.





## OAP n° 18 | LACCIOLO FALATTE

### *OAP SECTORIELLE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Lacciolo Falatte vise à créer un transformateur électrique afin de soutenir la poursuite de l'urbanisation. Cette initiative répond à la nécessité de renforcer l'infrastructure électrique locale pour accompagner le développement de la commune.

**ÉCHEANCIER :** Moyen terme

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

L'OAP est située au Sud-Est de la commune, accessible par la D260 reliant le secteur au centre historique de Bonifacio (environ 10 minutes en voiture), puis par une desserte locale. La zone est entourée par des zones libres (maquis) au Nord et à l'Ouest, un camping à l'Est, et une zone résidentielle au Sud.

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP est classé en zone naturelle (Nt). Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir un équipement d'intérêt collectif de type transformateur électrique. Il est actuellement constitué d'une zone naturelle non bâti, recouvert par du maquis. Sa surface totale est de 14 977 m<sup>2</sup>, soit environ 1,5 hectares.

#### **OBJECTIFS :**

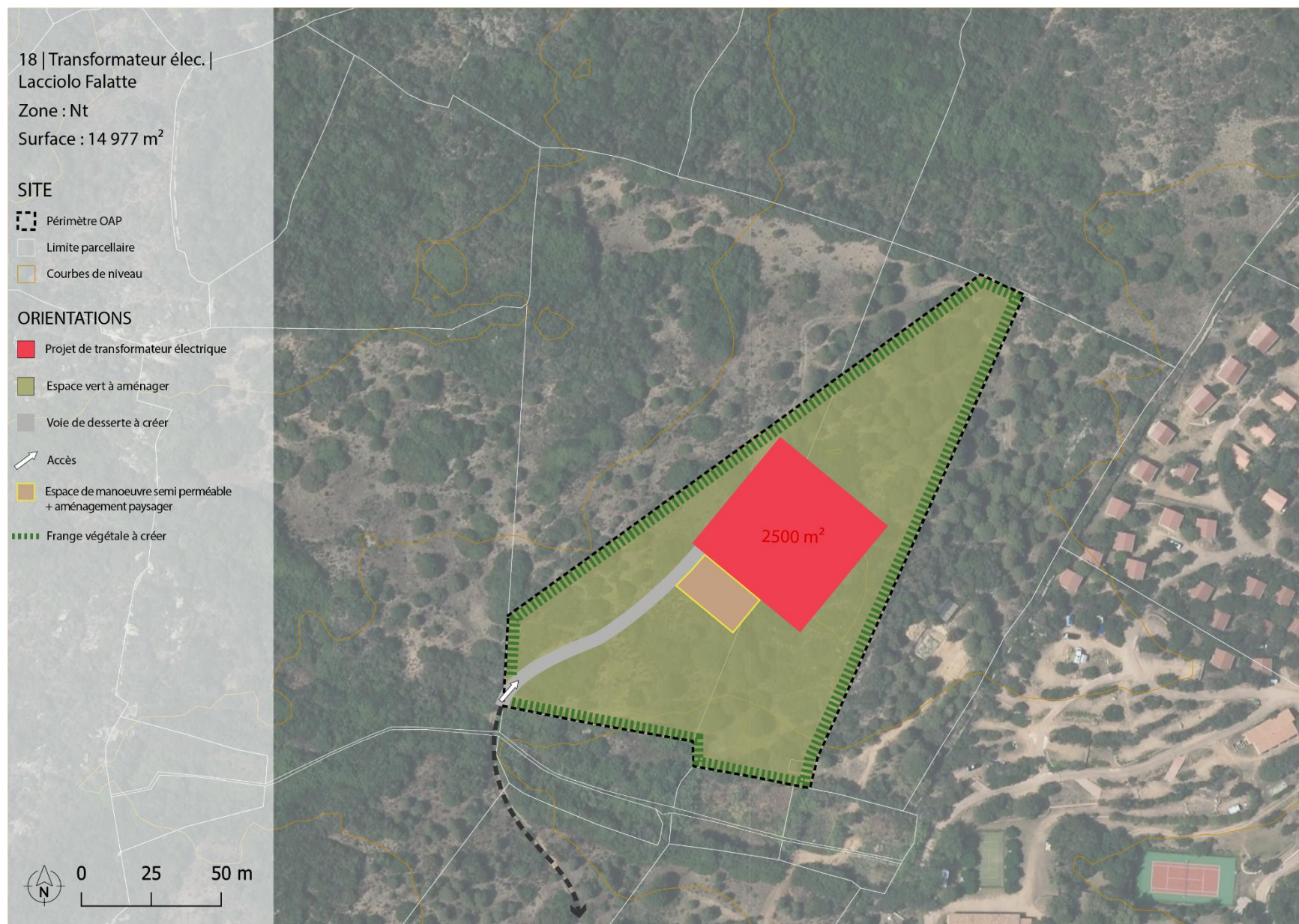
L'objectif principal de cette OAP est d'installer un transformateur électrique pour répondre aux besoins croissants des zones urbaines avoisinantes et favoriser le développement de Bonifacio. Ce projet vise à assurer une distribution électrique stable

et fiable, à adapter localement la distribution d'électricité, à renforcer la sécurité du réseau électrique et éventuellement à faciliter l'intégration des énergies renouvelables dans le réseau communal. Il s'agit donc d'un projet d'intérêt collectif pour la commune. L'aménagement de la zone sera conçu de manière globale et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

#### **MESURES PARTICULIERES :**

L'aménagement de la zone prévoit la préservation des espaces paysagers existants pour garantir une intégration harmonieuse du site dans le territoire. De plus, un espace de manœuvre sera aménagé pour assurer un accès rapide et sécurisé au transformateur en cas d'urgence.





Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 5. LES OAP THEMATIQUES

### H. TABLEAU RECAPITULATIF :

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES (OAPt) |   |                    |                           |                           |              |
|--|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|
| N°   | Zone  | Localisation       | Programmation             | Surface (m <sup>2</sup> ) | Surface (ha) |
| OAP   MUSELLA  | UB, UM, UL,1AUX   | Musella            | Village et économies      | 529 000                   | 52,9         |
| OAP   AGGLOMÉRATION HISTORIQUE                                   | AS, UA1, UA2, UA2i, UA3, UAi3, UA4, UAi4, UA5, UAi5, UE, ULi, 1AU, 1AUE | Centre historique  | Activités, habitat et TVB | 1 260 662                 | 126.06       |
| OAP   L'AGGLOMERATION RECENTE A CONFORTER                        | 1AU, 2AU, AS, NE, UA5, UE et UL   | Centre plus récent | Activités, habitat et TVB | 1 539 956                 | 153.99       |

## A. DETAIL DES OAP THEMATIQUES

### OAP | VILLAGE DE MUSELLA

#### *OAP THÉMATIQUE*

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de Musella s'inscrit dans les orientations du PADD visant à renforcer la qualité de vie des Bonifaciens tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035. Il s'agit de réorganiser le fonctionnement local en rééquilibrant la localisation des services et des équipements, en structurant Musella comme une centralité économique, et en consolidant son caractère mixte. Ce projet vise à transformer Musella en un nouveau centre urbain, en développant l'offre de commerces et de services pour désengorger le centre historique. L'extension du village de Musella permettra ainsi de soutenir l'activité économique bonifacienne et de créer des emplois à l'échelle de la commune. L'implantation de nouvelles entreprises renforcera l'attractivité communale tout au long de l'année, atténuant la saisonnalité de l'activité touristique. Cet aménagement offrira des opportunités pour lutter contre la précarité de la population active en augmentant les emplois permanents et en réduisant la part de saisonniers.

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

Le secteur de l'OAP couvre la trame urbaine du village de Musella, situé dans un tissu mixte entouré de zones naturelles. Localisé à l'Est de la commune, il est facilement accessible depuis le centre historique par la D60 (environ 10 minutes en voiture).

#### **OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP est classé en zone urbaine de faible densité (zone UB), en zone à vocation mixte (zone UM), en zone à vocation de loisirs (UL) et en zone à urbaniser à vocation économique (1AUX). Il s'étend sur une surface totale de 529 000 m<sup>2</sup> (environ 52,9 ha), comprenant des extensions résidentielles au Nord et au Sud, une zone d'hébergements touristiques au Sud, une zone d'activités et une zone d'équipements au

centre. Une extension de l'activité économique est prévue à l'Est pour favoriser et maintenir la mixité programmatique du village de Musella.

#### **OBJECTIFS :**

L'objectif principal de cette OAP est de développer le secteur de Musella en tant que village dont le développement urbain se ferait de manière adaptée, avec une restructuration du réseau routier. L'idée est d'aménager un espace qualitatif, connecté, et proposant un cadre de vie amélioré. Il s'agit de relier les différentes programmations présentes sur le secteur de Musella. L'aménagement de la zone sera conçu de manière globale. L'organisation de cette centralité permettra de conforter la mixité fonctionnelle, combinant activités, logements, résidences touristiques, et équipements collectifs, tout en garantissant le bon fonctionnement local du territoire.

L'aménagement du secteur vise à améliorer le cadre de vie et de travail des usagers, notamment en favorisant les déplacements piétons de proximité et en valorisant le paysage. L'objectif est de créer une centralité du quotidien en établissant des liens solides entre les activités et les zones résidentielles proches. L'extension du secteur Musella vise à anticiper le développement global de la commune. Ce développement repose non seulement sur l'évolution démographique, mais aussi sur le dynamisme économique et la mise en place d'une offre de qualité (services, infrastructures et équipements adaptés aux besoins des habitants). En ce sens, l'OAP propose :

- De conforter les espaces semi-perméables pour le stationnement.
- D'aménager des cheminements doux traversant la trame urbaine.
- De valoriser les espaces paysagers et les espaces de convivialité en proposant des aménagements et usages quotidiens.
- De renforcer la mixité programmatique et l'identité de village du secteur.
- De développer la proximité des programmes.

Ces aménagements ont pour but de dynamiser la commune de Bonifacio et de conforter l'attractivité et le développement de la centralité relais qu'est Musella. L'aménagement de la zone pourra se faire au fur et à mesure.

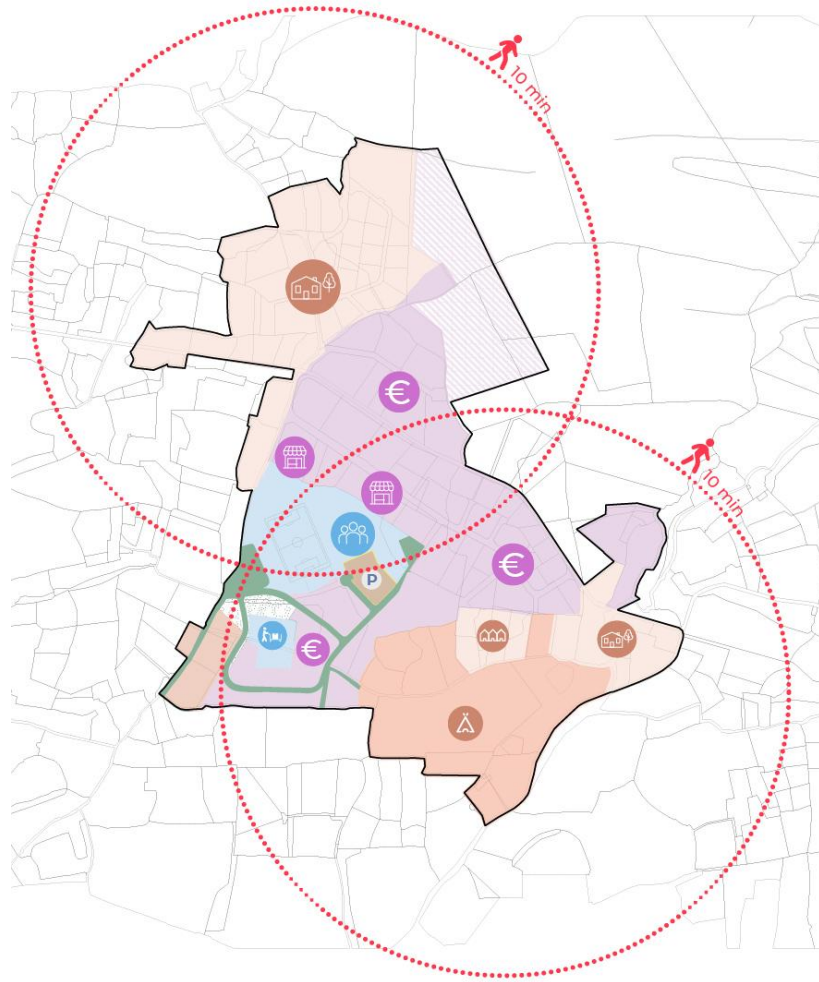


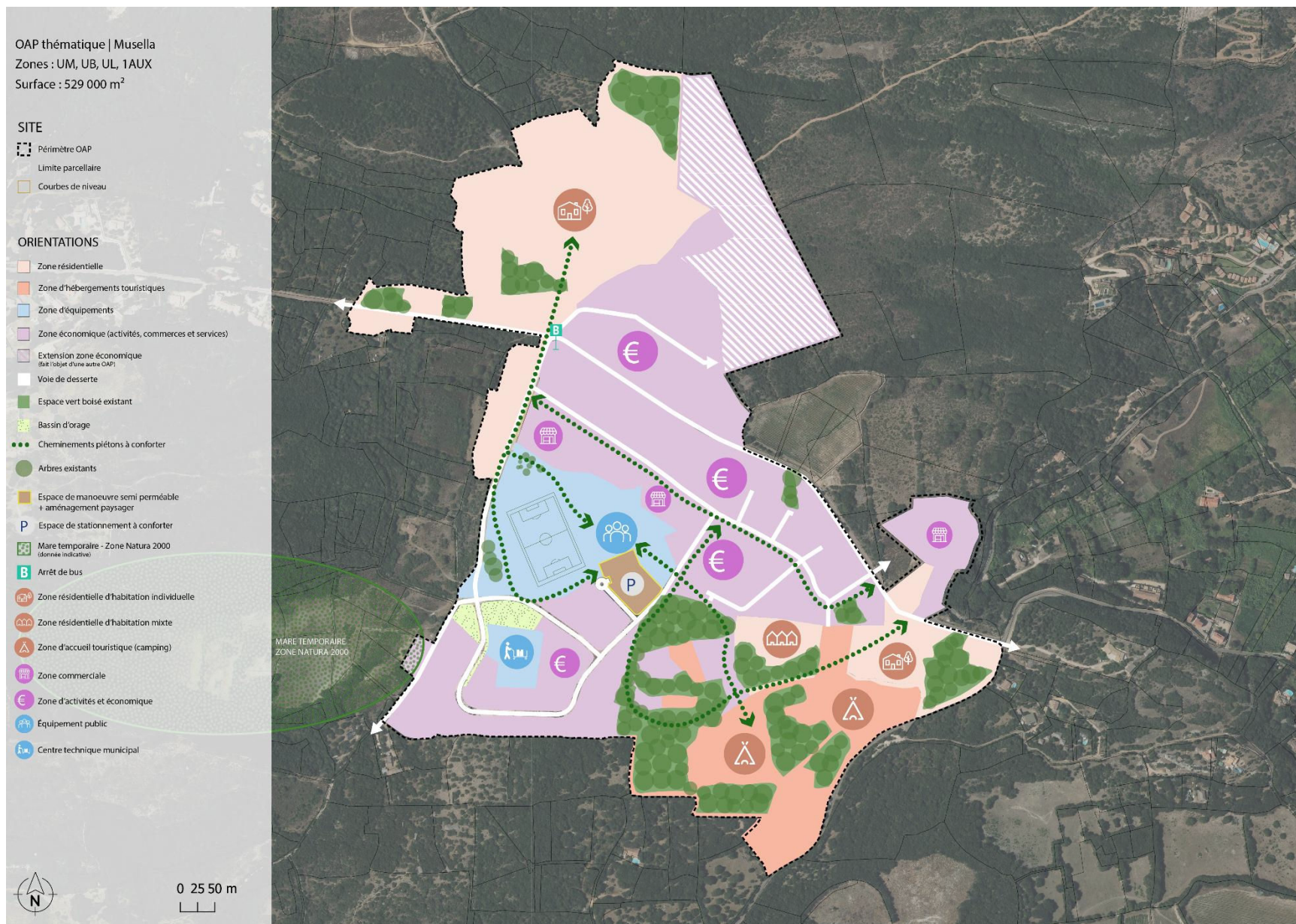
Schéma fonctionnement : le village Musella un espace praticable de proximité

### MESURES PARTICULIERES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :

L'aménagement de la zone vise à préserver les espaces paysagers existants afin d'assurer une intégration harmonieuse du site dans le paysage local. Pour garantir la qualité du projet, les équipements et zones de rencontre respecteront les ambiances paysagères existantes, en utilisant des matériaux locaux et en conservant les couleurs et textures naturelles. Les continuités piétonnes seront végétalisées et offriront des espaces publics de qualité, favorisant ainsi la vie de quartier.



Le développement du village Musella s'inscrit dans une trame paysagère vernaculaire, typique de la Corse du Sud. Le projet prendra en compte les enjeux paysagers et environnementaux à proximité, notamment la mare temporaire inscrite en zone Natura 2000. Ce projet ambitieux vise à préserver et valoriser le patrimoine local tout en répondant aux besoins contemporains des habitants.



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP | AGGLOMÉRATION HISTORIQUE

### OAP THÉMATIQUE

#### **JUSTIFICATION :**

L'aménagement du secteur de l'agglomération historique s'inscrit dans les trois axes du PADD, visant à :

1. Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique.
2. Conforter la qualité de vie des Bonifaciens tout en anticipant la croissance démographique.
3. Développer l'activité économique de manière équilibrée dans l'espace et le temps.

Il s'agit de valoriser le patrimoine de Bonifacio en préservant le bâti historique et en favorisant les projets de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux vacants, comme le projet Montlaur. L'aménagement du secteur vise également à garantir la qualité du cadre de vie des habitants en proposant des initiatives de renouvellement urbain et en créant des espaces publics de qualités proposant des aménités du quotidiens. De plus, l'aménagement de ce secteur encouragera un développement économique et touristique équilibré, tant spatialement que temporellement. Un travail sur les mobilités sera mis place pour faciliter l'accès à la Haute-Ville, que ce soit pour la basse saison et la haute saison.

Cette Opération d'Aménagement Programmé (OAP) de Bonifacio répond à plusieurs axes stratégiques du PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) :

- Axes 1 et 9 : organiser un nouveau centre urbain pour soulager la congestion du centre historique.
- Axes 4, 12 et 14 : protéger les paysages exceptionnels et remarquables de la région.
- Axes 2 et 12 : faire du patrimoine culturel le socle du développement socio-économique et assurer sa transmission aux générations futures.
- Axe 1 : prévoir un aménagement visant à réduire les inégalités d'accès aux services essentiels et à améliorer les conditions de logement.
- Axes 10 et 11 : favoriser un cadre de vie de qualité en développant des infrastructures et une urbanisation intégrée à l'environnement.
- Axes 5 et 12 : promouvoir un tourisme durable, respectueux de l'identité locale et réparti équitablement sur l'année et les territoires.
- Axes 5 et 12 : faciliter la mobilité interne en développant l'intermodalité et des solutions de transport durables.

#### **LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE :**

Le secteur de l'OAP couvre la trame urbaine de l'agglomération historique de Bonifacio. Le territoire impacté correspond au tissu dense du centre historique. Trois secteurs composent le territoire étudié : la Haute-Ville (cœur historique), la Marina (port) et l'arrière-port (écoquartier), la Vallée de Saint-Julien (secteur résidentiel), Monte-Leone (secteur résidentiel) et Cartarana (secteur résidentiel). Ce secteur est accessible depuis la route T40, la route D58.

**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 m<sup>2</sup> (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 Haute-Ville 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 Haute-Ville et le secteur Monte Léone.

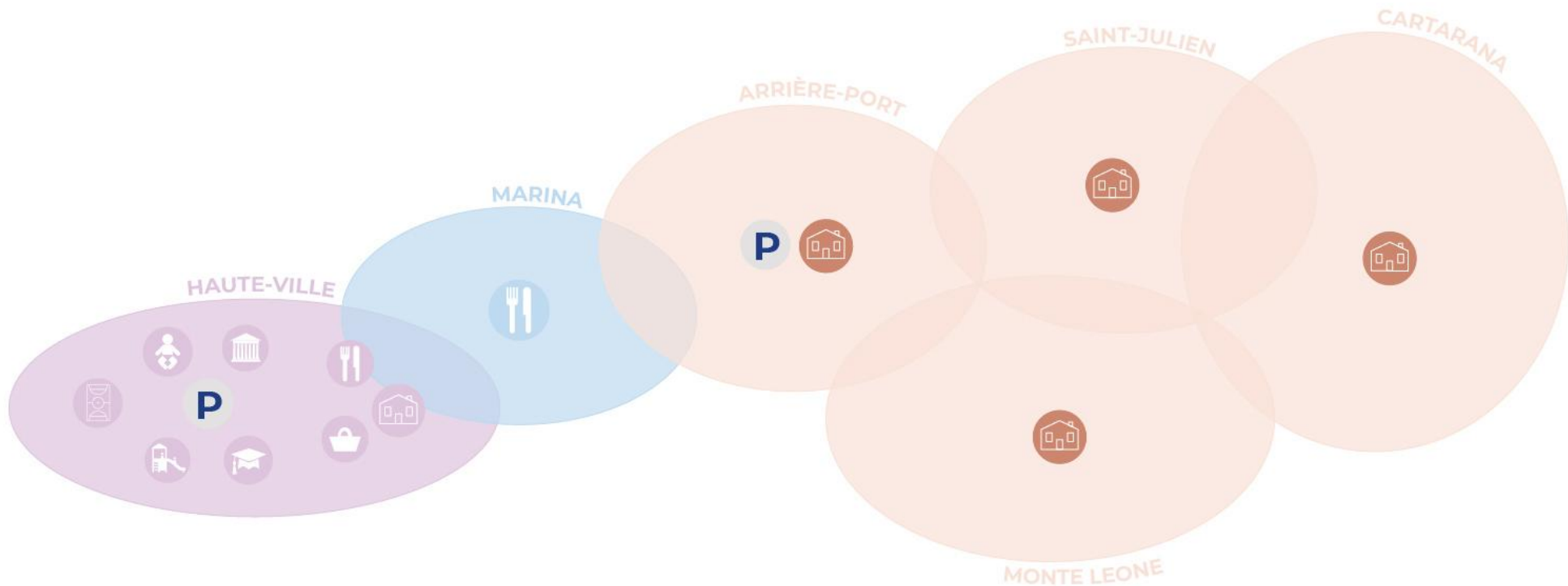
La Marina : Il s'agit d'une zone de transition aux atouts touristiques, liée au port et aux activités marines. Une liaison piétonne reliant les zones de stationnement à la Haute-Ville sera pérennisée et valorisée. Ce cheminement permettra de mettre en valeur le paysage patrimonial et paysager.

Vallée Saint-Julien : Ce secteur, marqué par un paysage de terrasses agricoles et une trame rurale ancienne, constitue un espace stratégique pour l'extension maîtrisée de l'agglomération. L'aménagement devra préserver les qualités paysagères et patrimoniales tout en intégrant des circulations douces et des espaces publics favorisant la rencontre. L'objectif est de faire de la vallée un pôle résidentiel intégré, connecté à la Haute-Ville et à Monte Léone.

Monte Leone : Situé en continuité directe de l'agglomération historique, Monte Léone est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), mise en place pour permettre à la collectivité de maîtriser le foncier stratégique en vue d'un projet d'aménagement global. Cette zone constitue une réserve foncière essentielle pour anticiper la croissance urbaine et organiser le développement de manière cohérente, en intégrant logements, équipements publics et espaces paysagers. Le secteur présente un

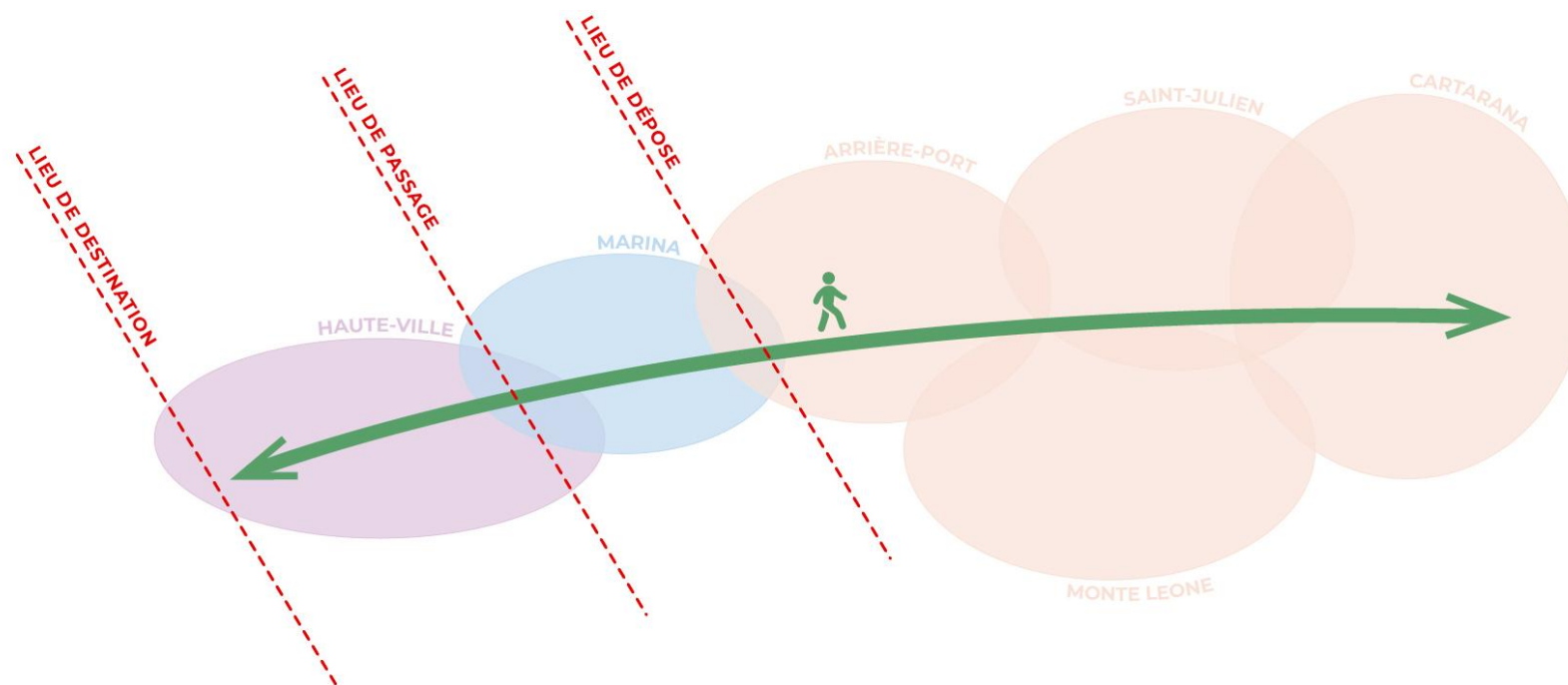
fort potentiel pour l'accueil de nouveaux logements et d'équipements publics. L'aménagement devra proposer une organisation fonctionnelle claire, des liaisons multimodales et une intégration paysagère soignée afin de renforcer la cohérence avec l'arrière-port et la Haute-Ville. Ce secteur jouera un rôle clé dans la structuration de la centralité élargie.

Cartarana : Cette zone se caractérise par une localisation stratégique entre zones naturelles et espaces urbanisés. L'aménagement devra concilier urbanisation raisonnée et préservation des espaces agricoles, en favorisant des formes bâties adaptées et des continuités paysagères. L'objectif est de créer un quartier résidentiel harmonieux, connecté aux autres secteurs, tout en limitant l'artificialisation et en valorisant le cadre paysager.



Ces aménagements visent à dynamiser le centre historique de Bonifacio tout en garantissant aux habitants une qualité de vie élevée. La commune prévoit de densifier le centre historique en mobilisant le parc de logements existant et vacant, ainsi qu'en composant des espaces publics. En accord avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et le PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse), cette OAP vise à développer l'offre de commerces et de services afin de décongestionner l'agglomération historique.

L'objectif est de proposer un fonctionnement local cohérent et complémentaire entre les trois secteurs stratégiques – Monte Léone, la vallée Saint-Julien et Cartarana – en créant des liens entre leurs identités. Une liaison physique favorisant les déplacements multimodaux sera mise en place pour créer une continuité à l'échelle de l'OAP, reliant la Haute-Ville, un lieu de destination, la Marina, un lieu de passage, et l'arrière-port, un lieu de dépose. Ces secteurs, chacun avec ses spécificités, joueront un rôle clé dans la structuration d'une centralité élargie et dans l'équilibre entre développement urbain et préservation des paysages.



### **REVUES DE PROJET ET MESURES PATRIMONIALES (ARCHITECTURE ET PAYSAGE) :**

L'ensembles des projets devra s'ancrer dans une volonté de préservation du patrimoine paysager et architectural : cheminements patrimoniaux, réhabilitation patrimoniale, préservation du grand paysage et des espaces arborés. Cette ambition se pérennise par la préservation et la création de points de vue sur la cité et sur le grand paysage. Par ailleurs, les objectifs que prévoit d'atteindre l'OAP thématique « Agglomération Historique », sont à l'image des actions, des projets et des études que met en œuvre d'ores et déjà la collectivité de Bonifacio au sein de cette zone. En effet, quand nous observons l'essence des projets en cours, nous remarquons que l'OAP est en réalité une continuité de la stratégie de développement menée par la collectivité avec pour ligne directrice de conjuguer qualité du cadre de vie et préservation du patrimoine qu'il soit architectural, paysager ou encore culturel :

#### **La réhabilitation de la Haute-Ville de Bonifacio « Rifemu u Paisi »**

Après cinq années de chantiers intenses, la Municipalité a inauguré en 2022 la réhabilitation de la Haute-Ville. Pour rappel, la commune a entrepris un ambitieux chantier de restauration et de réhabilitation des places et ruelles du quartier historique de la Haute-Ville de Bonifacio pour un montant total de plus de 10,9 M€. En concertation avec la population locale, ce programme concernait d'une part la réfection globale des réseaux d'eau, d'assainissement, d'eaux pluviales, d'électricité et de télécommunications, et d'autre part visait également à rénover les places et ruelles de la Haute-Ville.

#### **Le programme POPAC : une continuité du projet « Bonifacio à vivre »**

Cela fait maintenant plus d'une décennie que la commune de Bonifacio s'engage dans une politique de l'amélioration de l'habitat avec notamment un programme dédié l'OPAH. Commencé en 2013, ce dispositif a eu pour vertu d'appréhender les problématiques du Centre ancien de Bonifacio. Sur une approche mêlant la réorganisation de l'habitat privé, le traitement de la vacance et la mise en valeur du

patrimoine architectural, l'objectif était de mettre un terme à une dégradation de l'habitat avec une stratégie de redressement de l'habitat indigne et insalubre. Aujourd'hui, la collectivité souhaite aller plus loin et prolonger les efforts réalisés. En effet, la mission de l'équipe OPAH débutée en janvier 2013 révèle des copropriétés peu organisées, un délaissement du patrimoine, faute de moyens et d'accompagnement et un bâti livré à une appropriation marchande pour une rentabilité axée sur le vecteur touristique. De plus, les besoins se situent à 68% sur des travaux de parties communes, indissociables d'un engagement de travaux privatifs d'aménagement du logement. Dès lors, le dispositif POPAC qui consiste à accompagner les copropriétés en difficultés, est un protocole adapté au traitement des problématiques d'habitat du territoire où convergent ingénierie du POPAC et les aides financières de l'OPAH. Enfin, cette stratégie est non seulement une réponse aux problématiques sociales mais elle est aussi une réponse aux problématiques environnementales car en réhabilitant le parc existant la commune répond aux besoins en logement en limitant l'extension urbaine.

#### **La démarche Grand Site**

En cours depuis avril 2019, l'Opération Grand Site à Bonifacio est une initiative visant à préserver et à mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel et paysager. Elle a pour ambition de renforcer plusieurs programmes qui ont déjà permis de mener à terme un grand nombre de projets de restauration du bâti et des sites naturels de la commune, tout en réaffirmant deux composantes fortes de la ville : ses vocations touristique et agricole. A ce titre, la commune s'est engagée dans une démarche Grand Site de France, pour faire vivre ce patrimoine en grande partie protégé, de le donner à découvrir en garantissant le respect de « l'Esprit des lieux » et en assurant à ses habitants une économie raisonnée et viable.

#### **Le Site Patrimonial Remarquable**

L'élaboration du Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio, initié en 2018, s'inscrit ainsi en continuité de la ZPPAUP créée en 2010 (Ca'Architectes, 2019). Son périmètre, à l'initiative de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Corse et en

concertation avec les services de la commune, a été élargi par rapport au classement précédent afin de retrouver une cohérence d'ensemble vis-à-vis des zones urbaines de la commune et offrir une reconnaissance du patrimoine rural. Il intègre désormais l'entrée de ville avec les vallons de la Sennola et de St Julien. Et ensuite tu reprends « par ailleurs dans cette même démarche un plan de sauvegarde...

Par ailleurs, dans cette même démarche un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est en création dans le secteur de la Haute-ville et un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dans les autres secteurs.

L'objectif de ces deux plans est d'avoir une traduction réglementaire des actions à mener dans le cadre dudit SPR. De ce fait, l'évolution de l'agglomération historique devra s'y inscrire.

### Monuments Historiques

Vingt immeubles, bâtis ou non bâtis, bénéficient du statut de « Monument historique » sur la commune de Bonifacio. 14 d'entre eux sont « inscrits » sur la liste des Monuments historiques, premier niveau de protection délivré par le préfet de région, alors que 6 ont été « classés » par arrêté du ministre de la Culture. La plupart d'entre eux se concentrent au sein de l'agglomération historique engendrant des périmètres de protection de 500m autour de ces bâtis. Cette agglomération est également comprise dans le site inscrit « urbain » de Bonifacio et dans le périmètre du site patrimonial remarquable, ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Toutes ces réglementations permettent d'assurer une meilleure intégration des projets par rapport à l'histoire et à son architecture.

Dans cette logique, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) donne son avis pour chaque demande d'urbanisme afin de préserver l'identité des lieux dans ledit rayon de 500 mètres.

### Label Ville d'Art et d'Histoire

Bonifacio est détentrice du label Ville d'Art et d'Histoire depuis 2019. Ce label est attribué par le ministère de la Culture et de la Communication aux villes qui ont un patrimoine historique et culturel significatif. Grâce à ce label, Bonifacio met en valeur son patrimoine matériel et immatériel. Les Monuments Historiques et l'ensemble de la citadelle médiévale sont préservés et racontent leur histoire aux habitants et aux visiteurs. Le label permet d'inscrire Bonifacio dans une cohérence globale avec une politique patrimoniale et culturelle. Cela signifie que la ville s'engage à préserver son patrimoine tout en respectant l'esprit des lieux et les besoins de ses habitants.

### L'Anse de Catena :

Ce projet, en cours de démarche « Grand site de France », intègre des objectifs de préservation écologiques, contribuant à la mise en valeur de la rive nord du goulet de Bonifacio classée parmi les sites protégés. Il s'illustre notamment par l'aménagement d'une passerelle piétonne qui s'intégrera dans le paysage grâce à son architecture en bois. Par ailleurs, sa pratique sera double puisqu'elle visera à répondre aux objectifs d'un tourisme durable tout en contribuant à améliorer la qualité du cadre de vie des Bonifaciens.

### Finalisation du plan mobilité :

Le rayonnement de Bonifacio s'accompagne durant les périodes de forte fréquentation, d'une dégradation de la mobilité des bonifaciens résidents et de la qualité d'accueil des populations touristiques créant ainsi des conflits d'usages. Pour y remédier, la commune s'est engagée dans une réflexion globale de son plan de mobilité qui s'organise autour de 5 actions thématiques :

- > Construire un réseau de transport en commun et organiser l'intermodalité pour délester le trafic VL en ville.

- > Encourager la mobilité à vélo en sécurisant les trajets et en fournissant des services.
- > Encourager la mobilité piétonne en sécurisant les cheminements piétons, en proposant un itinéraire PMR et en facilitant l'accès à la citadelle. Améliorer l'expérience piétonne en revalorisant l'arrière-port et en diminuant le trafic en haute ville tout en maintenant une capacité de stationnement.
- > Développer les bonnes pratiques de mobilité durable et accompagner le changement auprès des touristes et résidents. Recueillir les données nécessaires au pilotage et à l'évaluation de l'efficacité de la mobilité durable.
- > Limiter la circulation et organiser le stationnement aux abords des sites naturels sensibles, et permettre l'accueil des camping-cars sur des aires dédiées.

#### La réhabilitation du site Montlaur

Né de la volonté de revaloriser la friche de l'ancienne caserne Montlaur à Bonifacio, la construction de la crèche a constitué un projet pilote pour l'ensemble de l'opération visant le futur quartier Montlaur. Bâtiment passif en site patrimonial remarquable, paré d'une façade à teinte claire due à la mise en œuvre expérimentale d'un béton de chaux damé, la crèche Montlaur, témoigne de la volonté de la ville à produire un urbanisme cohérent et durable en conjuguant développement et préservation des spécificités locales. La crèche Montlaur s'illustre notamment par une revalorisation du patrimoine, par une préservation paysagère et l'introduction des principes de durabilité d'aujourd'hui par sa performance énergétique.

#### Lien avec les OAP sectorielles Habitat et la ZAD

Les OAP sectorielles « Habitat » visent à densifier, conforter et étendre l'agglomération historique dans une logique de développement maîtrisé et de valorisation du cadre bâti. Elles s'articulent avec la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de Saint-Julien – Monte Léone, créée afin de garantir la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre des orientations du PLU. Ce dispositif, fondé sur le droit de préemption pour une durée de six ans renouvelables, permet d'anticiper les besoins en logements (notamment en faveur de la primo-accession et de la résidence principale), l'installation d'équipements publics et l'accueil d'activités économiques, tout en veillant à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité paysagère qui caractérise Bonifacio.



Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

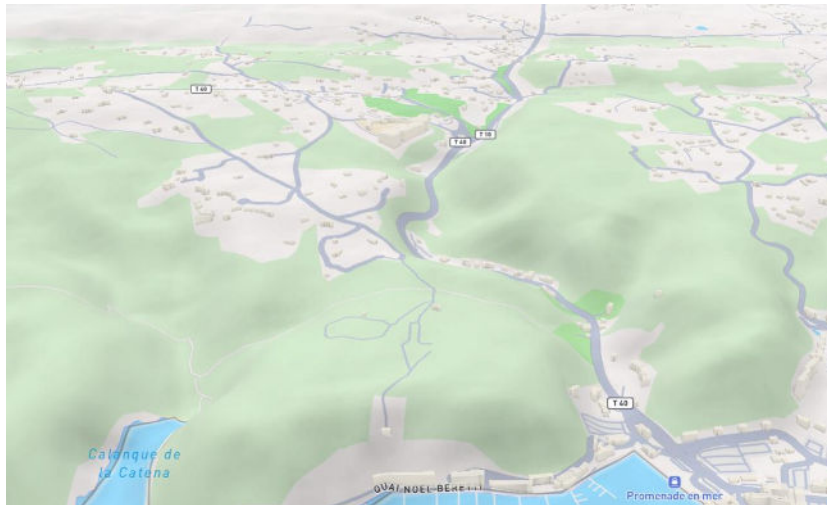
## OAP | AGGLOMERATION RECENTE A CONFORTER

### OAP THÉMATIQUE

#### **JUSTIFICATION :**

Le centre historique est contraint à l'est par l'extension urbaine naturelle et au nord par la rupture topographique, ce qui génère une tension entre conservation du patrimoine et développement. Le secteur de projet identifié au nord, relativement plat, est une opportunité de croissance pour la commune, permettant de déployer un programme mixte pour répondre aux besoins à la fois résidentiels, commerciaux et touristiques.

Par ailleurs, au titre de la Loi littoral et conformément aux critères du PADDUC, le présent secteur de projet est qualifié d'« agglomération », laquelle peut faire l'objet d'extension et de densification au titre de l'article L121-8 du Code de l'urbanisme.



Source : TEREVAL® avril 2025 / Topographie et co-visibilités entre l'agglomération historique et l'agglomération à conforter

L'aménagement du secteur de l'agglomération à conforter s'inscrit dans les trois axes du PADD visant à :

1. Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique.
2. Conforter la qualité de vie des Bonifaciens tout en anticipant la croissance démographique.
3. Développer l'activité économique de manière équilibrée dans l'espace et le temps.

L'aménagement de ce secteur d'extension urbaine a pour objectif d'assurer une qualité de vie optimale pour les habitants, en développant des équipements et services de proximité. Ce projet favorisera également un développement équilibré, en accueillant de nouvelles populations grâce à des constructions destinées à l'habitation, notamment à travers des OAP. Il vise aussi à soutenir l'ancrage de ces populations en renforçant l'économie locale, notamment avec un rez-de-chaussée actif dans le cadre de l'OAP située à Araguina.

Ce projet s'inscrit dans plusieurs orientations stratégiques du PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse).

- Axes 1 et 9 : organiser un nouveau centre urbain pour soulager la congestion du centre historique.
- Axes 4, 12 et 14 : protéger les paysages exceptionnels et remarquables de la région.
- Axe 1 : prévoir un aménagement visant à réduire les inégalités d'accès aux services essentiels et à améliorer les conditions de logement.
- Axes 10 et 11 : favoriser un cadre de vie de qualité en développant des infrastructures et une urbanisation intégrée à l'environnement.

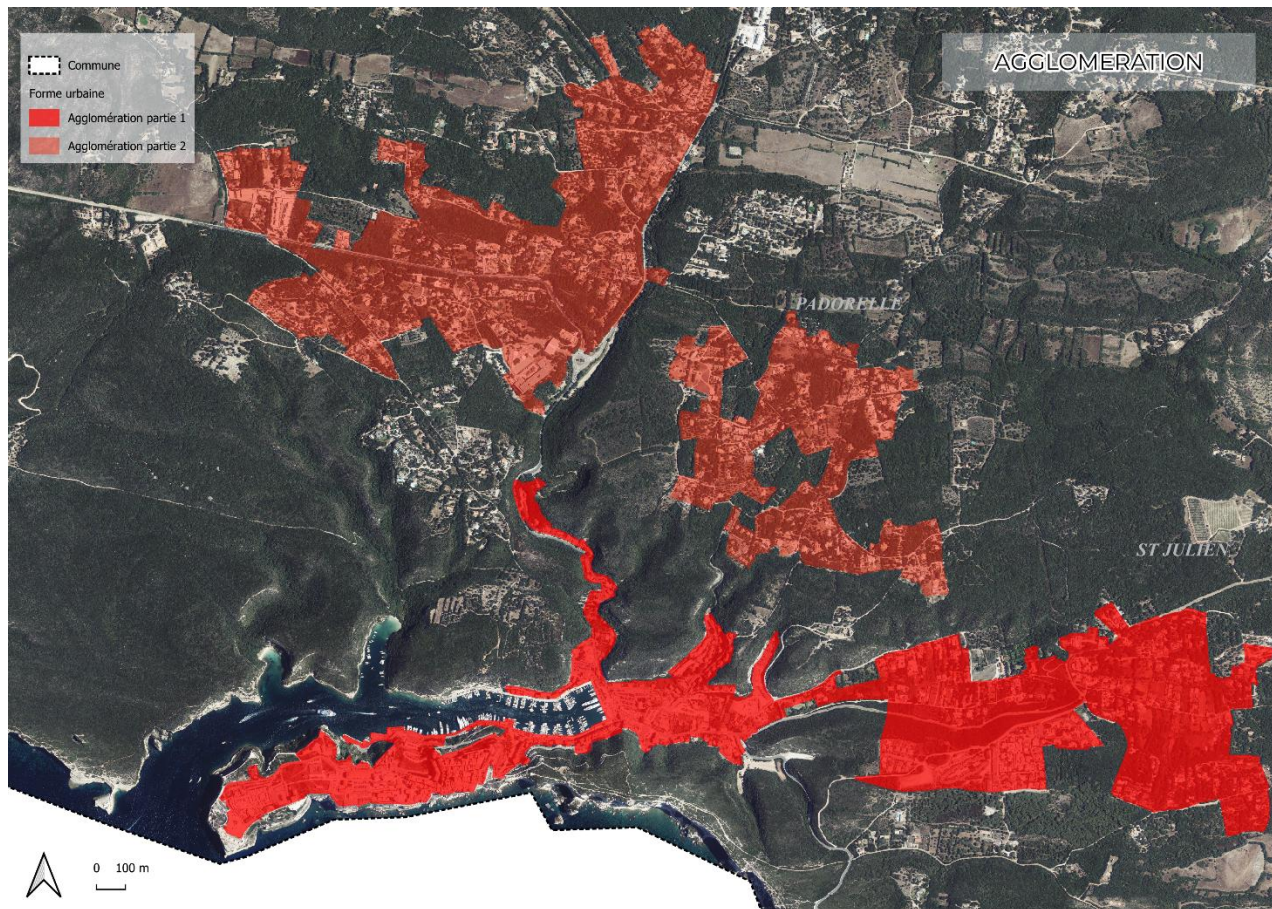
- Axes 5 et 12 : promouvoir un tourisme durable, respectueux de l'identité locale et réparti équitablement sur l'année et les territoires.
- Axes 5 et 12 : faciliter la mobilité interne en développant l'intermodalité et des solutions de transport durables.

**LOCALISATION ET ACCES A LA ZONE : C**

Le secteur de l'OAP couvre la trame urbaine à conforter de Bonifacio (agglomération partie 2).

Le territoire impacté correspond à l'extension urbaine visible au nord de l'agglomération historique (agglomération partie 1).

Le secteur de projet se décompose en trois secteurs principaux identifiés : Araguina, Cavallo Morto et Padorelle. Ce secteur est accessible depuis la route T40, la T10.



Source : Toponymy / Carte localisation de « l'agglomération bonifacienne à renforcer » / Extrait annexe 1D\_1\_Justification des formes urbaines

**OCCUPATION DU SOL :**

Le secteur de l'OAP concerne la zone urbaine correspondant à l'extension de la vieille ville, à caractère résidentiel (UA5), la zone urbaine d'équipements (UE), la zone urbaine de loisirs et tourisme (UL), la zone à urbaniser résidentielle ouverte (1AU), la zone naturelle (N et Ns), la zone naturelle protégée (NP), et la zone agricole (A).

Il s'étend sur une surface totale de 1 529 569 m<sup>2</sup>, soit environ 153 ha.

**OBJECTIFS :**

L'objectif principal de cette OAP est de renforcer l'armature territoriale de Bonifacio, en concentrant l'urbanisation et en structurant le développement autour des zones à forte mobilité, telles que le rond-point et les axes principaux reliant le centre historique, Cavallo Morto, Padorelle, Porto Vecchio et Figari. Cette démarche vise à renforcer les liens entre ces différentes zones, tout en favorisant une organisation cohérente du territoire.

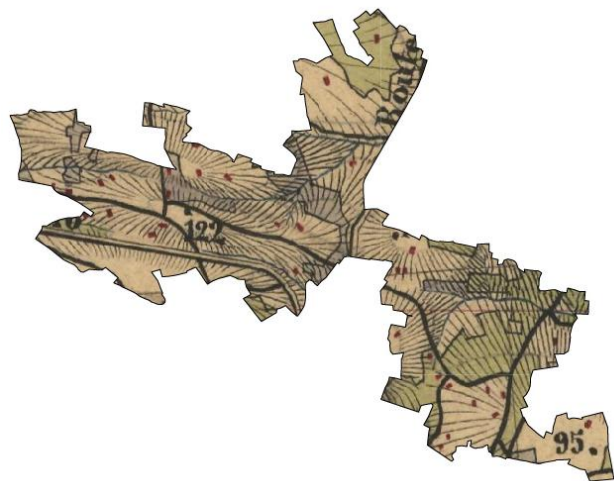
Le programme proposé repose sur un développement mixte, incluant à la fois du logement, des équipements touristiques, publics (comme l'hôpital et le collège), ainsi que des commerces, afin de diversifier les usages du sol et maintenir une fluidité entre ces différentes fonctions. Cette approche permet de répondre aux besoins actuels et futurs tout en créant un environnement dynamique et cohérent.

Enfin, la densification du secteur sera maîtrisée, afin de concilier le nécessaire développement urbain avec la préservation de l'environnement et des paysages naturels. L'OAP mettra l'accent sur des principes de densification douce, évitant des constructions trop massives ou verticales, particulièrement à proximité du centre historique, afin de respecter le cadre paysager tout en permettant une croissance harmonieuse.

Ces aménagements visent à renforcer l'armature territoriale de Bonifacio en développant un secteur d'extension urbaine qui complète l'agglomération historique tout en assurant une qualité de vie élevée pour ses habitants. Conformément au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et au PADDUC (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse), cette OAP (Opération d'Aménagement Programmé) a pour objectif de diversifier l'offre de commerces et de services, afin de décongestionner l'agglomération historique. L'ambition est de créer un fonctionnement local harmonieux et complémentaire avec les autres secteurs de l'agglomération (Musella et l'agglomération historique), en favorisant des liens entre les identités de ces différents territoires.

**ENJEUX :**

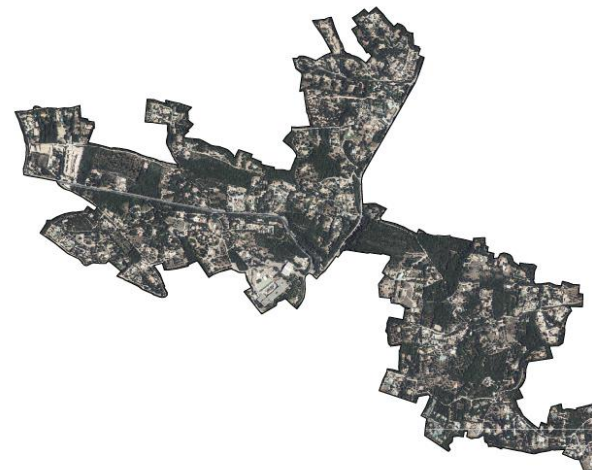
Ce secteur constitue une zone urbanisée historique à l'échelle de Bonifacio, comme en témoignent les cartographies historiques ci-dessous (Cassini, 1950-1965, 2005-2010 et de nos jours). Ces cartes illustrent l'évolution progressive de l'urbanisation dans cette zone, confirmant ainsi qu'elle fait partie intégrante de l'agglomération bonifacienne depuis plusieurs décennies. La continuité de son développement s'inscrit dans une logique d'extension naturelle de la commune, permettant à ce secteur de jouer un rôle déterminant dans l'accueil des nouvelles populations et dans le développement futur de Bonifacio.



Source : Toponymy / Carte du secteur État-Major



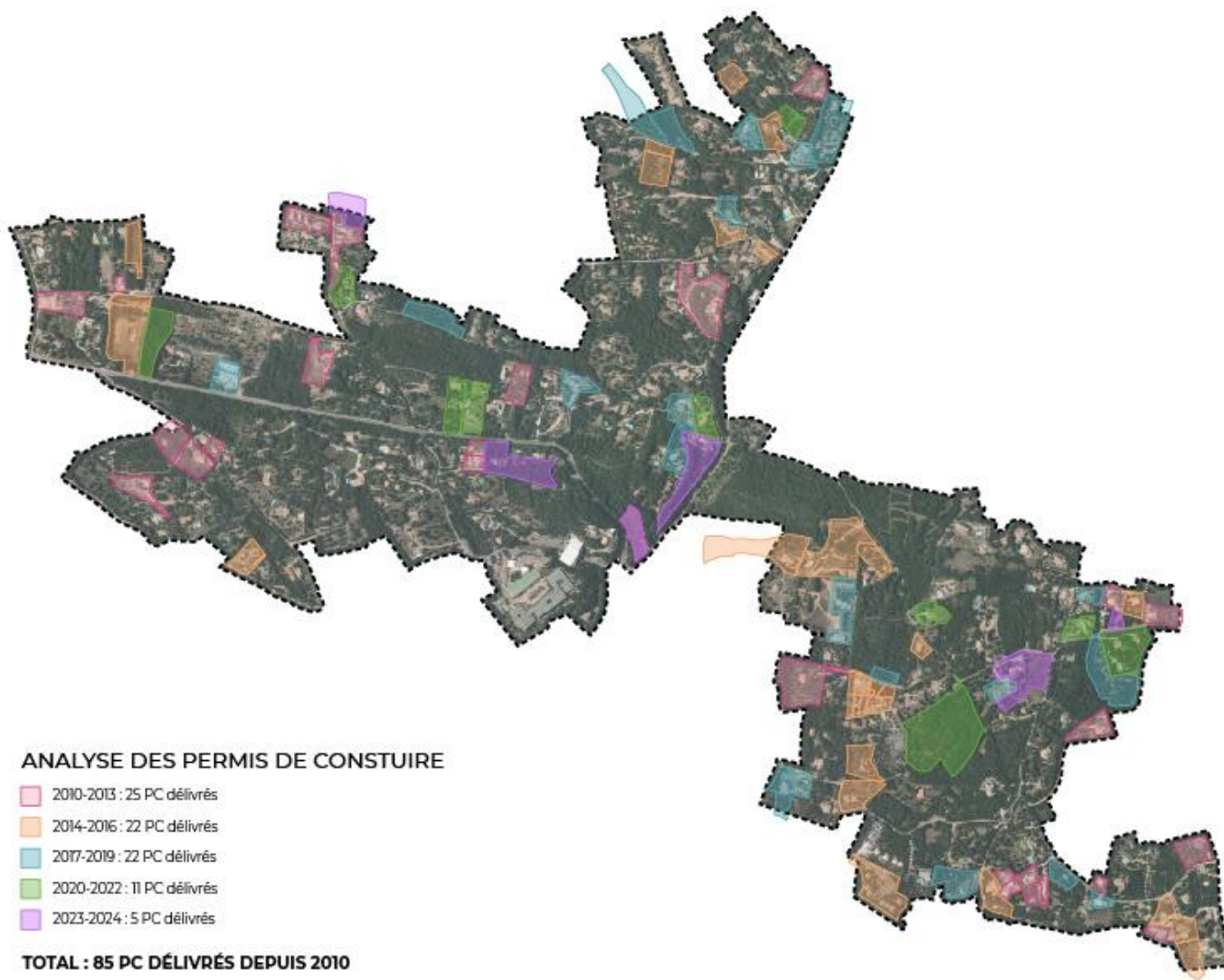
Source : Toponymy / Carte du secteur 1950-1965



Source : Toponymy / Carte du secteur 2020

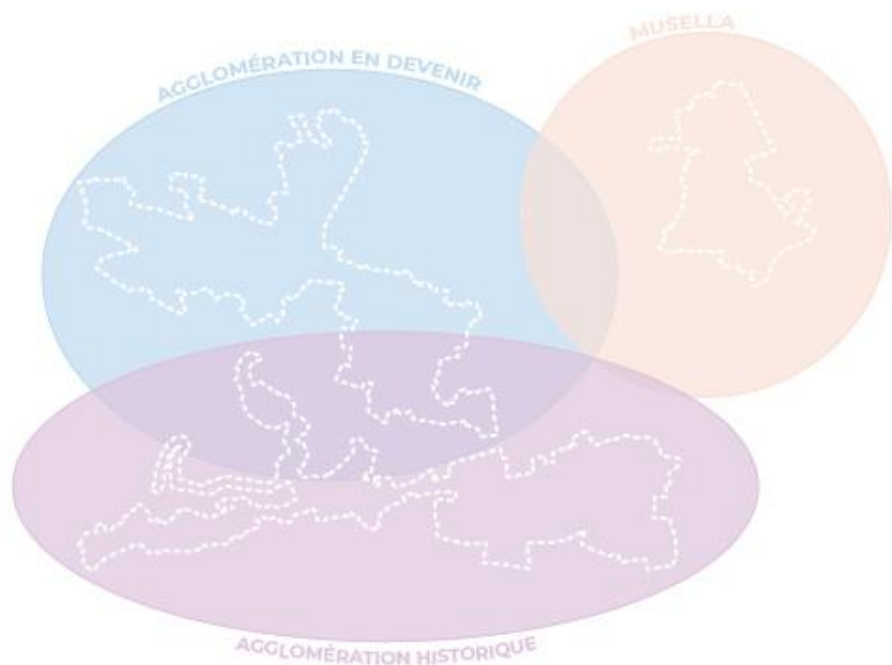
Le secteur, en cours d'urbanisation, représente une agglomération à conforter, et une zone d'accueil essentielle pour le développement futur de Bonifacio. Depuis les années 2010, il a déjà connu une urbanisation significative, avec 85 permis de construire délivrés (cf cartographie ci-dessous). Alors que l'agglomération historique a atteint une extension importante, l'urbanisation de la vieille ville s'est prolongée de manière logique et naturelle vers ce secteur, aujourd'hui concerné par cette OAP.

Cependant, il est important de souligner qu'en 2022, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été abrogé et remplacé par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce qui a conduit à une diminution des constructions depuis cette date. Cette évolution réglementaire a limité les possibilités d'urbanisation et a ralenti l'accélération du développement dans ce secteur. Malgré cela, la zone demeure un axe stratégique pour l'avenir de la commune et reste centrale dans les projets de développement à venir.



Source : Toponymy / Carte d'analyse des permis de construire depuis 2010

Cette zone représente la majeure partie du potentiel d'urbanisation de la commune, jouant ainsi un rôle clé dans la continuité de l'urbanisation de Bonifacio. En effet, elle fait le lien stratégique entre le secteur urbain de Musella et l'agglomération historique, permettant une extension cohérente et progressive de la ville. Ce secteur est donc essentiel pour structurer l'extension de l'agglomération, en intégrant harmonieusement les nouveaux espaces urbains tout en préservant les caractéristiques et les fonctions de l'agglomération historique. Ce maillage entre Musella et le cœur historique assure une urbanisation équilibrée, qui répond aux besoins actuels tout en anticipant les futurs enjeux démographiques et fonctionnels de la commune.



Source : Toponymy / Continuité de l'urbanisation

Cette zone représente un axe central dans l'avenir de l'urbanisation de la commune, s'alignant parfaitement avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle prévoit la **création d'environ 212 logements, répartis sur 9 OAP sectorielles**, renforçant ainsi son rôle stratégique dans le développement de Bonifacio. Depuis 2010, ce territoire a contribué à l'extension progressive de la commune et continue d'être un acteur clé dans la structuration du projet urbain à long terme. Cette dynamique d'urbanisation s'inscrit pleinement dans les objectifs futurs de la commune, en soutenant son expansion et en anticipant les besoins croissants en matière de logement et d'infrastructures. Les OAP sectorielles présentent au sein de ce secteur urbain envisagent également le développement du tourisme, l'aménagement d'une petite centralité commerciale à Araguina dans la continuité de Padorelle (cf. OAP n° 11), ainsi que la création d'espaces publics de qualité. L'objectif global du projet est de constituer une zone urbaine complète, offrant l'ensemble des aménités nécessaires à l'accueil de nouvelles populations. Ce projet a pour ambition de favoriser un cadre de vie à la fois dynamique et attractif, propice à l'installation de nouveaux habitants, tout en soutenant l'essor des activités économiques et touristiques.

**MESURES PARTICULIERES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Les aménagements internes à l'OAP devront impérativement prendre en considération les enjeux environnementaux, paysagers et écologiques présents sur le site ainsi que dans ses environs. Le site abrite des éléments paysagers à préserver conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'une portion d'Espace Remarquable Caractéristique (ERC) à l'ouest. De même, le site classé des falaises et du plateau de Bonifacio englobant la zone urbaine de Bancarello implique le respect de sa charte, annexée au présent PLU et qui fixe les « orientations paysagères et architecturales » à mettre en œuvre.

Par ailleurs, des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) sont présents sur le site et sur presque l'ensemble du pourtour de l'OAP, nécessitant une attention particulière pour en assurer la protection dans le cadre de l'aménagement.

À l'est du site, des Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) se situent à proximité. Bien qu'ils ne soient pas directement sur le site, leur présence doit être prise en compte pour orienter le projet d'aménagement.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) se trouvent à proximité du site et nécessitent également une vigilance particulière pour garantir leur conservation et éviter toute altération.

De plus, une zone Natura 2000 est localisée à l'ouest du site, couvrant une partie du secteur concerné par l'OAP, imposant ainsi des mesures strictes pour préserver la biodiversité et les habitats naturels. L'ensemble du périmètre de l'OAP est également intégré dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, un facteur qui doit être pris en compte dans l'élaboration du projet afin de garantir un aménagement respectueux des spécificités écologiques locales.

Ainsi, les projets devront proposer des solutions adaptées pour préserver la continuité paysagère, en intégrant notamment des corridors écologiques et des espaces verts dans l'aménagement, afin d'assurer une transition fluide entre l'extension urbaine et les paysages environnants. Il sera également nécessaire de valoriser les éléments naturels existants, tout en veillant à ce que l'urbanisation respecte et renforce la diversité paysagère et écologique du secteur. Parallèlement, la préservation de l'agriculture locale, pilier du tissu économique et paysager de la commune, devra être une priorité. Les espaces agricoles en place devront être soigneusement pris en compte pour éviter toute fragmentation des zones cultivées, en garantissant la protection des terres agricoles essentielles à la production locale. Cette approche permettra non seulement de préserver l'identité agricole de la zone, mais aussi d'assurer la continuité des activités agricoles, contribuant ainsi à un équilibre entre urbanisation et usages traditionnels du sol.



Source : TEREVAL ® avril 2025 / Interactions entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels

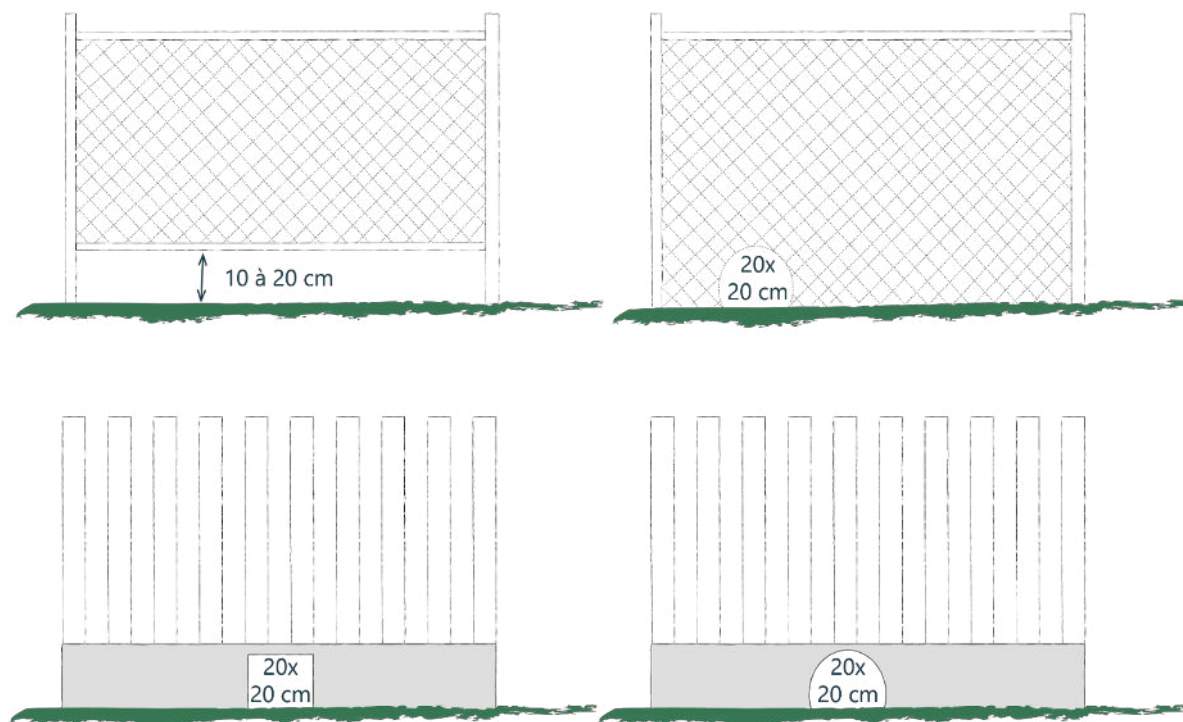


Pièce n° 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 6. ANNEXES

### A. PRINCIPE DE CLOTURES ADAPTEES POUR PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET FACILITER LE PASSAGE DE LA FAUNE LOCALE :

Les types de clôtures illustrés ci-dessous sont requis pour préserver la Trame Verte et Bleue (TVB), essentielle à la biodiversité en milieu urbain. Conçues pour permettre le passage de la petite faune sauvage, elles évitent la fragmentation des habitats et facilitent les déplacements des espèces vulnérables comme les tortues ou les amphibiens. Ces clôtures favorisent ainsi la continuité écologique et contribuent à la gestion durable des espaces verts urbains.



Source : Toponymy

## B. MESURE CIBLANT LA TORTUE D'HERMANN (MTH)

Dans le cadre du PLU, les zones de projets où il a été notifié la présence de la tortue d'Hermann ont soit été abandonnées, soit conservées sous condition. La condition est qu'elles requièrent la mise en place de mesures spécifiques afin de préserver les espèces patrimoniales, protégées à enjeu fort, d'intérêt communautaire et faisant l'objet d'un PNA et d'un programme européen LIFE par le passé.

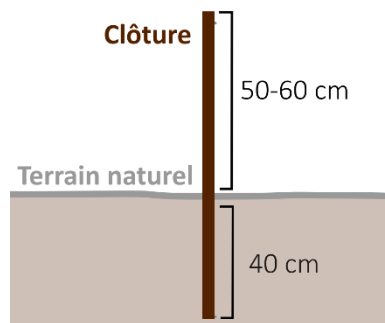
L'une de ces mesures est la mise en place de la mesure ciblant la tortue d'Hermann (Mth).

### Etape 1 de la Mth : mise en place d'une clôture

Dans un premier temps, la Mth consiste en la mise en place d'une clôture basse (hauteur maximale de 50 à 60 cm) enterrée sur au moins 40 cm sur l'ensemble de la zone concernée par un permis de construire.

La largeur maximale des travaux de clôture doit être comprise entre 2 et 3 mètres maximum pour limiter aussi le risque de destruction pendant cette phase de démaquillage.

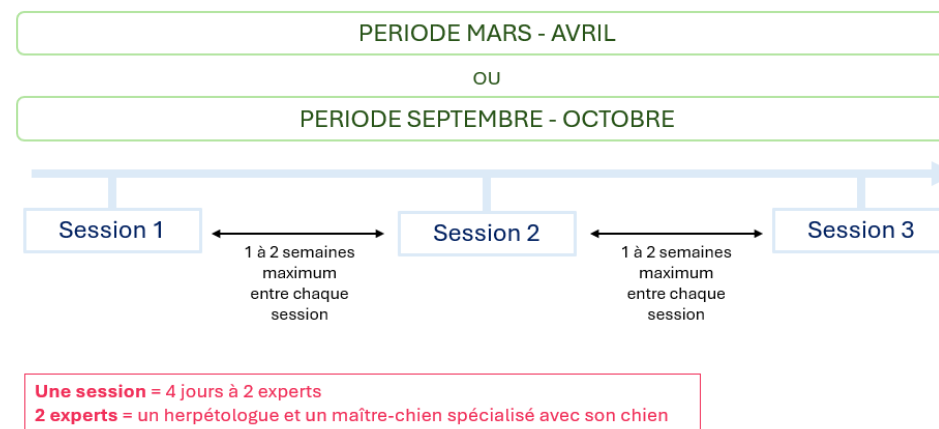
Si toute la parcelle n'est pas concernée, le dispositif de clôture se cantonnera strictement à la zone à aménager avec une bande tampon de 5 mètres autour (incluse dans le périmètre clôturé). Cela évite la fréquentation de la zone par d'autres individus extérieurs et permet de cantonner les individus présents dans l'enceinte en vue d'une opération de sauvetage par capture.



### Etape 2 de la Mth : les sessions de capture

Un minimum de trois sessions de capture seront à programmer entre mars et avril, ou entre septembre et octobre. Une session équivaut à 4 jours de terrain fait par deux experts. Chaque session sera espacée d'une à deux semaines. La recherche et la capture seront effectuées par un maître-chien et son chien spécialisé dans cette recherche, ainsi qu'un herpétologue. Une autorisation de capture émise par la DREAL sera nécessaire pour cette intervention.

Chaque tortue sera photographiée et un relevé biométrique sera effectué. Puis elles seront relâchées dans un milieu naturel non urbanisable à l'échelle du périmètre communal.



## C. MESURES RELATIVES AUX ESPACES NON BATIS

Dans le cadre de l'aménagement des projets urbains de la commune, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les mesures suivantes :

- Espace vert à préserver,
- Espace vert à protéger,
- Espace vert à aménager,
- Frange végétale à créer.

Ces mesures visent à répondre aux enjeux écologiques, paysagers et de prévention du risque incendie identifiés sur le territoire communal. La présente annexe a pour objectif de préciser les attendus relatifs à la mise en œuvre de ces dispositifs, afin d'assurer une cohérence entre la protection des milieux naturels et l'insertion paysagère des futurs projets urbains.

### Espace vert à préserver

Les espaces verts dits "à préserver" ont pour vocation de maintenir, restaurer ou renforcer les continuités écologiques existantes.

Ils participent à la trame verte et bleue et à la régulation écologique du site. Ces espaces, majoritairement naturels ou semi-naturels, peuvent faire l'objet d'interventions légères d'entretien ou d'aménagement, notamment pour limiter le risque incendie ou favoriser la biodiversité locale, sans altérer leurs caractéristiques écologiques principales.

### Espace vert à protéger

Les espaces verts dits "à protéger" font l'objet d'une prescription spécifique de préservation au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont identifiés au règlement graphique du PLU.

Ils comportent des espèces ou habitats d'intérêt patrimonial, répertoriés dans l'évaluation environnementale du projet. Compte tenu de ces enjeux écologiques, toute intervention susceptible d'altérer le milieu naturel est proscrite. L'entretien de ces

espaces se limite à des actions compatibles avec la conservation des équilibres écologiques (cf. disposition DC19 du règlement écrit).

### Espace vert à aménager

Les espaces verts dits "à aménager" ont pour vocation de proposer des usages récréatifs, pédagogiques ou de détente aux habitants, tout en participant à la qualité paysagère et environnementale du quartier.

Leur aménagement privilégiera des solutions végétales locales et peu consommatrices en eau, et intégrera des mesures de gestion écologique (entretien raisonné, choix d'essences locales, maintien de zones enherbées).

Ces espaces constituent des relais entre les zones bâties et les espaces naturels, contribuant à la continuité paysagère et à la résilience du quartier face aux risques climatiques.

### Frange végétale à créer

La frange végétale à créer constitue une zone plantée située en limite d'un espace urbanisé ou à urbaniser.

Elle a pour vocation d'assurer une transition paysagère et écologique entre les zones bâties et les espaces naturels, agricoles ou d'autres entités urbaines.

Son aménagement vise à atténuer l'impact visuel et environnemental des constructions et à structurer les limites du tissu urbain par la mise en place d'une continuité végétale de qualité.

L'aménagement de la frange végétale devra :

- S'appuyer sur les éléments végétaux existants et préserver autant que possible les structures naturelles déjà en place ;
- Être complété par des plantations diversifiées (arbres, arbustes, strates herbacées) composées d'essences locales et peu inflammables, notamment pour les sites en contact direct avec des espaces naturels ;
- Contribuer à la continuité écologique et paysagère du secteur, en assurant des liaisons avec les trames vertes identifiées ;
- Garantir une intégration harmonieuse du projet dans son environnement proche et lointain.

Exemples d'essences à privilégier

*(essences locales, résistantes à la sécheresse et à faible inflammabilité)*



*Pistacia lentiscus (Lentisque)*



*Phillyrea angustifolia (Filaire à feuilles étroites)*



*Quercus suber (Chêne-liège)*



*Celtis australis — le Micocoulier de Provence*

**Mention “d’arbres existants”**

Des arbres existants ont été repérés sur les schémas des OAP, bien qu'ils ne soient pas identifiés individuellement.

La mention « arbre existant » a pour objectif de préserver ces sujets dans la mesure du possible, afin de tirer parti de leur développement déjà avancé et de constituer dès l'aménagement une trame végétale mature, efficace et pérenne.

Leur conservation est à privilégier par rapport à leur remplacement, sauf en cas de contraintes techniques majeures ou de risque sanitaire avéré.

## D. MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Des recommandations par thématique sont synthétisées ci-dessous afin de réduire les besoins de refroidissement et s'adapter aux fortes chaleurs.

|  |   |
|--|---|
| <b>FORMES URBAINES ET IMPLANTATION</b> | Implanter les bâtiments en privilégiant les orientations permettant la ventilation naturelle (prise en compte des brises marines et des vents dominants).   |
|  | Prévoir la ventilation naturelle croisée dans la conception des logements. Cette dernière consiste à faire circuler l'air naturellement à travers un logement, d'une façade à l'autre, grâce à des ouvertures placées sur des côtés opposés ou adjacents du bâtiment. |
|  | Préserver les brises marines en évitant de créer des barrières bâties continues perpendiculaires au littoral.   |
|  | Privilégier les façades principales et les ouvertures orientées <b>sud à sud-est</b> et éviter l'exposition sud-ouest (car rayonnement direct).   |
|  | Inclure, sur les façades ouest, des dispositifs d'ombrage fixes ou mobiles.   |

|  |  |
|--|--|
|  | Favoriser la conception bioclimatique inspirée de l'habitat traditionnel méditerranéen (loggias, patios, façades ventilées).   |
|  | Privilégier des bâtiments compacts, avec cours intérieures ombragées.  |
|  | Intégrer des protections solaires passives (casquettes, persiennes, loggias, débords de toits).  |
|  | <p>Limiter les matériaux fortement réfléchissants dans les zones habitées (éviter l'éblouissement et les îlots de chaleur).</p> <p><u>Exemples de matériaux fortement réfléchissants</u> : Béton blanc ou clair, enduits à la chaux blanche, tôles d'aluminium poli ou galvanisé, inox poli ou miroir, vitrages très réfléchissants ou "miroirs solaires", peintures blanches ou aluminisées, peintures acryliques claires pour toitures terrasses ou bardages, enduits silicatés ou à la chaux très clair, bois clair (mélèze, pin non traité, chêne clair), terre crue claire (brique non cuite, pisé beige clair)...</p> <p><u>Exemples de matériaux non-réfléchissants</u> : Enduits à la chaux ou terre dans des tons mats et naturels (ocres, beiges, grèges, bruns clairs, rosés — teintes issues de la terre locale), béton teinté dans la masse ou enduit minéral ton pierre, finition mate ou légèrement rugueuse, pierre naturelle locale (granit, calcaire beige clair), bardages bois non traités ou huilés (mélèze, pin laricio, châtaignier), tuiles canal traditionnelles (terre cuite, teinte moyenne à claire), toitures végétalisées extensives</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | (substrat mince et essences méditerranéennes : sedums, graminées, lavandes),..  |
| <b>ÉNERGIE ET CONFORT THERMIQUE</b>                  | Végétaliser les toitures et les façades pour l'isolation et le confort d'été.   |
|  | Intégrer des systèmes solaires thermiques (production d'eau chaude) et photovoltaïques en toiture (avec intégration paysagère soignée). |
| <b>NATURE, BIODIVERSITE ET ADAPTATION CLIMATIQUE</b> | Favoriser des cœurs d'îlots et/ou jardins végétalisés et ombragés (arbres à grand développement, alignements).                          |
|  | Utiliser des essences locales méditerranéennes résistantes à la sécheresse (chêne vert, micocoulier, olivier, arbousier).               |
|  | Interdire les pelouses gourmandes en eau au profit de jardins secs ou xérophytes.   |
|  | Prévoir des espaces non-artificialisés et non-minéralisés.  |
| <b>GESTION DE L'EAU</b>                              | Généraliser la récupération et la réutilisation des eaux pluviales (arrosage, sanitaires).  |
|  | Désimperméabiliser au maximale les sols notamment les espaces de stationnements, les jardins, les noues etc.                            |

|   |  |
|---|--|
|   | Favoriser la rétention et l'infiltration à la parcelle (bassins de rétention paysagers, jardins de pluie).                 |
|   | Eviter les gaspillages d'eau pour les aménagements ornementaux.  |
| <b>MOBILITES ET SOBRIETE CARBONE</b>  | Développer les liaisons piétonnes et cyclables ombragées.  |
|   | Favoriser les espaces de proximité : mixité habitat / services / commerces accessibles en liaisons piétonnes et cyclables. |
|   | Prévoir des arrêts de bus abrités et végétalisés, bien reliés aux centralités.   |
|   | Réduire les surfaces de stationnement automobile (et les ombrager par des arbres ou ombrières solaires).                   |
|   | Favoriser les parkings mutualisés en entrée de centralité.   |
|   | Privilégier des couleurs claires et mates pour les façades afin de réfléchir la chaleur.                                   |
|   | Favoriser la réhabilitation du bâti existant et la construction réversible.  |
| Promouvoir des solutions constructives bas-carbone (bois, chanvre, terre crue). |  |