



Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Corse

Direction Régionale de Affaires Culturelles de
Corse

Site classé des falaises et plateau de Bonifacio

Orientations paysagères et architecturales pour le sous secteur du Piaie - Bancarello

version du 19 décembre 2016

Mise à jour le 25/11/2025

1- Contexte

Le site formé par les falaises et le plateau de Bonifacio a été classé en 1996 en raison de son caractère pittoresque lié à la qualité exceptionnelle de cet ensemble paysager. Lors de l'examen en 1994 du dossier de demande de classement en commission supérieure des sites, perspectives et paysages, le principe de constructibilité du secteur du Piaie, déjà occupée par des constructions, a été admise sous conditions. Il est alors demandé que des règles d'urbanisation soient définies afin de garantir la préservation d'un patrimoine rural et d'une ambiance à dominante végétale dans lesquels les constructions nouvelles devront s'insérer avec un grand souci de discrétion. Dans cet objectif un document d'orientations est élaboré par le Service départemental de l'architecture de la Corse du Sud en 1995. Depuis le classement, ce document constitue le référentiel à partir duquel sont examinées les demandes d'autorisation de travaux au titre du site classé sur ce secteur. Afin de tenir compte du retour d'expériences liées à l'application de ces règles, il est proposé aujourd'hui d'adapter celles-ci et ainsi de définir une nouvelle doctrine concernant l'évolution de cette partie du site classé.

2- Description du site

Le secteur du Piaie, qui s'étend sur 52ha (1 300ha pour l'ensemble du site classé), est couvert d'oliviers et de chênes verts et contient les témoignages d'activités agro-pastorales passées : murs coupe-vents, bergeries, abris (tramizzi, rivili, barraconi), constructions en pierre sèche calcaire qui, avec la végétation constituent les attributs de la valeur patrimoniale du site. L'abandon des activités agro-pastorales est ancien et contribue à la dégradation du site ; effondrement des murs et pillage des matériaux, généralisation du maquis bas et des épineux. Le site est dorénavant occupé par des constructions ; habitations principalement, ainsi que deux résidences hôtelières et un hôpital.

Ce secteur, comme l'ensemble du plateau est visible du fait de sa légère déclivité à partir de nombreux points de vue et en particulier depuis la haute ville et la citadelle.

3- Orientations paysagères et architecturales

3.1 Objectifs généraux

La définition et l'application des orientations paysagères et architecturales visent à :

- Garantir la protection du couvert végétal.
- Assurer la sauvegarde et la réhabilitation du petit patrimoine rural bâti.
- Garantir l'insertion des nouvelles constructions au site en les rendant imperceptibles.

Une vigilance particulière est appliquée pour les emprises des projets potentiellement en co-visibilité avec la ville haute ; en limite sud du site classé et sur les lignes de crêtes.

3.2 Voiries, réseaux et autres équipements

L'aménagement de l'ensemble des voiries de dessertes publiques ou privées devra être réalisé dans le respect des murs en pierre sèche existants. Dans le cas d'élargissement de voies publiques, les murs bordant ces voies pourront être déplacés et reconstitués à l'identique.

La nature du revêtement des routes est choisi de manière à s'insérer du mieux possible au site. Les voies de desserte secondaire ne peuvent pas être artificialisées et doivent garder un caractère le plus naturel possible (sol stabilisé...). Aucun marquage au sol (bandes latérales ou axiales) ne peut être entrepris.

La signalétique routière doit être limitée au minimum et être la plus discrète possible.

Tous les réseaux devront être enfouis, y compris les raccordements entre réseaux publics et les habitations. Les coffrets EDF et d'eau devront être encastrés dans des niches et cachés par un volet en bois.

L'installation de panneaux solaires fera l'objet d'un traitement particulier.

3.3 Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, le terrain doit avoir une superficie minimum de 3000m². Ce seuil s'apprécie néanmoins au cas par cas au regard notamment de la présence de murets anciens et pré-existant définissant par leurs présences une entité foncière cohérente.

Les divisions parcellaires ne peuvent s'effectuer qu'en respectant la trame parcellaire existante c'est-à-dire la délimitation par des murs de pierres sèches. Toute division parcellaire ne devra pas conduire à créer un lot inférieur à 3000m². Si aucun mur n'existe, les parcelles nouvellement créées devront être délimitées obligatoirement par des murs en pierre sèches d'au minimum 1,80 mètres de hauteur.

Tout remembrement ou division entraînant la suppression des murs et murets en pierre sèche pré-existant est interdit. Dans le cas de rattachement de parcelle, les murs existants doivent être maintenus.

3.4 Caractéristiques des constructions

- **Implantations des constructions**

Les constructions sont implantées en dehors des lignes de crête et des proéminences, de préférence sur des replats de terrain.

Le projet doit préserver au mieux le couvert végétal et permettre de conserver le maximum d'arbres, et si certains sont gênants, ils devront être déplacés et remplacés.

Les projets de construction doivent être conçus de façon à mettre en valeur les éléments paysagers existant (mur brise vent ...) et aussi afin d'éviter de lourds terrassements.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (dit terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment et en tout point, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 3,50 m à l'acrotère ou au faîtage.

- **Volumétrie**

Les constructions devront composer avec le patrimoine rural existant, de façon à former un ensemble homogène. Les volumes seront simples et harmonieusement proportionnés. Ils seront au rez-de-chaussée, sans surélévation. Afin d'éviter de lourds terrassements et d'assurer une meilleure intégration, le volume de la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes.

- **Toitures**

Le toit-terrasse est la règle générale. Ces terrasses sont non accessibles. Elles doivent être végétalisées de préférence ou recouvertes de gravillons foncés.

- **Matériaux**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis dans le souci d'intégrer les constructions au site et au paysage. A ce titre, l'emploi du granit est interdit. Le bois ou l'enduit à la chaux naturelle sont privilégiés. Les teintes des enduits doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement végétal, le blanc et les teintes vives sont interdites. Les menuiseries sont en bois ou métal peintes de couleur sombre; les tabliers des volets roulants, s'ils sont mis en œuvre, sont en métal du même coloris que la menuiserie avec un coffre caché. Les baies vitrées doivent être équipées par des éléments leur portant ombrage afin de limiter les phénomènes de réfléchissement. Les fonds des piscines sont recouverts par des revêtements de teintes sombres.

- **Possibilité maximale d'emprise au sol**

Le ratio de surfaces devant rester naturelles et plantées doit être au minimum de 85 % de la surface totale de la parcelle. L'emprise au sol du bâti clos couvert (habitation, garage) ne peut excéder 5 % de la surface totale de la parcelle, sans pouvoir dépasser 200m².

3.6 Caractéristiques des aménagements

- **Clôtures**

Entre les parcelles, les clôtures seront constituées de murs en pierre sèches du site montés suivant l'appareillage traditionnel .

Le long des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées par des maçonneries de pierre sèche montées suivant l'appareil traditionnel à une hauteur de 1,80m. Les murs bahuts surmontés de grillage, de fer forgé ou tout autre type de ferronnerie ne sont pas admis.

Les portails de fermeture des accès aux propriétés seront réalisés en bois traité de façon à conserver leur teinte naturelle.

Dans tous les cas, les murs existants seront systématiquement conservés et réhabilités.

- **Aménagement paysager**

Tout projet fait l'objet d'un inventaire géo-référencé préalable du couvert végétal. La végétalisation sur les parcelles doit être maintenue et entretenue, notamment les essences arbustives. En phase chantier une attention particulière devra être apportée à la préservation du couvert végétal. Tout projet d'abattage d'arbres nécessite une autorisation préalable. Les arbres abattus doivent être remplacés et la préférence sera donnée aux essences locales spécifiques du plateau calcaire (olivier, chêne, genévrier, plantes endémiques...).

- **Chemins d'accès intérieur**

Les chemins d'accès à l'intérieur de la parcelle sont limités à l'essentiel. Ils doivent garder leur aspect naturel (sol stabilisé,...). L'utilisation de béton, ou de revêtement bitumineux est proscrit.

- **Maintien du petit patrimoine bâti**


Tout projet fait l'objet d'un inventaire géo-référencé préalable du petit patrimoine bâti ; muret de pierres sèches, tramizzi, rivili, barraconi... Le projet doit prévoir leur maintien et leur réhabilitation.

4- Zones non-constructibles

Au sein du secteur de Bancarello, certaines parcelles ont vocation à demeurer naturelles et ne pas supporter de nouvelles constructions. Ces parcelles sont déterminées à partir du zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08/12/2025 et repris sur la carte ci-après.

**Site classé du plateau et falaises
de Bonifacio
- Secteur du Piaie -
- Bancarello -**

Définition de parcelles
inconstructibles

 Site classé


 Parcelles

Bâti

 bâti dur

 bâti léger

**Définition des parcelles
constructibles et inconstructibles**

 Zone de loisirs

 Sous secteur agglomération

 Parcelles inconstructibles



0 100 m

Edité le 25/11/2025

