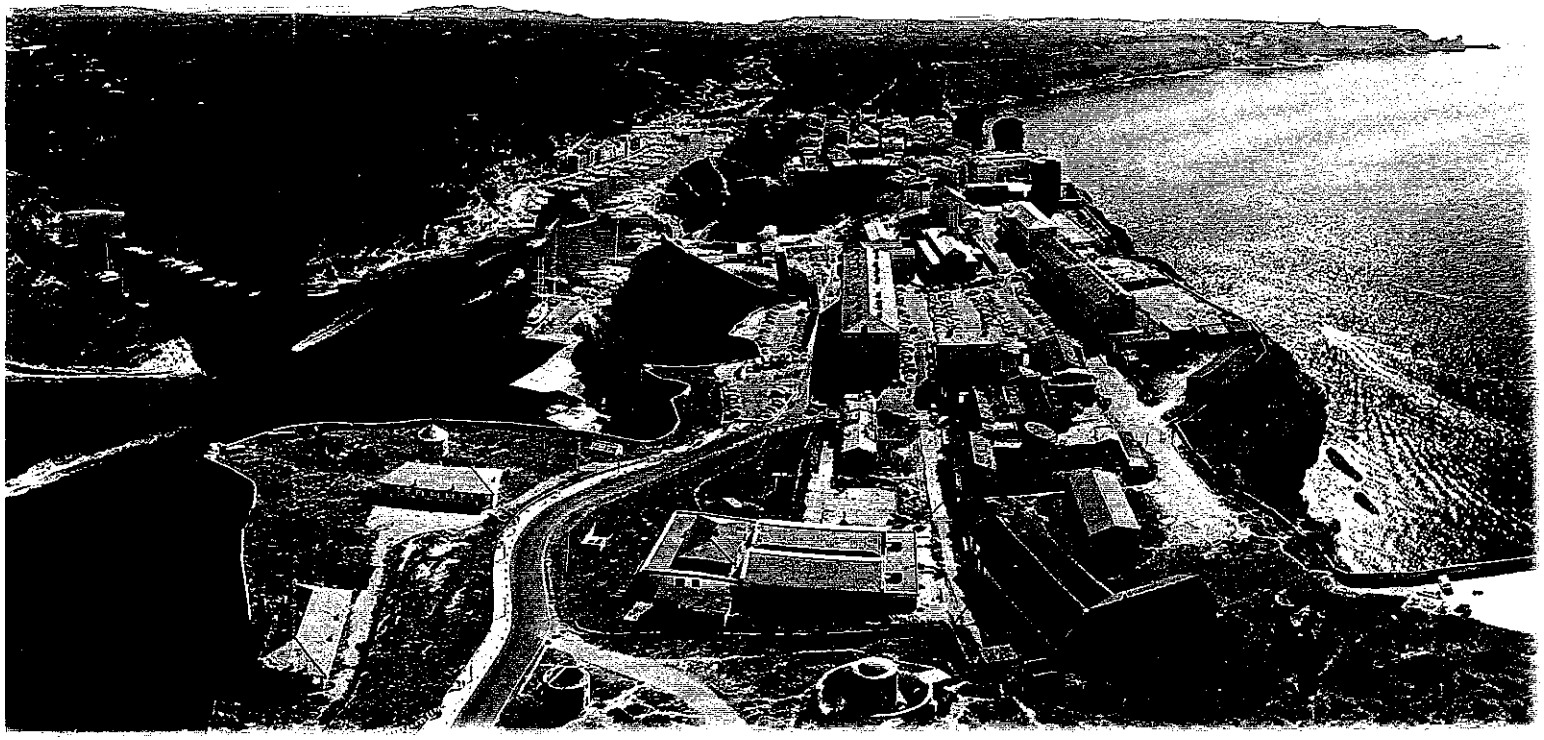
Plan Local d'Urbanisme

PRÉFECTURE DE LA CORSE DU SUD
Arrivé le :
14 AOUT 2024
Direction
des Collectivités Locales

Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Bonifacio (2A)

MAIRIE DE BONIFACIO

bonifacio-mairie.fr

TOPONYMY

Toponymy
16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS **4**
PREAMBULE 5
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE BONIFACIO 6

AXE 1 / Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique **8**
VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE ET ORDINAIRE 9
En préservant le paysage remarquable 9
En assurant une bonne gestion des secteurs mixtes, tels que le piale 9
En tenant compte des espaces remarquables et proches du rivage 9
ANTICIPER ET RÉDUIRE LES RISQUES DU TERRITOIRE 9
En tenant compte des zones inondables et des risques de submersion marine 9
En limitant le risque « incendie » 9
En anticipant le risque de « mouvement de terrain » 9
PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 9
En limitant leur consommation foncière 9
En identifiant et protégeant les réservoirs de biodiversité 10
En maintenant les coupures d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques 10
En étant les garants des périmètres de protection de portée nationale et locale 10
En préservant les espaces dédiés à l'activité agricole et plus particulièrement les espaces à fort potentiel agronomique 10
VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE 10
En valorisant les découvertes dans les secteurs archéologiques 10
En favorisant les projets de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux vacants 10

AXE 2 / Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035 ..... **13**
ASSURER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS D'ICI 2035 14
En affirmant sa place de bi-pôle urbain avec Porto-Vecchio 14
En ajustant les surfaces constructibles en fonction des besoins futurs 14
En équilibrant la répartition et les typologies de logements sur le territoire 14
En adaptant les besoins en équipements collectifs 14
DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE DU TERRITOIRE 15
En ciblant des secteurs stratégiques 15
En proposant une offre locative à destination des saisonniers 15
En proposant une offre locative intermédiaire 15
En tenant compte des personnes en situation précaire 15
GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE 15
En continuant les actions de renouvellement urbain au niveau de la Haute Ville 15
En limitant le mitage urbain et le développement linéaire de l'urbanisation 15
En préservant la qualité paysagère des espaces urbanisés du territoire bonifacien 16
En proposant des espaces publics et des promenades piétonnes de qualité au niveau de la ville 16
En proposant une densité urbaine en cohérence avec l'identité des différents secteurs de la commune 16
En développant les communications numériques sur le territoire 17
RÉORGANISER LE FONCTIONNEMENT LOCAL EN RÉÉQUILIBRANT LA LOCALISATION DES SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS 17
En structurant le secteur de Musella comme centralité économique 17
En confortant la ZA Musella et son caractère mixte 17
En développant le secteur de Sant'Amanza autour du port 17
En recalibrant certaines voies locales 17
En favorisant les liaisons douces entre la ville et sa périphérie 17

AXE 3 / Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace **20**
AFFIRMER LA PLACE DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE 21
En complétant l'offre en hébergement marchand 21
En développant le tourisme vert 21
En développant l'économie du patrimoine 21
En requalifiant l'accès à la Haute-Ville et aux plages 21
FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PÊCHE ET DU NAUTISME 22
En préservant l'activité de pêche 22
Créer un pôle nautique dans l'anse de Sant'Amanza 22
En se réappropriant la gestion du port de l'île de Cavallo 22
DEVELOPPER L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET COMMERCIALE 22
En favorisant l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des structures existantes 22
En diversifiant l'économie locale 22
En assurant aux populations une offre commerciale adaptée à leurs besoins 23
FAVORISER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES 23
En identifiant des secteurs privilégiés pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie verte 23
DEVELOPPER ET FAIRE CONNAITRE L'AGRICULTURE LOCALE 23
En développant une filière agricole de qualité 23
En développant un projet agricole d'intérêt général 23

AVANT-PROPOS

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a vocation à définir les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour la commune, il se veut pour cela pragmatique. **Le PADD** est basé sur le diagnostic socio-économique ainsi que sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) réalisé sur le territoire et de la volonté des élus de la Commune de Bonifacio.

Article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD conserve les principes fondamentaux introduits par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et conformément à **l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme**, il précise les objectifs de développement durable à retrouver à travers l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

4° La sécurité et la salubrité publiques,

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD doit faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE BONIFACIO

L'élaboration du PADD a fait l'objet d'un travail partagé entre les élus, à travers trois ateliers de réflexion, afin de retranscrire une vision partagée de la commune. A partir des enjeux identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables Corse (PADDUC), les élus ont pu formuler des ambitions d'évolution pour leur territoire.

Méthodologie employée

Afin de construire le projet politique de la commune, les élus ont participé à trois ateliers. Cela a permis de confronter leurs idées et leur vision du territoire afin de nourrir leurs réflexions communes.

Atelier n°1 : Les propositions d'orientations

Dans un premier temps, les élus ont travaillé individuellement autour des 12 thématiques que le PADD doit aborder (Cf. article L.151-5 CU). Ils devaient alors prioriser les thématiques entre elles et proposer des orientations ou des actions pour chacune d'elles.

Dans un second temps, un travail collectif a été fait sur la base des résultats de la première étape. Il s'agissait de distinguer les propositions qui pouvaient être intégrées au PADD de celles qui ne le pouvaient pas (pour des raisons réglementaires) et de sélectionner celles qui répondaient à une volonté partagée.

Atelier n°2 : Les scénarios de développement

En se basant sur différentes périodes passées et sur la volonté communale quant au développement de Bonifacio, différents scénarios ont été envisagé avant d'en sélectionner un.

Ce travail a permis de définir une enveloppe foncière allouée aux développements résidentiels afin d'assurer la continuité de la croissance démographique.

Atelier n°3 : La spatialisation des orientations

Cet atelier s'appuie sur les orientations sélectionnées dans l'atelier n°1. Il s'agit de spatialiser les actions qui ont été précédemment retenues.

Les élus ont alors localisé les futurs secteurs de développement ainsi que la nature de ces projets (habitat, développement économique, loisirs, équipement public, etc.).

Ce travail a permis d'affiner les orientations à intégrer au PADD.

Résultat des ateliers

Le projet communal de Bonifacio s'organise autour des trois grands axes suivants :

► **Axe 1 /** Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique

► **AXE 2 /** Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035

► **AXE 3 /** Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

AXE 1 / Assurer la préservation environnementale de Bonifacio en tenant compte des enjeux liés à la fréquentation touristique

VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE ET ORDINAIRE

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°12 du PADDUC qui prévoit de protéger les paysages exceptionnels et remarquables.

En préservant le paysage remarquable

Afin de préserver le paysage remarquable, le PLU de Bonifacio s'appuie sur la démarche Opération Grand Site (OGS) afin de concilier intégrité des paysages et accueil des visiteurs. Cela pourra se traduire notamment par la préservation des points de vue et des espaces remarquables. Des outils règlementaires pourront être mis en œuvre dans le PLU pour en assurer la préservation.

En assurant une bonne gestion des secteurs mixtes, tels que le piale

L'État Initial de l'Environnement a montré la présence d'une nature ordinaire remarquable au sein du Plateau, favorisée par l'existence de plusieurs espaces de nature en milieu urbain (parcs et jardins notamment), de zones humides et d'espaces agropastoraux. Afin de conserver cette matrice écologique d'ensemble, la commune souhaite prendre en compte ces éléments dans son développement, notamment en préservant une faible densité urbaine qui permet une forte végétalisation des parcelles. Cette mesure permettra de conserver la présence et les déplacements des espèces au sein du plateau et de garder une cohérence paysagère avec l'existant.

En tenant compte des espaces remarquables et proches du rivage

La commune est concernée par de nombreux sites classés et des périmètres de protection (secteur Natura 2000, espaces remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100 mètres du littoral…). La commune prévoit de prendre en compte ces différents sites dans la construction de son projet de territoire, afin de préserver les milieux et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel de Bonifacio.

ANTICIPER ET RÉDUIRE LES RISQUES DU TERRITOIRE

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°12 du PADDUC qui prévoit de prévenir et gérer les risques naturels et technologiques.

En tenant compte des zones inondables et des risques de submersion marine

La commune prévoit de mettre en place des mesures règlementaires afin d'anticiper les risques et de diminuer au mieux leurs potentielles conséquences. Cela se traduira par la mise en place de mesures particulières qui éviteront d'augmenter le risque d'inondation sur les sites déjà artificialisés concernés par un projet de réhabilitation.

En limitant le risque « incendie »

Bonifacio est aussi concernée par le risque incendie du fait de la prédominance du maquis, de landes et de forêt sur le territoire. La commune souhaite améliorer la gestion durable des forêts et prévenir les risques en soutenant le développement de la filière bois-énergie et en renforçant la défense incendie actuelle. Elle a notamment adopté un schéma de défense extérieure contre l'incendie le 8 juin 2022.

En anticipant le risque de « mouvement de terrain »

Le secteur de la ville de Bonifacio est concerné par le risque mouvement de terrain notamment sur les falaises bonifaciennes ainsi que sur le plateau. Cela induit que le maintien, la réhabilitation et le développement de ce secteur feront l'objet d'une attention particulière dans les pièces règlementaires du PLU.

Aussi, ce risque conduira à la mise en place de mesures spécifiques dans les secteurs à densifier où l'enjeu est le plus fort.

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°4, n°12 et n°14 du PADDUC qui prévoient de préserver, gérer et mettre en valeur l'environnement, de préserver les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et sylvicoles.

En limitant leur consommation foncière

Afin de préserver les espaces naturels et forestiers et d'assurer la pérennité les exploitations agricoles existantes, la commune souhaite concentrer son développement au niveau de la trame urbaine existante. Pour ce faire, elle prévoit d'identifier les secteurs sensibles où les évolutions des constructions seront limitées et ainsi limiter le mitage des terres agricoles et naturelles.

En identifiant et protégeant les réservoirs de biodiversité

L'État Initial de l'Environnement a permis d'identifier des réservoirs de biodiversité à fort enjeu sur le territoire communal, tels que des zones humides, qu'il convient de préserver dans le cadre de la trame verte et bleue. Le PLU permettra, par le biais d'outils règlementaires, de protéger des espaces en interdisant l'urbanisation de ces derniers ou en prévoyant des mesures de compensation dans le cas de figure d'un projet urbain à proximité de ces zones.

En maintenant les coupures d'urbanisation pour préserver les continuités écologiques

La commune de Bonifacio est concernée par de nombreux espaces protégés à fort enjeu écologique mais l'État Initial de l'Environnement a permis de mettre en lumière des corridors terrestres qu'il est important de préserver au niveau du plateau. Afin de maintenir le maillage écologique identifié au sein des espaces urbanisés, la commune souhaite conserver certaines coupures urbaines au sein de son territoire.

En étant les garants des périmètres de protection de portée nationale et locale

La richesse écologique de nombreux sites présents sur la commune induit des mesures de protection particulières. Pour cela, la commune de Bonifacio prévoit de préserver les abords des espaces naturels à forts enjeux identifiés dans l'État Initial de l'Environnement, tels que les sites du conservatoire du littoral, les espaces naturels sensibles de la Collectivité de Corse, les Arrêtés de Protection de Biotope (APB), les réserves de chasse, les sites inscrits et classés, etc.

En préservant les espaces dédiés à l'activité agricole et plus particulièrement les espaces à fort potentiel agronomique

La commune souhaite préserver ces espaces agricoles existants, notamment ceux qui présentent un fort potentiel agronomique, en les identifiant et en assurant leur vocation agricole. Pour ce faire, la commune a fait réaliser un DOCOBAS par la chambre d'agriculture afin de bien identifier les enjeux du territoire. Le PLU proposera une zone agricole basée sur ce DOCOBAS localisant les espaces alloués à l'agriculture ou qui y sont favorables (composition des sols, registre parcellaire graphique de la PAC, nature des cultures sur le territoire, les Espaces Stratégiques Agricoles, etc.).

Par cette action, elle souhaite renforcer cette activité identitaire pour le territoire et favoriser la diversification de la nature des exploitations.

VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI HISTORIQUE

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°2 et n°12 du PADDUC qui prévoit de faire de la culture et du patrimoine le ciment social et le vecteur de développement socio-économique, ainsi que de transmettre le patrimoine historique de l'Ile aux générations futures.

En valorisant les découvertes dans les secteurs archéologiques

Afin de valoriser le patrimoine historique bâti classé ou inscrit de Bonifacio, la commune souhaite encourager les fouilles menées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles dans les secteurs identifiés. Cela permettrait de rendre au public les découvertes faites sur le territoire avec, notamment, la mise en visite et en pédagogie du site archéologique de Piantarella. Ce type de projet permettrait de sensibiliser la population à cette démarche et ainsi de leur montrer son importance.

En favorisant les projets de réhabilitation des bâtiments patrimoniaux vacants

Dans le même esprit que l'orientation précédente, la commune souhaite que certains bâtiments patrimoniaux soient réhabilités afin de proposer de nouveaux services, notamment dans l'ancienne caserne militaire du site de Montlaur de la Haute-Ville. Le réinvestissement de ces bâtiments permettrait d'optimiser cet espace laissé à l'abandon pour accueillir, entre autres, des équipements publics, des bureaux et des logements (locatifs et ouverts à l'accession). La réhabilitation de la maison du commandement pourrait également permettre l'installation du centre d'interprétation Ville d'Art et d'Histoire. Cela permettrait de revitaliser le centre-ville, d'embellir le paysage urbain et de reconnecter la ville génoise à la pointe du Timon. La réhabilitation du site s'accompagnerait de la restauration du cheminement piéton entre le site Montlaur et l'espace sportif.

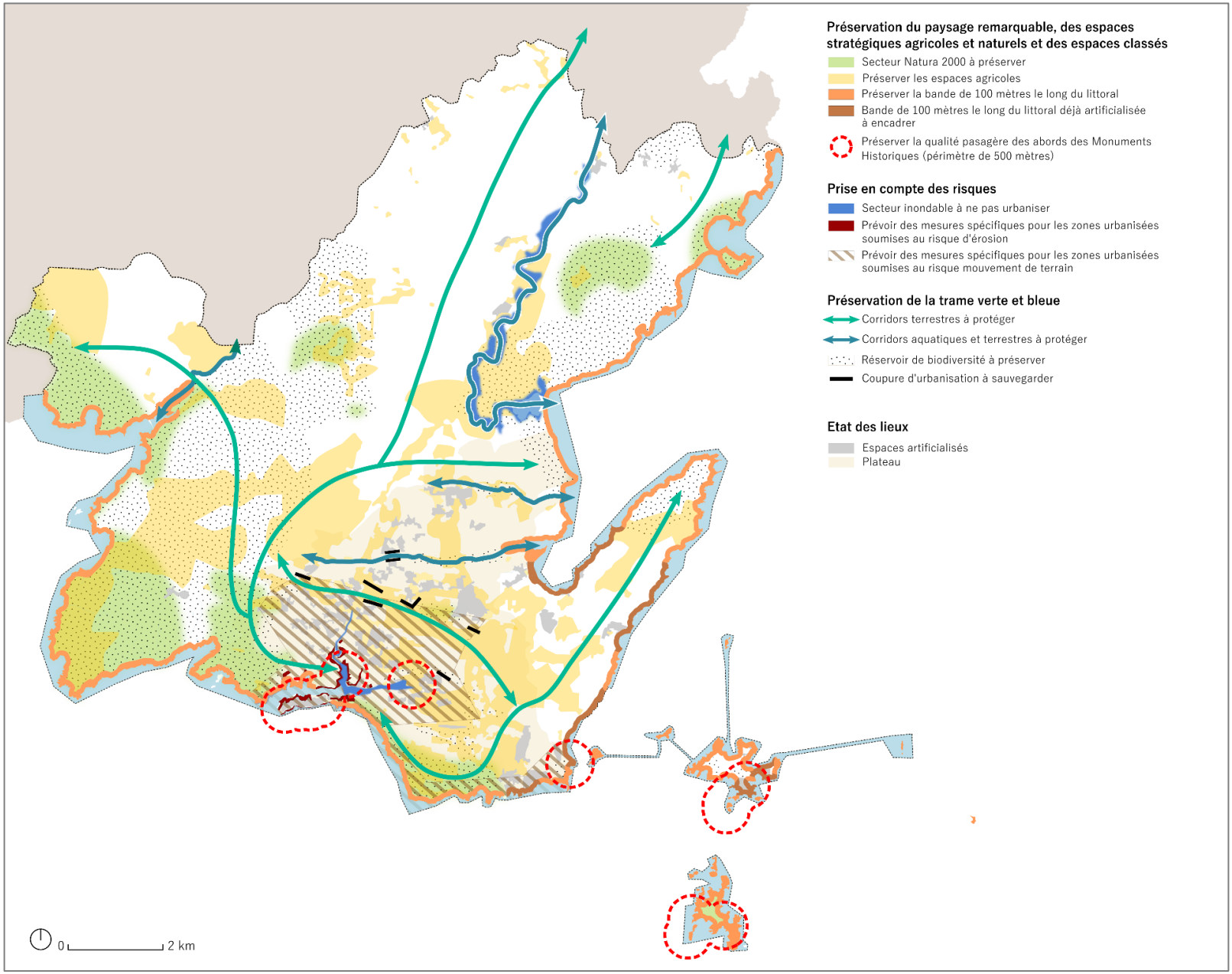
En prenant en compte les différents documents en cours qui visent à la préservation du patrimoine communal

La commune compte plusieurs procédures en cours qui vise à préserver le patrimoine et le paysage local (SPR, OPAH, Petite Ville de Demain). Ces documents seront pris en compte dans l'élaboration du PLU.

En préservant et valorisant le patrimoine vernaculaire

La commune souhaite préserver sur son territoire les éléments du patrimoine bâti vernaculaire, témoins de l'histoire et de l'identité de Bonifacio, tels que les murs en pierres sèches, les baracuns, les tramizzis, etc. Pour ce faire, elle prévoit de mettre en place des outils règlementaires dans le règlement écrit et graphique.

SYNTHESE DES ELEMENTS DE PRESERVATION PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX



AXE 2 / Conforter la qualité de vie bonifacienne tout en anticipant la croissance démographique d'ici 2035

ASSURER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS D'ICI 2035

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°1 du PADDUC qui prévoit d'assurer l'accès aux besoins fondamentaux et la prise en compte des évolutions socio-démographiques dans l'élaboration du projet territorial.

En affirmant sa place de bi-pôle urbain avec Porto-Vecchio

La commune de Bonifacio est identifiée comme pôle urbain secondaire avec Porto-Vecchio au sein du territoire Corse. Afin d'asseoir son statut de bi-pôle, elle souhaite, d'une part, renforcer son accueil de population permanente, d'autre part équilibrer son offre d'équipements, d'emplois, de commerces et de services. Cela permettra d'éviter les déplacements vers les plus gros pôles urbains, de stabiliser la population dans le secteur mais aussi de mieux répondre aux besoins en saison estivale, où la population est multipliée par trois.

En ajustant les surfaces constructibles en fonction des besoins futurs

La commune souhaite augmenter son taux de croissance annuel moyen à 1,8%, projetant ainsi d'accueillir 996 habitants d'ici 2035. Par anticipation, la commune prévoit une taille des ménages de 2 individus dans sa projection. Le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population projetée est donc de 498.

La prise en compte du point mort [1] permet de compléter la projection de logements à créer d'ici 2035. Pour Bonifacio, le point mort induit la création de 11 logements par an, soit 140 logements d'ici 2035.

Cependant la projection se base sur l'année 2020 comme point de départ. Il convient donc de retirer le nombre de logements construit sur la période 2020-2024 de la projection du nombre de logements à créer, soit 78 logements. **Le nombre total de logements à créer est donc de 560.**

Pour une densité moyenne de 10 logements par hectare[2], la surface allouée à la création d'habitation est de **56 hectares**. Cette surface comprend les dents creuses identifiées ainsi que les extensions urbaines.

Entre 2011 et 2021, la commune de Bonifacio a consommé 107 hectares pour l'habitat. Elle se fixe donc un objectif de modération de consommation foncière de 50% par rapport à cette période.

[1] Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Il est calculé à partir du renouvellement urbain, de la variation des résidences secondaires et des logements vacants et de l'évolution de la taille des ménages (cf. rapport de présentation).

En équilibrant la répartition et les typologies de logements sur le territoire

Le diagnostic socio-économique a mis en avant un besoin assez marqué en petit logement. Cela résulte de la diminution de la taille des ménages au fil des années. En 2020, l'INSEE recensait à Bonifacio 35% de ménages d'une seule personne. Le développement urbain devra donc compter des logements de taille et de capacité différentes afin de répondre à tous les besoins tout en favorisant la résidence principale.

La corrélation entre le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de ménages d'une personne invite à limiter l'éloignement entre les futurs logements de taille réduite et les commerces et services de proximité. La mobilité des personnes âgées étant bien souvent limitée, il apparait important de faciliter leur accès aux équipements communaux.

La commune prévoit donc de privilégier les abords des polarités urbaines concentrant des équipements pour l'implantation de logements de petite taille, et laisse disponibles les autres secteurs à conforter pour des logements plus grands.

Cette orientation est essentielle pour le territoire dans la mesure où les secteurs à développer doivent d'abord permettre de répondre à l'accueil de population permanente par la construction de résidences principales et non secondaires.

En adaptant les besoins en équipements collectifs

L'accueil de nouveaux habitants induit un besoin accru en équipement scolaire et périscolaire, de petite enfance et en équipements sportifs. La commune prévoit donc l'implantation de nouvelles structures sur le territoire (cf. carte) afin d'y répondre. Elle souhaite également permettre l'évolution des structures existantes afin de répondre aux éventuels besoins d'extensions.

L'augmentation démographique entraine le développement urbain de certaines zones et donc un besoin plus important en termes de réseaux (voirie, défense incendie, eau potable, eaux usées, électricité, gestion du pluvial). La commune prévoit donc d'adapter ses capacités en fonction des besoins et des secteurs développés. Pour cela, elle tiendra compte de l'évolution démographique de la population permanente mais aussi de la fréquentation touristique en période estivale.

[2] Cf. orientation « garantir la qualité du cadre de vie en proposant une densité urbaine en cohérence avec l'identité des différents secteurs de la commune » pour la justification de la densité proposée.

Afin d'équilibrer la répartition de la population et de ne pas surcharger les réseaux existants, la commune prévoit le recalibrage de certains tronçons de voirie dans les secteurs à densifier.

DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE DU TERRITOIRE

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°1 du PADDUC qui prévoit de produire un aménagement qui réduise les inégalités d'accès aux services essentiels et d'agir sur le logement pour des conditions de vie décentes.

En ciblant des secteurs stratégiques

Afin de proposer une offre de logements diversifiée, d'équilibrer les densités urbaines du territoire et d'assurer une rotation des populations dans le cadre du parcours résidentiel, la commune souhaite développer l'offre locative sur le territoire. Pour cela, elle a défini des secteurs privilégiés au sein de l'agglomération historique et de l'agglomération en devenir (cf. carte).

En proposant une offre locative à destination des saisonniers

La saison touristique attire de nombreux touristes sur le territoire communal. Afin de garantir une offre de restauration, d'hébergement, de commerces et de services de qualité, les professionnels sont amenés à recruter un grand nombre de travailleurs saisonniers. Leur hébergement pose parfois des problèmes dans la mesure où ils ne peuvent pas toujours être logés par l'employeur. Actuellement, il existe une maison des saisonniers à Monteleone, mais cela ne suffit pas à répondre à la demande. Afin de répondre à ce besoin en logement saisonnier, la commune a identifié un secteur privilégié à proximité de Monteleone mais également sur l'Ile de Cavallo (cf. carte).

Concernant l'Ile de Cavallo, la commune de Bonifacio a pour projet de réinvestir des constructions existantes afin de créer des logements à destination des travailleurs saisonniers sur un secteur bien particulier de l'Ile. Une attention particulière à l'environnement naturel sera portée et la démarche Eviter/Réduire/Compenser sera appliquée dans le cadre de la gestion environnementale prévue sur cette île.

En proposant une offre locative intermédiaire

La commune souhaite également proposer un parc logement en locatif intermédiaire afin de faciliter l'installation de jeunes ménages. Cela pourra se faire d'une part par la construction de résidences saisonniers (ce qui permettra de libérer des logements en location) et d'autre part, par la création de programmes publics ou privés en lien avec Petite Ville de Demain, privilégiant la résidence principale.

En tenant compte des personnes en situation précaire

La commune souhaite tenir compte des difficultés que rencontrent les personnes en situation de précarité pour se loger afin d'assurer à chacun la possibilité d'accéder à un logement adapté. Pour ce faire, elle a ciblé des secteurs favorables à l'implantation de logements sociaux, situés à proximité des équipements et des services (cf. carte). Cette orientation vise à favoriser la mixité sociale au sein des centralités urbaines et à faciliter l'installation des Bonifaciens sur leur territoire.

GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°1, 10 et n°11 du PADDUC qui prévoient de favoriser les conditions d'un bien vivre ensemble, le développement des équipements et des infrastructures, ainsi qu'une urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement.

En continuant les actions de renouvellement urbain au niveau de la Haute Ville

Afin de lutter contre l'habitat indigne et la désertification de la Haute-Ville la commune souhaite favoriser les actions de renouvellement urbain. Par ailleurs, cette orientation vise à préserver le patrimoine bâti de la citadelle.

Dans le cadre du PLU, cela se traduira par la mise en place de dispositions règlementaires permettant le réinvestissement et la réhabilitation de certains espaces (emplacement réservé, règlementation écrite, opération d'aménagement et de programmation…).

En limitant le mitage urbain et le développement linéaire de l'urbanisation

Afin de lutter contre l'étalement urbain, la commune prévoit de densifier la trame urbaine existante. Pour ce faire, elle prévoit d'investir les dents creuses et autres espaces interstitiels identifiés dans le tissu urbain (cf. État Initial de l'Environnement) ainsi que de conforter la trame urbaine existante.

Les espaces potentiellement densifiables se situent majoritairement au sein de l'agglomération en devenir (cf. centralité secondaire sur la carte) mais également à l'est de l'agglomération historique (Monte Leone, Cartarana…) et ponctuellement dans quelques secteurs déjà urbanisés.

Bonifacio fonctionnant en bi-pôle avec Porto-Vecchio, il semble intéressant de conforter les hameaux historiques, véritables lieux de vie situés entre les deux centres urbains. Etant considéré comme des secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral, la commune prévoit donc de favoriser la densification au sein de ces espaces quand cela s'y prête.

La commune a également identifié des secteurs favorables au développement urbain au sein des agglomérations et village, en se basant sur plusieurs facteurs (proximité à la ville, présence de réseaux, prise en compte des contraintes environnementales et règlementaires…). Cela a permis de définir les espaces urbanisés à développer ou des espaces urbanisés à densifier voire conforter.

En préservant la qualité paysagère des espaces urbanisés du territoire bonifacien

La commune souhaite préserver son paysage local en conservant le caractère rural des constructions, sans pour autant interdire les nouvelles formes urbaines. Pour cela, elle prévoit, dans son futur règlement, d'assurer l'harmonie des espaces urbanisés en encadrant l'aspect extérieur des constructions, la volumétrie des bâtiments, le type de clôture, etc. Les constructions récentes devront s'intégrer dans le paysage local et garantir la qualité du cadre de vie des espaces résidentiels.
Par ailleurs, la commune souhaite conserver certaines coupures urbaines entre les espaces urbanisés dans l'intérêt de l'environnement naturel et paysager (cf. axe n°1).

En garantissant un meilleur accès au soin

La commune souhaite renforcer la capacité d'accueil et l'offre de soin de l'hôpital et faciliter l'installation de professionnels de santé sur le territoire en adéquation avec les besoins de la population locale. Cela se traduira par une règlementation adaptée par le règlement du PLU.

La commune souhaite également rendre possible l'installation d'une maison de santé sur le territoire bonifacien. Cela permettrait de développer l'offre de certaines spécialités médicales.

En proposant des espaces publics et des promenades piétonnes de qualité au niveau de la ville[3]

La commune souhaite requalifier l'Arrière-port et une partie de la Marine afin de proposer des espaces de rencontre et de circulation douce articulés entre eux en parfaite cohérence. Elle souhaite également requalifier l'Arrière-port en quartier durable avec une mixité urbaine et des aménagements publics de qualité. Cette orientation vient répondre à un enjeu identifié dans le diagnostic : le caractère multifonctionnel mais désorganisé de l'Arrière-port en contraste avec la Marine aménagée et répondant aux besoins des usagers.

La commune souhaite alors proposer un aménagement qualitatif au niveau de l'Arrière-port par la création d'un espace de rencontre et de cheminements adaptés pour en assurer l'accès et la visibilité. Il apparaît important de revaloriser cet espace et de le reconnecter à la Marine, à travers un aménagement cohérent.

La commune envisage également de mettre en place un équipement innovant PMR qui permettrait de relier la ville basse à la ville haute afin de faciliter les trajets et de limiter l'usage de la voiture.

Afin de poursuivre les aménagements au niveau du port, la commune souhaite requalifier le paysage côtier et proposer une liaison piétonne, quai nord, vers l'anse de la Catena.

Enfin, la commune souhaite réaménager le parc de stationnement « P3 » en proposant un parking à ouvrage couronné d'un nouvel espace public et intégré dans la continuité de la place de l'Europe ou du quartier pisan.

En proposant une densité urbaine en cohérence avec l'identité des différents secteurs de la commune

Afin de préserver l'harmonie des espaces habités, la commune prévoit d'adapter la densité urbaine en cohérence avec les différentes morphologies des secteurs urbanisés. Il apparaît important d'éviter la standardisation des constructions sur l'ensemble du territoire et de préserver le caractère de chaque site, selon s'il est proche de la ville dense ou dans les secteurs les plus ruraux.

Pour cela, une prise en compte accrue de la biodiversité et des paysages dans l'aménagement urbain est nécessaire, notamment au niveau du plateau.

[3] La ville est composée des secteurs suivants : la Haute Ville, la Marine et l'Arrière-port.

La commune prévoit donc de densifier plus fortement l'agglomération historique, l'agglomération secondaire et le village de Musella. En contrepartie, une densité plus faible sera requise dans les secteurs déjà urbanisés qui peuvent être conforter afin de garder une harmonie et des espaces de respiration dans ces secteurs plus excentrés.

La commune vise ainsi à préserver le paysage du Piale, encore aujourd'hui très préservé par la présence de murets en pierre, d'une forte végétation et de constructions en plain-pied qui sont très peu visibles depuis les axes routiers. Elle vise aussi à préserver les corridors écologiques dus aux nombreuses coupures urbaines, à la présence de vergers, d'oliveraies, de haies…

Par ailleurs, la commune souhaite éviter de surcharger les voies routières qui ne sont pas calibrées pour un flux important en limitant le développement de certains secteurs.

En développant les communications numériques sur le territoire

Afin de garantir le cadre de vie des habitants, mais aussi de favoriser les développements le dynamisme économique et commercial du territoire, la commune souhaite renforcer la desserte des communications numériques.

Par ailleurs, cette volonté répond à une orientation du PADDUC, qui prévoit dans l'orientation stratégique n°10 de privilégier une desserte équitable à très haut débit et à répondre au besoin d'émancipation social et culturel et de développement économique.

RÉORGANISER LE FONCTIONNEMENT LOCAL EN RÉÉQUILIBRANT LA LOCALISATION DES SERVICES ET DES ÉQUIPEMENTS

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°1 et n°9 du PADDUC qui prévoient de rétablir des équilibres à travers le maillage territorial et l'économie productive ainsi que d'assurer une organisation territoriale plus équilibrée et efficiente.

En structurant le secteur de Musella comme centralité économique

L'objectif est d'identifier ce secteur comme un village, au sens de la loi littoral, et de proposer un développement urbain adapté, accompagné d'une restructuration de certains tronçons routiers. Cette orientation vise aussi à répondre à une volonté du PADDUC qui préconise de « réfléchir à l'organisation d'un nouveau centre urbain soulageant le centre historique congestionné ». L'idée serait alors de développer l'offre de commerces et de services dans ce secteur.

En confortant la ZA Musella et son caractère mixte

Le développement de la zone d'activités de Musella permet d'augmenter le nombre d'entreprises et donc d'emplois à Bonifacio. Afin de structurer au mieux cet espace en pleine expansion, la commune souhaite organiser le site en confortant la mixité fonctionnelle qui combine activités, logements, résidences touristiques et équipements collectifs.

La ville restera la centralité majeure de la commune, cependant sa configuration ne lui permet pas de supporter l'agrandissement de toutes les structures nécessaires à la population à venir. C'est pourquoi il apparaît nécessaire de développer des pôles relais afin de garantir un bon fonctionnement local du territoire.

En développant le secteur de Sant'Amanza autour du port

Aujourd'hui, l'activité de pêche et de nautisme se concentre au niveau de la ville. Cependant, l'évolution démographique, additionnée à la forte fréquentation touristique risquent de congestionner totalement le fonctionnement local dans les années à venir.

Afin d'y remédier, la commune souhaite développer le port de Sant'Amanza, en cohérence avec les orientations du PADDUC. L'objectif est de rééquilibrer l'offre du territoire en améliorant l'accès à la mer et en développant une zone d'activités nautiques.

En recalibrant certaines voies locales

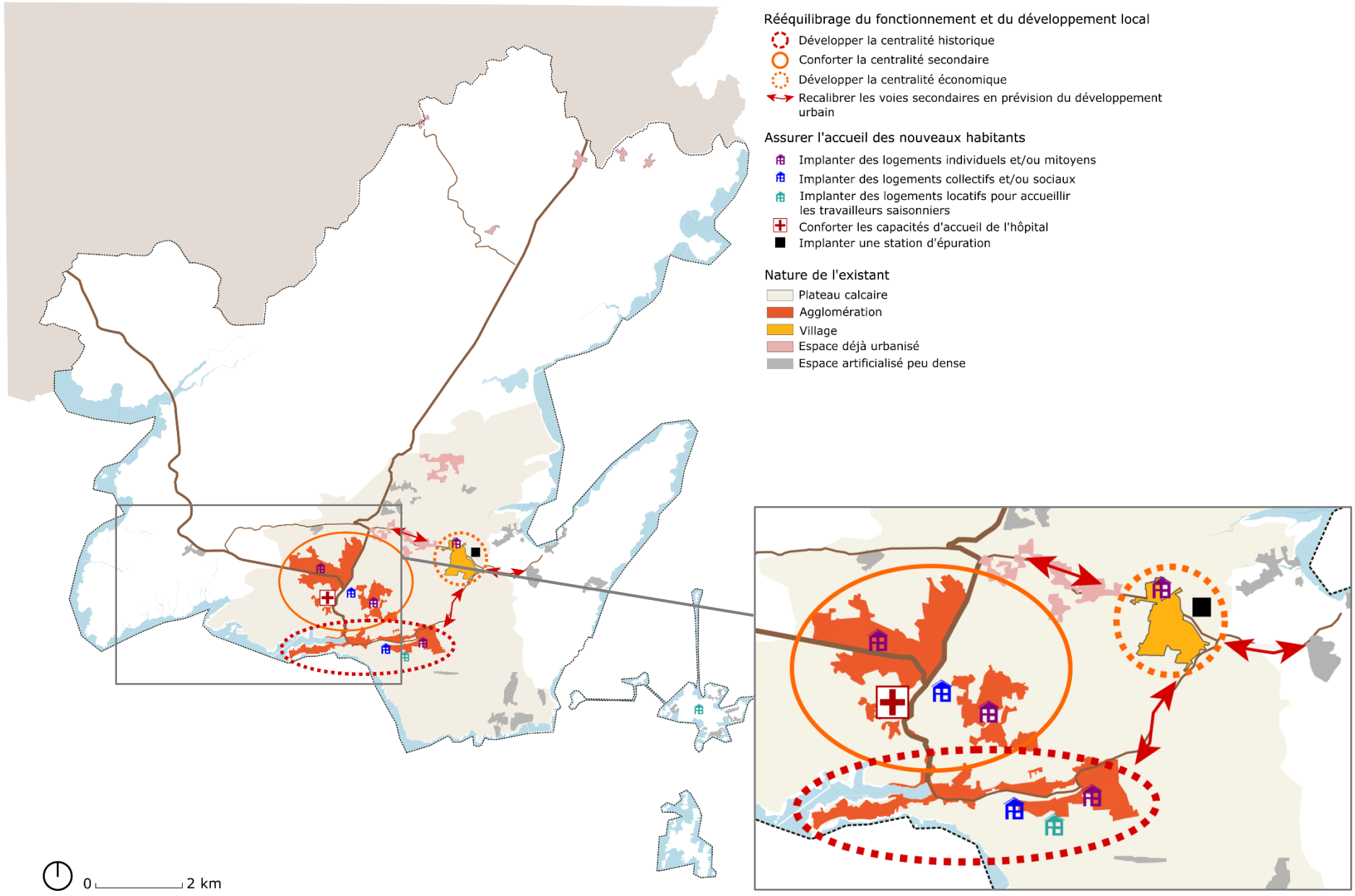
Afin de répondre aux nouveaux flux routiers engendrés par l'évolution démographique, la commune prévoit de cibler certains tronçons de voirie et de les recalibrer en fonction des besoins. Cela concerne principalement les espaces urbanisés identifiés pour être densifiés (cf. carte).

En favorisant les liaisons douces entre la ville et sa périphérie

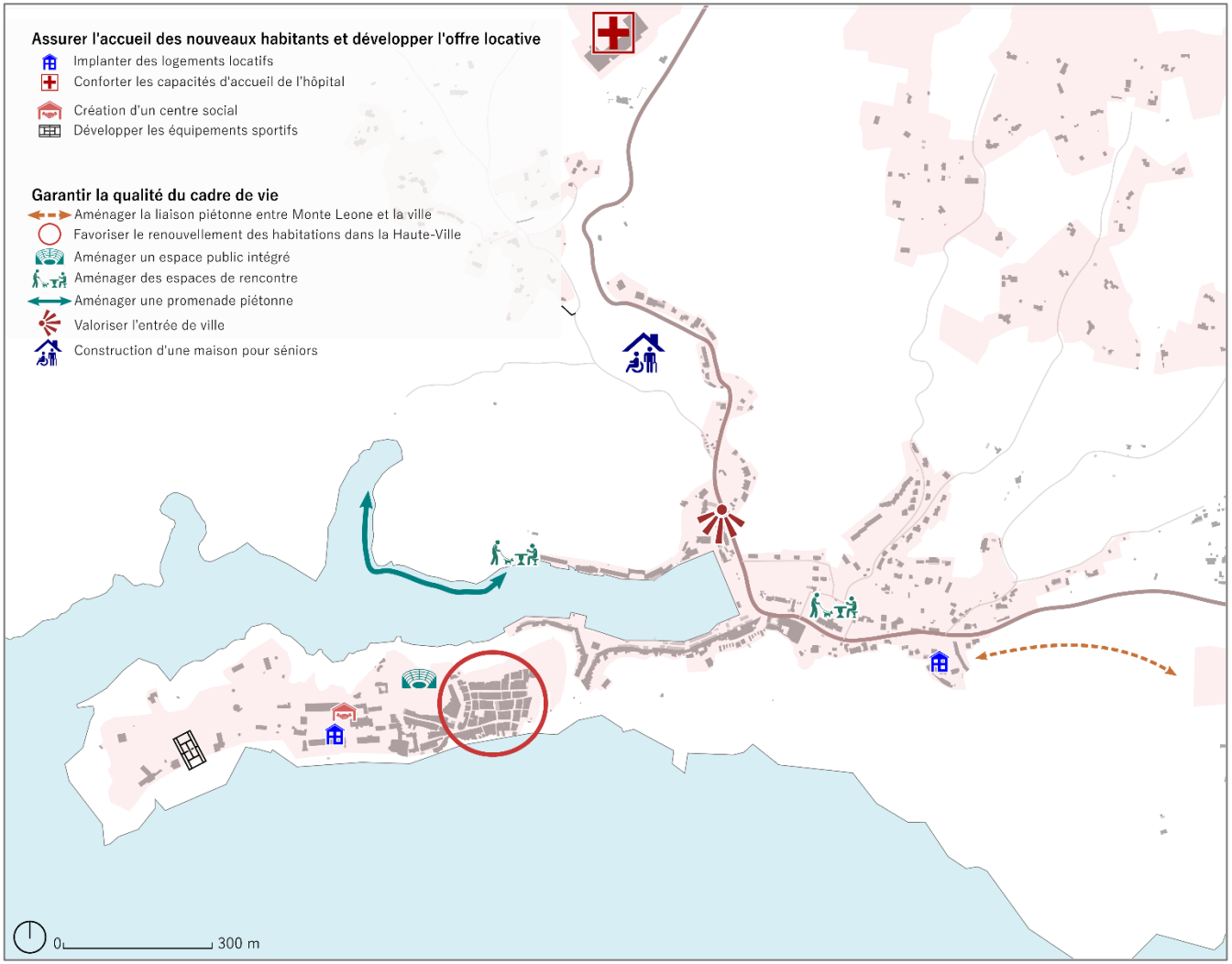
La commune souhaite favoriser la mobilité douce, notamment la circulation piétonne et à vélo, et optimiser son maillage de chemins vicinaux, notamment au niveau du plateau.

Les chemins identifiés seront voués à être aménagés pour faciliter le déplacement des habitants. C'est notamment le cas du chemin reliant Monté Léone et centre urbain (cf. carte).

PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET REPARTIE DE MANIERE EQUILIBREE SUR LE TERRITOIRE BONIFACIEN



CONFORTER LA CENTRALITE URBAINE



AXE 3 / Développer l'activité économique de manière équilibrée dans le temps et l'espace

AFFIRMER LA PLACE DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°5 et n°12 du PADDUC qui prévoient d'établir un tourisme durable, fondé sur l'identité, largement réparti sur l'année et les territoires et de faciliter la mobilité intérieure, de développer l'intermodalité.

En complétant l'offre en hébergement marchand

Afin de lutter contre le développement croissant des résidences secondaires, la commune souhaite structurer une offre plus complète en hébergement marchand. L'objectif est de proposer une offre qualitative, localisée dans des secteurs stratégiques afin de diminuer l'engouement des résidences secondaires. Cette action participe à la volonté de favoriser l'implantation de résidence principale et de limiter le développement des résidences secondaires. Par ailleurs, il convient de réguler l'offre non marchande.

En développant le tourisme vert

Afin d'allonger la saison touristique et donc la période de dynamisme économique du territoire, la commune souhaite développer le tourisme vert. Cette orientation se traduira par la viabilisation de chemins vicinaux en chemins de randonnée, le développement d'activités sportives de pleine nature, la découverte de produits du terroir dans les marchés locaux, la création de centres d'interprétation, etc.

Par ailleurs, le développement du tourisme vert, tourisme durable ou slow tourisme revêt une dimension pédagogique en sensibilisant les visiteurs aux enjeux écologiques, à la découverte du territoire et sa population. La commune souhaite donc accompagner un renforcement de l'hébergement léger de loisirs qui permettrait de favoriser cette sensibilisation. La diversification de l'offre d'hébergement est donc encouragée dans la mesure où elle respecte les enjeux écologiques et s'inscrit dans cette démarche.

En développant l'économie du patrimoine

La commune souhaite développer l'économie du patrimoine afin de valoriser ses édifices. Pour cela, elle a engagé des actions de restauration des monuments historiques notamment les églises ou encore les remparts. Également, d'autres actions sont en cours afin de transmettre l'histoire bonifacienne autour du Label Ville d'Art et d'Histoire, la mise en interprétation et en muséographie de la ville, ou encore, la création de centres et sentiers d'interprétation, notamment au sein du Bastion et au Torrione.

En développant l'activité nautique

Le développement de l'activité nautique est essentiel pour l'attractivité économique de Bonifacio. En plus de la nécessaire structuration du port de plaisance de Bonifacio, intégrant une requalification du quai nord jusqu'à l'anse de la Catena, la commune a notamment identifié le secteur de Sant'Amanza comme un lieu privilégié pour le développement d'activités de loisirs et de plaisance.

De plus, il sera nécessaire de réhabiliter le port de Cavallo dans le cadre de la fin de concession en 2026 et son retour dans la gestion communale.

Enfin, des lieux stratégiques tels qu'à la Tonnara, à Piantarella, ou encore aux débarcadères de Cavallo, déjà aménagés, pourraient faire l'objet d'une reconsidération, voire d'un renforcement des équipements secondaire existants.

En requalifiant l'accès à la Haute-Ville et aux plages

Afin de limiter l'engorgement des routes dans la ville et sa périphérie, ainsi que le stationnement sauvage sur l'espace public au niveau des places, la commune envisage une requalification de ces espaces à travers notamment l'Opération Grand Site. Cette opération a pour but de conserver les places de stationnement intra-muros tout en assurant une meilleure intégration, par le traitement des surfaces et la création d'espaces végétalisés. Aussi, le désengorgement pourra être traité par une restructuration de la circulation multi-modale, notamment au niveau de l'arrière-port.

La mise en place de transports collectifs au départ des parcs de stationnement assurerait le trajet jusqu'en ville ou à destination d'autres sites touristiques de la commune.

L'accès aux plages, lui, fera l'objet d'un traitement particulier qui sera entrepris notamment sur Piantarella et les autres arrières-plages afin de diminuer les problèmes de sécurité et de dégradation de l'espace naturel.

Le développement de l'intermodalité serait accompagné par la requalification des abords de plage. Des espaces de stationnement viabilisés et mieux calibrés permettraient de limiter la dégradation des espaces naturels et renforceraient la sécurité en supprimant le stationnement sauvage le long des routes structurantes.

L'objectif est de diminuer les problèmes de circulation, de sécurité et de menace sur l'environnement naturel.

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PÊCHE ET DU NAUTISME

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°7 et n°13 du PADDUC qui prévoient de développer les activités liées à la mise e valeur de la mer et de promouvoir une gestion intégrée des zones côtières.

En préservant l'activité de pêche

La commune souhaite favoriser le développement d'activité de pêche traditionnelle, activité artisanale et les structures existantes sur le littoral. L'activité maritime a toujours occupé une place centrale à Bonifacio, c'est pourquoi la commune exprime la volonté de structurer le développement de l'activité d'aquaculture à travers l'identification d'espaces stratégiques, tels que Sant'Amanza. De cette façon, elle associe l'activité de pêche aux espaces de vie communaux et favorise ainsi le développement de circuits courts.

Créer un pôle nautique dans l'anse de Sant'Amanza

La commune souhaite développer l'activité maritime sur son territoire de manière équilibrée. Pour ce faire elle ambitionne de conforter les infrastructures actuelles accueillant la plaisance et les pêcheurs locaux en cohérence avec ce préconise le PADDUC.

Identifié comme pôle nautique et secteur d'enjeu régional au PADDUC, il est prévu l'accueil d'équipements structurants tels que l'aire de carénage anciennement située sur le quai nord, un espace pour la gendarmerie maritime, le service des phares et balises, une base pour la Réserve Naturelle des Bouches de Bonifacio, la création d'une école de voile localisée auparavant dans l'anse de fazzio, un port à sec, ou encore l'installation de sanitaires.

La réalisation de ce projet permettra le développement de la maritimité sur le territoire, de renforcer la sécurité en mer, de répondre à un enjeu environnemental par le regroupement sur une même emprise de ces services ainsi que de proposer une approche cohérente des sports nautiques respectueux de l'environnement de la terre jusqu'en mer.

Cette initiative répond à une orientation du PADDUC qui précise qu'il vaut mieux « privilégier les petites structures plutôt que le renforcement des grosses existantes afin de favoriser une meilleure répartition spatiale sur le linéaire côtier » (Orientation Stratégique n°7).

En se réappropriant la gestion du port de l'île de Cavallo

L'île de Cavallo représente un enjeu pour la commune de Bonifacio puisqu'elle va se saisir de la gestion du port et *qu'elle* envisage de restructurer l'ensemble des éléments portuaires dont la capitainerie existante.

. En effet, c'est un secteur de la commune qui accueillent de nombreuses personnes tant durant l'année mais surtout en période estivale.

DEVELOPPER L'ACTIVITÉ INDUSTRIELLE, ARTISANALE ET COMMERCIALE

Cette orientation répond aux orientations stratégiques n°1, n°7 et n°8 du PADDUC qui prévoient d'engager une politique volontariste à l'endroit des populations jeunes et actives, de catalyser les filières à fort potentiel et de sécuriser et développer les entreprises.

En favorisant l'accueil de nouvelles entreprises et le maintien des structures existantes

La commune souhaite accueillir de nouvelles entreprises et maintenir les structures existantes au sein de sa trame urbaine afin de garantir le dynamisme économique de Bonifacio. Pour cela, elle prévoit de définir les zones dédiées à l'accueil de nouveaux établissements (cf. carte). Afin de garantir une part de services de proximité, la commune a souhaité mettre en place des secteurs mixtes, mêlant logements, équipements et activités.

Sur la période 2011-2021, la commune de Bonifacio a consommé 10,2 ha pour le développement économique et touristique. La collectivité se fixe alors l'objectif de diminuer d'au moins 7% sa consommation foncière pour les 10 prochaines années. La commune souhaite continuer d'accueillir de nouvelles activités au sein de sa centralité économique, le village de Musella, afin de garantir la création d'emploi sur le territoire.

En diversifiant l'économie locale

La commune a ciblé des espaces favorables à l'implantation de nouvelles entreprises, notamment à Musella, afin de renforcer son attractivité territoriale tout au long de l'année. L'objectif est d'atténuer le phénomène de saisonnalité dû à la forte activité touristique en diversifiant l'économie. Cela permettrait de proposer plus d'emplois à l'année, de diminuer la part de saisonniers et ainsi de lutter contre la précarité de la population active.

En assurant aux populations une offre commerciale adaptée à leurs besoins

Afin d'assurer une meilleure gestion de la situation démographique à deux vitesses du territoire (période estivale – reste de l'année), la commune souhaite développer une offre de commerces et de services adaptée dans les centralités urbaines (agglomération historique et village de Musella). L'objectif est de répondre aux besoins de proximité des habitants actuels et à venir, en équilibrant la répartition de l'offre sur le territoire, tout en pérennisant le nombre d'emplois dans le secteur.

FAVORISER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°12 du PADDUC qui prévoit de valoriser les ressources énergétiques renouvelables.

En identifiant des secteurs privilégiés pour l'implantation de dispositifs de production d'énergie verte

La commune souhaite faciliter l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur des secteurs adéquats tels qu'à Balistra et au nord-est du territoire où une unité de production d'hydrogène pourrait s'implanter.

Ce type d'aménagement viendrait conforter les deux parcs photovoltaïques existants et ainsi affirmer la position communale dans son engagement en faveur de l'environnement.

DEVELOPPER ET FAIRE CONNAITRE L'AGRICULTURE LOCALE

Cette orientation répond à l'orientation stratégique n°4 du PADDUC qui prévoit de développer les activités agricoles, sylvicoles et de reconquérir les marchés locaux

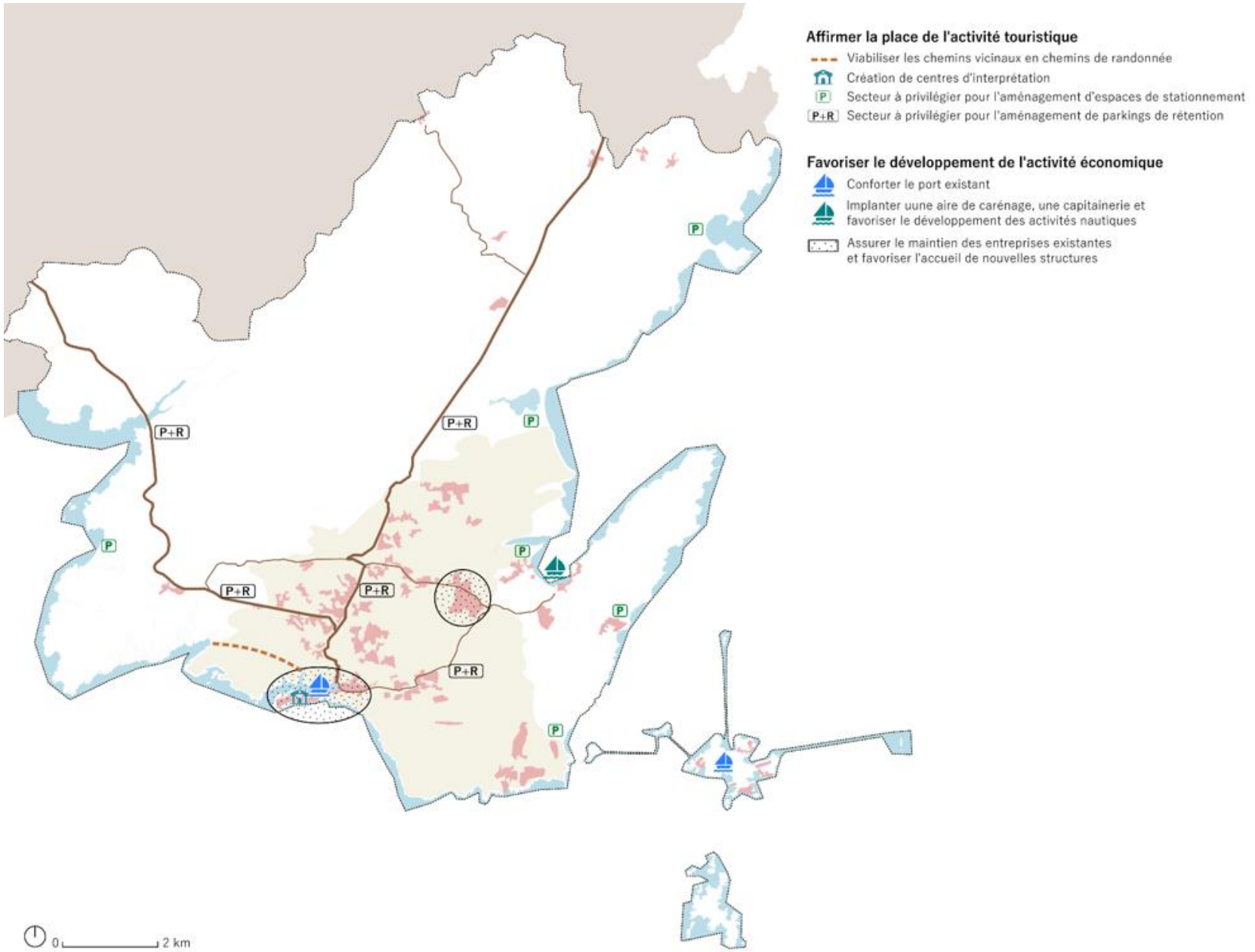
En développant une filière agricole de qualité

L'objectif, issu du DOCOBAS, est de remettre en production le territoire par le soutien à l'installation des agriculteurs et par une promotion des circuits courts. La commune souhaite promouvoir l'agriculture extensive et tendre vers une agriculture d'excellence en adéquation avec les pratiques agroenvironnementales.

En développant un projet agricole d'intérêt général

En plus de vouloir préserver les espaces agricoles (Cf. AXE 1), la commune souhaite profiter d'un foncier communal pour porter un projet agricole d'intérêt général dans le secteur de Baccosa. Ce projet s'orientera vers la production, la valorisation et la commercialisation des produits agricoles de la commune.

DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE



ZOOM SUR LA VILLE