



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

ELABORATION DU PLU DE BONIFACIO

Dossier complémentaire

**Prise en compte des avis PPA
pour l'approbation du PLU de Bonifacio**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PARTIE 1 / ESPACES NATURELS AGRICOLES et FORESTIERS

- ESA
- ERPAT
- ESE
- ERC
- EPR
- EBC

PARTIE 2 / PROJET URBAIN DE BONIFACIO

- Le projet urbain de Bonifacio
- Les OAP thématiques
- L'évaluation environnementale
- Densité nette des zones de projet
- Servitude résidence principale
- Méthode de calcul de la consommation d'ENAF
- Prise en compte de la zone inondable
- Les SDU
- Phasage des zones de projet
- Bilan du zonage

● PREAMBULE

Le projet de PLU de Bonifacio a été **arrêté le 24 octobre 2024.**

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), plusieurs remarques, observations et réserves ont été formulées par la DDT, la Collectivité de Corse, la Chambre d'Agriculture, l'INAO et la MRAe.

La commune de Bonifacio a donc souhaité prendre en compte ces retours dès aujourd'hui. Ce support comprend donc :

- Des éléments du PLU arrêté le 24/10/2024, souvent renforcés à la demande des PPA
- Des propositions de modifications pour l'approbation du PLU

La commune souhaite apporter ces modifications à son PLU. Ces dernières pourront cependant évoluer à la marge à la suite de l'enquête publique. L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur seront également à prendre en considération pour l'approbation du PLU.

PARTIE 1 : ESPACES NATURELS AGRICOLES et FORESTIERS

- ESA
- ERPAT
- ESE
- ERC
- EPR
- EBC

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)

● Définition de la zone As (ESA)

ETAPE 1

Point de départ :
prise en compte des
ESA PADDUC

> Utilisation de la couche SIG
des **ESA du PADDUC** comme
base de travail (1251 ha)

*Rappel de l'objectif surfacique
minimum d'ESA pour la commune
de Bonifacio (fixé par le PADDUC):
1158 ha.*

> Suppression des **ESA
annulés** d'après le jugement
du 03/07/2023 pour Musella
(- 8,5 ha).

> Croisement avec les zones
urbaines et les zones de
projet du PLU arrêté (114,5 ha)

ETAPE 2

Prise en compte
des propositions du
DOCOBAS

> Mobilisation du
DOCOBAS : prise en
compte des secteurs
correspondant aux critères
ESA fixés dans le PADDUC
afin de compléter la couche
des ESA (+ 107 ha)

ETAPE 3

Adaptation et mise en
cohérence des ESA

> **Fusion** des couches de l'étape
1 et de l'étape 2

> **Adaptation mineure** en
fonction des limites cadastrales

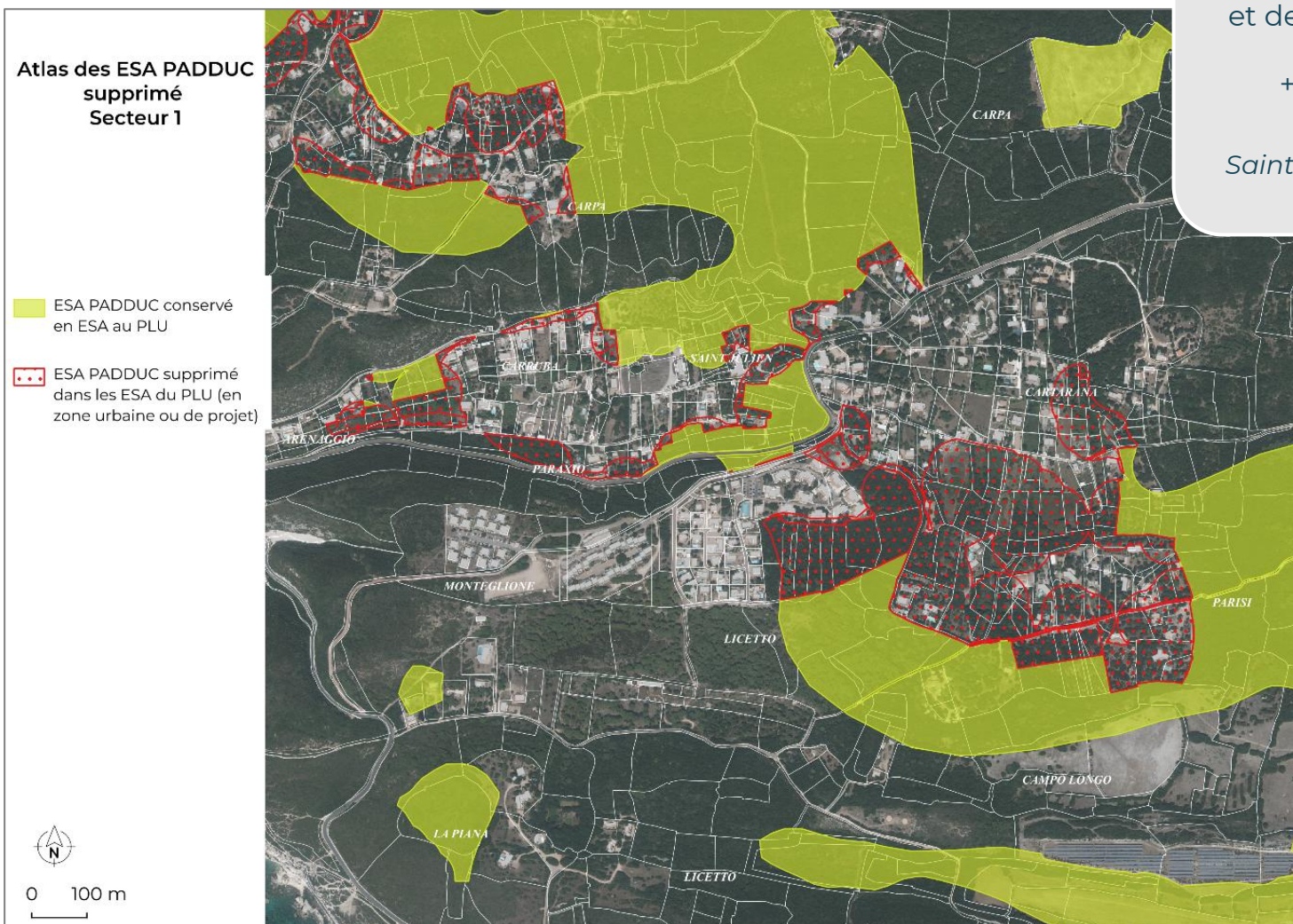
> Traduction des ESA dans une
zone spécifique nommée As
(1238 ha recensés à ce jour)

*Respect de l'objectif de 1158 ha
minimums annoncé dans le
PADDUC.*

**Etape 4) de la méthode en
cours : contrôle en fonction de
l'orthophoto et continuité de
la zone AS.**

● Définition de la zone As (ESA)

Extrait cartographique des adaptations des ESA PADDUC



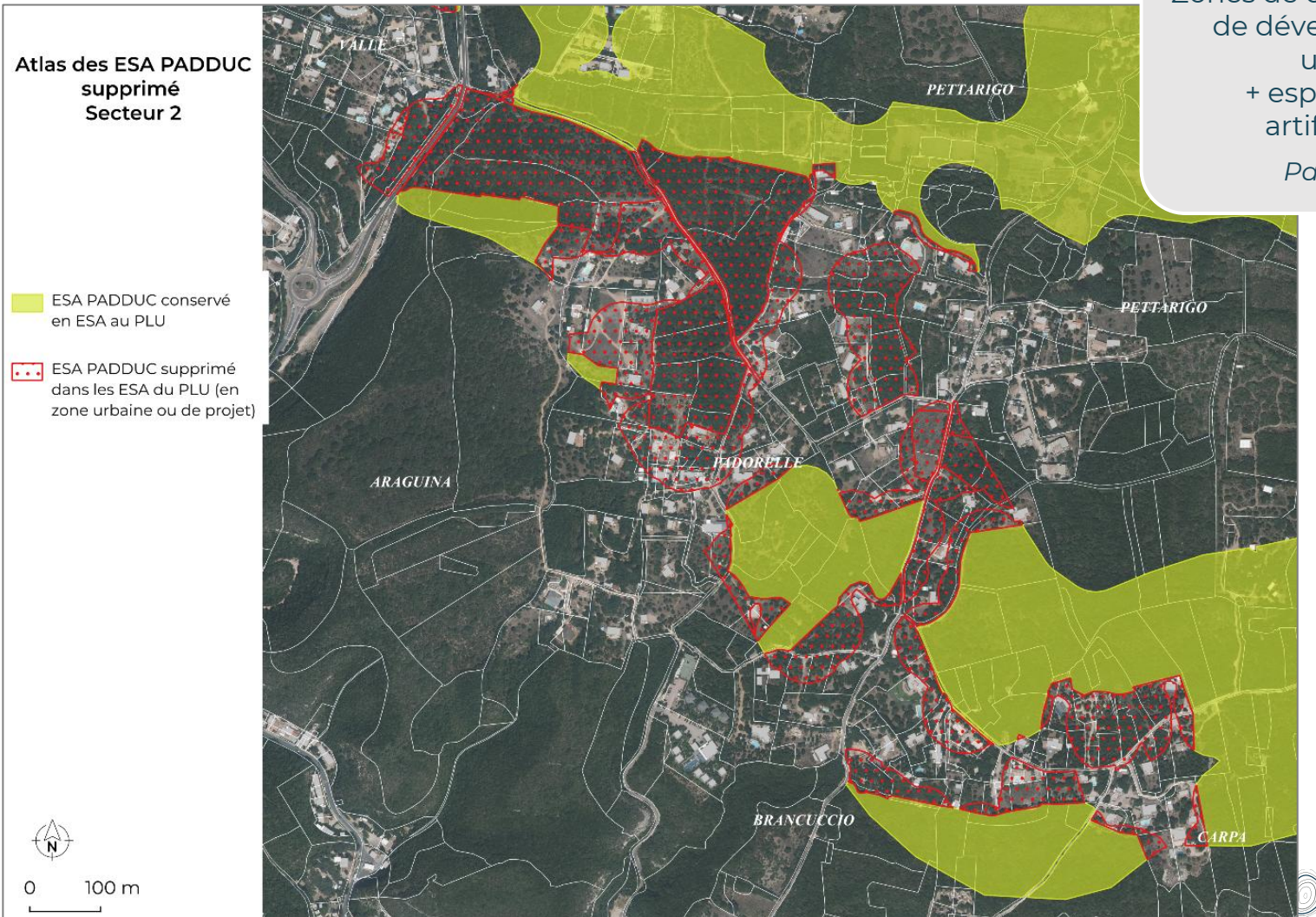
Zones de densification
et de développement
urbain

+ espaces déjà
artificialisés

*Saint-Julien, Cartarana,
Parisi, Licetto*

● Définition de la zone As (ESA)

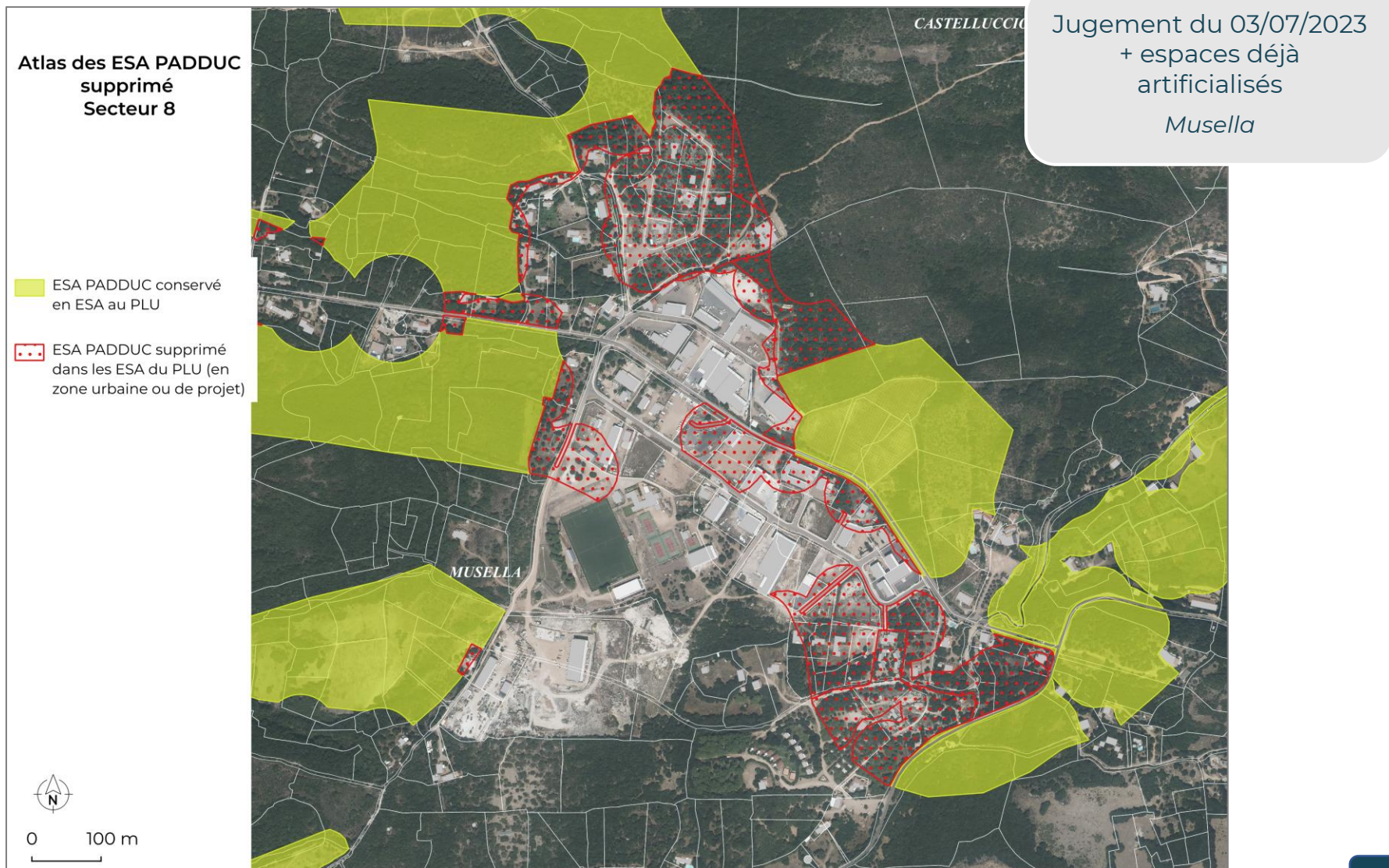
Extrait cartographique des adaptations des ESA PADDUC



Zones de densification et
de développement
urbain
+ espaces déjà
artificialisés
Padorelle

● Définition de la zone As (ESA)

Extrait cartographique des adaptations des ESA PADDUC



● Définition de la zone As (ESA)

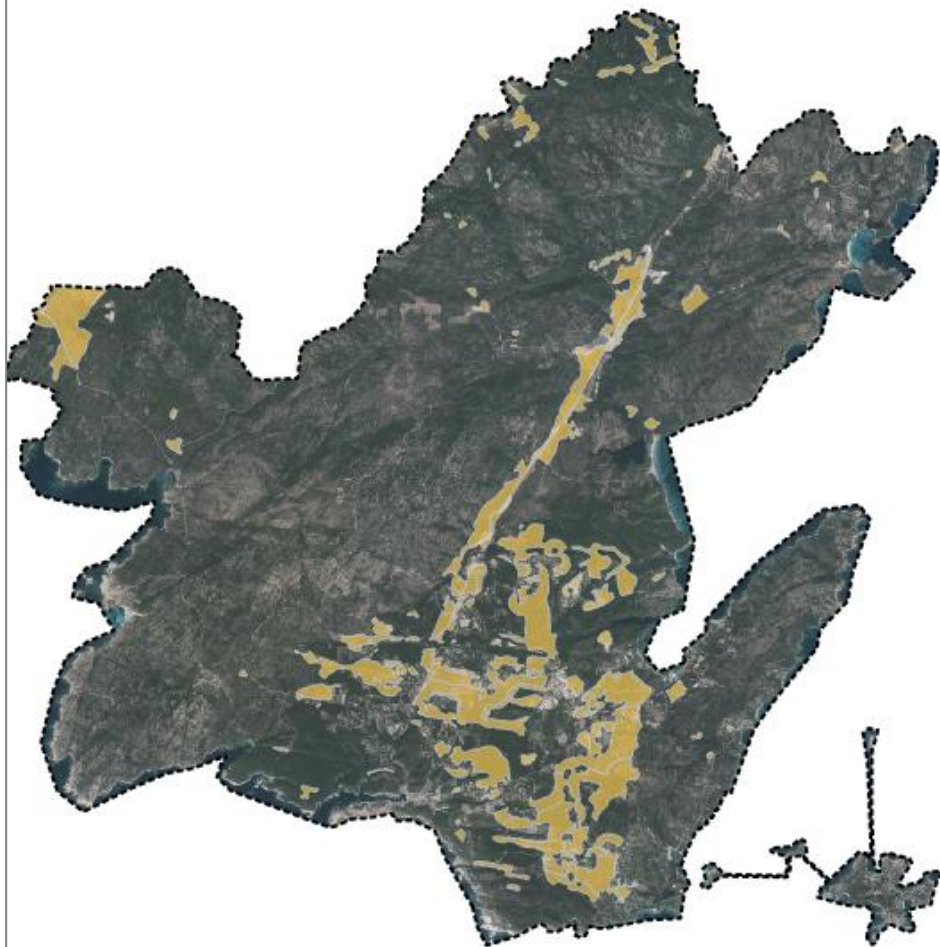
PLU arrêté : prescription surfacique

« Terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières à préserver »



Proposition pour le PLU à l'approbation : Zone As

As : zone agricole – ESA (définie par la méthode présentée)



● Définition de la zone As (ESA)

ESA PADDUC

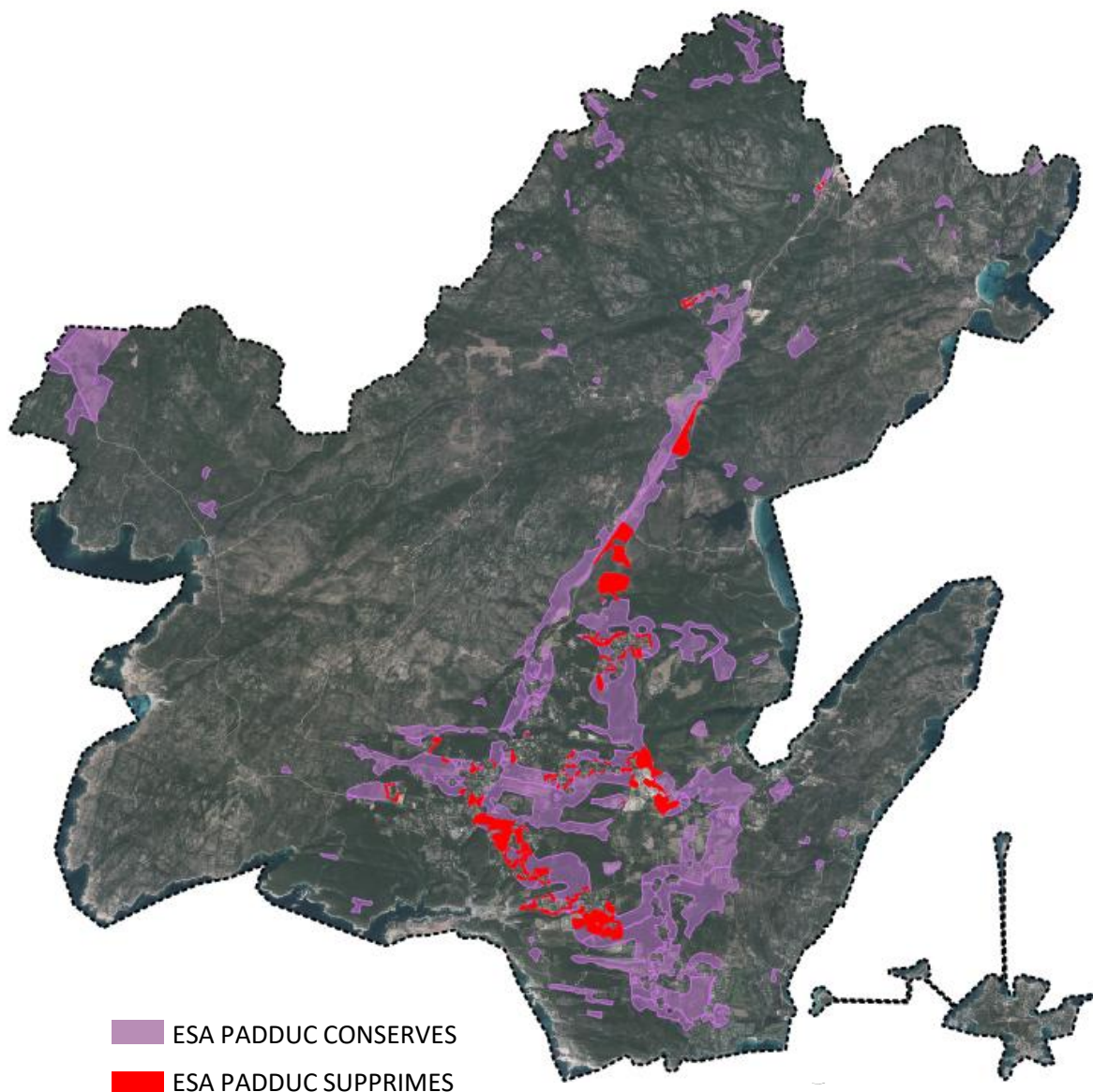
Conservation de 90% d'ESA PADDUC

Suppression de 114,5 ha d'ESA PADDUC :

- 40 ha en zone Nenr (et NL)
- 58,5 ha en zone urbaine (correspondant à des parcelles privées urbanisées, des fonds de jardin ou des projets de densification)
- 10 ha en zone à urbaniser ouverte (1AU)
- 6 ha en zone à urbaniser fermée (2AU)

**RAPPEL du rapport n°2020/02/306
de l'Assemblée de Corse**

**Exclusion des ESA : les espaces
enclavés en zone urbaine < à 2 ha.**



● Définition de la zone As (ESA)

RAPPEL du rapport n°2020/02/306 de l'Assemblée de Corse

COLLECTIVITE DE CORSE

RAPPORT
N° 2020/02/306

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION ORDINAIRE DE 2020

REUNION DES 05 ET 6 NOVEMBRE 2020

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

MUDIFICAZIONE Nu 1 DI U PIANU D'ACCUNCIAMENTU E
DI SVILUPPU DUREVULE DI A CORSICA IN QUANTU A A
RISTABILITA DI A CARTA DI I SPAZII STRATEGICI
AGRICOLI

MODIFICATION N° 1 DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA CORSE RELATIVE
AU RETABLISSEMENT DE LA CARTE DES ESA

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Extrait du rapport (page 10) :

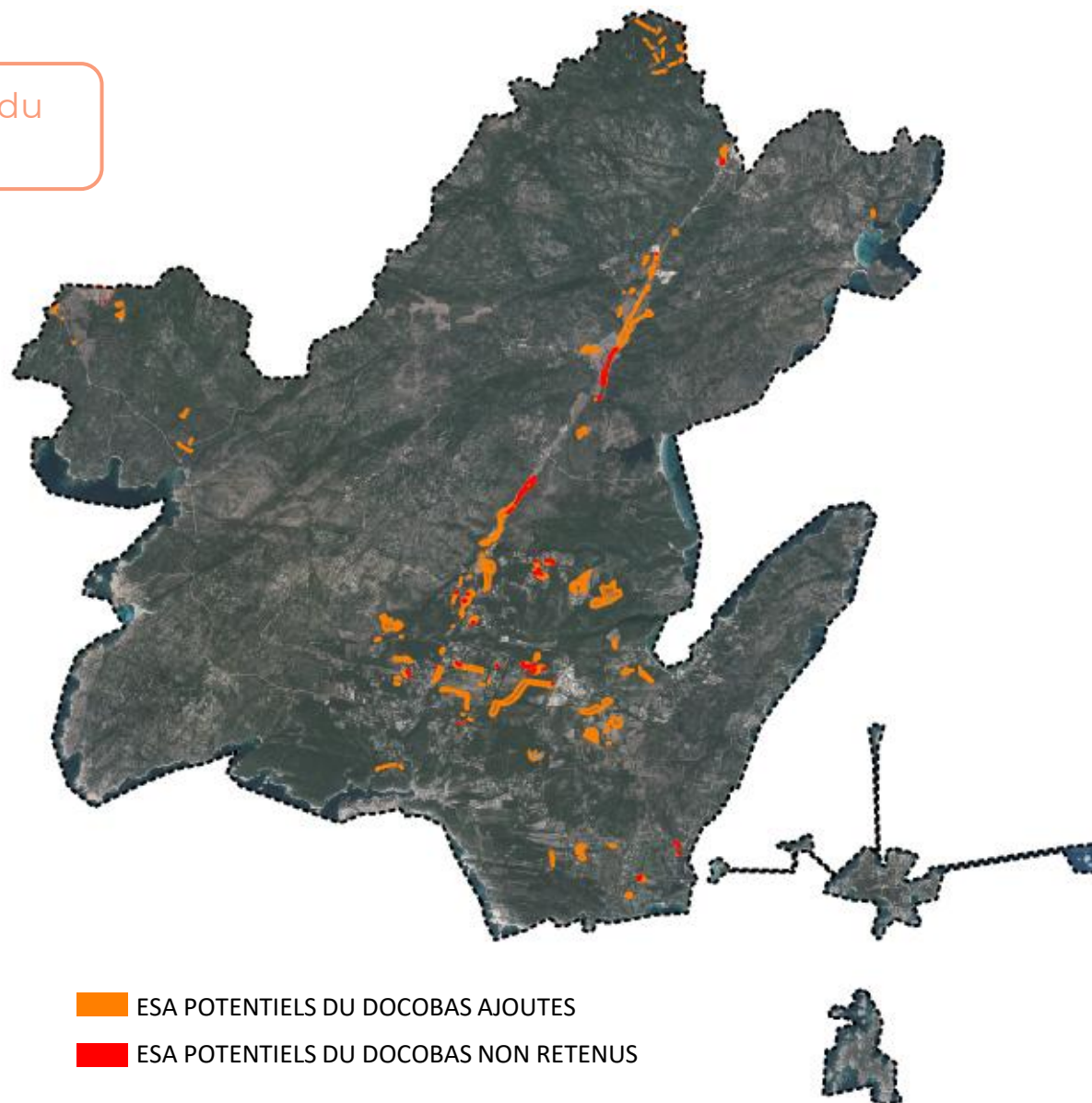
Une fois ces espaces sélectionnés, on en exclut les périmètres de régimes forestiers. **Puis, considérant la nécessité d'actualiser les données relatives au potentiel agropastoral, au caractère cultivable ou irrigable, au regard de l'urbanisation intervenue depuis la création des données mobilisées, on exclut les groupements de bâtis et surfaces d'activité à travers la suppression de la tache urbaine, générée selon la méthode décrite au paragraphe suivant et des routes. Sont également exclus les espaces isolés de moins de 2500m², ainsi que les espaces enclavés dans le tissu urbain des principaux pôles urbains d'une surface inférieure à 2ha.**

Sur cette base est établi l'objectif quantitatif régional de préservation des ESA, ainsi que sa ventilation par commune.

● Définition de la zone As (ESA)

« ESA POTENTIELS » du
DOCOBAS

+ **107 ha d'ESA** grâce à
l'analyse du potentiel
ESA du **DOCOBAS**



Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT)

● ERPAT – Zone A ou AE

ETAPE 1

Point de départ :
prise en compte des
ERPAT PADDUC

> Utilisation de la couche
SIG des **ERPAT du
PADDUC** comme base
de travail (2 061 ha)

> Croisement avec les
zones urbaines et les
zones de **projet du PLU**
arrêté (- 102 ha)

ETAPE 2

Prise en compte des
propositions du
DOCOBAS

> **Travail en cours par la
Chambre d'Agriculture**
sur la définition d'espaces
susceptibles de répondre
aux critères de définition
des ERPAT

ETAPE 3

Adaptation et mise
en cohérence des
ERPAT

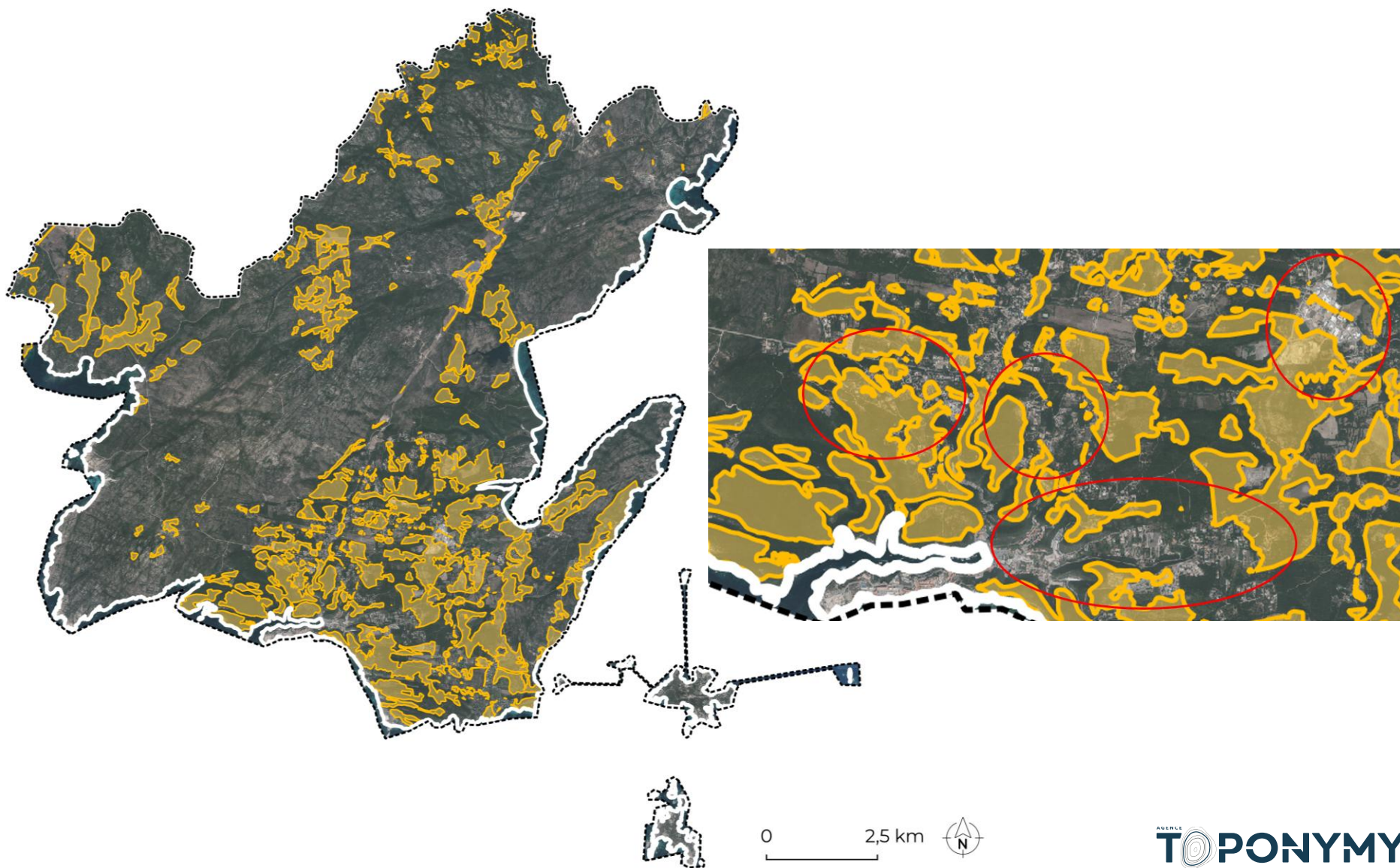
> **Classement en zone A
ou AE des ERPAT
PADDUC** conservés et
des « potentiels ERPAT »
du DOCOBAS

*(en attente de la VF du
DOCOBAS)*

Zone A : zone agricole (dont
ERPAT)

Zone AE : zone agricole
comprenant des enjeux
écologiques (certains ERPAT
concernés)

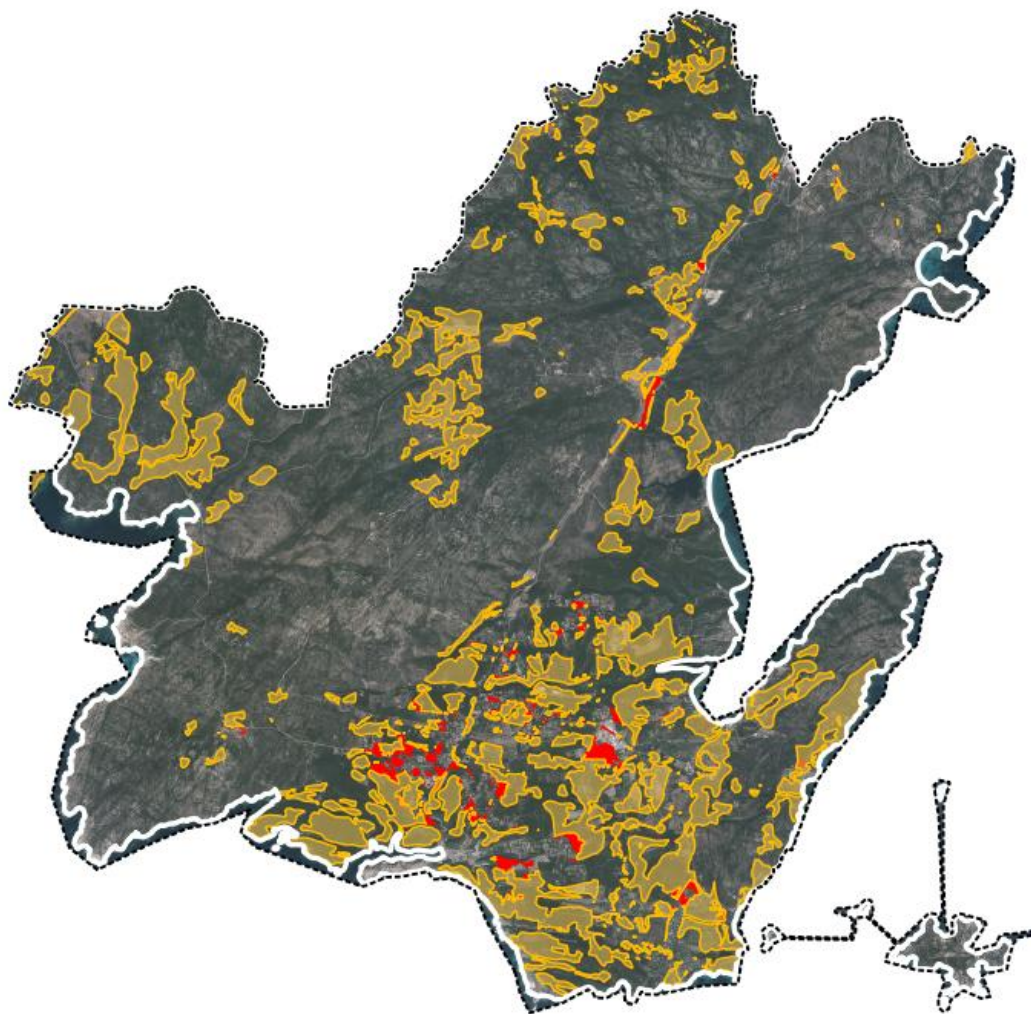
● ERPAT - PADDUC



● ERPAT

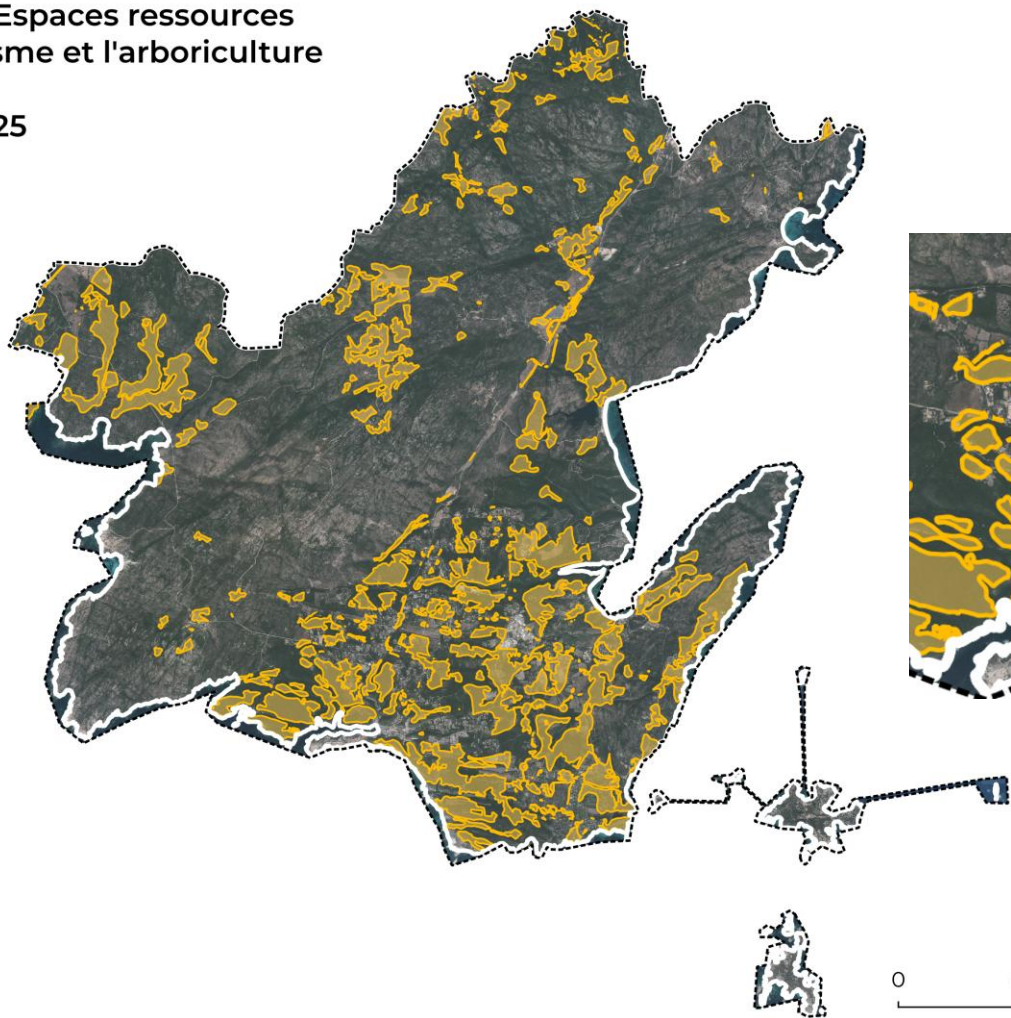
ERPAT PADDUC non
retenus

- ERPAT PADDUC CONSERVES
- ERPAT PADDUC NON RETENUS



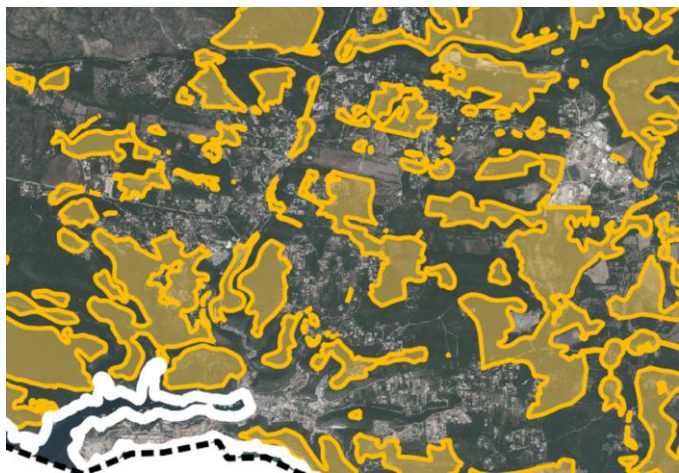
● ERPAT - PLU

Carte de travail -Espaces ressources
pour le pastoralisme et l'arboriculture
traditionnelle
Edité le 17/04/2025



Les ERPAT seront de fait
en zone A.

Si des enjeux
écologiques ont été
repérés, l'ERPAT sera
classé en zone **AE (zone
agricole protégée).**



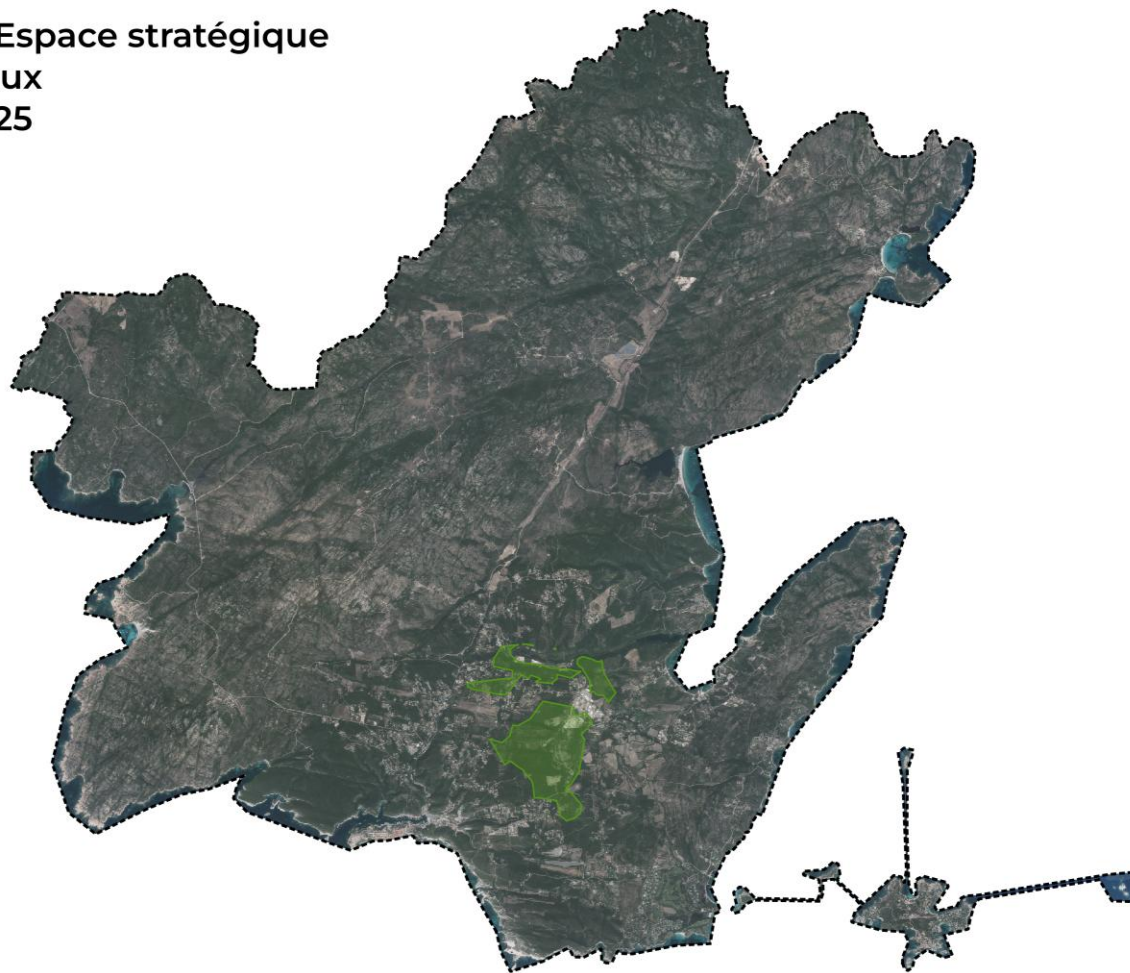
0 2,5 km



Les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE)

● ESE PADDUC

Carte de travail -Espace stratégique
Environnementaux
Edité le 15/04/2025



■ ESE du PADDUC

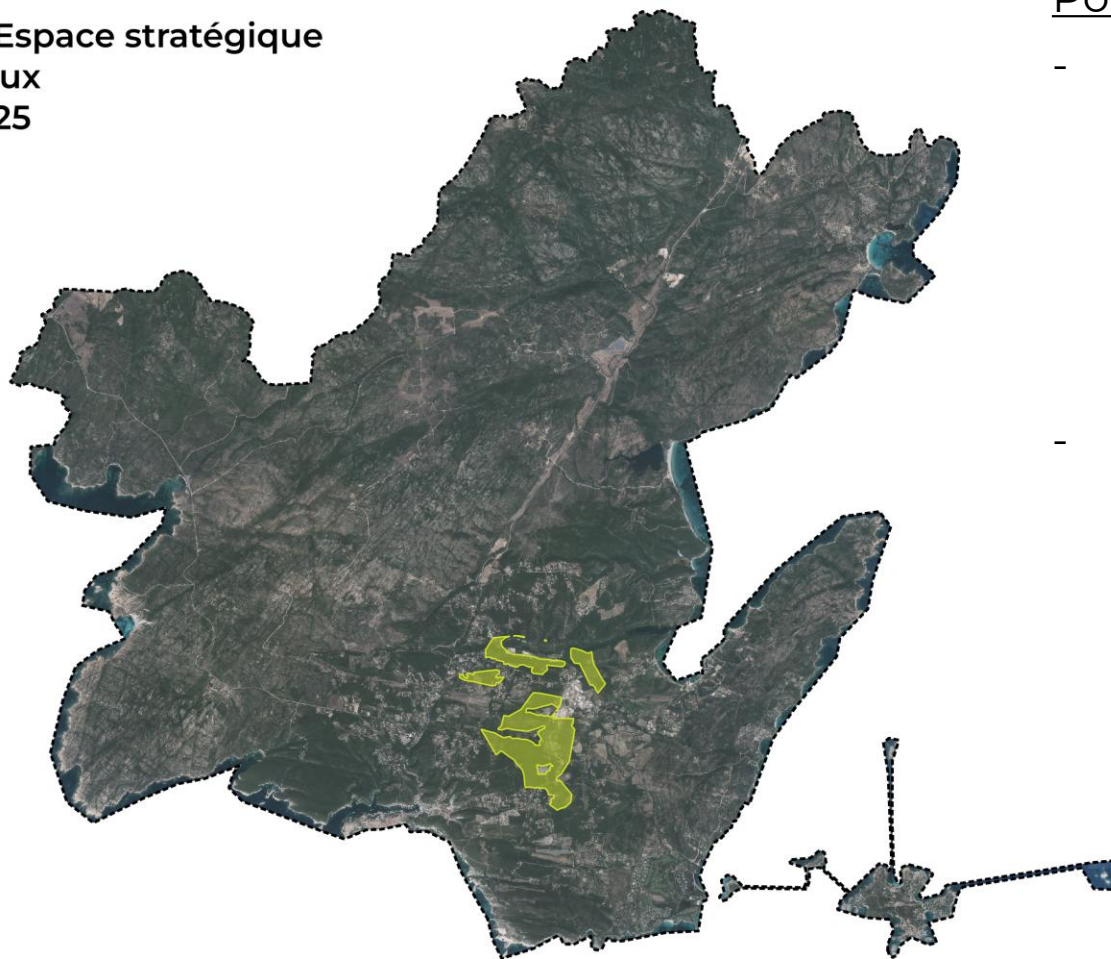


0 2,5 km



● ESE PADDUC PLU

Carte de travail -Espace stratégique
Environnementaux
Edité le 15/04/2025



Pour l'approbation :

- Les ESE ont été réduit en faveur des zones urbaines, des zones de projet et des ESA PADDUC se superposant
- Tous les ESE PADDUC restant seront protégés au sein de la zone NE ou AE

■ ESE post arrêt (ESE du PADDUC déduit des zones urbaines et de projets et déduit des ESA PADDUC)



0 2,5 km



ONYMY
Mission des territoires

● ESE PADDUC

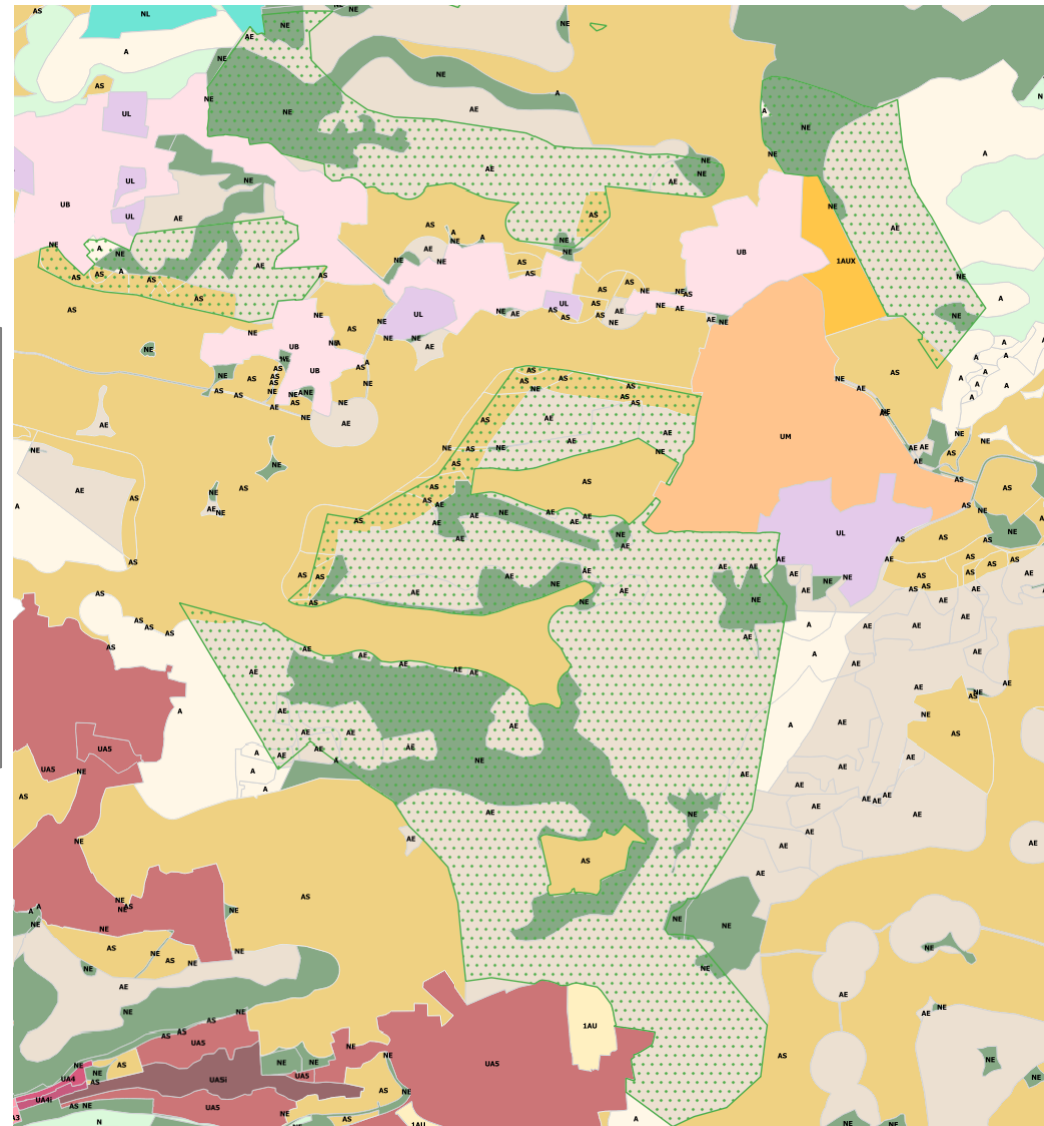
ESE PADDUC = **zone NE**

ESE PADDUC + espace agricole = **zone AE**

ESE PADDUC + ESA = **zone As**

ESE PADDUC + zone U = **zone U**

ESE PADDUC + zone AU = **zone AU**



ESE post arrêt

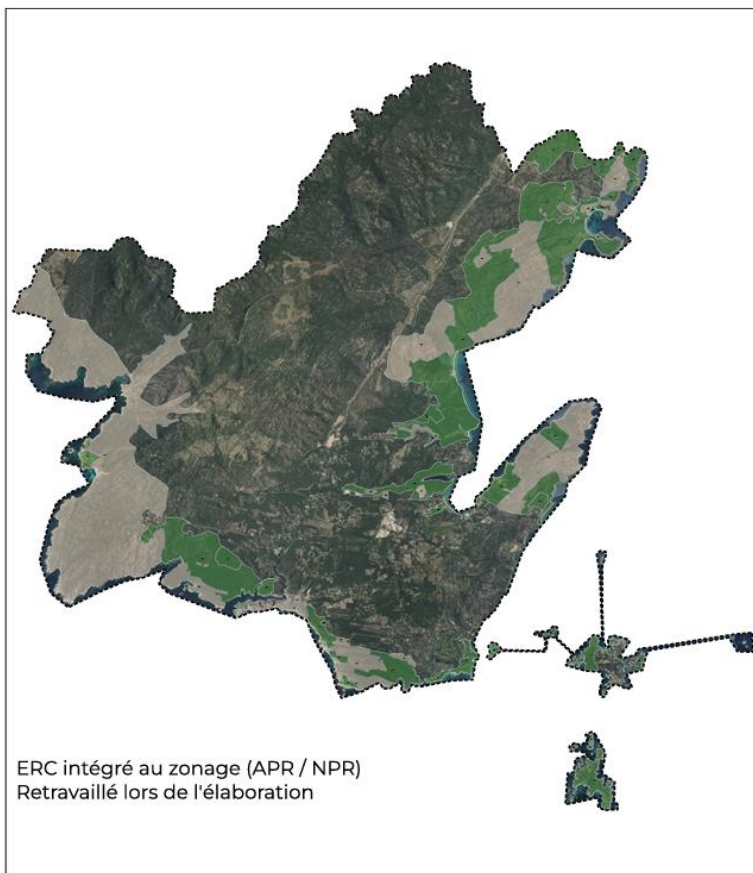
Les Espaces Remarquables Caractéristiques (ERC)

● ERC : mise à jour de l'affichage règlementaire

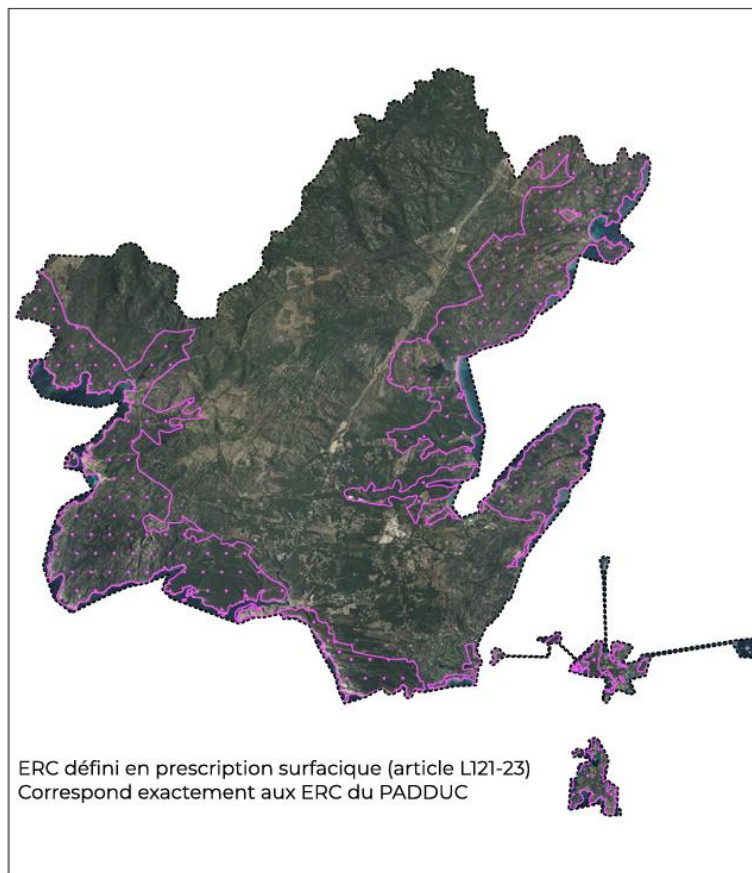
Pour l'approbation :

- **Suppression de l'appellation des zone APR et NPR**
- **Mise en place d'une prescription surfacique « ERC »** au titre de l'article L.121-23 CU avec une précision dans le règlement écrit de chaque zone des mesures à prendre en compte. Ce périmètre reprend le périmètre PADDUC avec une exception pour la Tonnara et Padollo.

CARTE ERC à l'arrêt du PLU



CARTE ERC post arrêt du PLU

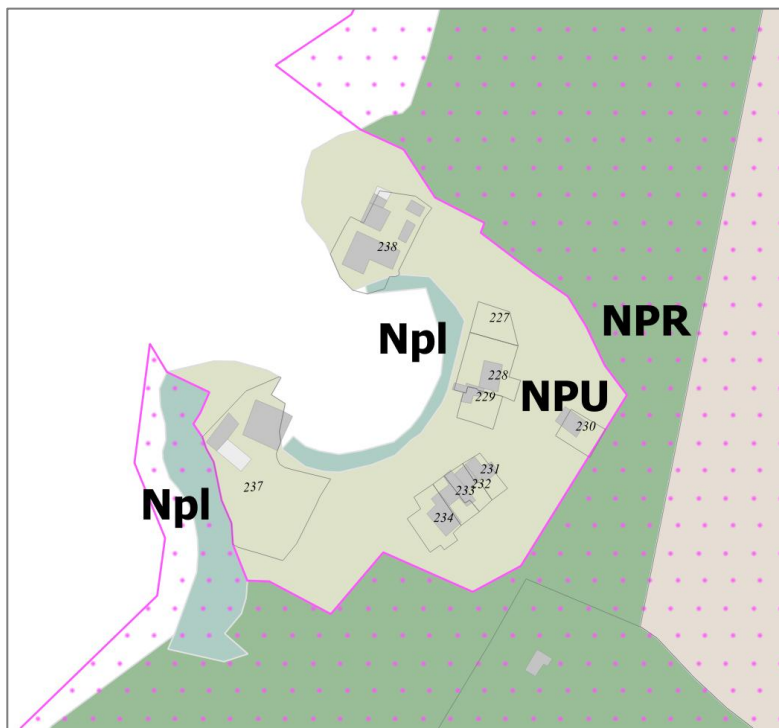


● ERC : mise à jour de l'affichage réglementaire

Pour l'approbation :

- Ajustement des « ERC » en détournant les espaces d'ores-et-déjà bâtis.

La Tonnara



La Tonnara

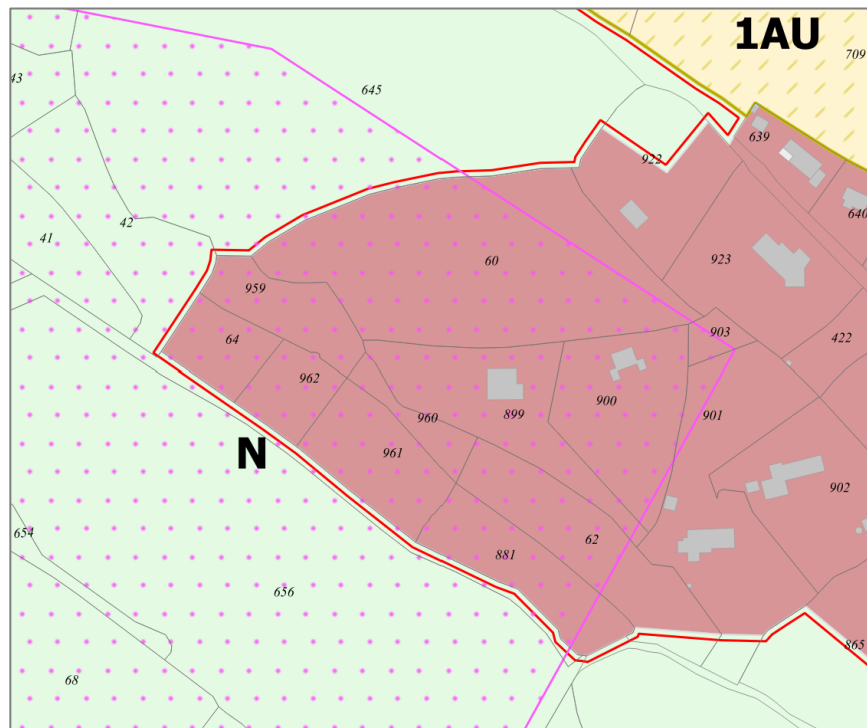


● ERC : mise à jour de l'affichage réglementaire

Pour l'approbation :

- Ajustement des « ERC » en détournant les espaces d'ores-et-déjà bâtis.

PADOLLO



PADOLLO

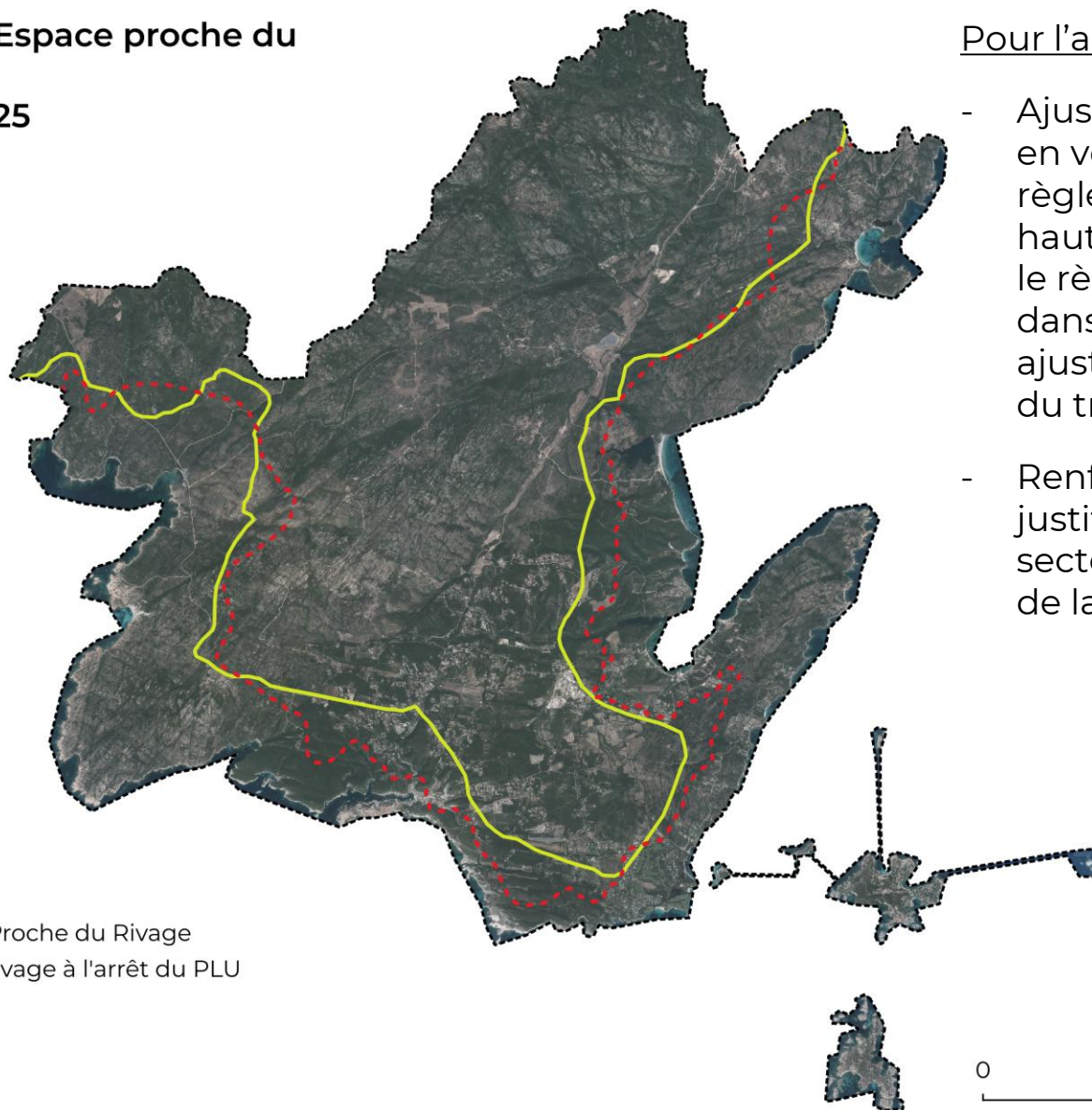


Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

● EPR

Carte de travail -Espace proche du rivage

Edité le 15/04/2025



Pour l'approbation :

- Ajustement des « EPR » en vérifiant la réglementation des hauteurs autorisées dans le règlement écrit et dans les OAP + ajustement de la limite du tracé si nécessaire.
- Renforcement de la justification des trois secteurs ciblés dans l'avis de la DDT

— PADDUC - Espace Proche du Rivage
- - Espace Proche du rivage à l'arrêt du PLU

0 2,5 km

● EPR – RETOURS PPA

Justifier davantage le critère de la **co-visibilité** pour les secteurs suivants :

- Musella
- Bancarello
- Sperone

Les critères de co-visibilité apportés par la DDT seront étudiés suite à l'enquête publique et la limite de l'EPR pourra être revue en conséquence.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 1.D.3 – Annexe du rapport de
présentation – Justification des Espaces
Proches du Rivage

Commune de Bonifacio (2A)

F/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LE GOLFE DE SANT'AMANZA.....34

1-	Emprise de l'étude.....	34
2-	Particularités physiques du Golfe de Sant'Amanza	36
3-	Les structures paysagères	37
4-	Les covisibilités « lointaines »	38
5-	Les covisibilités « proches »	39
6-	Le bâti.....	40
7-	Distance du rivage	43

G/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LA POINTE DE SPERONE45

1-	Emprise de l'étude.....	45
2-	Particularités physiques de Sperone.....	47
3-	Les structures paysagères	48
4-	Les covisibilités « lointaines »	49
5-	Les covisibilités « proches »	50
6-	Le bâti.....	51
7-	Distance du rivage	55

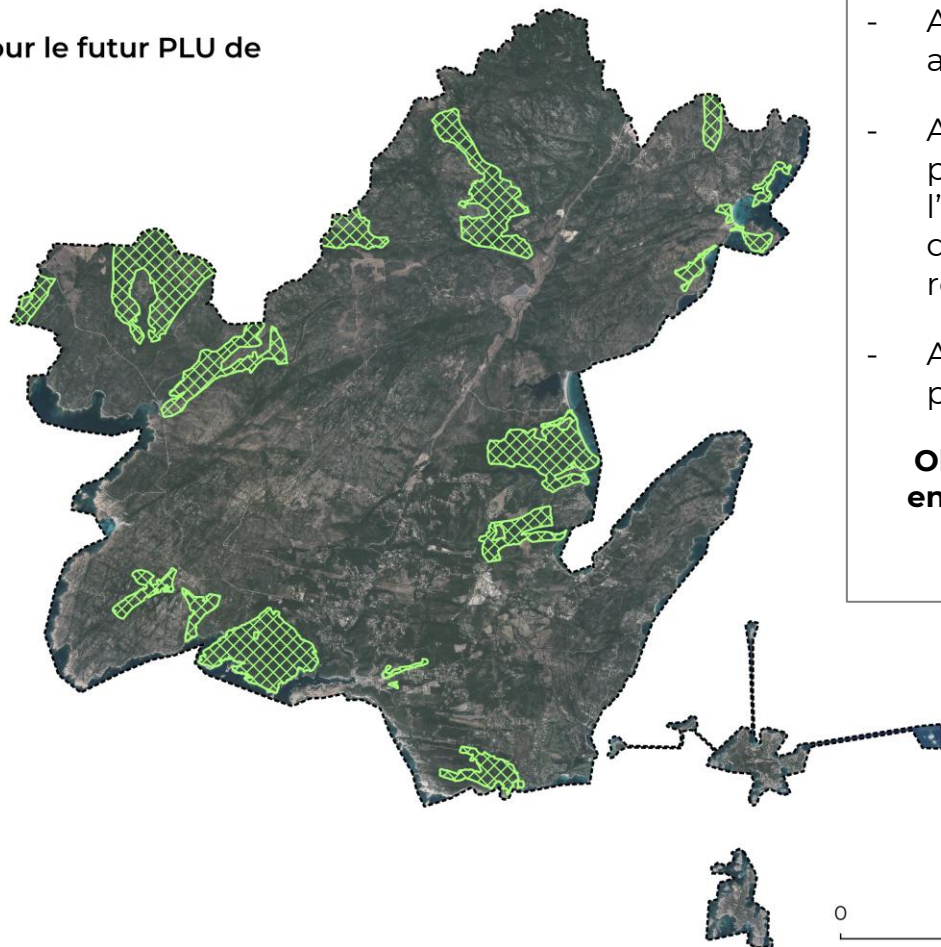
H/ LES CRITERES D'IDENTIFICATION APPLIQUES SUR LA HAUTE-VILLE..... 57

1-	Emprise de l'étude.....	57
2-	La topographie	58
3-	Les structures paysagères	59
4-	Les covisibilités « lointaines »	61
5-	Les covisibilités « proches »	63
6-	Le bâti.....	64
7-	Distance du rivage	67

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

● EBC : ajout dans le PLU

EBC proposés pour le futur PLU de Bonifacio



A l'arrêt :

- Pas d'EBC identifié sur la commune

Pour l'approbation :

- Ajout d'EBC sur la base de l'ancien PLU abrogé
- Adaptation de cette base en fonction des projets de développement urbain, de l'activité agricole (*ESA, ERPAT, RPG 2023*), des espaces non boisés à dominance rocheuse, de l'orthophoto.
- Ajout d'espace boisé conséquent à enjeux paysagers.

Objectif : identifié des EBC stratégiques à enjeux pour le territoire Bonifacien afin de préserver ces boisements et la qualité paysagère de la commune.

**1408 ha d'EBC proposés
sur la commune de
Bonifacio pour
l'approbation du PLU**

PARTIE 2 : PROJET URBAIN DE BONIFACIO

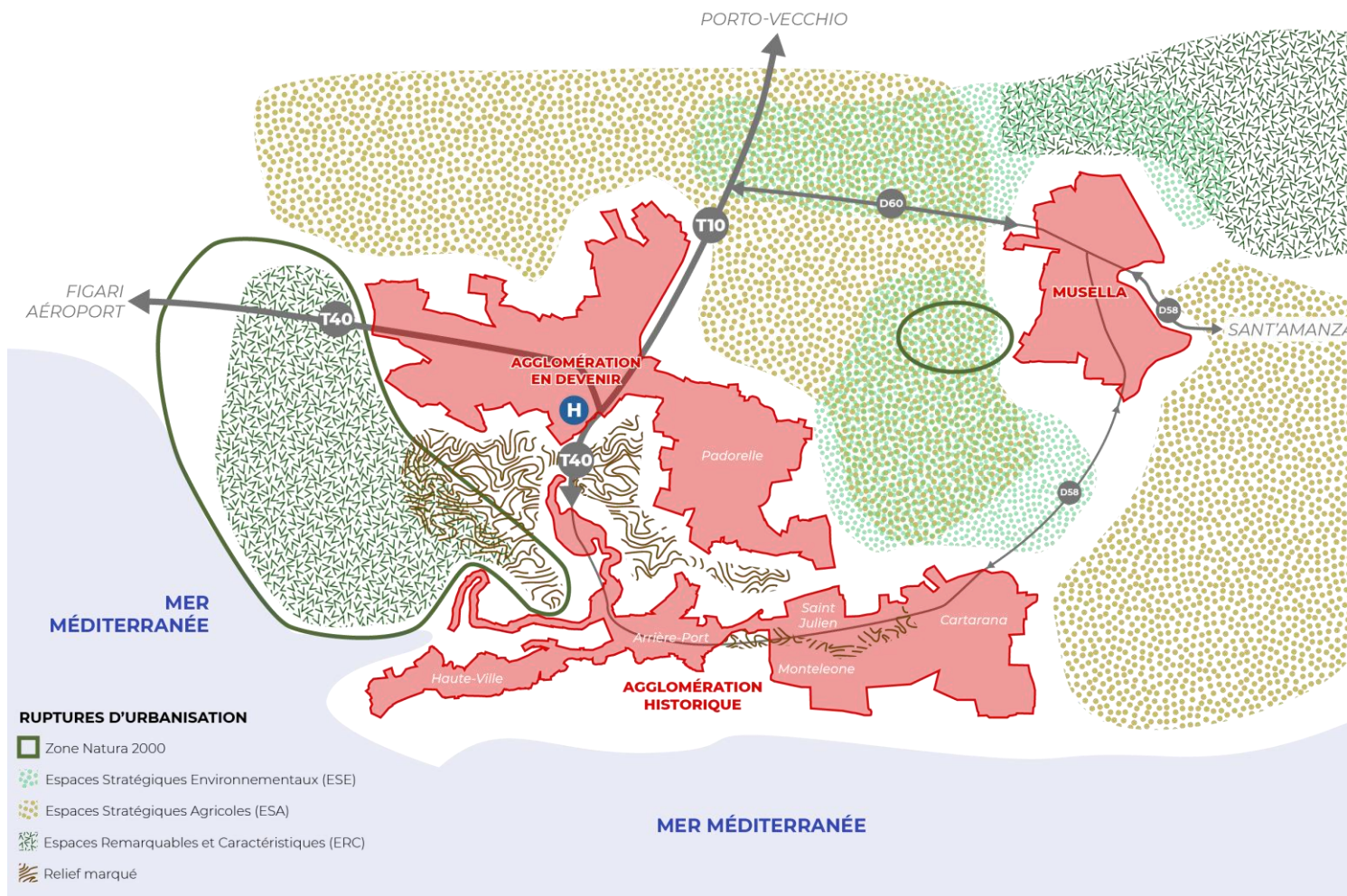
- Le projet urbain de Bonifacio
- Les OAP thématiques
- L'évaluation environnementale
- Densité nette des zones de projet
- Servitude résidence principale
- Méthode de calcul de la consommation d'ENAF
- Prise en compte de la zone inondable
- Les SDU
- Phasage des zones de projet
- Bilan du zonage

Le projet urbain de Bonifacio

● PROJET URBAIN DE BONIFACIO

Projet urbain de la commune en cohérence avec les formes urbaines (selon les critères du PADDUC) :

- **une agglomération scindée en deux à cause de la rupture naturelle** dû au relief : l'agglomération historique et la seconde partie de l'agglomération à conforter (Cavallo Morto + Padorelle)
- **un village mixte** : Musella



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques

● OAP thématique : Agglomération Historique (partie 1)

27 | OAP thématique | Agglomération touristique

Zones : 1AU, 1AUE, AS, UA1, UA2, UA2i,
UA3, UA3i, UA4, UA4i, UA5, UA5i, UE, ULi
Surface : 1 280 021 m²

SITE

-  Périmètre OAP
-  Limite parcellaire
-  Courbes de niveau
-  OAP thématique à proximité
-  OAP sectorielle à proximité
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Éléments de paysage à préserver (article L151-23)
-  Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) exclusivement du PADDUC
-  Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
-  Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)

ORIENTATIONS



 Arrière port
 Marina
 Haute-ville
 Port Rive Nord
 Projet Montlaur
 Renouvellement urbain
 Cheminement piétons à conforter
 Projet de cheminement Anse Catena
 Point de vue
 Bâtiment d'intérêt patrimonial
 Équipement innovant / Accès Haute-Ville
 Espace de stationnement à conforter
 Zone résidentielle d'habitation
 Zone de restauration
 Crèche
 Mairie
 Zone de commerces
 City-stade
 Parc et aire de jeux
 École
 Zone de projet : logements individuels, mitoyens
 Zone de projet : logements collectifs
 Zone de projet : équipements (habitat scolaire et résidence seniors)



Centre-ville
historique de
Bonifacio

Richesse
patrimoniale

Concentration
de logements,
d'hébergement
s touristiques,
d'équipement
et de
commerces

Projet d'une maison pour les seniors

Développement
résidentiel de la
ville de
Bonifacio le
long de la vallée
de Saint-Julien,
jusqu'à Monte
Leone et
Cartarana

● OAP thématique : Agglomération à conforter (partie 2)

28 | OAP thématique |
Agglomération en devenir

Zones : 1AU, A, N, NP, Ns, UAS, UE et UL
Surface : 1 529 569 m²

SITE

- Périmètre OAP
- Limite parcellaire
- Courbes de niveau
- OAP thématique à proximité
- OAP sectorielle à proximité
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Éléments de paysage à préserver (article L151-23)
- Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) exclusivement du PADDUC
- Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)
- Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC)
- Zone Natura 2000
- Hôpital de Bonifacio
- Collège
- Gymnase
- Zone urbaine existante à dominante d'habitat
- Zone urbaine : hébergements touristiques
- Zone urbaine : hébergements touristiques de type camping

ORIENTATIONS

- Zone à dominante d'habitat
- Zone d'équipements
- Zone de projet : logements individuels/mitoyens
- Zone de projet : logements collectifs
- Zone de projet : résidence tourisme
- Zone de projet : économique et commerces de proximités (rez-de-chaussée actifs)
- Zone de projet : aménagement espace public
- P Projet de parking pour relier le centre historique



Secteur stratégique, au croisement des routes T10 et T40.

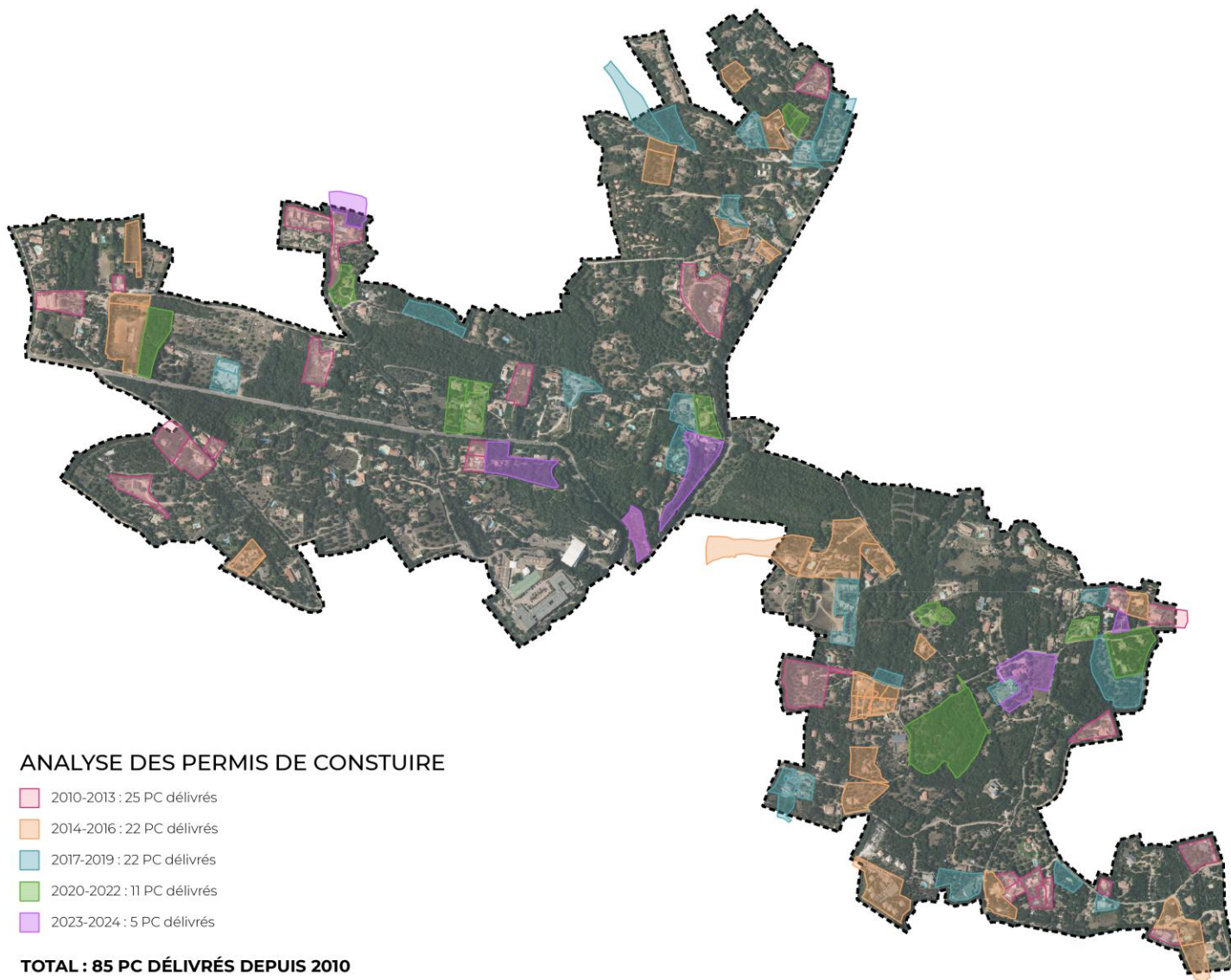
Secteur de développement résidentiel de la ville de Bonifacio

Pôle d'attractivité avec la présence de l'hôpital et du collège et de la piste cyclable qui permet de rejoindre la ville historique

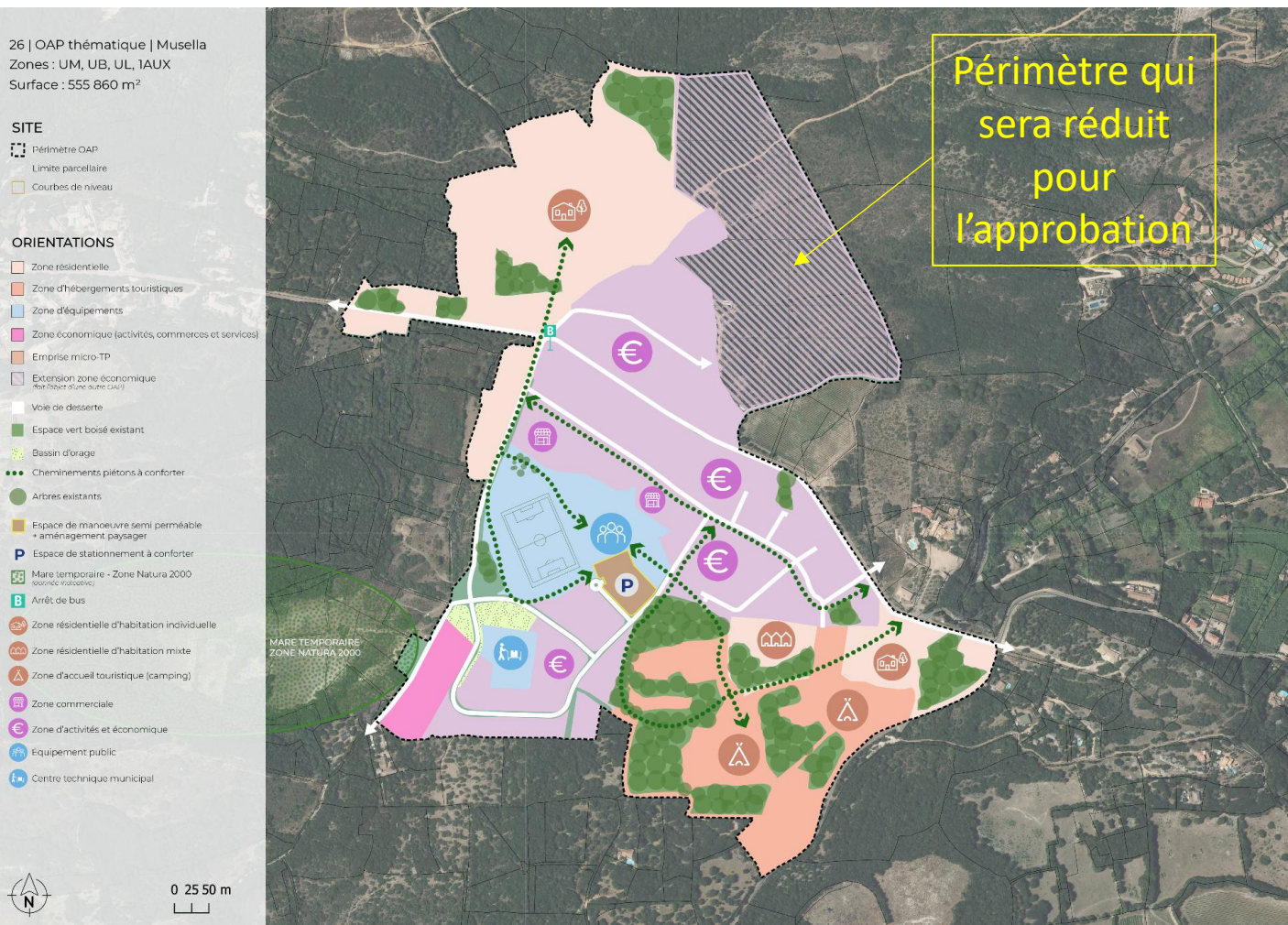
Besoin de conforter les espaces densifiables afin d'optimiser le foncier disponible en zone urbaine, et ainsi de limiter les extensions.

● OAP thématique : Agglomération à conforter (partie 2)

- Secteur dynamique avec **85 PC délivrés depuis 2010**
- Secteur qui nécessite d'être **densifié de manière cohérente** afin d'optimiser l'espace disponible



● OAP thématique : Village Mixte



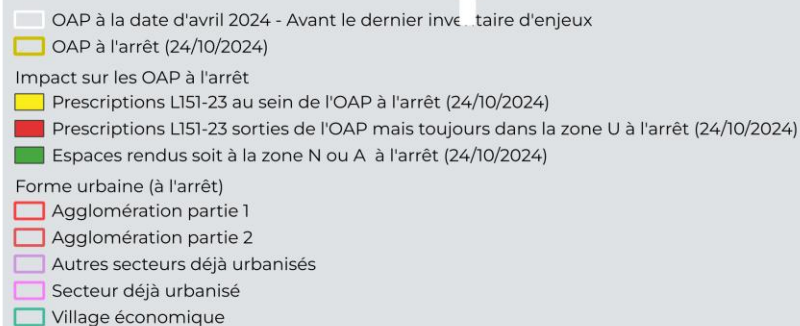
- Présence d'une **zone d'activités**
- Présence **d'équipements publics**
- Présence de **logements** en périphérie nord
- Présence **d'hébergements touristiques** en périphérie sud

→ Zone privilégiée pour l'accueil de **nouvelles entreprises** sur la commune

L'Evaluation Environnementale

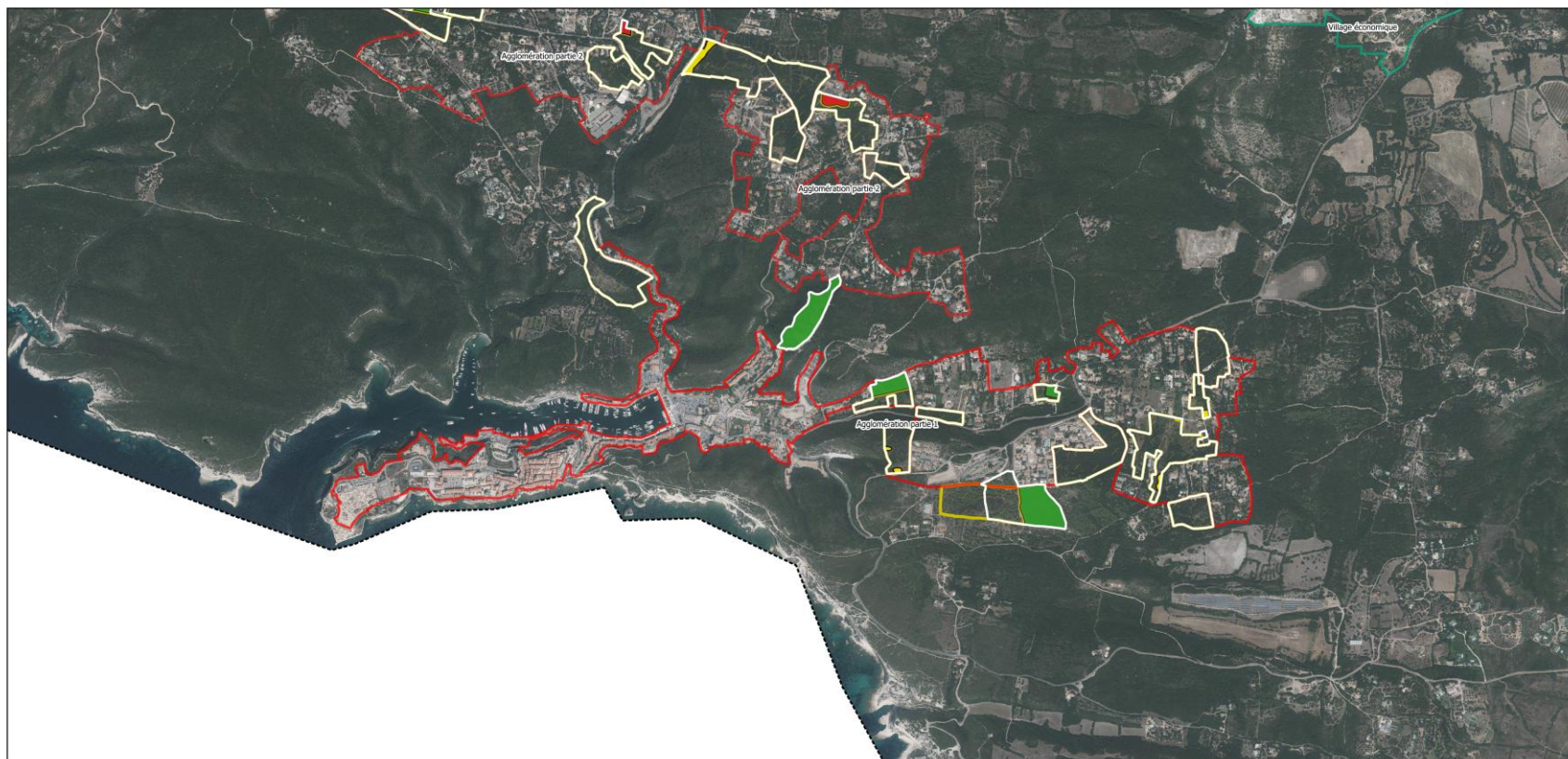
● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Carte de travail -
Agglomération partie 1
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025



000 m

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**



● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

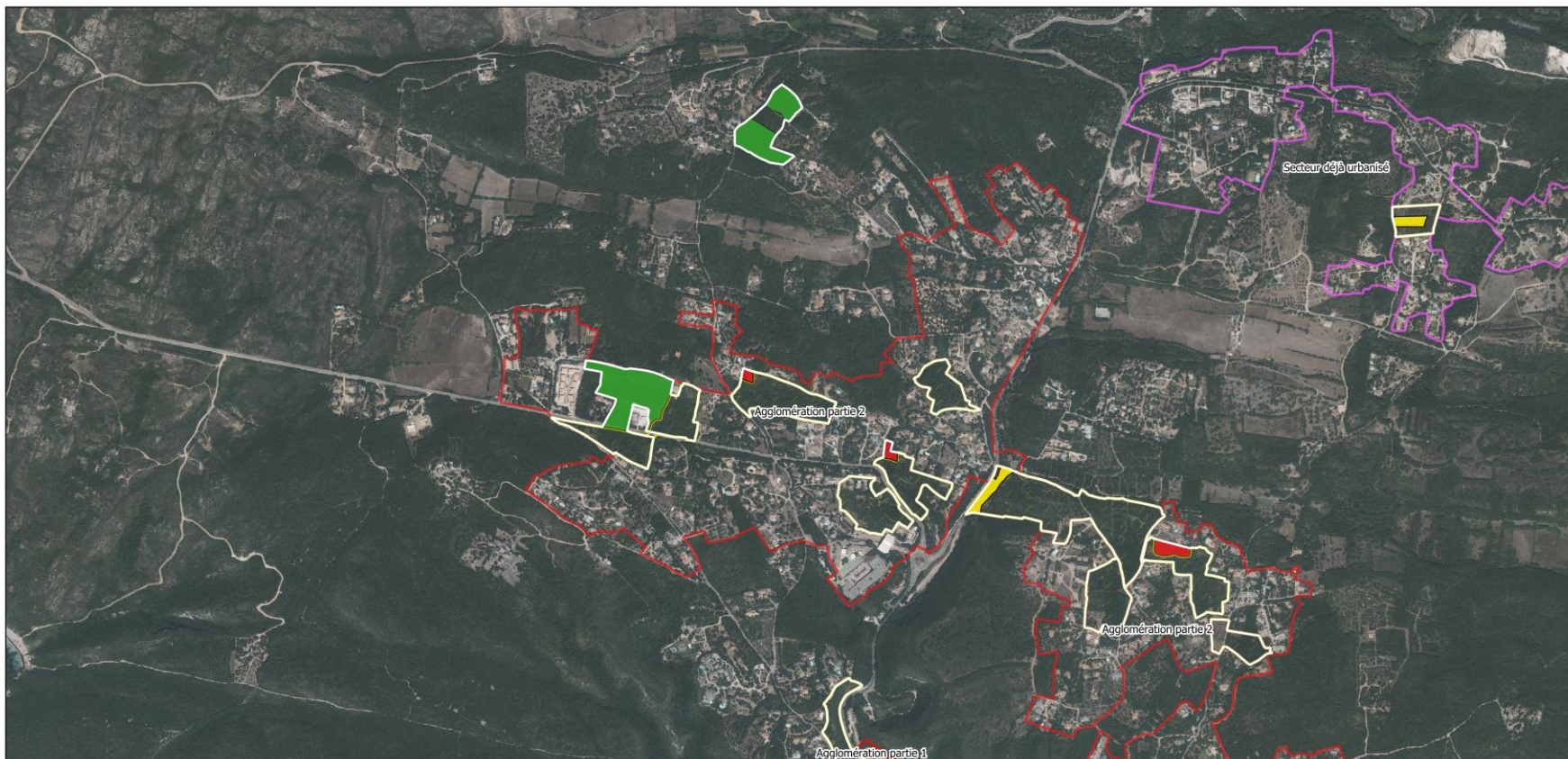
Carte de travail -
Agglomération partie 2
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- OAP à la date d'avril 2024 - Avant le dernier inventaire d'enjeux
- OAP à l'arrêt (24/10/2024)
- Impact sur les OAP à l'arrêt
 - Prescriptions L151-23 au sein de l'OAP à l'arrêt (24/10/2024)
 - Prescriptions L151-23 sorties de l'OAP mais toujours dans la zone U à l'arrêt (24/10/2024)
 - Espaces rendus soit à la zone N ou A à l'arrêt (24/10/2024)
- Forme urbaine (à l'arrêt)
 - Agglomération partie 1
 - Agglomération partie 2
 - Autres secteurs déjà urbanisés
 - Secteur déjà urbanisé
 - Village économique



0100 m

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**



● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

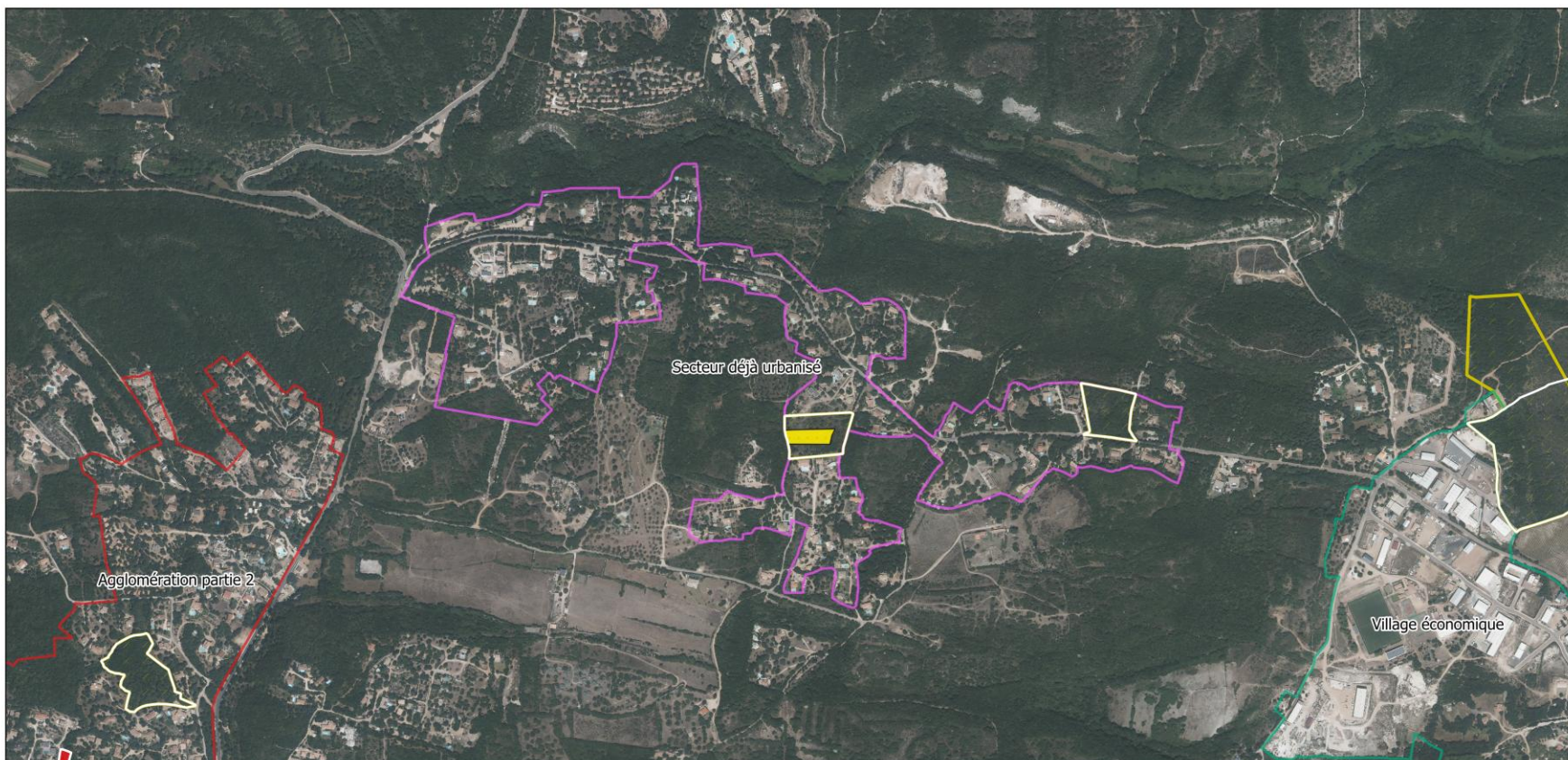
Carte de travail - Secteur
déjà urbanisé
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- OAP à la date d'avril 2024 - Avant le dernier inventaire d'enjeux
- OAP à l'arrêt (24/10/2024)
- Impact sur les OAP à l'arrêt
 - Prescriptions L151-23 au sein de l'OAP à l'arrêt (24/10/2024)
 - Prescriptions L151-23 sorties de l'OAP mais toujours dans la zone U à l'arrêt (24/10/2024)
 - Espaces rendus soit à la zone N ou A à l'arrêt (24/10/2024)
- Forme urbaine (à l'arrêt)
 - Agglomération partie 1
 - Agglomération partie 2
 - Autres secteurs déjà urbanisés
 - Secteur déjà urbanisé
 - Village économique



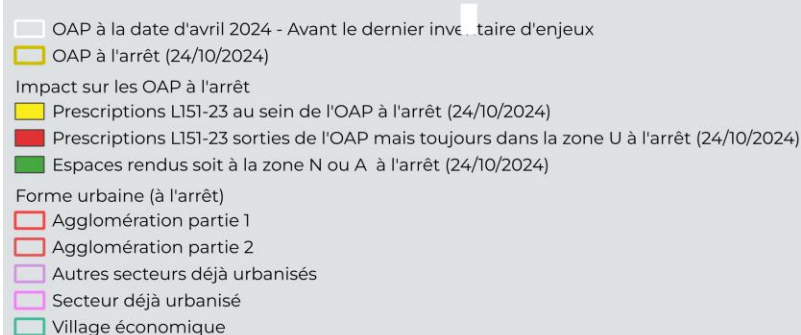
0 100 m

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**



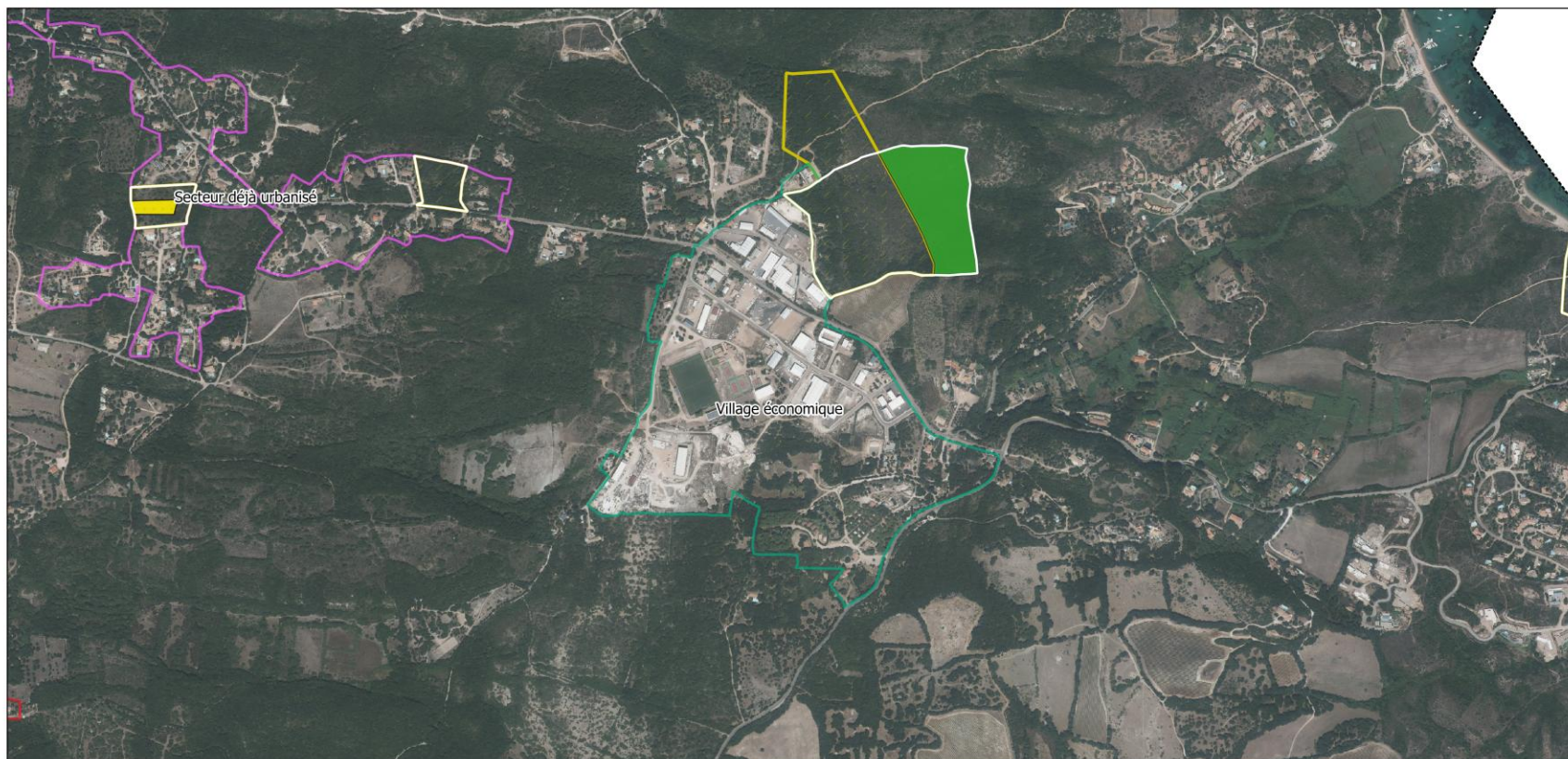
● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Carte de travail - Village
économique
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025



0 100 m

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**



● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

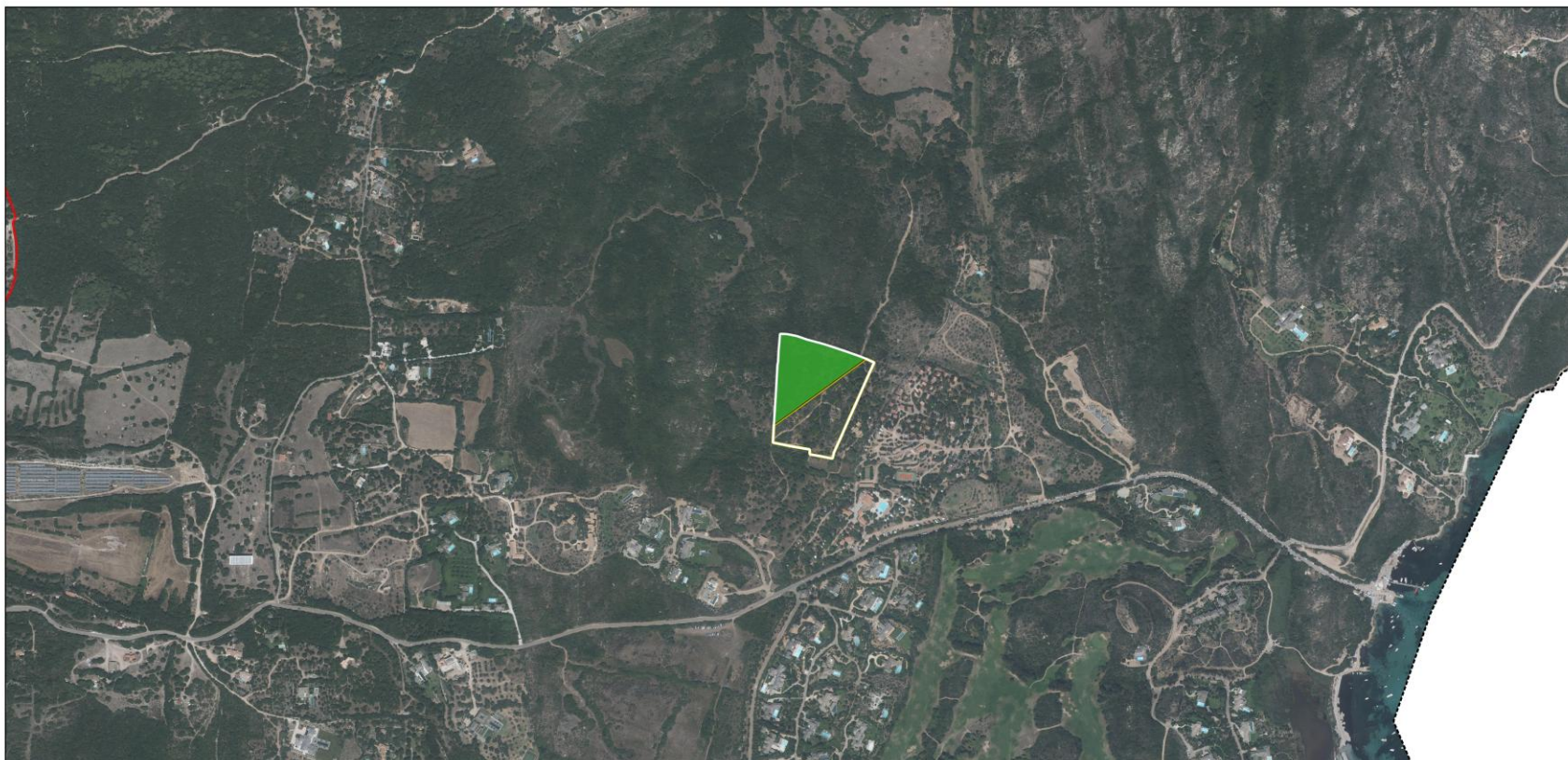
Carte de travail - Zone NT
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

-  OAP à la date d'avril 2024 - Avant le dernier inventaire d'enjeux
-  OAP à l'arrêt (24/10/2024)
- Impact sur les OAP à l'arrêt
 -  Prescriptions L151-23 au sein de l'OAP à l'arrêt (24/10/2024)
 -  Prescriptions L151-23 sorties de l'OAP mais toujours dans la zone U à l'arrêt (24/10/2024)
 -  Espaces rendus soit à la zone N ou A à l'arrêt (24/10/2024)
- Forme urbaine (à l'arrêt)
 -  Agglomération partie 1
 -  Agglomération partie 2
 -  Autres secteurs déjà urbanisés
 -  Secteur déjà urbanisé
 -  Village économique



0 100 m

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**



● EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Prescriptions L151-23 du CU mais toujours dans la zone U : **6 141 m²**

Prescriptions L151-23 du CU mais toujours dans la zone U et au sein de l'OAP : **10 034 m²**

Rendu aux ENAF – en zone A ou N : **189 264 m²**

**Les mesures
ERC mises en
place dans le
PLU arrêté**

- 2 OAP supprimées
- 9 OAP dont le périmètre OAP a été réduit
- 15 OAP avec mesures d'évitement
- 5 OAP sans mesures ERC rendant des espaces inconstructibles

La densité nette des zones de projet

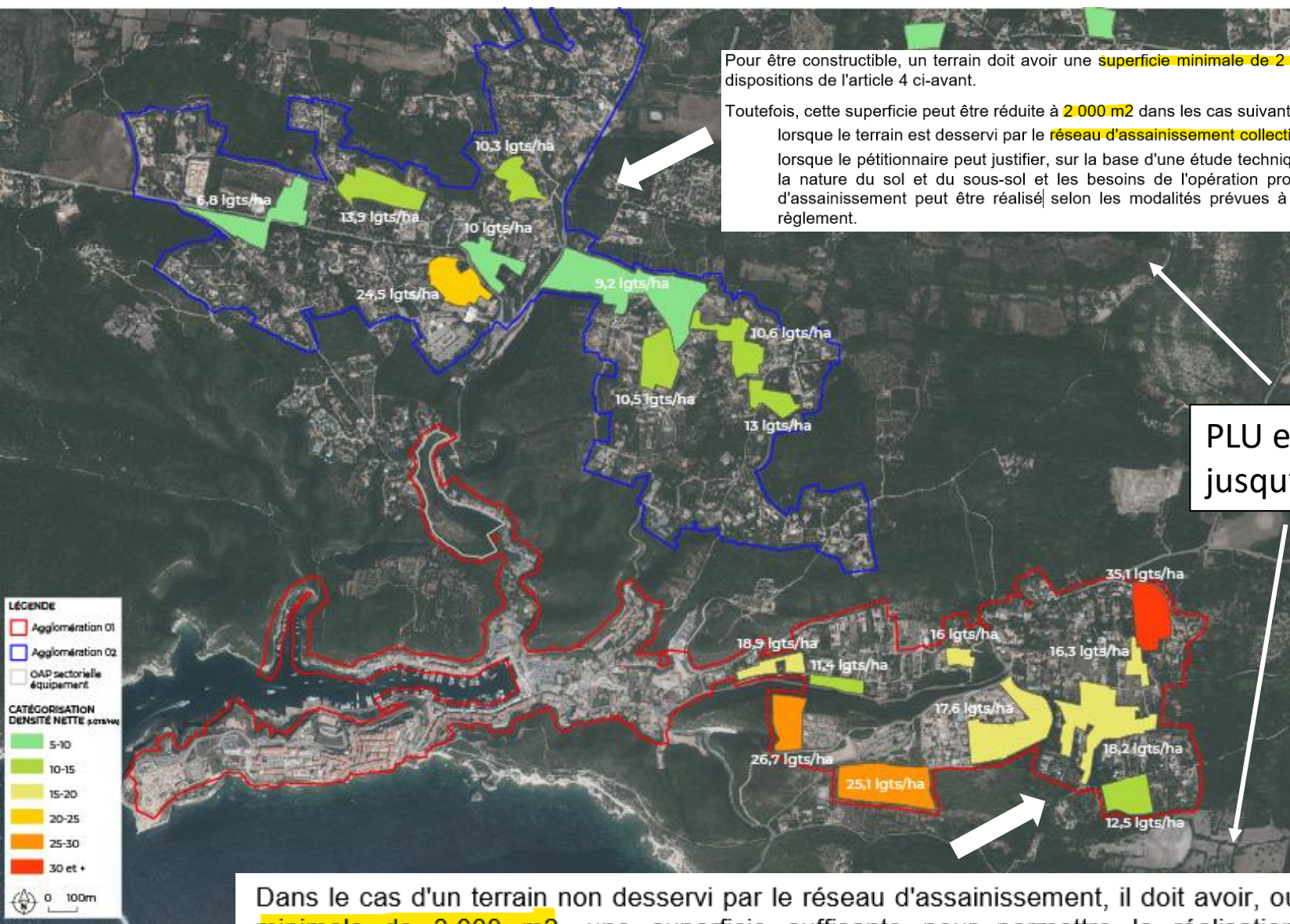
DENSITE NETTE DES ZONES DE PROJET DU PLU ARRETE

A mettre à
jour après
enquête
publique

Cote de qualite		D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)			DENSITE BRUTE			DENSITE NETTE		PHASAGE		
		Localisation	Programmation	Surface (m²)	Surface (ha)	Nbre de logements	Densité lgts/ha	Surface (ha)	Densité lgts/ha	Court terme	Moyen terme	Long terme
1	UA5	Carruba	Habitat	10 083	1	8	7,9	0.9	8.9	X		
2	UA5	Paraxio	Habitat	7668	0.8	8	10.4	0.7	11.4	X		
3	UA5	Saint-Julien	Habitat	5428	0.5	8	14.7	0.5	16			X
4	1AU	Monteglione	Habitat social	18271	1.8	25	13,7	1.5	16.7	X		
5	1AU	Licetto	Habitat + Saisonniers	41617	4,2	60	14,4	3,5	16	X		
6	1AU	Licetto	Habitat	42403	4.2	42	9,9	3.8	11.1			X
7	UA5	Cartarana	Habitat	47686	4.8	60	12,6	3.9	15.4			X
8	1AU	Cartarana	Habitat	24462	2.4	57	23,3	1.6	35.1		X	
9	UA5	Cartarana	Habitat	7144	0.7	9	12,6	0.6	12.6		X	
10	1AU	Parisi	Habitat	18348	1.8	20	10.9	1.6	12.5		X	
11	UA5	Pettarigo	Habitat	12202	1.2	13	10.7	1	13		X	
12	UA5	Padorelle	Habitat	21575	2.2	19	8,8	1.8	10.6		X	
13	UA5	Padorelle	Habitat	21817	2.2	21	9.6	2	10.5		X	
14	1AU	Araguina	Habitat	70918	7.1	49	6,9	5.3	9.2	X		
15	UA5	Valle	Habitat	22708	2.3	27	11,9	1.1	24.5	X		
16	1AU	Foce dell'edera	Habitat	31084	3,1	21	6,8	2.8	7.5			X
17	UA5	Colmo Di Sappa	Habitat	25851	2.6	26	10,1	2.3	11.3			X
18	UA5	Valle	Habitat	14539	1.5	15	10.3	1.2	12.5			X
19	UA5	Valle	Habitat	17193	1.7	15	8,7	1.5	10			X

TOTAL	Surface (m²)	Surface (ha)	Nombre de logements	Densité brute (lgts/ha)	Densité nette (lgts/ha)
21 OAP (habitat)	481 641	48,2	517	10,7	14

● DENSITE NETTE – PLU Arrêté



Pour être constructible, un terrain doit avoir une **superficie minimale de 2 500 m²**, sous réserve des dispositions de l'article 4 ci-avant.

Toutefois, cette superficie peut être réduite à **2 000 m²** dans les cas suivants :

lorsque le terrain est desservi par le **réseau d'assainissement collectif** ;

lorsque le pétitionnaire peut justifier, sur la base d'une étude technique précise fondée sur la nature du sol et du sous-sol et les besoins de l'opération projetée, qu'un dispositif d'assainissement peut être réalisé selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

PLU en vigueur jusqu'en 2022

Dans le cas d'un terrain non desservi par le réseau d'assainissement, il doit avoir, outre la **superficie minimale de 3 000 m²**, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

La servitude « résidence principale »

● SERVITUDE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Loi Le Meur du
19/11/2024

**Servitude
Résidence
Principale** (L.151-14-1
du Code de
l'urbanisme)

La commune de
Bonifacio
appliquera cette
servitude sur
l'intégralité des
zones urbaines et
des **zones A**
Urbaniser à
vocation habitat

La méthode de calcul de la consommation d'ENAF

● METHODE DE CALCUL DE LA CONSOMATION D'ENAF 2011-2021

PADD

Habitat : 56 ha
(extension et densification confondues)

BILAN PLU

50 ha d'extension prévus*

*Remise en question de ce qui est considéré comme densification par la DDT

METHODE DDT

56 ha de consommation d'ici 2035

● LE BILAN SURFACIQUE

87 ha répartis entre 4 grands types de projet :

LOGEMENT* :
76%
soit 66 ha

ECONOMIE :
12,3%
soit 10,7 ha

EQUIPEMENT :
10%
soit 8,7 ha

**LOISIRS /
TOURISME :**
1,7%
soit 1,5 ha

Dont 31 ha en extension et
35 ha en potentiel
densifiable

Dont 18,3 ha en extension et 2,6 ha en potentiel densifiable

Dont 31 ha en extension
et 35 ha – 30% rétention
foncière
= 55,5 ha

67,2 ha soumis
à OAP

87 ha répartis entre un potentiel densifiable et des extensions :

ZONE URBAINE

ZONE A URBANISER

6 ha de mutation
parcellaire

31 ha de dents
creuses

7,7 ha de « petites
extensions »

42 ha d'extensions
soumises à OAP

37 ha de potentiel densifiable
- 30% de rétention foncière (26 ha)

50 ha d'extension

● METHODE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ENAF 2011-2021

ETAPE 1

Prise en compte des PC (hors constructions agricoles)

- > Retrait des PC des constructions **agricoles**
- > Retrait des **PC 2009 et 2010** (si constructions antérieures à 2011)
- > Plus généralement, retrait des **parcelles déjà construites avant 2011**
- > Application du **guide ZAN** pour le comptage des ENAF consommés

ETAPE 2

Comptabilisation des surfaces

- > Retrait des surfaces **< 2500 m²**
- > Retrait des de **PC 2021 à 2024** (si constructions antérieures à 2011)
- > Retrait des **PC caducs** (surface non consommée selon l'orthophoto)

ETAPE 3

Validation de la surface de référence

- > Surface consommée sur la période 2011-2020 en extension et >2500m² = surface consommation de référence comptabilisée, soit 109ha, arrondie à **110ha**
- > **7 ha supplémentaire** retenus au vu des orthophotos de 2011-2021 (mais pas compris dans les PC)
- > **Surface de référence estimée et retenue : 117 ha**

ETAPE 4

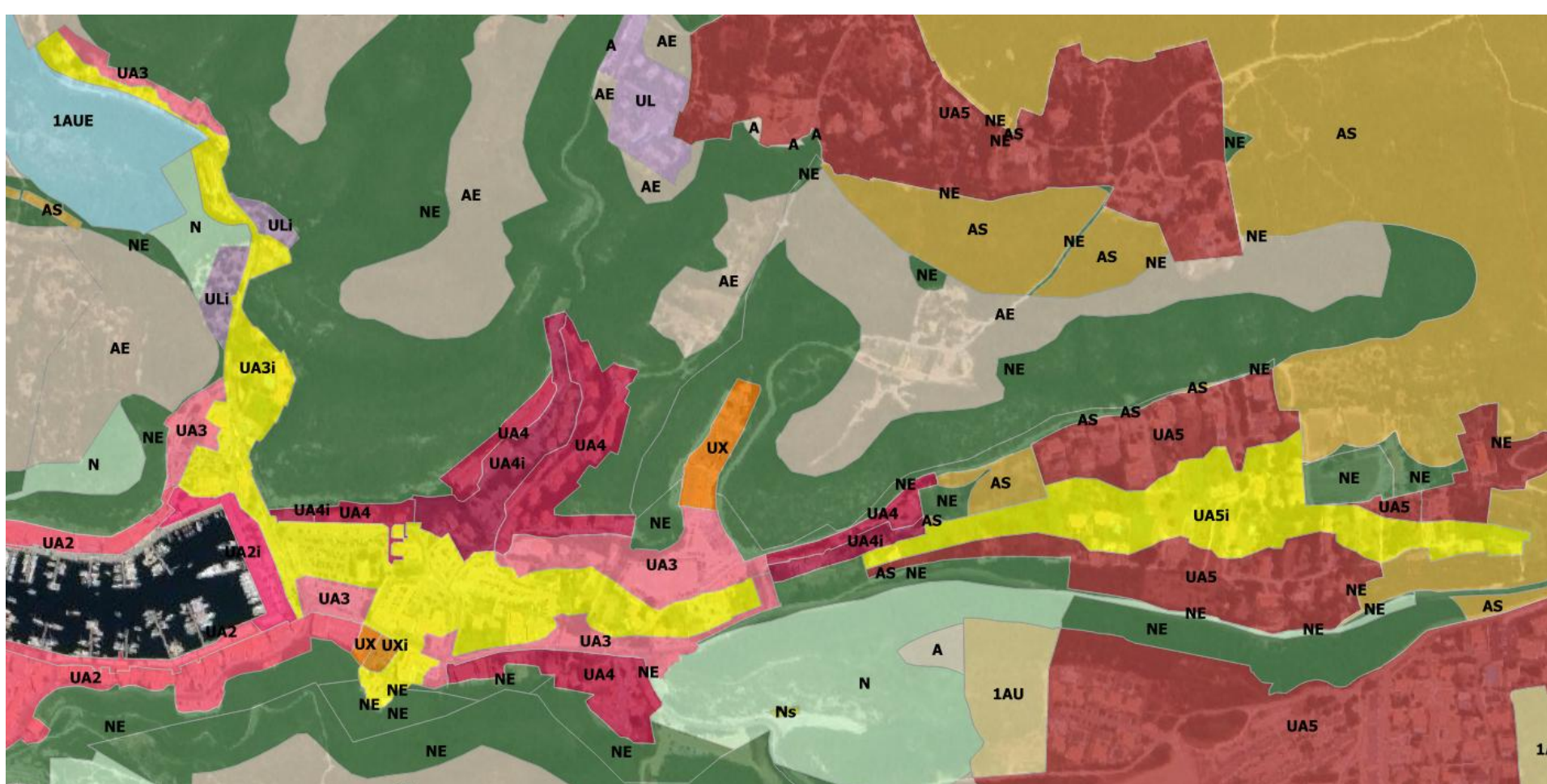
Objectif de consommation pour 2035

- > Avec une hypothèse de 117 ha → objectif de 70 ha
- > Retrait de 14 ha de consommation (PC 2021-2024)
- > **Objectif final retenu = 56 ha net à l'horizon 2035**

La prise en compte de la zone inondable

● ZONE INONDABLE

Classement des zones urbaines soumises à l'aléa inondation dans une zone spécifique. Cette zone sera accompagnée de mesures spécifiques dans le règlement écrit.



Les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

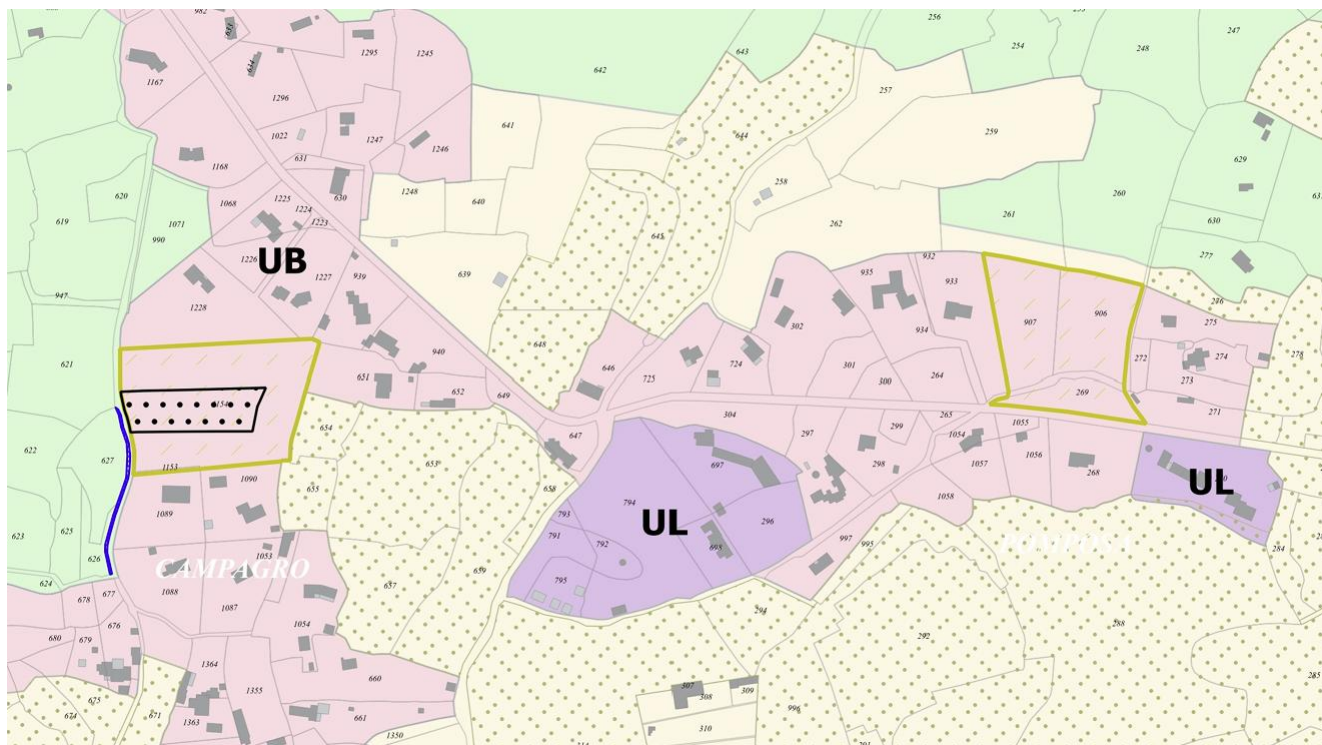
● Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)



**OAP n°20
Campagro**

10 913 m²

**2 ha seront rendus
aux ENAF
pour l'approbation du PLU**

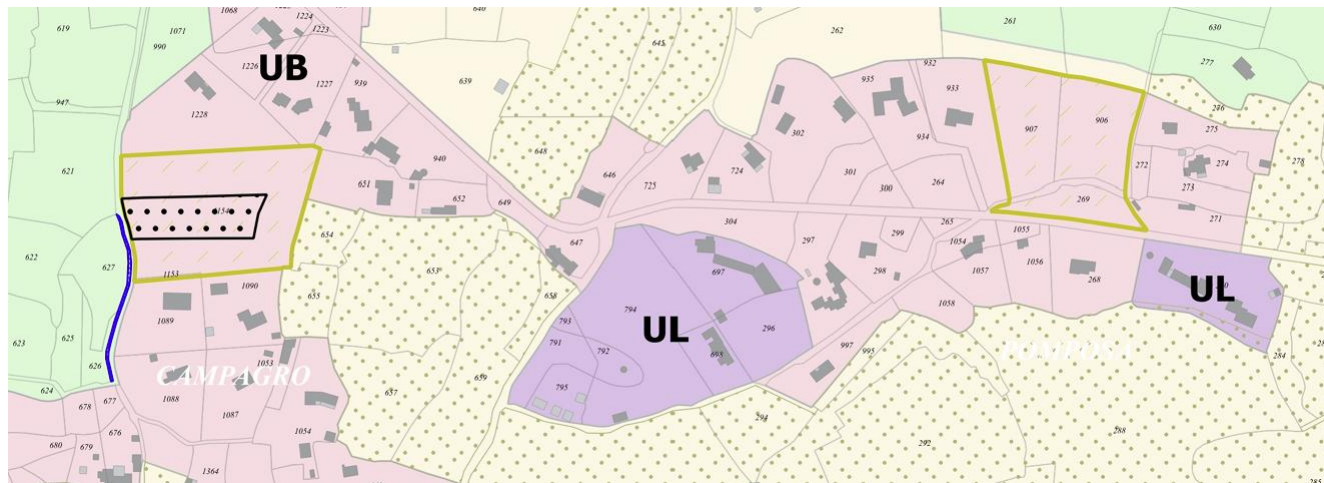


**OAP n°21
Pomposa**

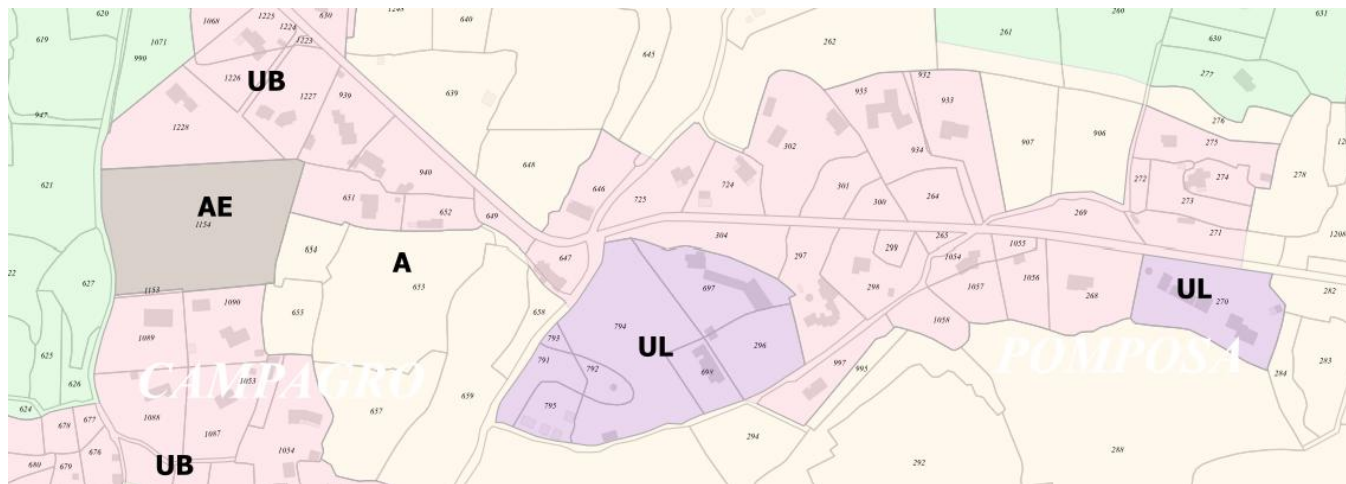
9 731 m²



● Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)

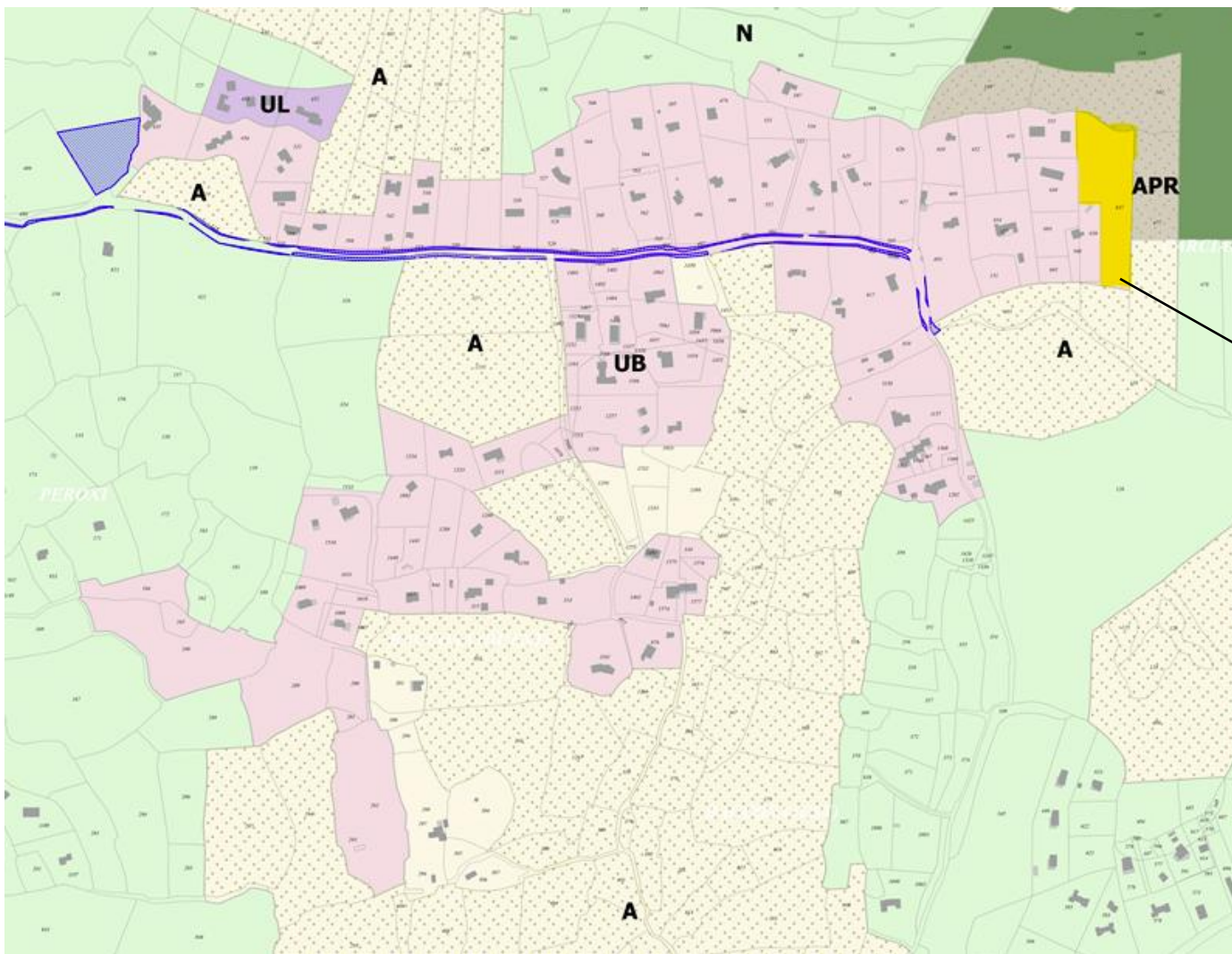


**Zonage du
PLU à l'arrêt**



**Proposition de
zonage pour
l'approbation**

● Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)



**Parcelle en
ERC
déclassée de
la zone UB**

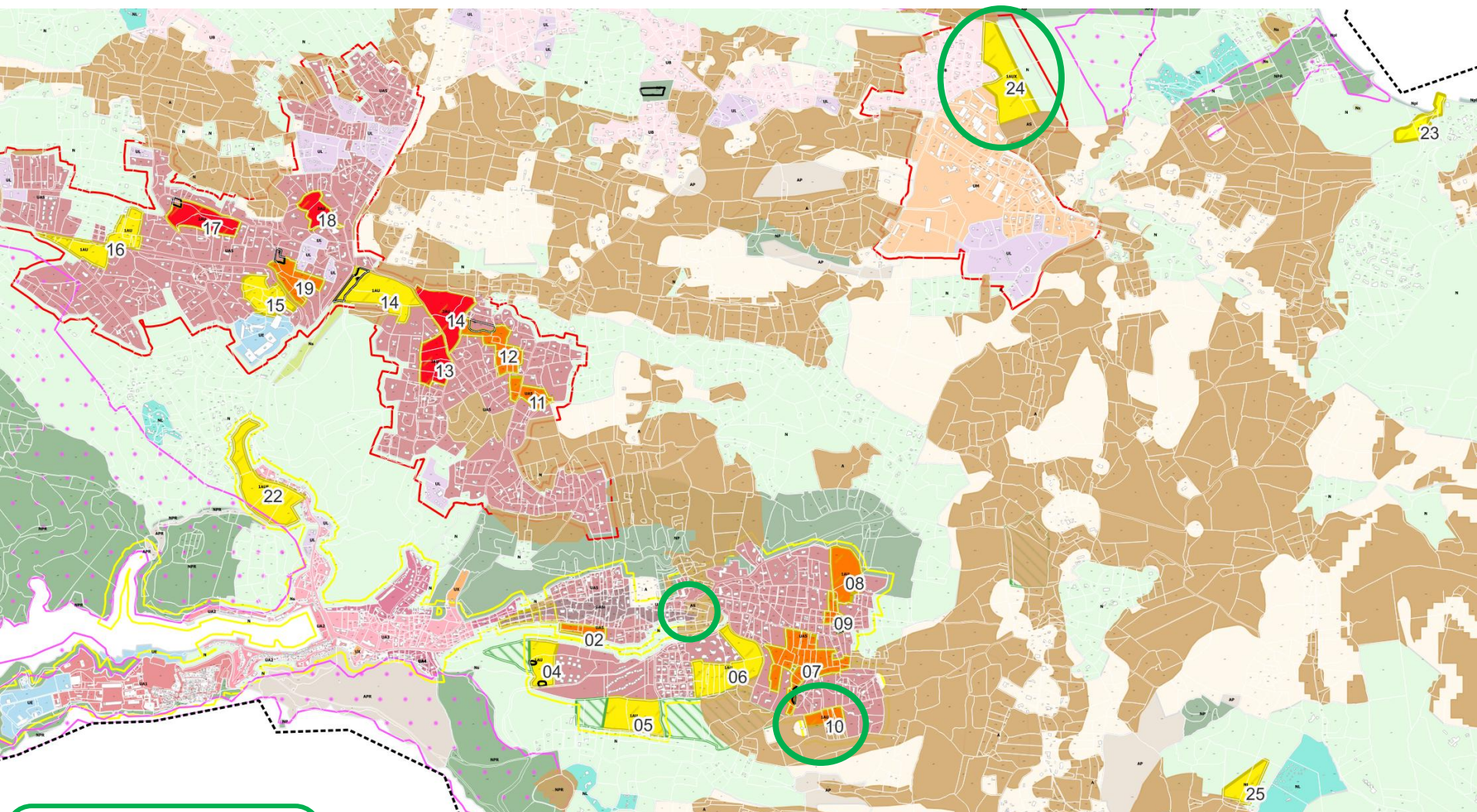
**Classement pour
l'approbation :**



Le phasage des zones de projet

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP



**Nouveau
phasage pour
l'approbation du
PLU**

Court terme : 10 zones de projets → 30,5 ha

Moyen terme : 8 zones de projets → 14,7 ha

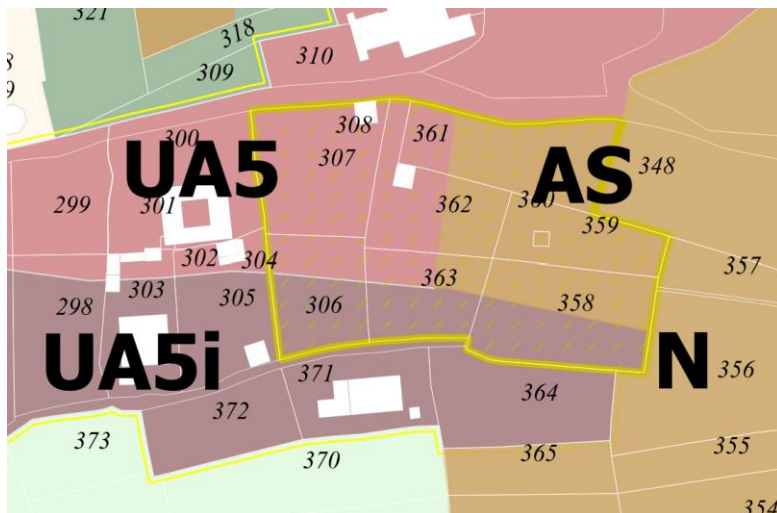
Long terme : 4 zones de projets → 9,4 ha

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

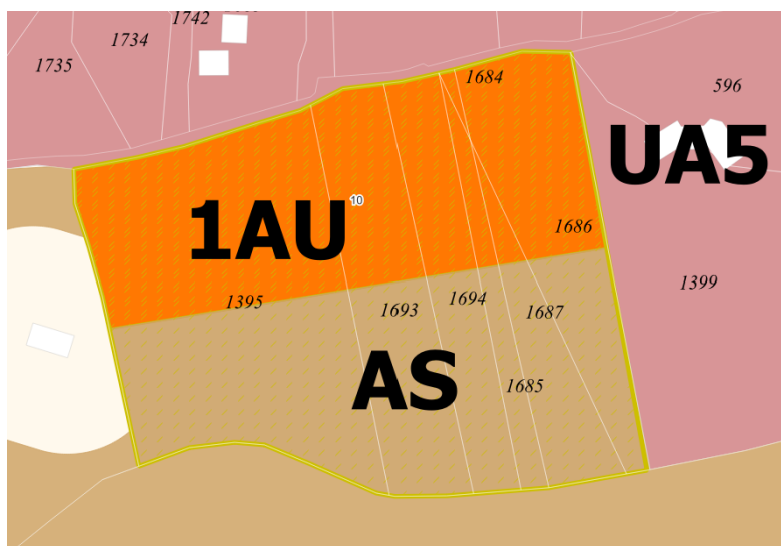
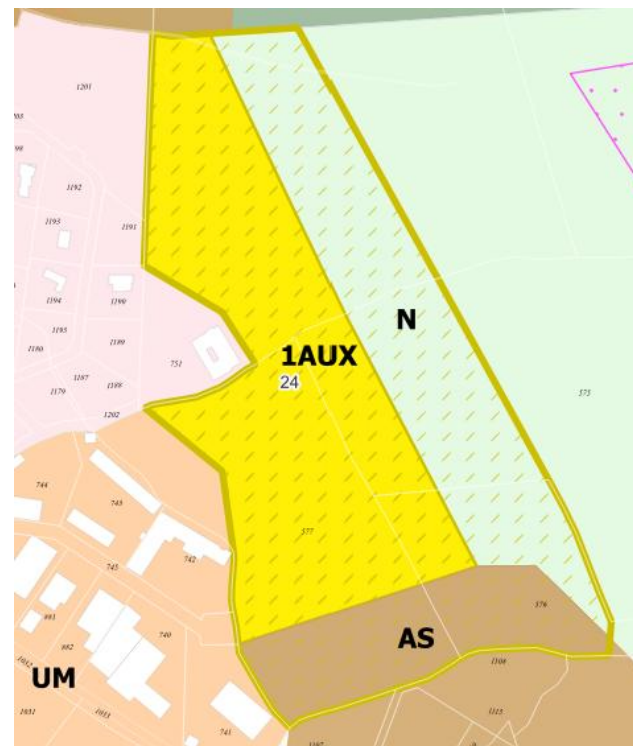
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

**2,5 ha rendus aux ESA
pour l'approbation du PLU**

**OAP 3
Saint Julien**
0,2 ha rendu
aux ESA



**OAP 24
Musella**
1,4 ha rendu aux ESA



**OAP 10
Parisi**
0,9 ha
rendu aux
ESA

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

**OAP 1
Carruba**

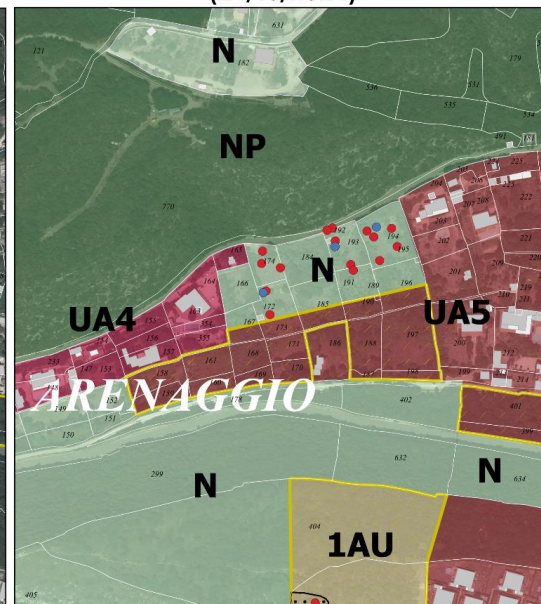
**Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025**

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ⋯ Eléments de paysage à préserver

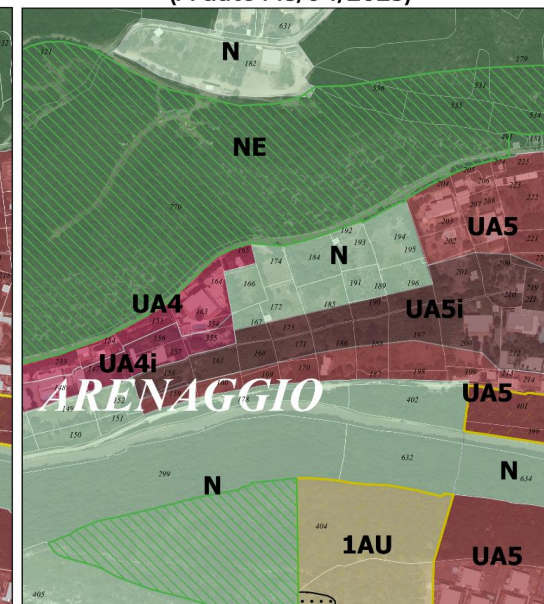
**Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)**



**Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)**



**Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)**



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
01	18508

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
01	CT	10083

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
	OAP supprimée	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

**1 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 2 Paraxio

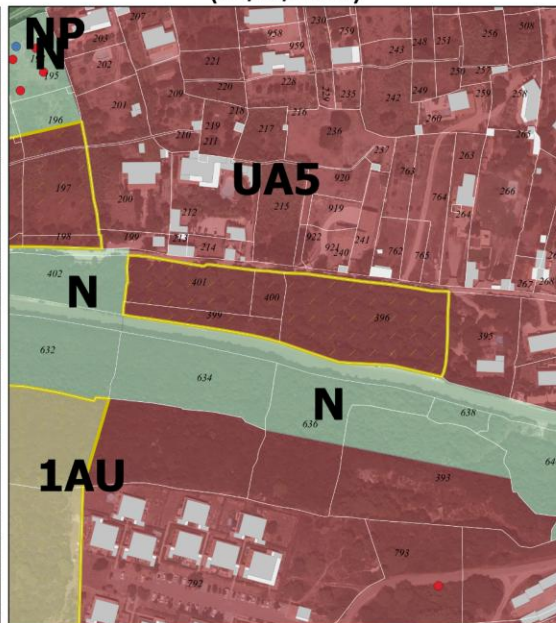
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

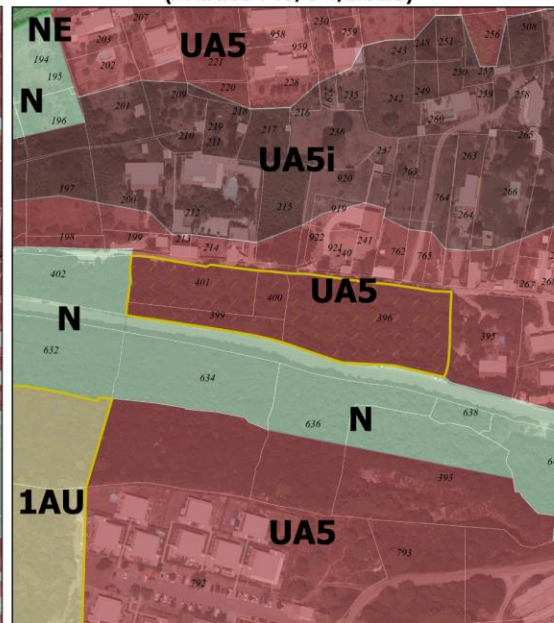
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
02	7668

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
02	CT	7668

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
02	MT	7668

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

CT → MT



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

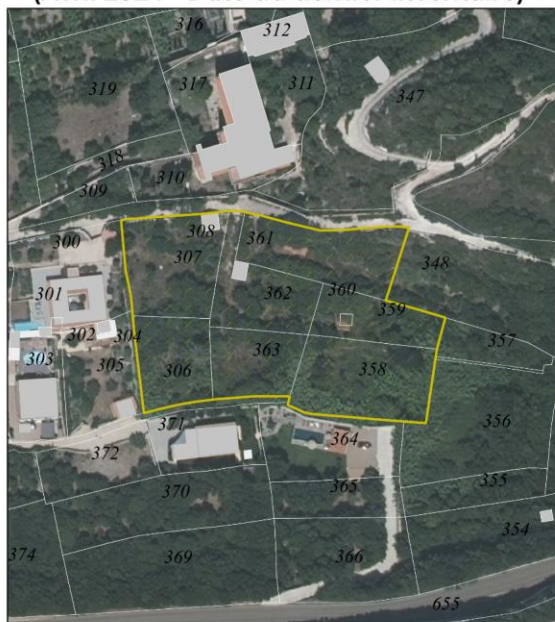
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 3 Saint-Julien

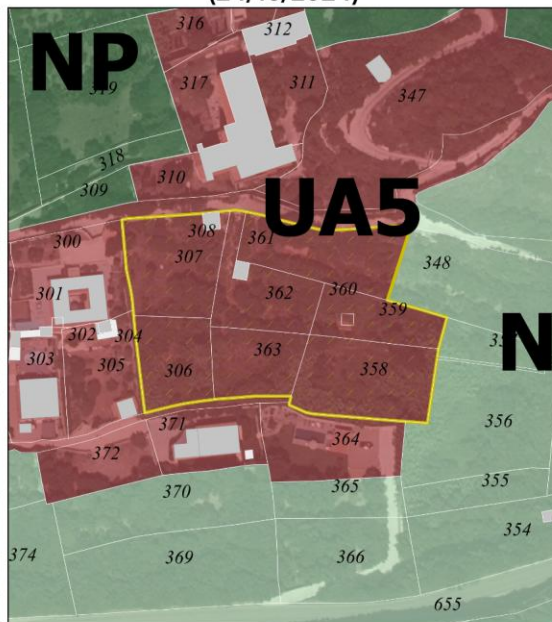
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

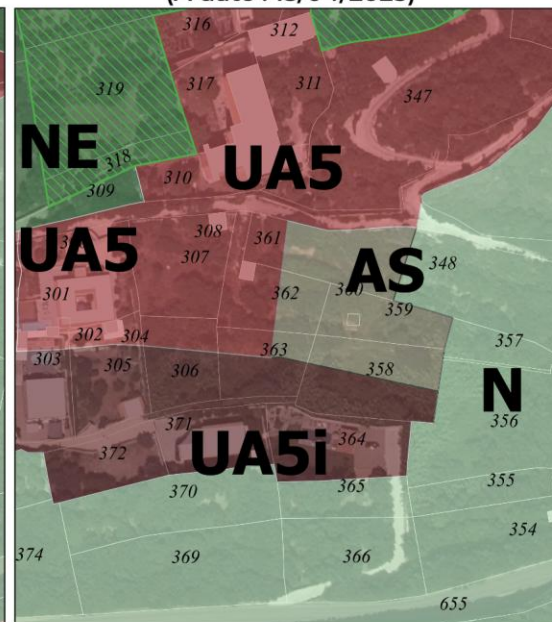
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
03	5428

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
03	LT	5428

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
03	LT	5428

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

0,5 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

**OAP 5
Licetto**

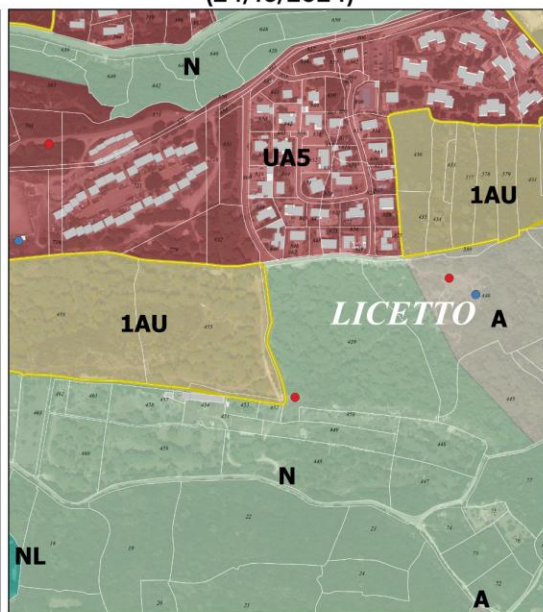
**Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025**

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espace boisé classé
- ⋯ Eléments de paysage à préserver

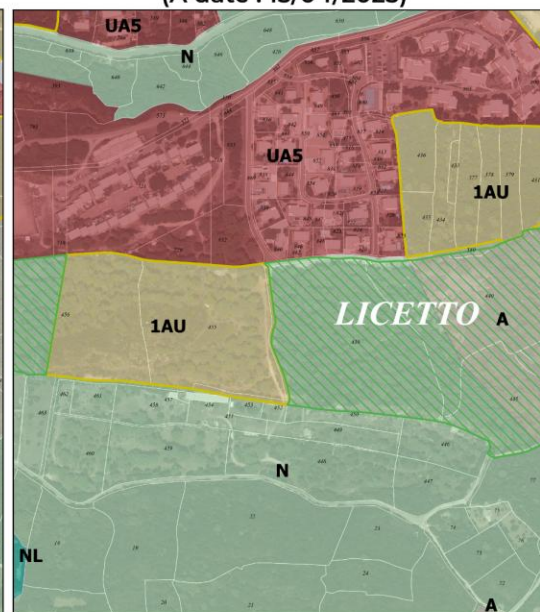
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
05	48245

Informations OAP :

N° PHASAGE	SURF (m²)
05 CT	41617

Informations OAP :

N° PHASAGE	SURF (m²)
05 CT	31495

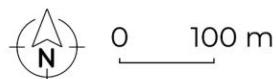
Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

**1 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

OAP 6
Licetto

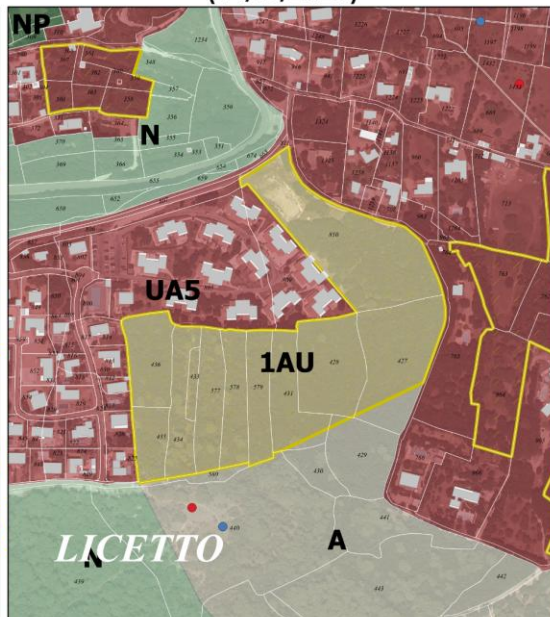
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ⋯ Eléments de paysage à préserver

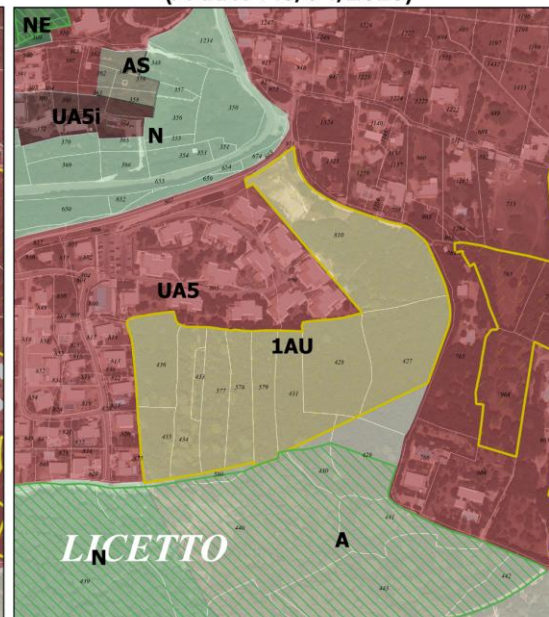
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
06	42403

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
06	LT	42403

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
06	CT	42403

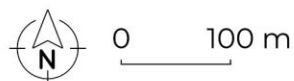
Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

LT → CT



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 7 Cartarana

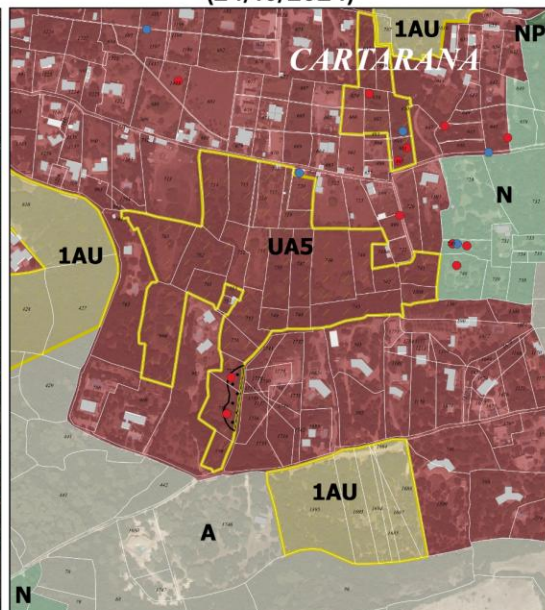
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ▨ Espace boisé classé
- ⋯ Eléments de paysage à préserver

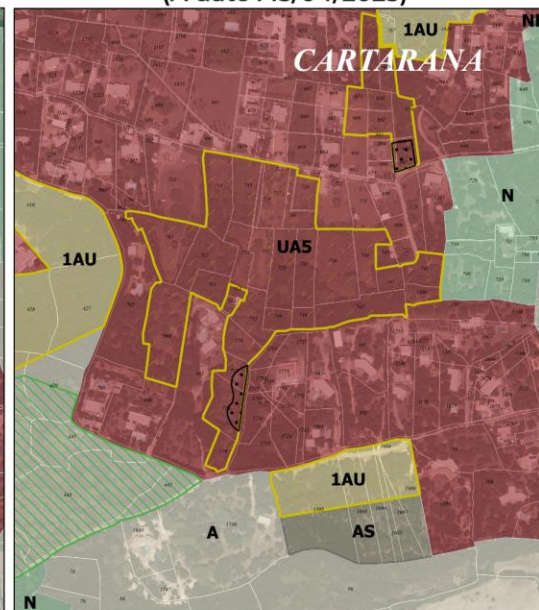
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
07	48494

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
07	LT	47686

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
07	MT	47686

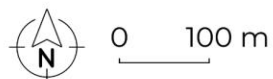
Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	893

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	893

LT → MT



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

**OAP 10
Parisi**

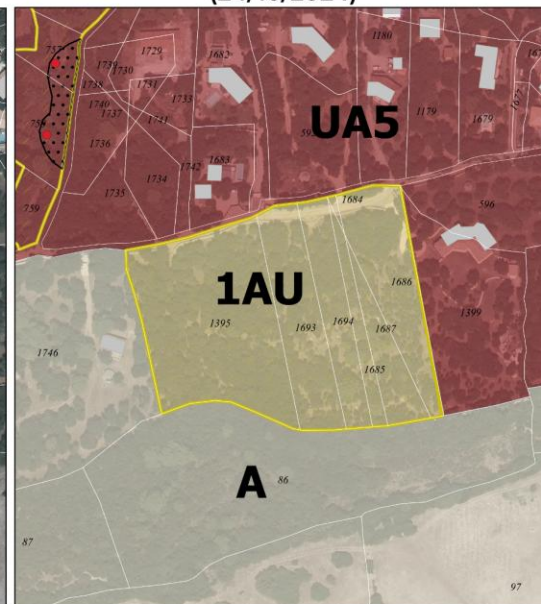
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ⋯ Eléments de paysage à préserver

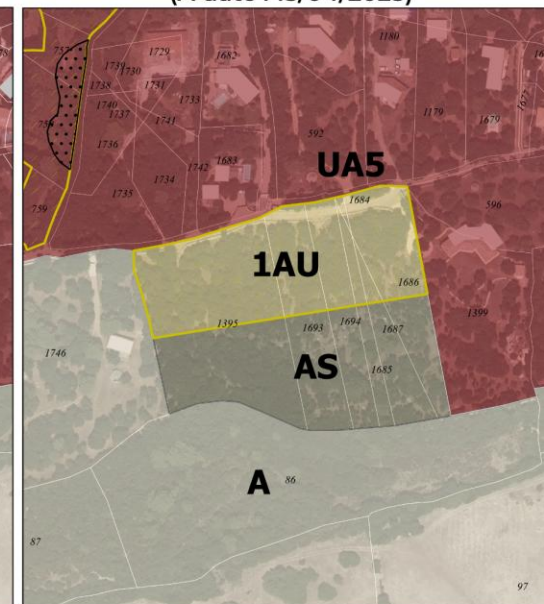
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
10	18348

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
10	MT	18348

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
10	MT	9190

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

**0,9 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

OAP 13
Padorelle

Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

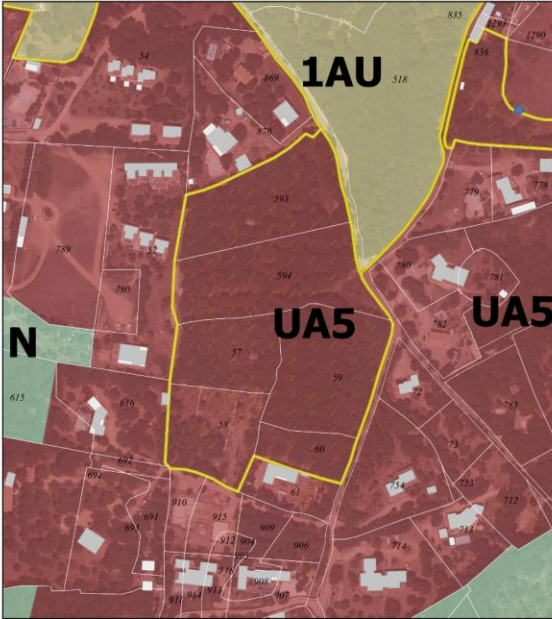
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
14	21817

Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



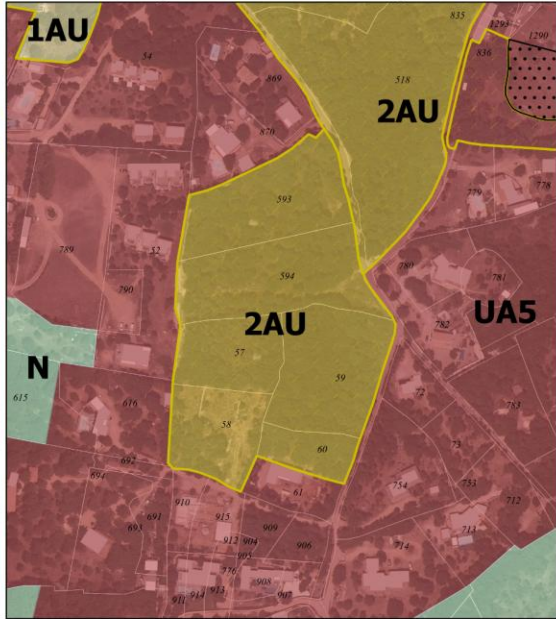
Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
13	MT	21817

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
13	LT	21817

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

2,1 ha de projet
urbain pour
après 2035



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

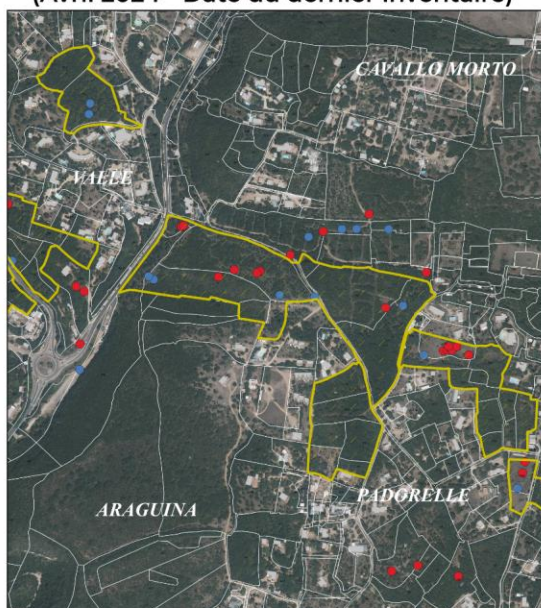
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 14 Araguina

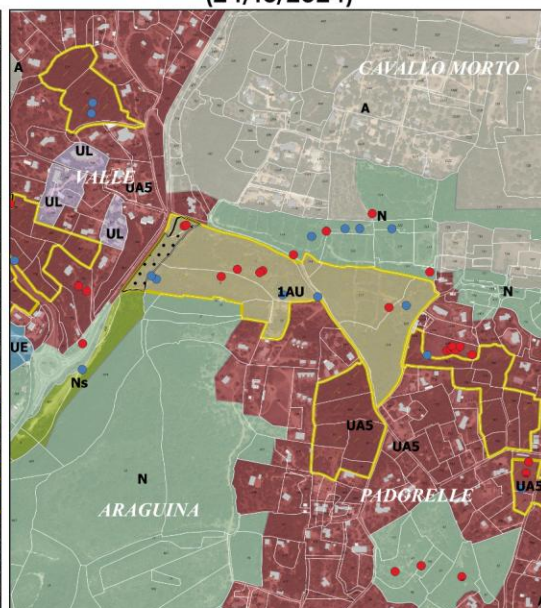
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Espace boisé classé
 - Eléments de paysage à préserver

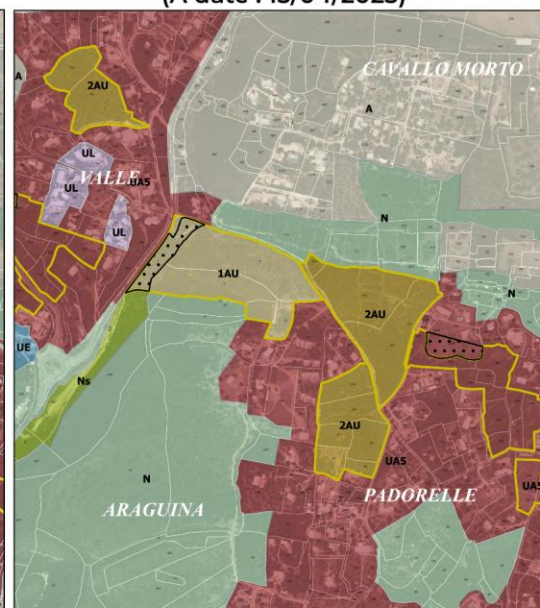
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
15	70918

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
14	CT	70918

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	4597

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
14	CT	38851
14	LT	32068

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	4597

3,2 ha de projet
urbain pour
après 2035

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 16
Foce
dell'edera

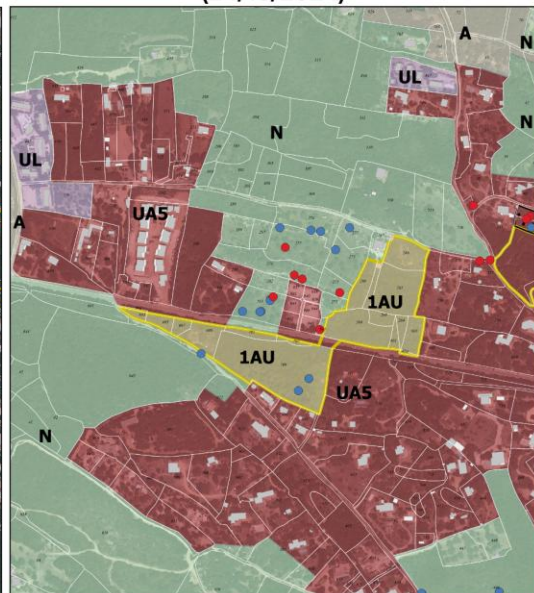
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Espace boisé classé
 - Eléments de paysage à préserver

Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
17	59386

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
16	LT	31084

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
16	CT	31084

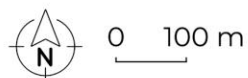
Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

LT → CT



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 17
Colmo Di
Sappa

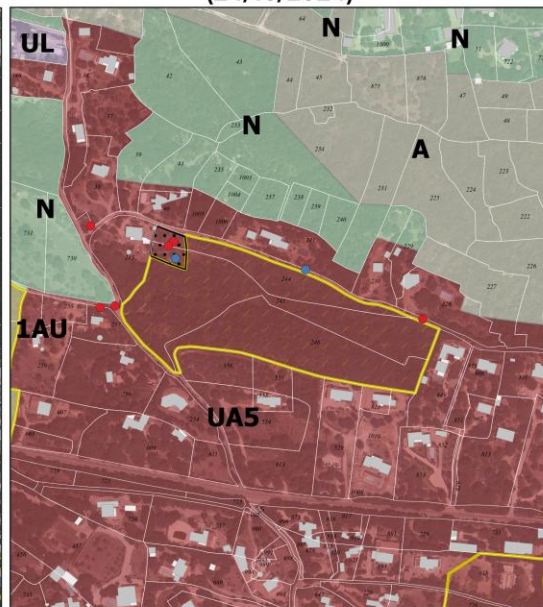
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 17/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
 - Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

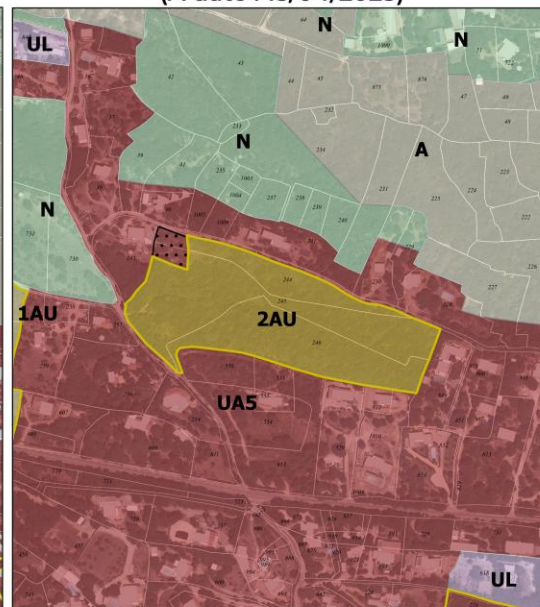
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N�	SURF (m�)
18	26907

Informations OAP :

N�	PHASAGE	SURF (m�)
17	LT	25851

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m�)
Eléments de paysage � préserver	1009

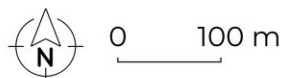
Informations OAP :

N�	PHASAGE	SURF (m�)
17	LT	25725

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m�)
Eléments de paysage � préserver	1009

2,6 ha de projet
urbain pour
après 2035



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

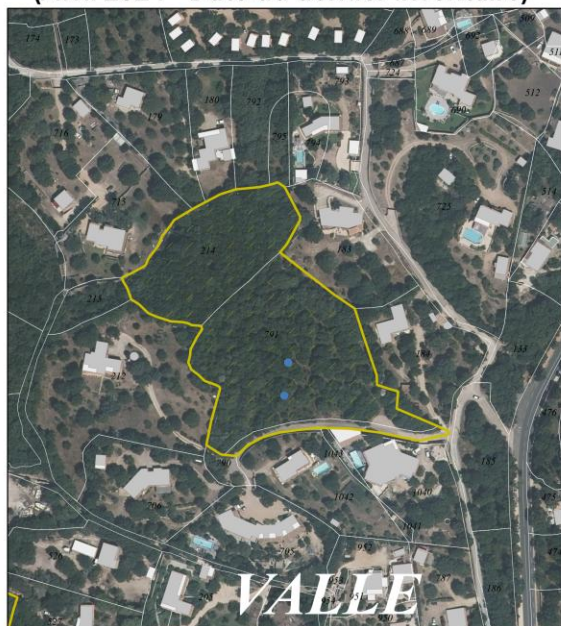
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 17/04/2025

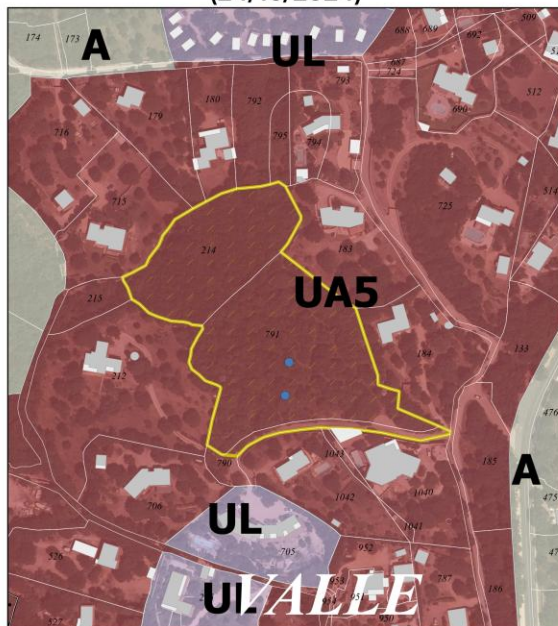
OAP 18
Valle

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

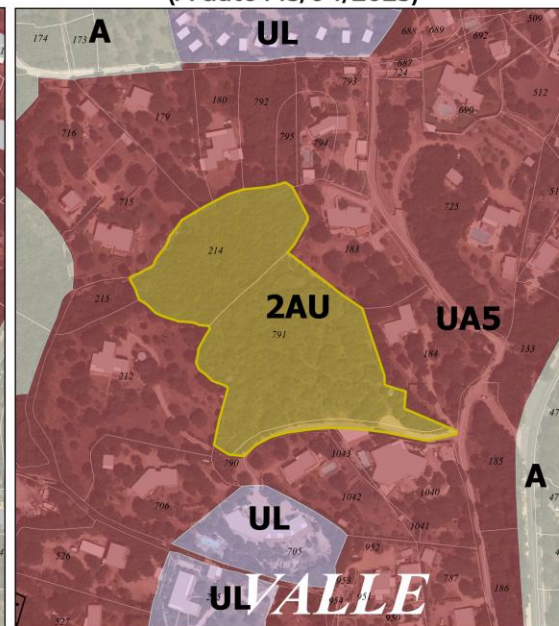
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
19	14539

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
18	LT	14539

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
18	LT	14539

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

1,4 ha de projet
urbain pour
après 2035



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

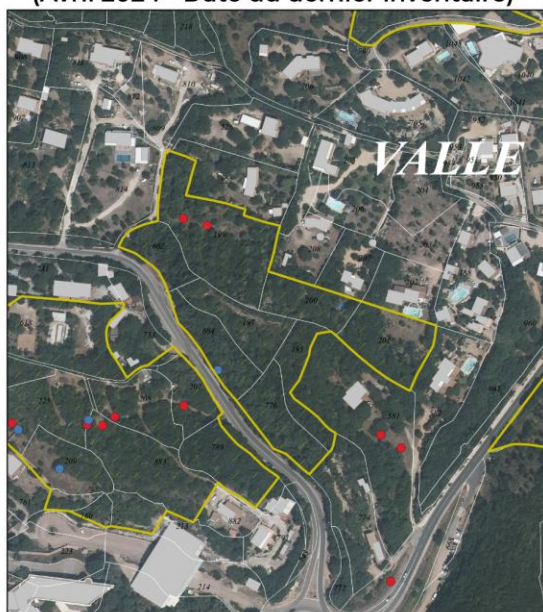
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

OAP 19
Valle

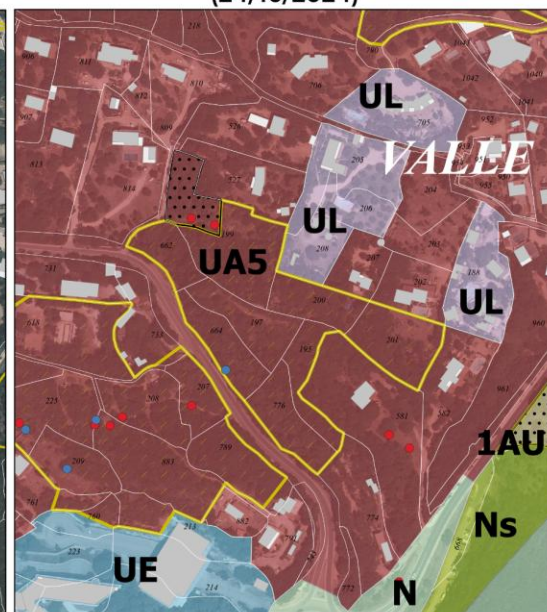
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

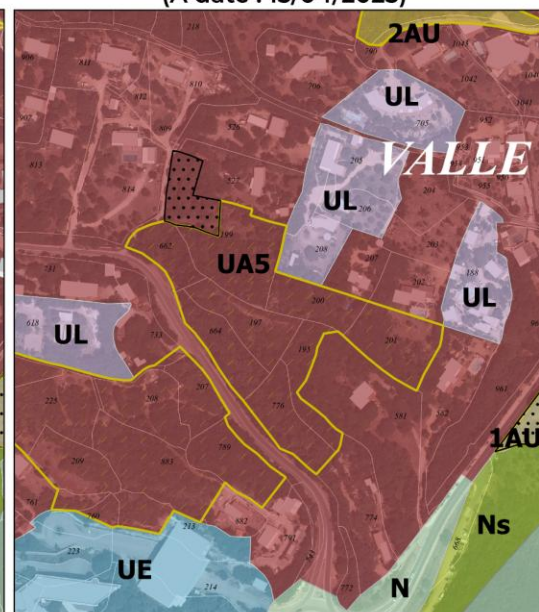
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
20	18754

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
19	LT	17193

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
19	MT	17193

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	1548

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	1548

LT → MT



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 20
Campagro

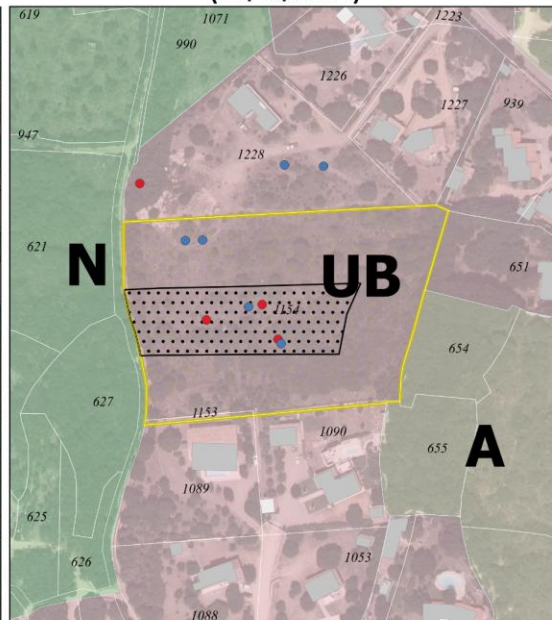
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
- Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ▨ Espace boisé classé
- ▤ Eléments de paysage à préserver

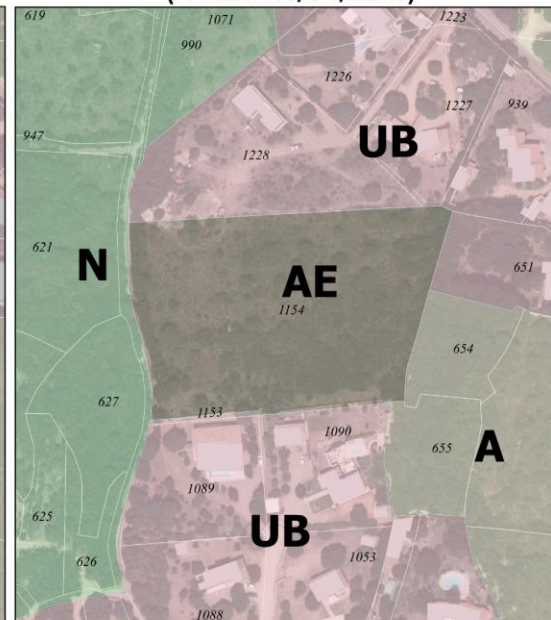
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
21	10913

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
20	MT	10913

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
	OAP supprimée	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Eléments de paysage à préserver	2795

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

**1 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

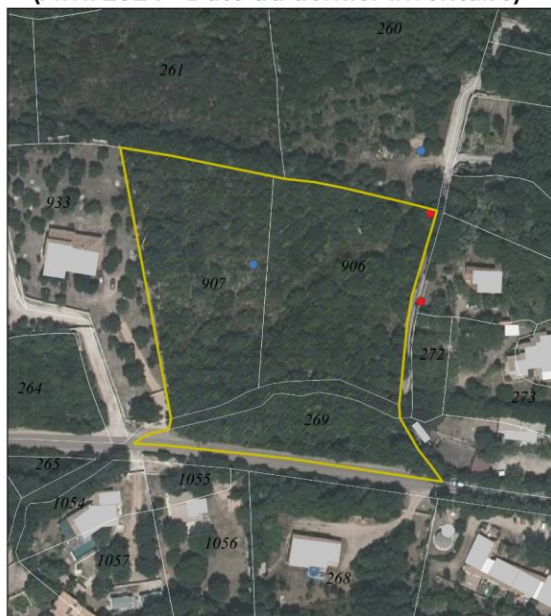
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

OAP 21
Pomposa

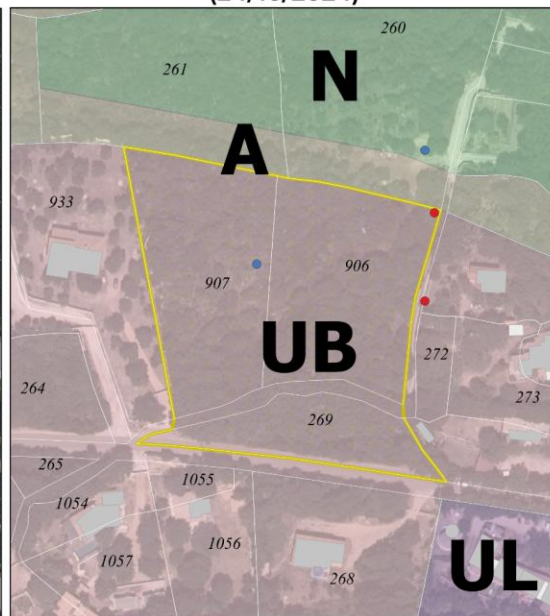
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 17/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Espace boisé classé
 - Eléments de paysage à préserver

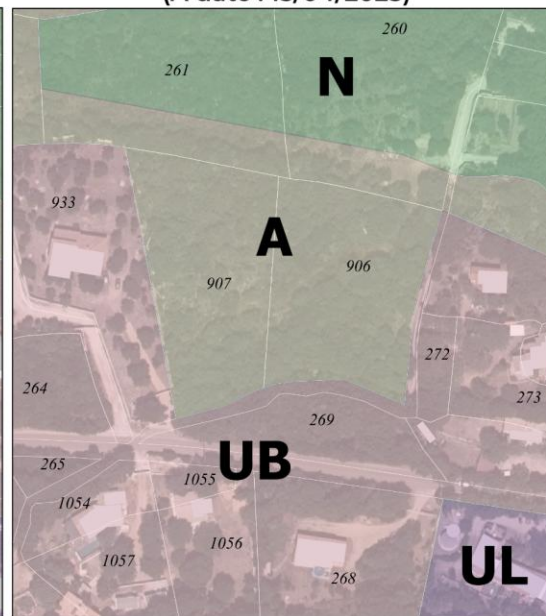
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
22	9731

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
21	LT	9731

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
	OAP supprimée	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

1 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

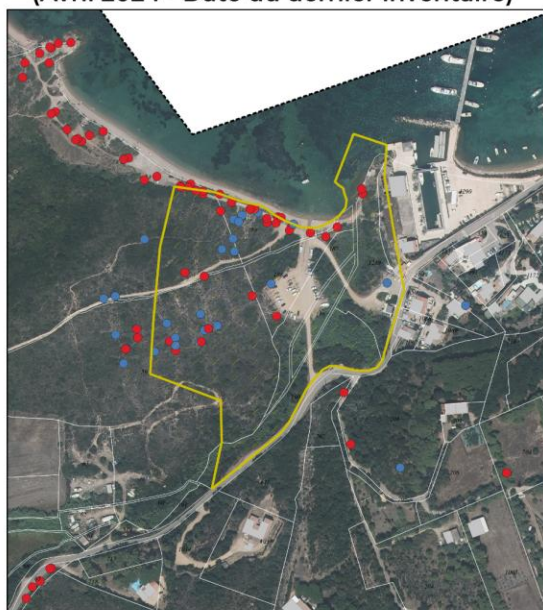
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

OAP 23
Sant'Amanza

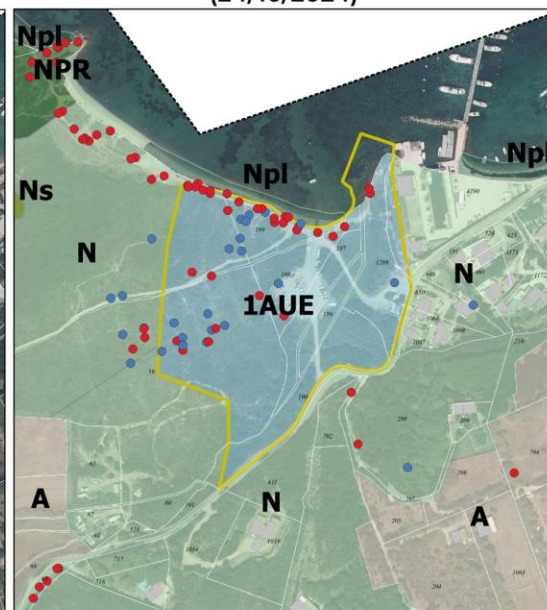
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - ▨ Espace boisé classé
 - ▤ Eléments de paysage à préserver

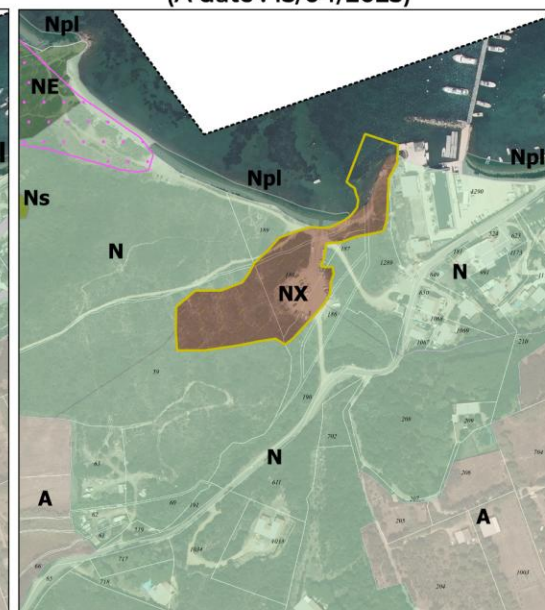
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
25	41834

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
23	CT	41834

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
23	CT	13091

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

**3 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

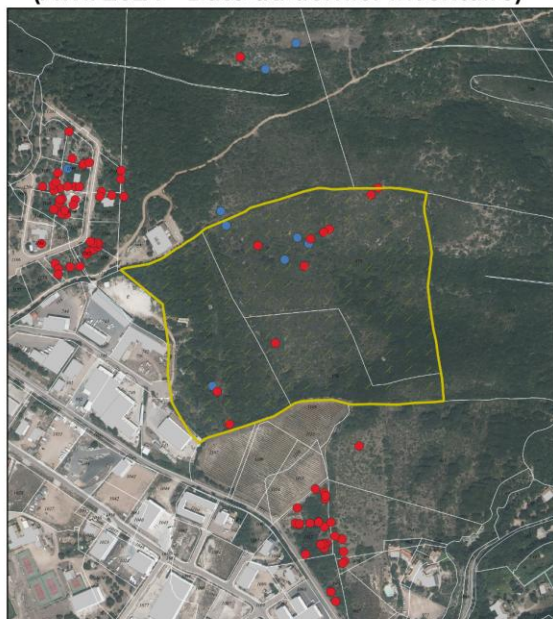
PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRÊT AVANT EP

**OAP 24
Musella**

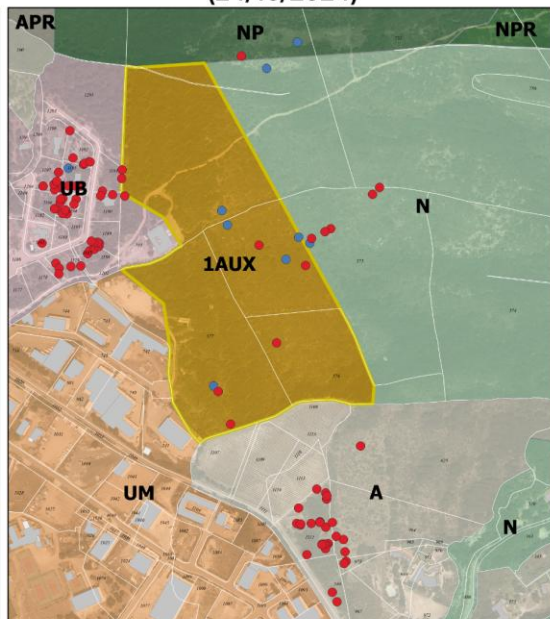
Carte de travail - OAP
PLU de Bonifacio
Edité le 15/04/2025

- Essences à enjeux : Flore
- Espèces à enjeux : Faune
- Prescriptions
 - Espace soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation
 - Espace boisé classé
 - Eléments de paysage à préserver

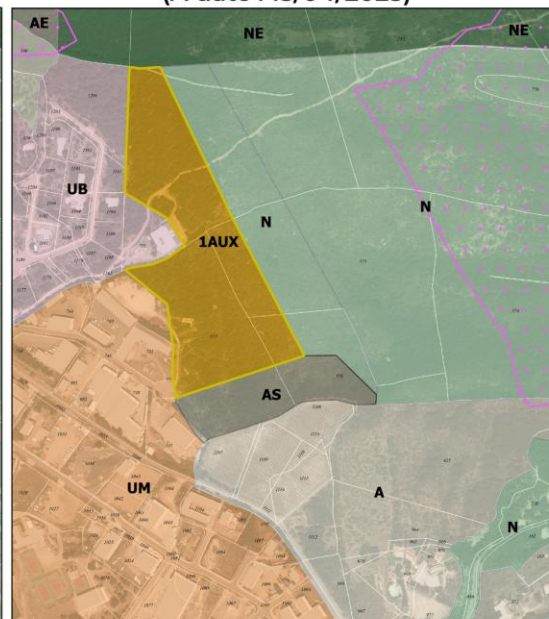
Etat lors de l'élaboration du PLU
(Avril 2024 - Date du dernier inventaire)



Etat lors de l'arrêt du PLU
(24/10/2024)



Etat post arrêt
(A date : 15/04/2025)



Informations OAP :

N°	SURF (m²)
26	94789

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
24	CT	89354

Informations OAP :

N°	PHASAGE	SURF (m²)
24	CT	45467

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

Informations prescription de protection :

LIBELLE	SURF (m²)
Non concerné	

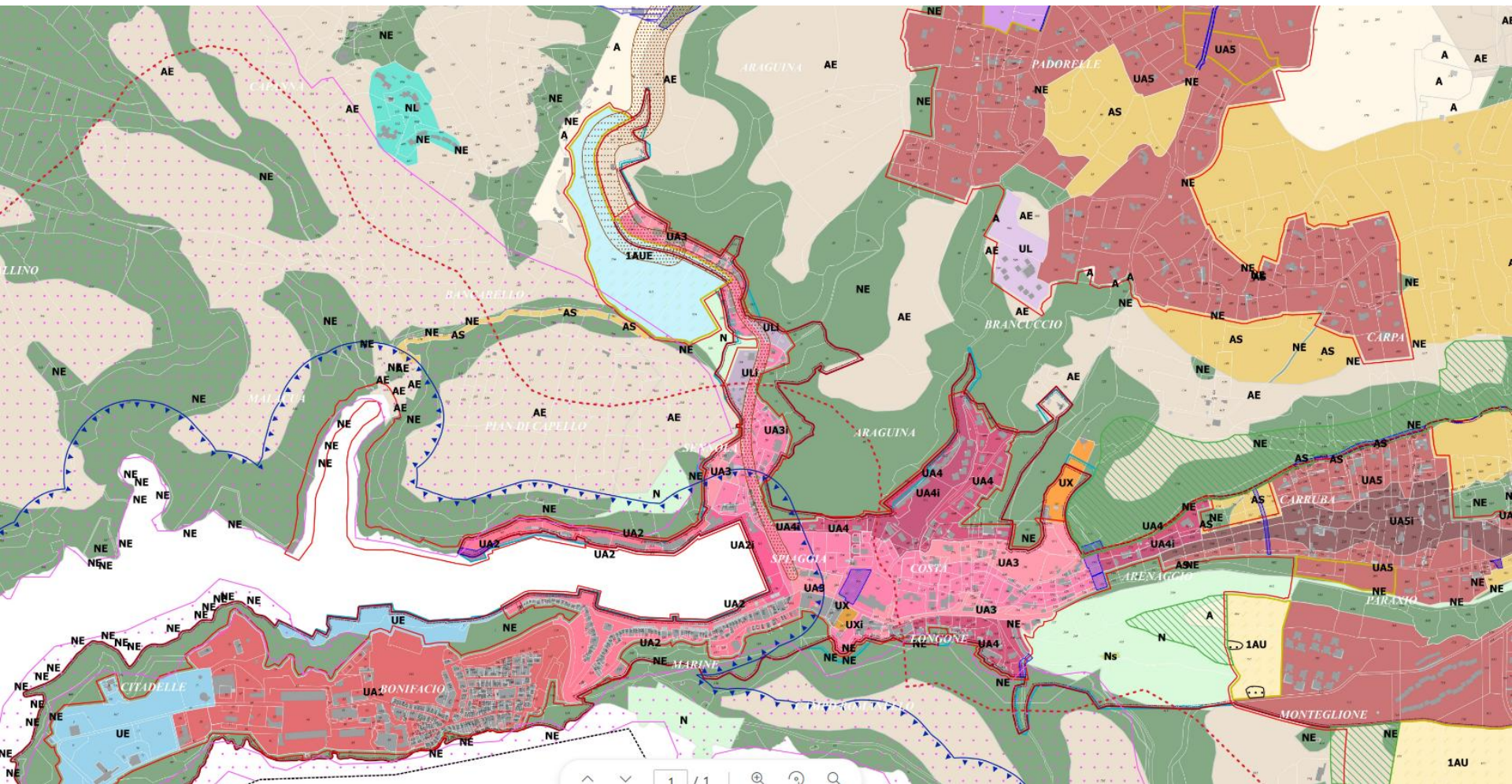
**4,4 ha en moins
de projet
urbain pour
l'approbation**



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU ZONAGE POST ARRET AVANT EP

Visuel sur le futur Zonage
(AS, AE, NE, UA4i....)



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

	PLU ARRETE		PROPOSITION DE PLU POUR L'APPROBATION	
	Surface brute	Surface nette	Surface brute	Surface nette
OAP HABITAT	48,2 ha	39,5 ha	42,2 ha	34,3 ha
OAP EQUIPEMENT	10,3 ha	3,2 ha	7,3 ha	3,2 ha
OAP ECONOMIQUE	8,9 ha	8,9 ha	4,6 ha	4,6 ha

67,4 ha	51,6 ha	54,1 ha	42,1 ha
----------------	----------------	----------------	----------------

Ecart	
Surface brute	Surface nette
- 6 ha	- 5,2 ha
- 3 ha	-0 ha
-4,3 ha	-4,3 ha

-13,3 ha	- 9,5 ha
-----------------	-----------------



LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

	PROPOSITION DE PLU POUR L'APPROBATION	
	Surface brute	Surface nette
OAP HABITAT À court et moyen terme (2025-2035)	32,8 ha	25,5 ha
OAP HABITAT À long terme (après 2035)	9,4 ha	8,8 ha
TOTAL	42,2 ha	34,3 ha

LE PHASAGE DES ZONES DE PROJET

PROPOSITION D'UN NOUVEAU PHASAGE OAP POST ARRET AVANT EP

Consommation foncière projeté sur 2025-2035

	PLU ARRETE		PROPOSITION DE PLU POUR L'APPROBATION	
	Surface brute	Surface nette	Surface brute	Surface nette
OAP HABITAT (hors 2AU)	48,2 ha	39,5 ha	32,8 ha	25,5 ha
OAP EQUIPEMENT	10,3 ha	3,2 ha	7,3 ha	3,2 ha
OAP ECONOMIQUE	8,9 ha	8,9 ha	4,6 ha	4,6 ha

67,4 ha	51,6 ha	44,7 ha	33,3 ha
---------	---------	----------------	----------------

Ecart

Surface brute	Surface nette
- 15,4 ha	-14 ha
- 3 ha	0 ha
-4,3 ha	-4,3 ha

-22,7 ha	-18,3ha
-----------------	----------------

Le bilan du zonage

● PROPOSITION DE ZONAGE : BILAN SURFACIQUE

- Surface communale : 13 836 ha

LIBELLE	SURF_HA		LIBELLE	SURF_HA	
1AU	19.6	} 28 ha projets à CT ou MT	UA1	11.8	} 375 ha
1AUE	4.6		UA2	5.0	
1AUX	4.6		UA2i	0.7	
2AU	9.4	} 9 ha projets à LT (Zones fermées)	UA3	4.1	
A	1250.2		UA3i	7.9	
AE	2714.8	} 5 203 ha de zones agricoles	UA4	4.3	
AS	1238.2		UA4i	2.0	
N	3220.3	} 8 507 ha à dominante naturelle	UA5	168.9	
NE	5024.6		UA5i	4.8	
Nenr	90.2		UB	81.0	
NI	64.7		UC	19.7	
NL	75.0		UE	8.7	
Npl	5.9		UL	25.8	
NPU	2.0		ULi	0.6	
Ns	11.1		UM	29.1	
Nt	11.9		UX	0.7	
NX	1.2		UXi	0.1	

Surface de
« travail » à la
date du
18/04/2025



06 84 79 12 74 - 07 70 10 45 81

Siège: 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte:
C3 Girofliers I Tsoundzou II
97600 Mamoudzou

toponymy.fr