



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio-mairie.fr

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Pièce 1.D.1 : Annexe du rapport de
présentation – Justification des
formes urbaine (Loi littoral)**

Commune de Bonifacio (2A)

Mission Elaboration du PLU de Bonifacio

Pièce Annexe du rapport de présentation – Justification des formes urbaines (Loi littoral)

Version Octobre 2024

Maîtrise d’Ouvrage Commune de Bonifacio

Bureau(x) d’étude(s)



Rédacteurs

FAUX Laura
LIMA Anabela

SOMMAIRE

<i>Justification des formes urbaines</i>	3		
I. Rappel du cadre réglementaire	4		
A. Le Code de l'urbanisme	4		
a. Loi littoral	4		
b. Loi montagne	4		
B. le PADDUC – Loi littoral	4		
II. Le contexte bonifacien	6		
A. Une agglomération en deux parties	7		
a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC	7		
b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC	7		
c. L'Agglomération principale Bonifacienne en deux blocs : le point d'attractivité majeur de la commune	8		
L'histoire de Bonifacio et son agglomération	9		
Chronologie du développement de l'agglomération à partir du XIX ^{ème} siècle (occupation française)	12		
La topographie de l'agglomération principale justifiant la rupture naturelle de l'urbanisation avec Cavallo Morto / Padorelle	15		
Différentes ambiances au sein de l'agglomération de Bonifacio	17		
Les points forts et les points faibles de l'agglomération	28		
B. Le village économique mixte de Musella	32		
Les points forts et les points faibles du village Musella	37		
C. Les espaces urbanisés bonifaciens nécessitant un renforcement urbain (OFUP*)	39		
a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC	39		
b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC	40		
		c. Secteur Marcellara	41
		d. Secteur Campagro / Caprille	45
D. Les autres espaces déjà urbanisés	48		
a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC	48		
b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC	48		
Le hameau de Saparelli	49		
Le hameau de Poggio d'Olmo	55		
Chiova d'Asinu	60		
Suartone	67		
Les points forts et les points faibles des autres espaces déjà urbanisés	74		
III. Carte d'ensemble	75		

Justification des formes urbaines

I. RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

A. LE CODE DE L'URBANISME

a. Loi littoral

Article L121-8

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les **agglomérations** et **villages existants**.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages *identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme*, **des constructions et installations peuvent être autorisées**, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites**. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

b. Loi montagne

Article L122-5

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec **les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

Article L122-5-1

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des **caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux** ».

B. LE PADDUC – LOI LITTORAL

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) permet de préciser les dispositions de la Loi littoral et de la Loi montagne qui s'appliquent toutes deux sur l'île.

*La commune de Bonifacio est concernée tant par la Loi littoral que la Loi montagne. Les dispositions les plus restrictives doivent s'appliquer en priorité. De ce fait, au sein de ladite commune, **les dispositions de la Loi littoral s'appliquent**, étant les règles les plus restrictives en comparaison à la Loi montagne.*

Le PADDUC a distingué plusieurs typologies de « formes d'organisation urbaines » au sein de communes littorales.

Elles sont les suivantes : **agglomération, village et espace urbanisé.**

De par la géographie du territoire Corse, le PADDUC identifie d'autres espaces tels que :

- La bande des 100 mètres,
- Les Espace Proche du Rivage (EPR),
- Espace Remarquable et caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques,
- Les coupures d'urbanisation.

Enfin, ledit plan affiche les modes d'urbanisation possibles au sein des communes littorales, qui sont les suivants :

- **Renforcement,**
- **Extension,**
- **Continuité urbaine,**
- **Extension limitée.**

Les dispositions du PADDUC s'appliquent dans un rapport de compatibilité aux PLU entre autres.

« En outre, le renforcement des espaces urbanisés répond à une obligation juridique et à une obligation de réalité : on ne peut pas nier l'existence de ces espaces qui concentrent une part significative de la population et/ou des activités, ni les figer en l'état, les privant de l'amélioration du cadre de vie et des lieux de sociabilité que prône le PADDUC. »

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 46)

« Dans le cadre du PADDUC, quelles que soient leur localisation au sein de l'espace régional ou leurs fonctions, les espaces urbanisés autorisent les mêmes opérations : constructions nouvelles à l'intérieur de leur périmètre, extension et rénovation de bâtiments existants et aménagements publics. »

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 48)

Les secteurs urbanisés compris dans la bande des 100 mètres, un Espace Proche du Rivage, un Espace Remarquable ou une coupure urbaine ne pourront faire l'objet de développement ou de renforcement urbain, sauf quelques exceptions limitées et encadrées.

Le principe de cumul des règles de protections

POUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL :

L.146-4-I : Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages ou en hameau nouveau intégré à l'environnement

POUR LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR):

L.146-4-II : Extension limitée de l'urbanisation

POUR LA BANDE LITTORALE DES 100 MÈTRES :

L.46-4-III : Inconstructibilité sauf dans les espaces déjà urbanisés (renforcement urbain – pas d'extension)

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 49)

II. LE CONTEXTE BONIFACIEN

La particularité de la commune de Bonifacio est que cette dernière est soumise à la Loi littoral et à la Loi montagne.

En effet, aux abords des côtes littorales les reliefs sont relativement plats, en revanche, en suivant, dans les terres, le relief est plus marqué.

Par ailleurs, la topographie est de plus en plus accentuée en s'éloignant du littoral.

Conformément à l'article L4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), dès lors que la Loi littoral et la Loi montagne s'appliquent simultanément sur un même territoire, la Loi littoral peut ne pas s'appliquer dans les secteurs déterminés par le PADDUC et délimités par le PLU, au profit de l'application de la Loi montagne au regard des conditions d'extension de l'urbanisation (hors espaces proches du rivage).

Cette possibilité offre uniquement une dérogation possible aux dispositions de l'article L121-8 du CU (Code de l'Urbanisme), soit en extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal soumis à la Loi littoral.

La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil des sites de Corse.

Article L4424-12 du CGCT

(...)

Il bis.-Dans les communes soumises simultanément aux chapitres Ier et II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, l'article L. 121-8 du même code ne s'applique pas dans les secteurs, situés en dehors des espaces proches du rivage, déterminés par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et délimités par le plan local d'urbanisme. La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil des sites de Corse.

(...)

A ce jour, le PADDUC n'a pas entrepris cette démarche de détermination des secteurs qui pourraient être assujettis qu'à la Loi montagne.

Par conséquent, la commune de Bonifacio, pourtant concernées par ces deux reliefs (mer et montagne) ne peut, pour l'heure, bénéficier de cette dérogation.



A. UNE AGGLOMERATION EN DEUX PARTIES

a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC

« La Loi Littoral entend l'agglomération au regard des préoccupations qui sont les siennes, comme correspondant à toutes les formes urbaines **de taille supérieure au village** : du bourg à l'agglomération multi-communale en passant par la ville ».

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 42)

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, l'agglomération peut faire l'objet d'extension.

b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC

Le PADDUC (*Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 42)*), a tenu à souligner qu'une différenciation doit être faite entre le territoire continentale et l'île Corse :

« Si l'essor de l'urbanisation en France continentale conduit aujourd'hui à percevoir les agglomérations comme des structures multi-communales, il existe une différence sensible d'échelle entre la Corse et le continent au regard de la population ou de la taille des villes.

C'est donc en tenant compte de cette différence d'échelle que le PADDUC arrête **une liste de critères et d'indicateurs** constituant un faisceau d'indices de nature à permettre d'identifier l'agglomération, le plus souvent, en deçà du périmètre de la commune, au sens administratif du terme. Cette liste privilégie des éléments déterminants de la hiérarchie urbaine, comme la taille, les fonctions, ainsi que le caractère dynamique, structurant et polarisant ».

GUIDE D'UTILISATION ET D'EXPLOITATION DE LA GRILLE DE LECTURE :

La grille de lecture ci-dessus permet d'analyser toute forme urbaine, tout espace urbanisé et **d'établir s'il s'agit ou non d'une agglomération** au sens de la loi « Littoral » et d'en délimiter l'enveloppe urbaine.

Ainsi, dans le contexte géographique, urbain et socioéconomique de la Corse, est alors considéré comme agglomération :

- Un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village,
- Présentant le caractère d'un lieu de vie permanent
- Disposant d'une population conséquente
- Rêvant une fonction structurante à l'échelle d'un micro-territoire ou bien de la région.

Par conséquent, pour être reconnue en tant qu'agglomération au sens de la loi « Littoral », la forme urbaine étudiée devra **impérativement répondre cumulativement à l'ensemble des critères et indicateurs de la grille de lecture.**

Le système de notation allant de « A à E » permet d'affiner l'analyse et d'établir plus facilement le diagnostic de la forme urbaine, tout en le rendant lisible par tout un chacun.

L'obtention d'une note E à l'un des indicateurs, ou d'une note moyenne de D ou E à l'un des critères signifie alors que *la forme urbaine analysée n'est pas constitutive d'une agglomération.*

Cependant, en général, l'identification des agglomérations est aisée et ne pose donc pas de problème.

L'enjeu de cette grille est donc essentiellement de permettre l'identification des limites de l'enveloppe urbaine de l'agglomération. Il s'agit d'être en mesure d'analyser tout espace urbanisé pour déterminer s'il est inclus dans l'enveloppe urbanisée d'une agglomération, au regard des indicateurs caractérisant :

- Un lieu de vie à caractère permanent ;
- Un espace présentant une densité humaine et bâtie significative, composé d'un ensemble continu de bâti.

Par ailleurs, si, pour appartenir à l'agglomération, l'espace analysé n'a pas, lui-même, vocation à être structurant ou polarisant, **il doit cependant présenter un niveau d'équipements par les infrastructures de voirie et de réseaux divers, et un niveau de desserte par les transports publics,** compatibles avec l'appartenance à l'enveloppe urbaine d'une agglomération.

Des espaces bâtis séparés du noyau central de l'agglomération par un espace naturel ou faisant l'objet d'une urbanisation diffuse, **ne peuvent en aucun cas être inclus dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération.**

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 43)

c. L'Agglomération principale Bonifacienne en deux blocs : le point d'attractivité majeur de la commune

L'agglomération bonifacienne est constituée de plusieurs entités :

- La Haute-ville ; ville génoise historique
- La Marine et l'arrière-port
- Le quartier de la vallée de Saint Julien
- Le quartier Padorelle
- Le quartier Cavallo Morto
- Le quartier Force di Lera

L'agglomération de Bonifacio présente une forme particulière dessinée en grande partie par le relief du territoire, les espaces remarquables, les espèces à protéger, et les cônes de vue à préserver. **L'agglomération de Bonifacio s'est construite avec son environnement.**

En effet, au regard de toutes ces contraintes, l'agglomération a dû se développer dans les hauteurs mais toujours en continuité de la ville génoise historique, de la Marine et de l'arrière-port ; **le point de départ et centrale de l'agglomération bonifacienne.**

Au regard de sa forme particulière et de sa rupture d'urbanisme justifiée par le relief, l'agglomération principale est donc divisée en deux blocs.

La première partie concerne les lieux-dits suivants :

- La Haute-ville
- La Marine et l'arrière-port
- Le quartier de la vallée de Saint Julien

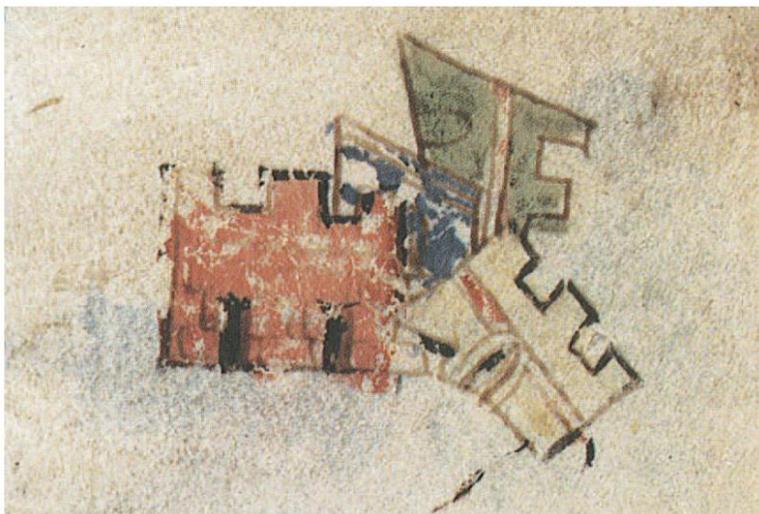
La seconde partie les lieux-dits suivants :

- Le quartier Padorelle
- Le quartier Cavallo Morto
- Le quartier Force di Lera

L'histoire de Bonifacio et son agglomération

La commune de Bonifacio a une histoire très riche et ancienne. En effet, les lieux ont été occupés depuis la préhistoire selon l'étude du Site Patrimonial Remarquable. En effet, des vestiges ont été retrouvés notamment « cinq sites pré-néolithiques attestent d'une implantation humaine dans l'île aux VIIIème VIIème millénaires ». Aussi, Bonifacio a un passé romain, une période pisane, la période génoise, la période française au milieu du XVIIIème siècle avec une occupation militaire importante.

C'est lors de la période pisane que la citadelle aurait été édifiée.



Source : Etude Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio

D'après les annales génoises de Caffaro et de ses continuateurs en **1187**

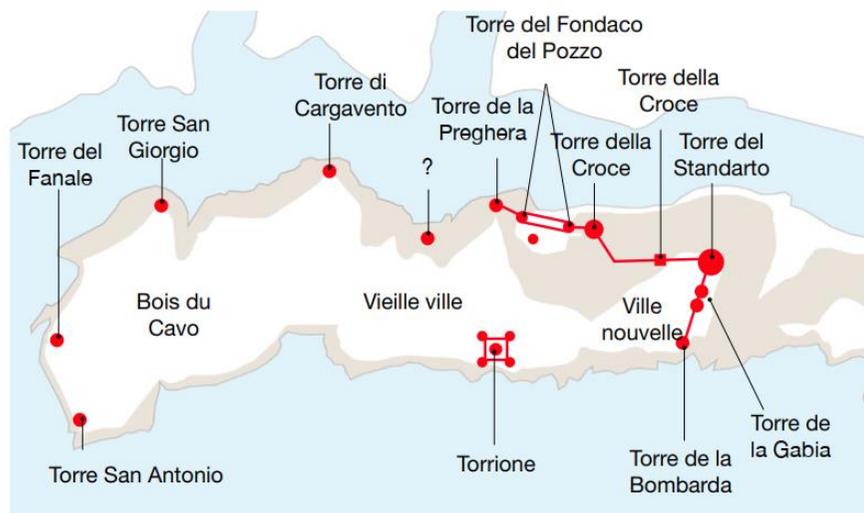
C'est lors de la période génoise que la haute-ville se serait grandement développée d'où son nom aujourd'hui de « haute-ville génoise ».

« Les Génois bâtissent **entre la fin du XIIIème siècle et le début du XIVème siècle** une fortification urbaine comprenant un châtelet (ou castelletto), élevé à l'emplacement du cantonnement pisan, et une enceinte urbaine constituée d'une muraille crénelée avec mâchicoulis de huit mètres de hauteur et de 1 à 2 mètres d'épaisseur, flanquée d'une dizaine de tours rondes ou carrées faisant saillie préhistoire » selon l'étude du Site Patrimonial Remarquable.



Source : Etude Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio

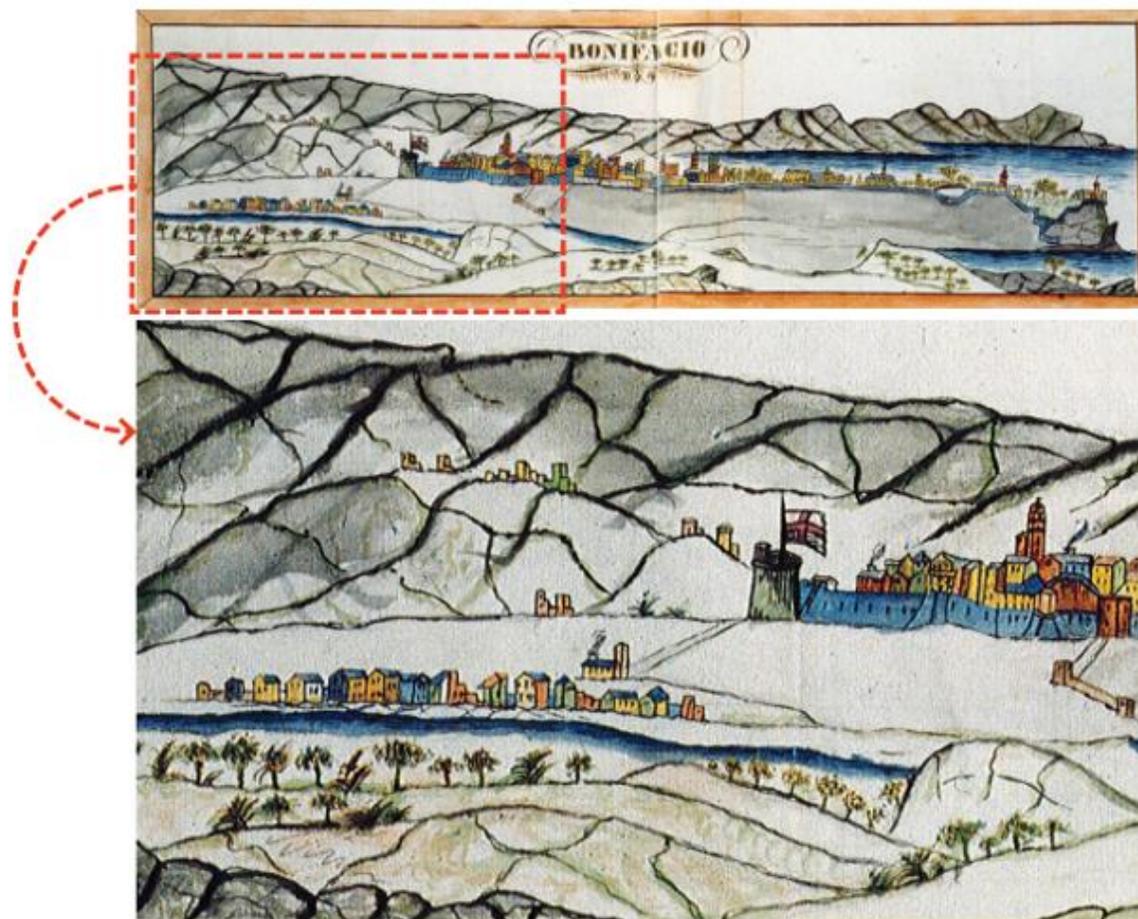
Bonifacio en **1546**, d'après le livre des franchises de la Communauté



Source : Etude Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio
Premières fortifications génoises d'après Michel Tercé



Source : Etude Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio
Les fortifications génoises du **XVIe au XVIIIe siècles** d'après Michel Tercé



Source : *Etude Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio*

Perspective du promontoire de Bonifacio et de son environnement en **1735** selon « La Corse, images et Cartographies, Salone, 2000 »

Chronologie du développement de l'agglomération à partir du XIXème siècle (occupation française)



Extrait de la carte de l'état-major de 1820-1866

Source : Géoportail / IGN Remonter le temps

A travers cette carte, il est observé que les constructions avaient déjà été initiées dans la Haute-ville en 1866.

De plus, grâce aux traces de la période génoise, et bien que cela ne soit pas très visible sur cette carte, le port avait déjà commencé à être aménagé.

« Bonifacio connaît une grande période de construction, au début du XIXème siècle. A la fin du XIXème siècle, une dizaine de grandes maisons d'habitations sont construites » selon l'étude du Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio.

Les masses rouge représentant le bâti.

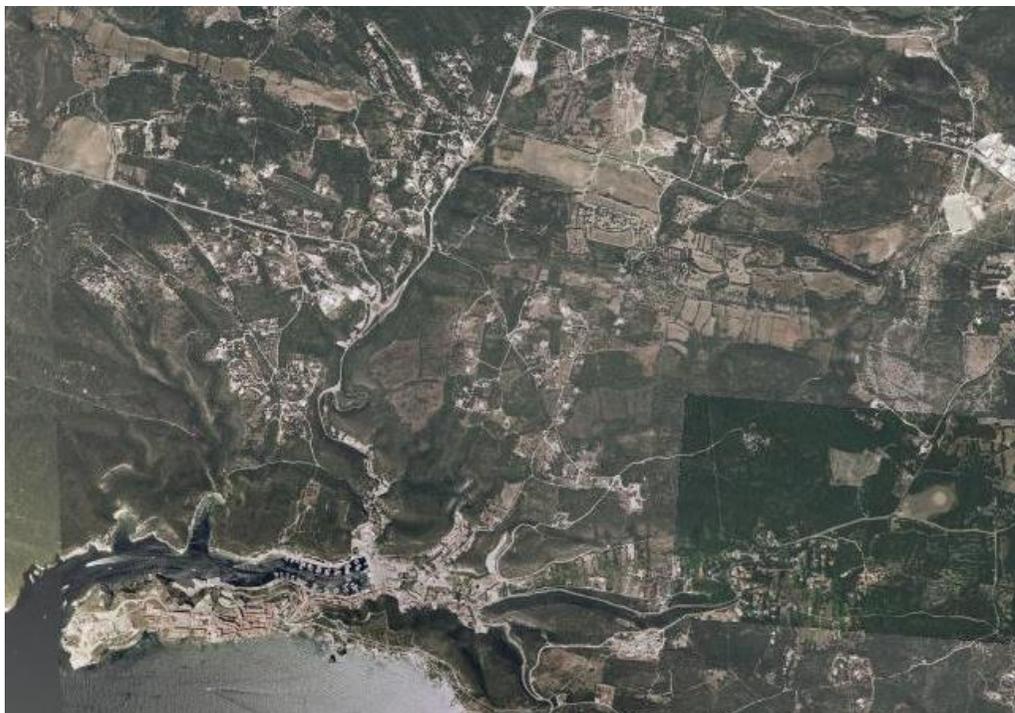


Extrait de la carte de 1950-1965

Source : Géoportail / IGN Remonter le temps

A travers cette carte, il est observé qu'en premier lieu la ville de Bonifacio s'est étendue vers le port, l'Arrière-port ainsi que vers la vallée de Saint Julien et le quartier Montelone.

Les masses noir représentant le bâti.



Extrait de la carte de 2000-2005

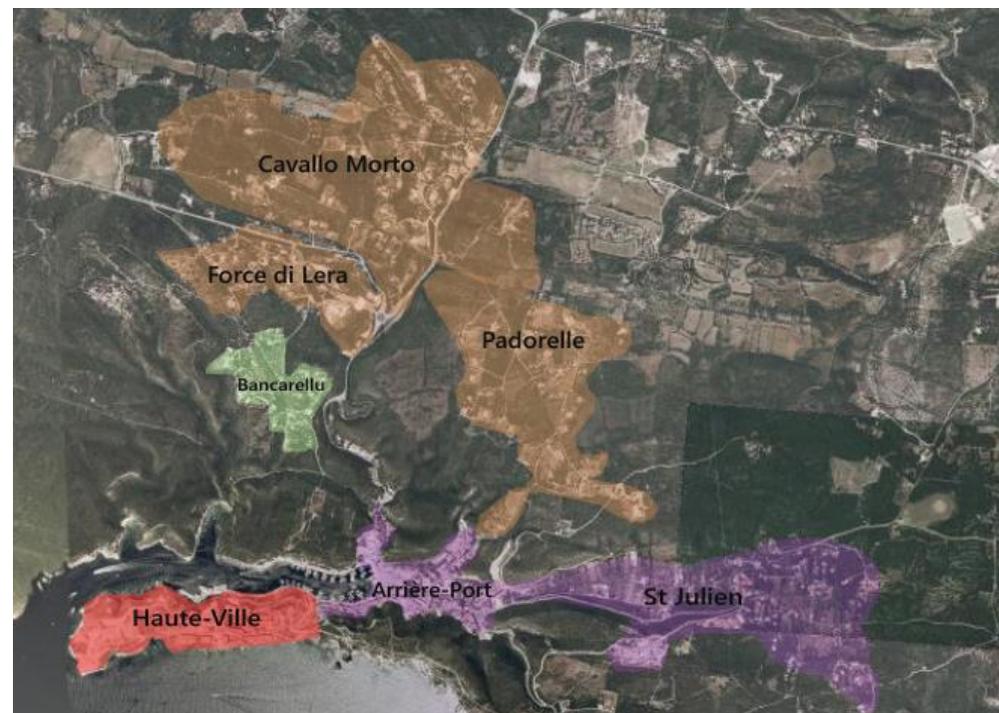
Source : IGN Remonter le temps

Cette carte, démontre qu'en second lieu, l'agglomération bonifacienne s'est développée sur le plateau en hauteur, dès les années 2000, notamment au sein du quartier Padorelle faisant la connexion avec le quartier Cavallo Morto.

Par ailleurs, le quartier Cavallo Morto s'est davantage construit, son relief étant plus favorable.

Dans la continuité de Cavallo Morto, le quartier Force di Lera, lui aussi a été construit entre 2000 et 2005.

En revanche, le lieu-dit Bancarellu, s'est certes construit sur la même période mais d'une façon moins importante afin de préserver les cônes de vue depuis la haute-ville. Par ailleurs, c'est un espace remarquable. Enfin, il y a une véritable rupture d'urbanisation entre l'Arrière-port et Bancarellu, ainsi qu'entre Bancarellu et Force di Lera.



Extrait de la carte 2000-2005 retravaillée faisant apparaître les différentes entités de l'agglomération en 2005.

Selon l'étude du Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio, à partir des années 1960, « la structure urbaine communale comprend quatre types d'entités territoriales :

- Le centre-ville, composé de la **ville haute, de la Marine et de la Vallée Saint Julien**.
- Les extensions directes de la ville : **Catarena, Bancarollo et Padorelle**.
- Les ancrages urbains diffus avec les hameaux et les sites d'urbanisation anciens : **Cavallo Morto, Gurgazu, Maora et Suartone**.
- Le plateau calcaire, **le «Piale»**.

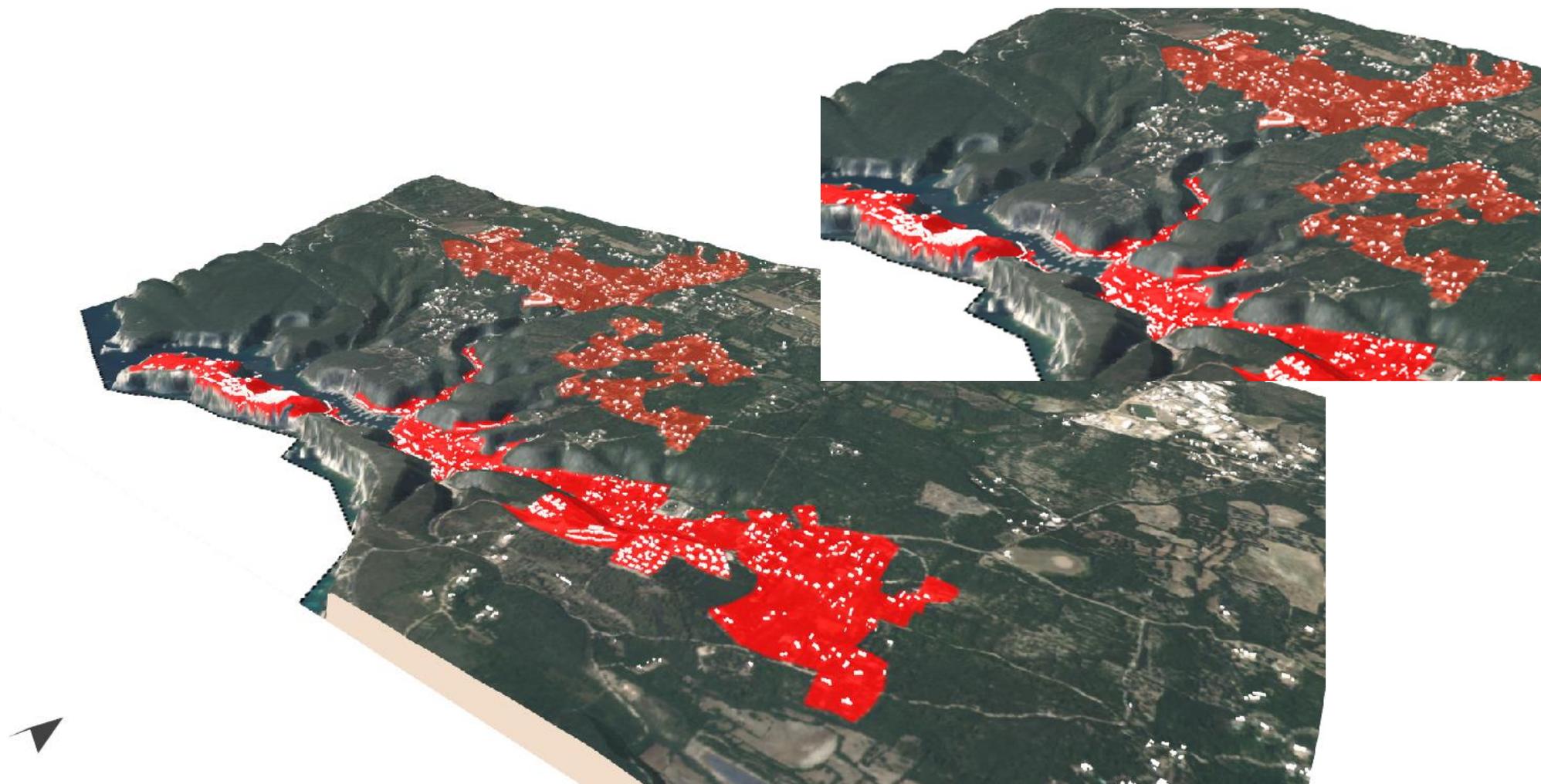
Plusieurs villages ont également été créés sur les cols en secteur montagneux et dans les espaces littoraux, sur les rives du golfe de Santa Amanza : Poggio d'Olmo, Suartone, comme à La Tonnara...

Bonifacio a logiquement toujours été tournée vers la campagne pour la conquérir et l'exploiter à des fins agricoles. Les terrains cultivés des bonifaciens étaient situés dans la vallée de Saint Julien et sur le « Piale » où les oliveraies abondaient, mais aussi les vignes et les champs de myrthes ».

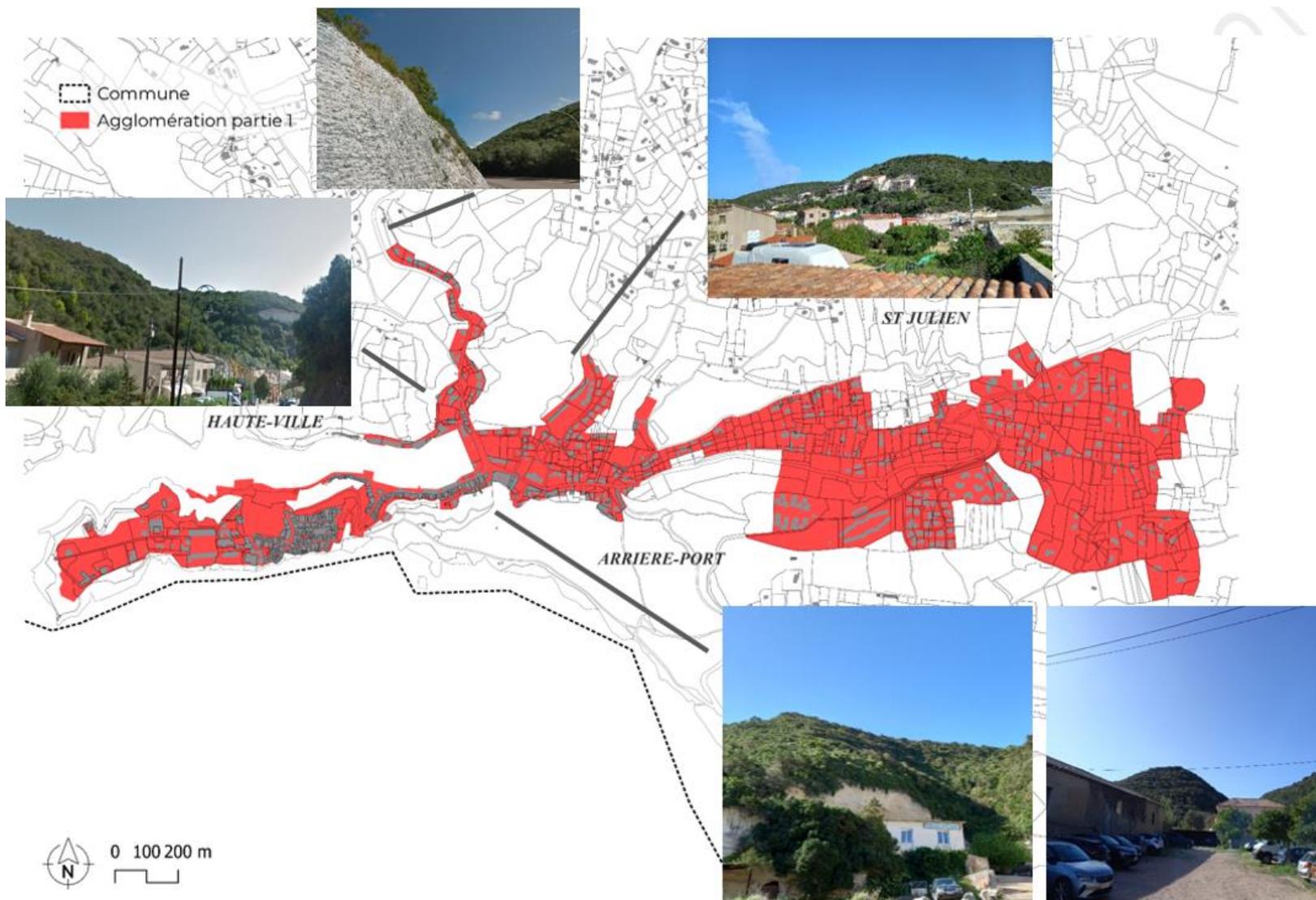
« L'urbanisation récente s'est également traduite par l'aménagement progressif de la vallée de Saint- Julien, facilitée par la structure foncière de Bonifacio héritée de la **tradition de complémentarité entre la ville haute et la campagne**. Toutes les familles bonifaciennes ont depuis toujours possédé des terres dans la campagne, terrains prédisposés à la construction de maisons nouvelles adaptées aux besoins de vie moderne ».

Par conséquent, dès les années 1960, l'agglomération de Bonifacio a commencé à se dessiner, à s'étendre tout en privilégiant la construction sur des terrains ayant un relief acceptable et en préservant les différents cônes de vues notamment entre l'arrière-port et Padorelle.

La topographie de l'agglomération principale justifiant la rupture naturelle de l'urbanisation avec Cavallo Morto / Padorelle



Bloc diagramme de l'agglomération principale



Les photographies tournées vers le nord démontrent la topographie qui entoure l'arrière-port mais aussi quelques constructions qui ont été édifiées en flanc de falaise.

Ces constructions en flanc de falaise sont concentrées et cessent quelques mètres plus loin (le long de la T40) du fait du relief trop important, ce qui crée une rupture d'urbanisation dite naturelle entre l'arrière-port et Cavallo-Morto.

En générale, le relief entourant l'arrière-port au nord et au sud ne permet pas de conforter le secteur d'une part entre la Haute-ville et l'arrière-port, d'autre part entre l'arrière-port et Cavallo Morto.

Différentes ambiances au sein de l'agglomération de Bonifacio

La Haute-Ville



La Haute-ville, comme son nom l'indique a été édifée sur un espace en hauteur. Cette urbanisation permettait à l'époque d'avoir une vue directe sur les arrivés depuis la mer.

Elle est organisée en impasse dans la mesure où une seule route structurante permet d'y accéder. Bien que plusieurs ruelles assurent le maillage du site en hauteur, cela ne suffit pas à fluidifier la circulation.

Elle se compose de nombreux bâtiments vétustes. Par ailleurs, la fuite de la population vers la campagne freine les actions de réinvestissement du parc logement.

La commune privilégie la réhabilitation et la rénovation de certains bâtiments anciens mais les risques d'érosion et de submersion marine limitent les initiatives locales.

Des projets de valorisation et d'optimisation de l'existant peuvent permettre d'assurer la pérennité de la ville mais le développement urbain en extension est saturé par les contraintes naturelles.

La Marine



La Marine a été édifée sur le même niveau que le port, soit au niveau de l'eau de la mer.

Par conséquent, c'est le secteur relativement plat de l'agglomération. En toute logique, il est aussi le secteur le plus sujet à un fort risque d'inondation.

L'arrière-port



L'arrière-port fait la transition vers les hauteurs : la vallée de Saint-Julien et le quartier de Pandorelle.

Par conséquent, les constructions ont été réalisées sur des terrains ayant une forte pente.

La vallée de Saint Julien



La vallée de Saint Julien présente des constructions de type villa. Ces dernières peuvent s'apercevoir le long des routes mais elles sont pour la plupart bien intégrées.

Cela s'explique par la végétation dense au sein de cette vallée, amplifiée par des essences plantées par les propriétaires.

La D58 traversant la vallée présente une aisance de la circulation : en double sens et marquage au sol.

Le lotissement « Les hauts de Bonifacio » au sein du secteur Montelone se distingue du reste de la vallée en matière d'architecture. Aussi, en termes d'intégration paysagère.



Pour finir, une partie de la vallée de Saint-Julien, la plus à l'est, est concernée par une Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

Le quartier Padorelle



Le quartier Padorelle est un secteur très important de l'agglomération bonifacienne puisqu'il fait la connexion entre l'arrière-port, la vallée de Saint Julien et le secteur de Cavallo Morto.

Padorelle présente également des villas, très bien intégrées notamment en matière architecturale (couleur des façades) et paysagère par ses essences locales et les anciens murets en pierre conservés en guise de clôture.

En revanche, la desserte est limitée. En effet, des murets se présentent de part et d'autre de la voie qui semble n'avoir le gabarit que d'un sens unique.

Un travail de densité et d'organisation des lieux doit être réalisé afin de renforcer le lien avec les autres lieux-dits de l'agglomération. Padorelle est un lieu stratégique qui permettrait d'accueillir de nouvelles constructions et commerces/services de proximité.

La photographie ci-dessous présente la voie de connexion entre Padorelle et le quartier Cavallo Morto.



Connexion T10 (Cavallo Morto) et voie intérieure du quartier Padorelle

Une fois cette thématique de la circulation étudiée, **le secteur pourrait largement être densifié** tout en conservant cette belle intégration paysagère et donc avec une densité qui resterait moindre que celle de la Haute-ville ou encore l'Arrière-port.

Le quartier Cavallo Morto



Le quartier Cavallo Morto est, lui, une connexion entre Padorelle et l'arrière-port.

Cette connexion explique les différentes ambiances au sein de ce secteur de taille conséquente.

D'une part, à proximité de la connexion avec Padorelle, il est recensé, en première ambiance, de grandes villas très bien intégrées (insertion architecturale et paysagère). Par ailleurs, on retrouve les mêmes murets en pierre en guise de clôture.

D'autre part, la T10, qui longe le quartier Cavallo-Morto, fait une connexion directe et sécurisée avec l'arrière-port (voie à double sens avec marquage au sol) en se connectant à la T40.

Cette T10 fait apparaître une nouvelle ambiance et donne l'impression d'un espace plus ouvert bien que la végétation soit tout aussi dense qu'au sein de Padorelle. C'est en réalité le relief qui est moindre.

Les parcelles étant moins pentues qu'au sein de l'arrière-port ou encore qu'au sein de la vallée de Saint Julien, l'édification de maison, de type villa également, s'est très rapidement développée. **Cela ayant pour conséquence de faire de ce secteur un des plus construits de l'agglomération.** Pour finir, une grande partie de Cavallo Morto est concernée par une Zone d'Aménagement Différée (ZAD).

Le quartier Force di Lera



Le quartier Force di Lera s'est construit de par sa proximité immédiate avec la T40 qui longe le secteur.

Ce quartier présente des similitudes avec le quartier Padorelle en termes de relief et de végétation.

La végétation est très riche et ce n'est qu'aux abords de la connexion avec la T40 que les villas s'aperçoivent depuis la voie de desserte intérieure.

L'intégration paysagère doit nécessairement être maintenue.

Par ailleurs, sa voie de desserte intérieure fait penser à celle du quartier Padorelle : végétation dense, murets en pierre, étroite.



Connexion T40 et voie intérieure du quartier Force di Lera

(*) La réponse a été donnée en lien avec d'autres indicateurs.

**GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS
POUR LA VILLE DE BONIFACIO**

Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui/Non
Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		<p align="center">B</p> <p>La majorité des résidences au sein de l'agglomération sont des résidences principales.</p> <p>Néanmoins, de par l'attrait touristique de la commune, les résidences secondaires se comptent en nombre également.</p> <p>La jurisprudence (notamment la CAA BORDEAUX, 10 décembre 2020, n° 19BX00322, Commune de SAINT-JUST-LUZAC admet qu'autour d'une cinquantaine de constructions alors le secteur peut être considéré comme village au titre de la Loi littoral.</p> <p>L'agglomération bonifacienne compte bien plus qu'une cinquantaine de constructions. L'agglomération devant être plus grande, plus conséquente qu'un village, le critère du nombre significatif de constructions est respecté.</p> <p>L'agglomération bonifacienne est un emplacement touristique stratégique puisqu'elle comprend notamment le centre historique, le port et l'arrière-port (transport fluvial et commerces/restaurants), enfin dans les secteurs en hauteur de nombreuses résidences de tourisme et hôtels.</p>	Oui
	Croissance démographique		<p align="center">A</p> <p>La population bonifacienne est en constante évolution depuis 1968 où la ville comptait 2 431 habitants.</p> <p>En 2020, date du dernier recensement INSEE, la commune compte 3 204 habitants, soit +231 en comparaison à 2014, +285 en comparaison à 2009, enfin +546 habitants en comparaison à 1990.</p>	Oui

			La densité moyenne par habitants au km ² suit la même tendance, soit 23.2 hab/km ² en 2020, contre 21.1 en 2009 et 17.6 en 1968.	
	Croissance du parc de logements permanents		<p style="text-align: center;">B</p> <p>La commune de Bonifacio est une commune très touristique. De ce fait, depuis 1999, les résidences secondaires et logements occasionnels sont plus nombreux que les résidences principales (source INSEE) ; 1266 contre 1037 en 1999, et, 1751 contre 1420 en 2020.</p> <p>Cependant, on note une diminution de résidences secondaires et logements occasionnels entre 2014 et 2020, selon l'INSEE, soit 1895 en 2014 contre 1751 en 2020. Cela signifie que certaines résidences secondaires se sont transformées en résidences principales.</p> <p>En parallèle, l'évolution du parc de résidences principales a toujours démontré une évolution constante et positive (source INSEE). A titre d'exemple, en 2020, il a été comptabilisé 1420 logements en résidences principales, en 2009 1171 et en 1999 1037.</p>	Oui
	Concentration d'emplois		<p style="text-align: center;">A</p> <p>L'essentiel des emplois se concentre au sein de l'agglomération notamment au sein de la Haute-ville et du port/arrière-port.</p>	Oui
Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	<i>Constitue centralité</i>	<p style="text-align: center;">A*</p> <p>L'agglomération est la centralité de la commune en matière d'emplois, de logements, de scolarité et d'activités.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est structuré dans le sens où sont retrouvés l'essentiel des emplois, commerces et restaurants au sein des deux quartiers historiques (Haute-ville et marine).</p> <p>A contrario, les logements sont présents en tous quartiers de l'agglomération.</p>	Oui

			<p>Les indices de vie sociale sont eux aussi présents en tous secteurs notamment à travers les espaces publics et équipements publics ou encore les promenades aménagées.</p> <p>En plus d'être la centralité de la commune, le secteur présente une place stratégique au sein de l'île.</p> <p>Par ailleurs, le PÄDDUC confère à la commune le titre de « pôles urbains secondaires » qui ont « ont des fonctions répondant aux besoins médians des habitants. Ils ont un rôle structurant au sein du territoire notamment pour les pôles de proximité dans la mesure où ils offrent une gamme de services et d'équipements supérieurs. L'enjeu est de maintenir et développer ces pôles afin de renforcer l'autonomie des territoires ruraux » (page 95 du diagnostic).</p>		
			<p><i>Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidien de biens et de personnes</i></p>	A	Oui
			<p><i>Pôle de services et/ou pôle d'emplois</i></p>	A*	Oui
			<p><i>Anime un territoire</i></p>	A	Oui
			<p>Grande mixité des usages</p> <p>Équipements services</p>	A*	Oui
			<p>Emplois</p>	A*	Oui

	et des fonctions et forte multiplicité	Activités commerces	et	A*	Oui
		Habitat		A*	Oui
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics			B	Oui
	Présente une centralité			A	Oui

			<p><i>de ces deux services et de la densité concentrée sur ce secteur, il pourrait, à lui seul, être qualifié d'agglomération au sens stricte de Loi littoral.</i></p> <p>Les courses se font au sein de la Haute-ville pour le marché, mais aussi au sein de l'Arrière-Port avec le magasin Utile entre autres.</p> <p>La pharmacie se situe aussi au sein de l'Arrière-port mais l'hôpital, lui, se trouve au sein du quartier Force di Lera.</p>	
<p>Taille et densité importantes</p>	<p>Population importante</p>	<p><i>Nombre supérieur au village</i></p>	<p>L'agglomération bonifacienne est l'espace le plus urbanisé de la commune concentrant le plus d'habitants. Tant le nombre d'habitants que le nombre de construction est largement supérieur au village de Musella.</p>	<p>Oui</p>
		<p><i>Densité de population élevée</i></p>	<p style="text-align: center;">A A*</p> <p>Parmi toutes les entités construites de Bonifacio, l'agglomération est la plus importante, par conséquent représentant la densité de population la plus élevée.</p> <p>Par ailleurs, la densité doit être regardée dans son ensemble en soustrayant les espaces où la topographies est telle qu'elle ne permet pas la construction.</p> <p>Il est évident que certains quartiers de l'agglomération sont plus denses que d'autres. D'abord, cela a été un choix de la part des propriétaires initialement. Toutefois, dans le cadre de la révision du PLU, la commune entreprendra un travail sérieux de densification à travers l'analyse du potentiel de densification et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Plus précisément les OAP numérotées de 01 à 09.</p>	<p>Oui</p>

			<p>Enfin, de par le caractère central de l'agglomération, ce secteur est celui qui accueillent, et accueillera dans le projet de PLU, une importante part d'habitants par rapport à la polarisation démographique propre au territoire communal</p>	
	<p>Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village</p>	<p><i>Ensemble continu de bâti</i></p>	<p style="text-align: center;">B</p> <p>De manière générale l'ensemble du bâti est continu. Cependant, de par le relief important de l'agglomération, plusieurs parcelles contiguës peuvent former des espaces non-construits. Ils peuvent alors être perçus comme des ruptures d'urbanisation.</p> <p>En réalité, la construction et donc l'urbanisation s'est réalisée en respectant le relief, les points de vue et les espaces remarquables des lieux.</p> <p>Dans tous les cas, il n'y a pas de rupture de bâti nette observée au sein de l'agglomération, seulement quelques espaces qui n'ont pu être construits/aménagés qui amènent à des espaces avec une densité plus lâche.</p> <p>Pour rappel, « un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville [...] et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain » (Instruction du Gouvernement n°ETLL1511660J, 7 décembre 2015).</p> <p>Par ailleurs, le quartier de Padorelle doit être étudié car il est un espace stratégique, central, qui permet de lier les deux parties de l'agglomération bonifacienne.</p> <p>Ce secteur doit être renforcé dans la mesure du possible ainsi permettre les connexions suivantes : Cavallo Morto/Arrière-port/Haute-ville et Cavallo Morto/Vallée de Saint-Julien.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera mise en œuvre sur cet espace afin de répondre à cet objectif de lien et de connexion.</p>	<p style="text-align: center;">Oui</p>

			Plus précisément c'est l'OAP n°14 qui a traité cet enjeu en repensant la voirie, en conforter les commerces et en développant la vie sociale à travers lieux de rencontre. Sans oublier, bien entendu, la densification et la mixité fonctionnelle et sociale.	
		Densité de bâtis significative	A*	Oui
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village	La surface de l'agglomération de la ville de Bonifacio est largement supérieure à celle de ses villages. A	Oui

Les points forts et les points faibles de l'agglomération

Points forts : Concentration des emplois, des commerces et services, du patrimoine historique, de l'offre d'hôtellerie-restauration, pôle d'attractivité d'enjeu régional, accès à la ville par une route territoriale, présence de nombreux parcs de stationnement, une forte densité du bâti, projet de réhabilitation de certains bâtiments historiques (site Montlaur).

Par ailleurs, l'agglomération comprend un collège « Cullegghju di Bunifaziu, équipement structurant, au sein du quartier Force di Lera, et l'école et la crèche au sein de la Haute-ville.

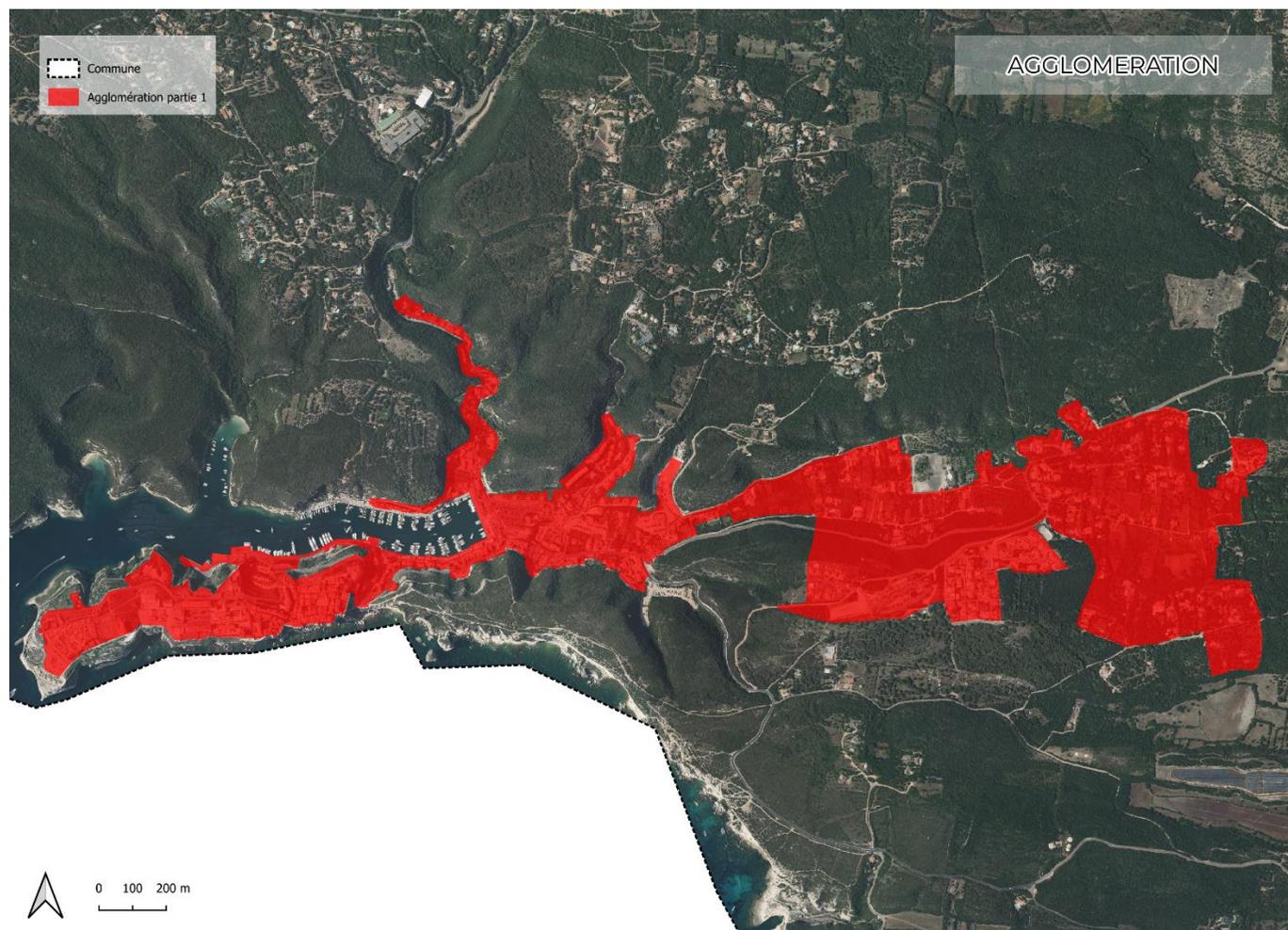
La faible densité retrouvée dans les hauteurs – sur le plateau – notamment à Padorelle, permet de préserver le paysage naturel et les corridors de déplacements des espèces faunistiques et floristiques.

En parallèle, cette faible densité doit être retravaillée afin de cibler quelles dents creuses peuvent être comblées et surtout renforcer le lien entre Padorelle et les autres lieux-dits de l'agglomération.

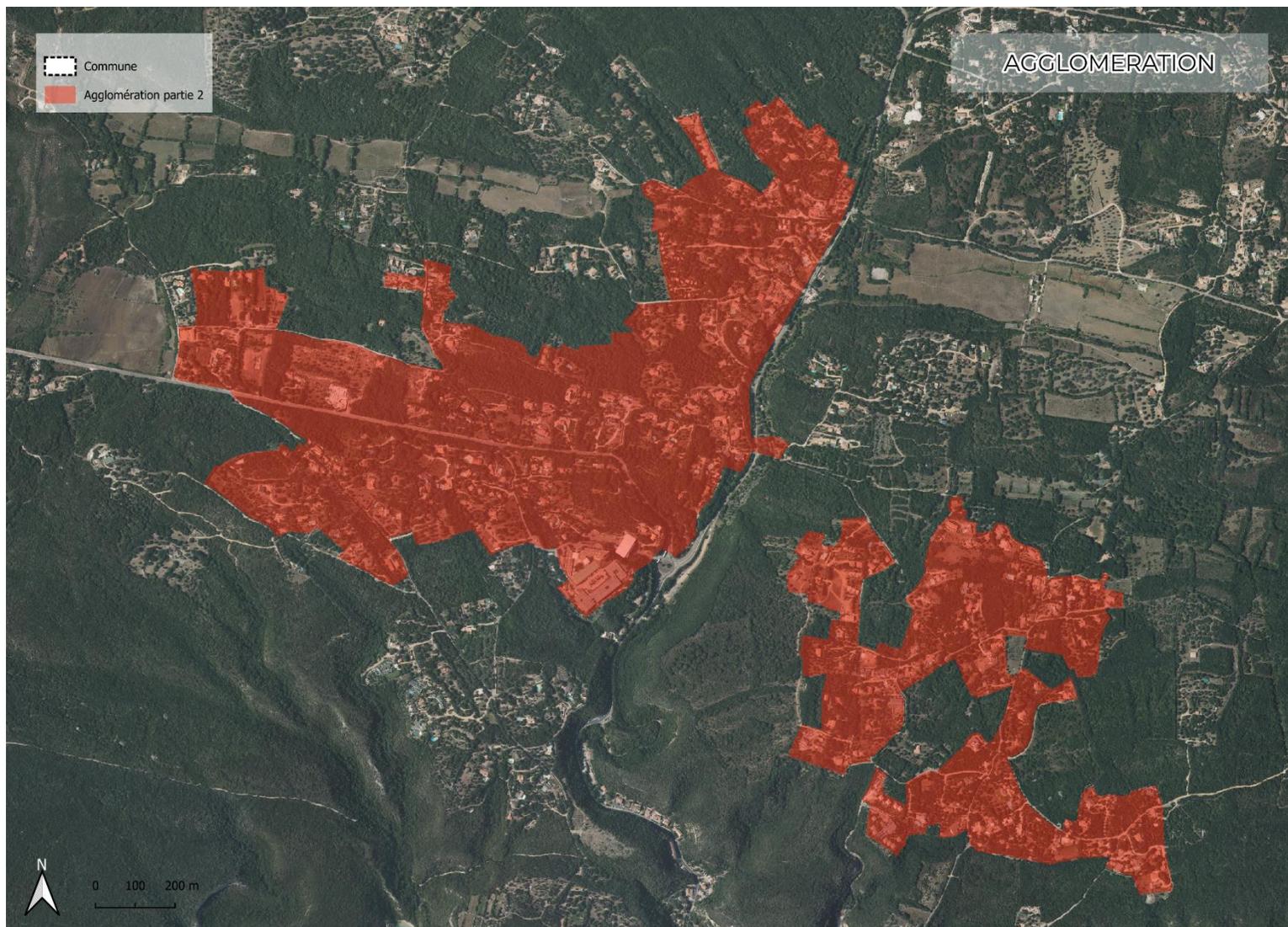
De manière générale, l'intégration paysagère et architecturale est bonne. Par ailleurs, les ambiances paysagères et architecturales se retrouvent dans différents quartiers composants l'agglomération (hormis la Haute-ville, ville génoise).

Points faibles : Voies de desserte intérieures très limitées (largeur de voie), risque de conflit d'usage entre l'activité agricole et l'occupation résidentielle, risque d'entrave des corridors écologiques, risques que les dents creuses ne sont pas investies, risques naturels (érosion et submersion marine) notamment au sein

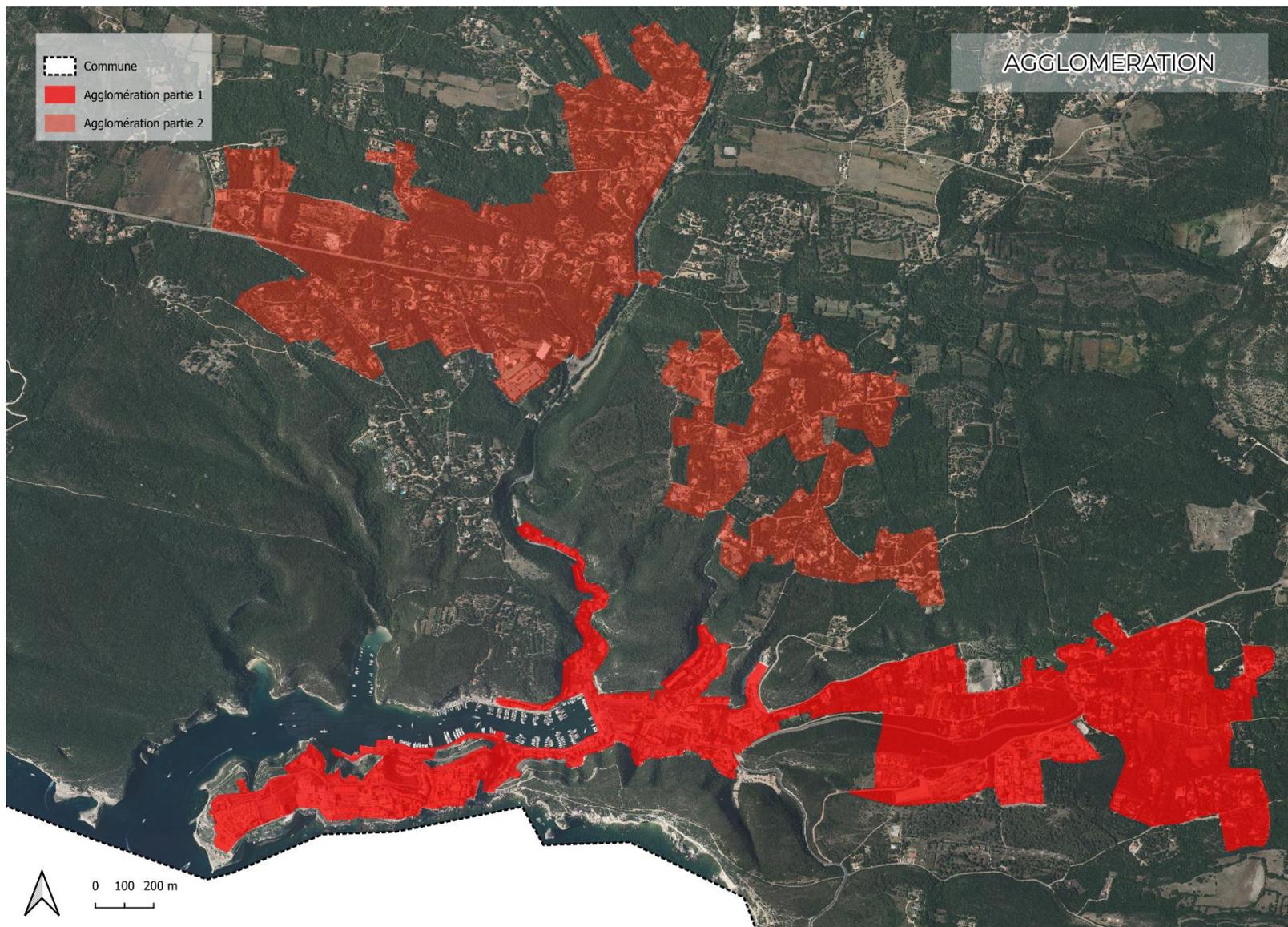
du quartier de l'arrière-port, de nombreux bâtiments vétustes au sein de la Haute-ville (les habitants quittent la ville pour la campagne), une saturation de la circulation et des parcs de stationnement l'été au sein de la Haute-ville et de l'arrière-port.



Partie de l'agglomération la plus ancienne qui correspond à la Haute-ville, l'arrière-port et la vallée de Saint-Julien



Partie de l'agglomération la plus récente – à conforter - qui correspond à Padorelle et Cavallo Morto



L'agglomération bonifacienne à renforcer

B. LE VILLAGE ECONOMIQUE MIXTE DE MUSELLA

Le village économique de Bonifacio, « Musella » a été initié au début des années 2000.

Depuis, ce secteur s'est étendu, densifié et est devenu à vocation mixte puisqu'il comprend des secteurs d'habitations.

Par ailleurs, la création de la zone d'activités de Musella a permis de développer un second site favorable à l'essor économique du territoire en diversifiant l'économie locale, jusqu'alors essentiellement tournée vers le tourisme.

Cependant, il y a un risque d'avoir un espace peu qualitatif d'un point de vue paysager si le secteur est exclusivement dédié à l'artisanat et l'industrie. La commune souhaite alors éviter de créer un espace monofonctionnel mais plutôt favoriser l'essor d'un site dynamique proposant une mixité urbaine et fonctionnelle.



Extrait de la carte de 1950-1965

Source : IGN Remonter le temps



Extrait de la carte de 2000-2005

Source : Géoportail / IGN Remonter le temps



Extrait de la carte de 2006-2010

Source : IGN Remonter le temps



Extrait de la carte de 2023

Source : IGN Remonter le temps

Le village économique bonifacien s'est étendu vers le sud entre 2006 et 2010.

Entre 2010 et 2023, le village économique s'est fortement densifié.

Également, le village peut, à ce jour, être qualifié de **village économique mixte**, puisque des secteurs de maisons d'habitations se sont créés au nord et au sud-est de la zone économique existante.

*La réponse a été donnée en lien avec d'autres indicateurs.

**GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES VILLAGES
POUR LA VILLE DE BONIFACIO**

Critères	Indicateurs	Indices	Note (de A à E)	Oui/Non
<p align="center">Trame et morphologie urbaines = tissu urbain</p>	<p align="center">Densité/compacité</p>		<p align="center">B</p> <p>La densité au sein du secteur économique est assez importante notamment justifiée par les structures de grande taille qui y sont implantées. Par ailleurs, la jurisprudence a pu révéler que c'est l'emprise foncière occupée qu'il convient aussi de regarder pour les secteurs d'activités. En effet, en 2018, la Cour administrative d'appel de Nantes qui avait été saisie pour se prononcer quant à une zone d'activité, avait conclu que : « l'emprise foncière occupée par les activités [...] suffisamment significative pour faire regarder ce secteur comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé » et pour l'autre que « <i>les activités qui y sont déjà implantées sont de nature à faire regarder ce secteur, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, comme présentant le caractère d'un espace urbanisé</i>».</p> <p>En outre, au sein de cet espace économique, on observe que les sols ne sont pas toujours imperméables, ce qui peut être souligné positivement et à développer au sein de l'ensemble du village, à l'ère où les aménagements doivent minimiser les surfaces artificialisées, soit imperméabilisées.</p> <p>Concernant les secteurs d'habitations, la densité est moins importante privilégiant les grands jardins arborés (eux-aussi non-artificialisés).</p> <p>Toutefois, comme pour l'agglomération bonifacienne, la densité doit être regardée dans son ensemble. De ce fait au sein du village de Musella, le nombre de construction est supérieur à cinquante en comptabilisant tant les maisons que les bâtis d'activités.</p>	<p align="center">Oui</p>

		<p>En revanche, ce secteur compatibilise bien moins de construction qu'au sein de l'agglomération, ce qui est cohérent avec les critères du PADDUC et les exigences de la Loi Littoral.</p> <p>En conclusion, les niveaux de densité permettent de justifier le caractère de village au sein du secteur de Musella.</p>	
	Continuité	<p style="text-align: center;">A</p> <p>La continuité est assurée au sein du village économique mixte de Sant Amanza. Par ailleurs, la voie de desserte principale traversant le village est la D60. C'est un « ensemble urbanisé unifié » au sens de la Loi littoral.</p>	Oui
	Unité du bâti (unité architecturale, formes et couleurs)	<p style="text-align: center;">B</p> <p>Concernant le secteur d'habitations, les constructions sont des villas dont les unités architecturales, formes et couleurs sont semblables, en harmonie.</p> <p>Le secteur économique, présente, lui aussi, des similitudes : taille et forme des bâtis.</p> <p>En revanche, entre les deux secteurs, les unités du bâti sont très différentes : villas et entreprises/entrepôts.</p>	Oui
Organisation par l'espace public	Centralité	<p style="text-align: center;">A</p> <p>Le village économique mixte de Musella est la seconde centralité après l'agglomération. En effet, elle concentre de nombreuses entreprises et se situe à la rencontre de deux axes structurants qui sont la D58 et la D60.</p> <p>Par ailleurs, village comprend, entre autres, un centre technique municipal, un centre aéré, la caserne des pompiers, la déchetterie, la poste, le stade, le tennis, le boulodrome et une boulangerie. Finalement des « services communs de proximité » comme l'a entendu le juge administratif dans la décision suivante : CE, 31 mars 2017, SARL Savoie Lac Investissement, n° 392.186).</p>	Oui
	Place	A	

			<p>La place du village de Musella est stratégique puisque ses axes routiers dessertent les pôles les plus importants de Bonifacio : l'agglomération et le village littoral de Sant Amanza.</p> <p>En effet, la D58 traverse la vallée de Saint Julien et dessert le village littoral de Santa Manza et la D60 amène à Cavallo Morto depuis le village de Musella. Ces deux départementales sont à double sens avec marquage au sol.</p>	
		Réseau viaire interne	<p style="text-align: center;">A</p> <p>Le réseau viaire au sein du secteur économique est en bon état et permet une circulation à double sens fluide.</p> <p>Les secteurs d'habitations sont de petite taille mais il existe un maillage viaire. Bien que les voies puissent se montrer étroites, il est possible de se croiser en toute sécurité.</p>	
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés	<p style="text-align: center;">A</p> <p>La partition est claire entre les espaces publics et privés notamment grâce aux clôtures.</p>	
		Organisation du bâti (découpage parcellaire, Implantation du bâti)	<p style="text-align: center;">B</p> <p>Au sein du secteur économique, l'organisation du bâti est travaillée, l'implantation est harmonieuse. Les parcelles sont importantes ce qui va de pair avec les grandes structures implantées. Les espaces sont optimisés (sans être à 100% imperméabilisés).</p> <p>En revanche, au sein des secteurs d'habitations, plusieurs parcelles semblent concerner un seul bâti. L'implantation des constructions semble avoir été libre, ce qui conduit à avoir plusieurs chemins amenant aux entrées de maisons.</p>	
	Équipements et lieux	Lieux administratifs, collectifs (culturels et	B	Oui

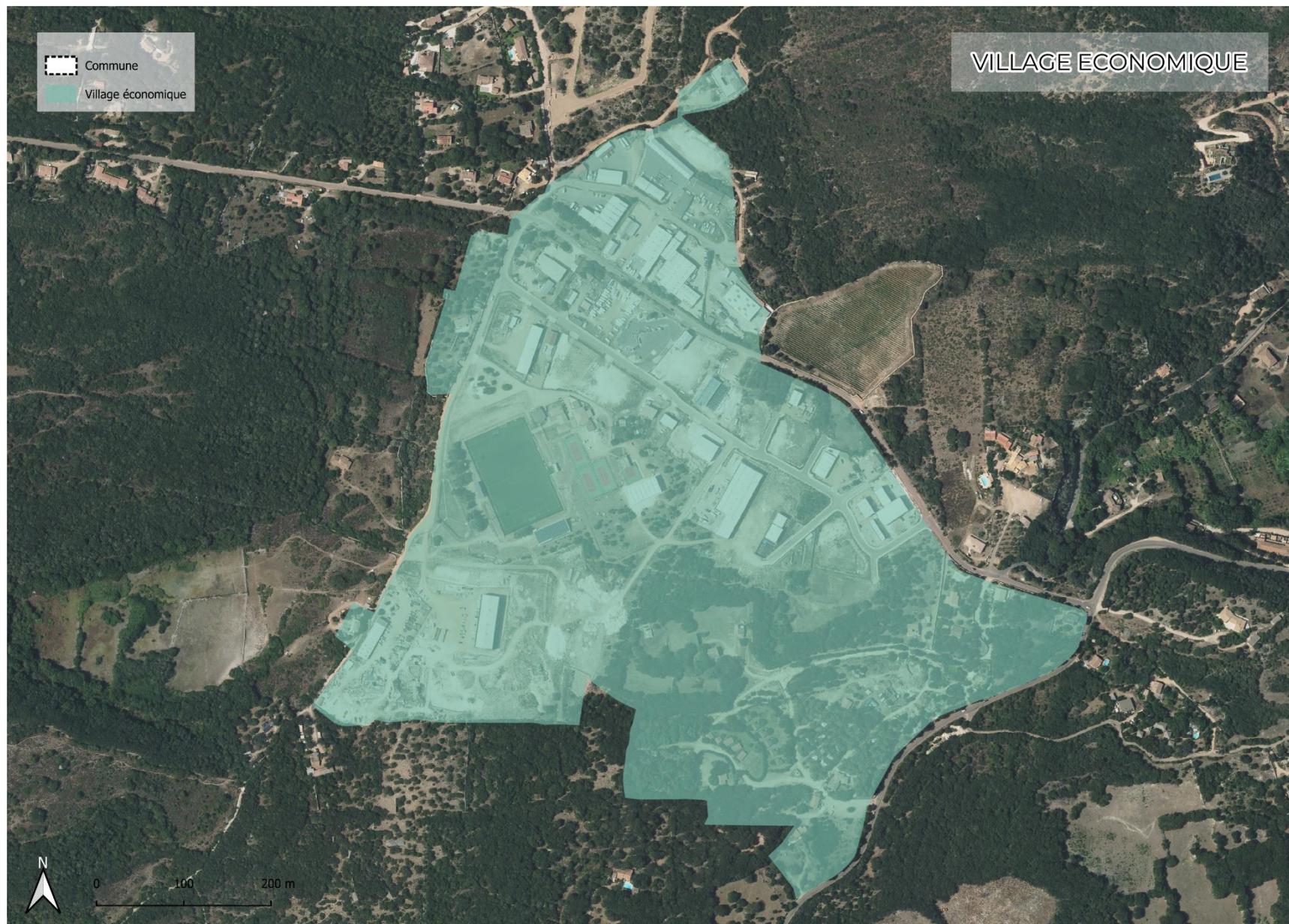
Indices de vie sociale	collectifs actuels ou passés	sociaux), Commerces et services actuels ou passés	<p>Au sein du secteur économique, des équipements et lieux collectifs sont recensés tels que le stade, les terrains de tennis, des jardins solidaires, et de nombreux commerces (magasins, boulangerie...).</p> <p>Néanmoins, cet espace pourrait être repensés en termes d'aménagement afin que ces lieux soient accessibles intuitivement et que les habitants des alentours (secteurs d'habitations, riverains et touristes du village littoral) l'identifient comme un vrai lieu de rencontre, de convivialité.</p>	
		<i>Edifices cultuels</i>	A	
		<i>Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,...</i>	<p>Le stade et les terrains de tennis participent à identifier ce lieu comme un édifices cultures, facteur de convivialité. C'est, par ailleurs, un élément de repère pour les bonifaciens.</p> <p>Aussi, il existe une placette et des bancs créant d'autres espaces de rencontre et de convivialité.</p> <p>Ces éléments pourraient être intégrés lors d'une étude de l'aménagement global du village mixte.</p>	
	Lieux d'habitat		A	Oui
	Manifestations publiques (fête village, fête patronale, etc.)		B	Oui
	Ramassage ordures ménagères		A	Oui
Caractère stratégique	Taille significative	<i>Proportion par rapport au principal noyau villageois</i>	A*	Oui
		<i>Nombre de bâtis</i>	B	

			Il y a un certain nombre de bâti, c'est le secteur le plus bâti après l'agglomération bonifacienne. Néanmoins, les deux secteurs d'habitations pourraient être optimisés.	
Fonction structurante	<i>Gestion et fonctionnement autonome</i>		A Le village présente une gestion et fonctionnement autonome notamment de par les axes structurants qui le desserve.	Oui
	<i>Influence sur l'espace environnant</i>		A Le village économique de Musella, étant un axe stratégique et central, il permet un accès rapide aux habitants et touristes de l'agglomération et du village littoral de Sant Amanza.	
Accessibilité	<i>Voies et réseaux divers</i>		A*	Oui
	<i>Desserte par les transports en commun</i>		A Un bus de ville dessert le village de Musella notamment lors des rencontres sportives et culturelles.	
Valeur symbolique	<i>Importance patrimoniale</i>		E	Non
	<i>Origine ancienne</i>		Le village ayant été initié dans les années 2000, il ne révèle pas d'une importance patrimoniale et n'a pas d'origine ancienne.	

Les points forts et les points faibles du village Musella

Points forts : Permet de développer l'activité économique du territoire, de diversifier l'activité, d'offrir des équipements pour les loisirs, de rééquilibrer les flux de déplacement, desserte par deux routes départementales (D60 et D58).

Points faibles : Manque de structure aux abords du site, pas de connexion avec l'agglomération, site excentré, monofonctionnalité du site.



C. LES ESPACES URBANISES BONIFACIENS NECESSITANT UN RENFORCEMENT URBAIN (OFUP*)

*Orientation Fondamentale d'Urbanisme du PADDUC

a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC

Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration du tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le PADDUC.

En effet, considérant la capacité d'amélioration de l'offre en logements à proximité des centres urbains sans extension urbaine, la proportion de la population concernée par ces espaces, la nécessité de leur offrir un cadre de vie plus agréable et fonctionnel, les densités bâties significatives qu'ils affichent au regard du reste du territoire, le besoin de rationaliser les investissements publics et d'améliorer l'offre de services en transport, le renforcement de ces espaces urbanisés répond à une double exigence :

- d'une part, de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain
- et d'autre part, de réparation de l'espace et d'amélioration du cadre paysager, et de la qualité de vie.

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 46)

L'espace urbanisé peut prendre diverses formes. S'il est évident que les agglomérations et villages tels que définis ci-avant, ou encore le hameau tel que défini dans le Plan Montagne, constituent, malgré leurs caractéristiques différentes, des espaces urbanisés, la notion d'espace urbanisé ne se limite pas à ces seules réalités.

Proposer une caractérisation des espaces urbanisés permet alors de prendre en compte des réalités urbaines qui tiennent d'une part, à

l'urbanisation traditionnelle de la Corse (urbanisation par hameau) et d'autre part, à des tendances plus récentes (le lotissement ou le centre périurbain).

En effet, depuis une trentaine d'années, l'urbanisation réalisée dans l'île s'est écartée des modèles d'urbanisation traditionnels et s'est éloignée des centres urbains, donnant lieu à un *fort étalement urbain*. Si cette urbanisation, de forme peu lisible, a créé du mitage, elle a aussi engendré des espaces plus densément bâtis, qui peuvent être appréhendés comme des espaces urbanisés et ainsi faire l'objet d'un renforcement.

(...)

En outre, le renforcement des espaces urbanisés répond à une obligation juridique et à une obligation de réalité : on ne peut pas nier l'existence de ces espaces qui concentrent une part significative de la population et/ou des activités, ni les figer en l'état, les privant de l'amélioration du cadre de vie et des lieux de sociabilité que prône le PADDUC.

Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 46)

Ces espaces urbanisés s'observent tant au sein des communes soumises à la Loi littoral qu'à celles soumises à la Loi montagne.

Conformément à l'article L121-8 du Code de l'urbanisme, les espaces déjà urbanisés peuvent seulement faire l'objet de densification et non d'extension.

« Les espaces urbanisés nécessitant un renforcement urbain » est un concept propre au PADDUC, celui en vigueur ayant été approuvé le 2 octobre 2015, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN), laquelle loi a modifié l'article L.121-8 en supprimant la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » **et en créant la notion de « secteur déjà urbanisé ».**

De ce fait, ce terme de « secteur déjà urbanisé » est postérieur au PADDUC.

Néanmoins, la Cour Administrative d'Appel de Marseille en 2019 (CAA Marseille 16 septembre 2019, n°19MA02501), a rappelé que « dans les secteurs déjà urbanisés [...] peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale des cent mètres et des espaces proches du rivage dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 121-8, sous réserve que ces secteurs sont identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme.

Pour l'application de ces dernières dispositions, l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique prévoit dans son paragraphe IV que « dans les communes de la collectivité de Corse n'appartenant pas au périmètre d'un schéma de cohérence territoriale en vigueur, le PADDUC de la Corse peut se substituer à ce schéma.

[...]

Le PADDUC prévoit en outre la possibilité de permettre le renforcement et la structuration, sans extension de l'urbanisation, des espaces urbanisés qui ne constituent ni une agglomération ni un village ainsi caractérisés, sous réserve qu'ils soient identifiés et délimités dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour conclure, le juge administratif a confirmé que **le PADDUC permettait bien le renforcement et la structuration des espaces déjà urbanisés** sur le territoire Corse dès lors qu'ils sont limités dans les PLU notamment.

b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC

Afin de définir localement cette limite et d'être en mesure d'identifier les espaces urbanisés du territoire, le PADDUC dresse, à partir de l'analyse de situations d'urbanisme dans diverses communes corses, ainsi que de la jurisprudence, **une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture, qui permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.**

Cette grille constitue une clé de diagnostic de territoire ; elle se veut un outil d'aide à la décision (...).

Quelques principes permettant de comprendre et d'utiliser pertinemment la grille de lecture :

- L'espace urbanisé ou « **les parties actuellement urbanisées** » sont des notions présentes dans le code de l'urbanisme, mais ce dernier ne les définit pas. Elles s'apprécient :
 - Localement et in situ, une **même densité bâtie** pouvant renvoyer à des formes urbaines radicalement différentes ;
 - En fonction d'une **situation réelle, des constructions légales** et non en référence au zonage d'un document d'urbanisme. En règle générale, les critères de la continuité leur sont appliqués

(...) **Le PADDUC interdit la création nouvelle de villages de vacances en discontinuité urbaine, sur le littoral corse.**

(...) *Extrait de l'annexe 3 du PADDUC – LIVRET LITTORAL (page 46)*

La commune de Bonifacio compte des « espaces urbanisés » autres qu'agglomération, village et hameau, groupe de construction.

Ces « espaces urbanisés » sont les secteurs suivants :

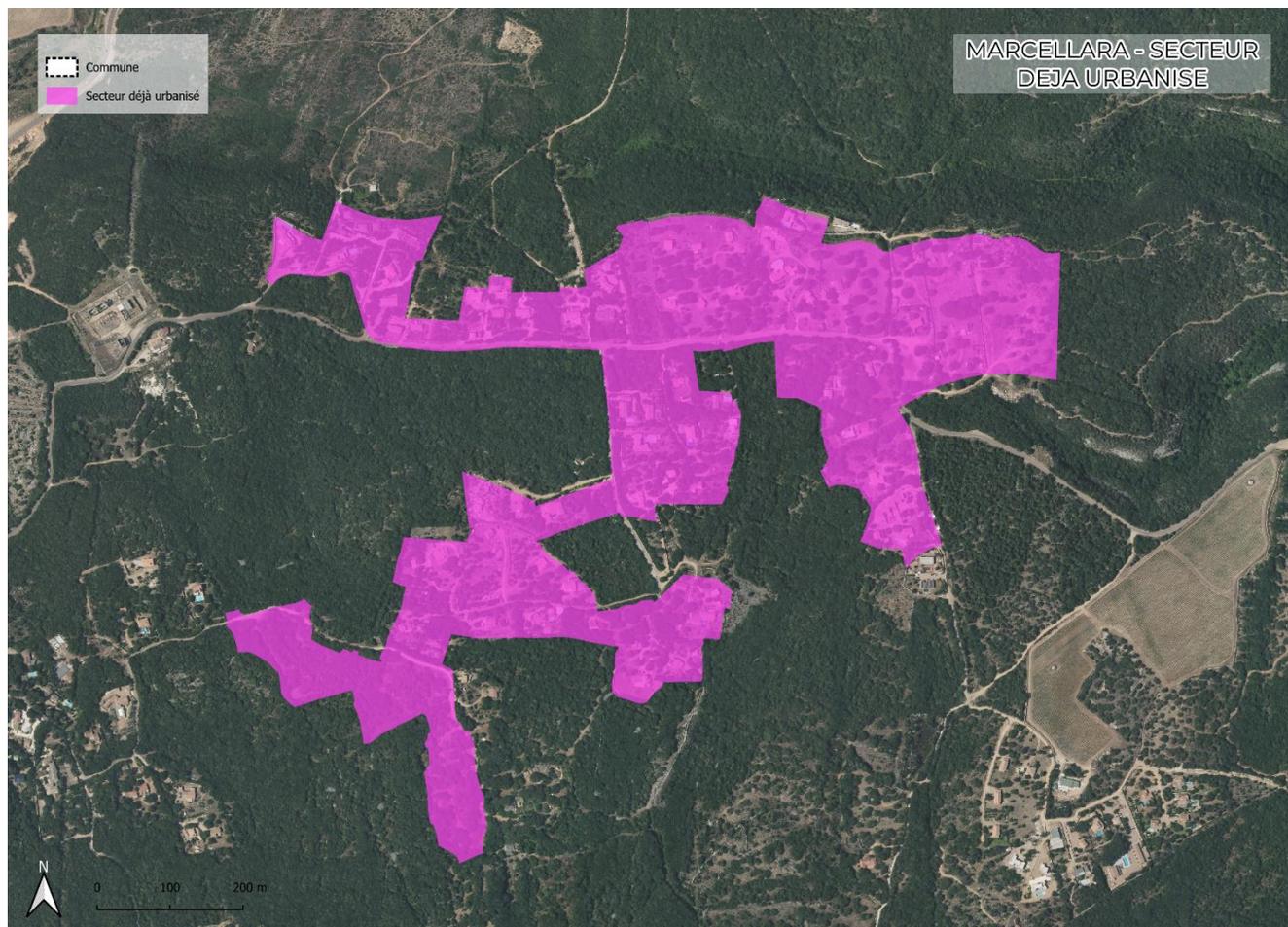
- Marcellara
- Campagro / Caprille

c. Secteur Marcellara

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	<p>Environ 64 logements</p> <p>Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse.</p> <p>Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.</p>
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>Le secteur compte une surface de 28,8 hectares et une densité de 2,2 lgts/ha.</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	<p>De manière générale, les parcelles sont de grande taille mais il existe une réelle continuité du bâti.</p> <p>Par ailleurs, la partie nord-centre du secteur de Marcellara, s'est construite de part et d'autre de l'axe structurant « Lecca Mizza » qui rejoint la T10.</p> <p>Plusieurs voies d'accès internes desservent le secteur notamment des impasses.</p>
	4 : L'orientation de l'urbanisation	<p>L'urbanisation s'est réalisée de part et d'autre de la voie « Lecca Mizza » davantage dense et regroupée vers le nord, ce que l'on pourrait qualifier de « noyau bâti d'une densité marquée » comme a pu le mettre en lumière la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2020 à travers la décision suivante : CAA NANTES, 6 mars 2020, n° 19NT02933.</p> <p>En revanche, la partie sud du secteur Marcellara s'est davantage urbanisé sous forme de « poches », d'îlots.</p>

	<p>5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti</p>	<p>Les limites du secteur aggloméré sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti. Le long de la voie « Lecca Mizza » les limites sont à l'ouest et à l'est de cette dernière.</p>
	<p>6 : La continuité urbaine</p>	<p>La continuité urbaine est assurée de deux formes : sous forme d'urbanisation linéaire de la voie « Lecca Mizza » et sous forme d'îlots vers le sud. Il existe, à ce jour, très peu de dents creuses au sein de cet espace. Par ailleurs, ces dernières années, des divisions parcellaires ont permis des constructions au sein de la trame urbaine.</p>
<p>Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti</p>	<p>7 : La localisation des constructions existantes</p>	<p>Les constructions se situent au nord du Plateau, proche de l'axe Bonifacio – Porto-Vecchio.</p>
	<p>8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles</p>	<p>Au sein du secteur Marcellara, il n'existe pas de ruptures naturelles et artificielles du bâti. Par ailleurs c'est un secteur relativement boisé. Cette ambiance est conservée avec des jardins arborés pour permettre une cohérence paysagère du lieu et une bonne intégration du bâti.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: center;">Secteurs Marcellara</p>
<p>La nature et fonction de l'urbanisation :</p>	<p>9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)</p>	<p>Urbanisation résidentielle : pavillon.</p>

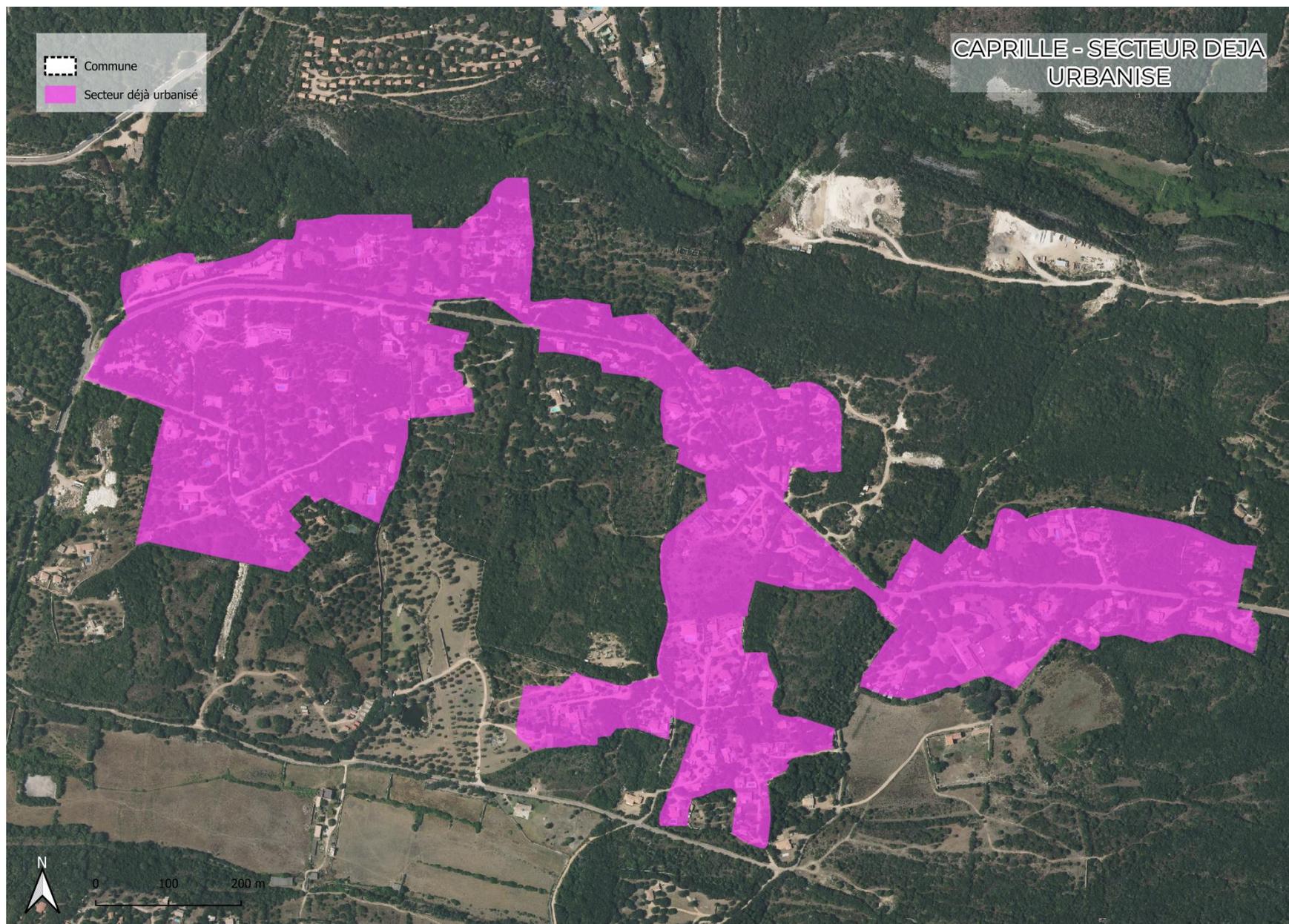
vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	10 : Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole	Urbanisation touristique : hébergements touristiques (hôtel, villas, gîtes,etc).	
L'accès	11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès	Le secteur est desservi par une route communale « Lecca Mizza » rejoignant la route territoriale T10.	
L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité :</u> Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP :</u> Qualité satisfaisante mais débit insuffisant



d. Secteur Campagro / Caprille

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	<p>Environ 90 logements</p> <p>Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse.</p> <p>Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.</p>
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>Le secteur compte une surface de 28,8 hectares résidentiels pour une densité de 3,1 lgts/ha</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	<p>Une certaine compacité et continuité du bâti est à observer. En effet, le secteur Campagro/Caprille s'est construit principalement le long de la D60 qui amène d'une part à la TI0, d'autre part au village économique de Musella.</p> <p>Ce que l'on pourrait qualifier de « noyau bâti d'une densité marquée » comme a pu le mettre en lumière la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2020 à travers la décision suivante : CAA NANTES, 6 mars 2020, n° 19NT02933.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est à proximité immédiate de l'agglomération Bonifacienne et notamment de son quartier Cavallo Morto.</p>
	4 : L'orientation de l'urbanisation	<p>L'urbanisation s'est réalisée de part et d'autre de la D60 en formant trois poches plus dense, une à l'ouest de la D60, une autre au centre de cette même D60 en direction du sud, enfin, à l'ouest de la D60 direction Musella.</p>

	5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	Les limites du secteur agglomérée sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti ; à l'ouest et à l'est de la D60 ainsi qu'une poche vers le sud.	
	6 : La continuité urbaine	La continuité urbaine est assurée : sous forme d'urbanisation linéaire de la voie de D60 ainsi qu'un îlot vers le sud.	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	7 : La localisation des constructions existantes	Les constructions sont situées entre le site de Musella et l'axe Bonifacio – Porto-Vecchio	
	8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles	Au sein de cet espace urbanisé, la topographie est moins importante ainsi elle donne lieu à une absence de ruptures naturelles et artificielles du lieu. Le bâti reste, cependant, bien intégré avec des parcelles relativement bien arborées optimisant l'insertion paysagère du bâti avec le lieu naturel.	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)	Urbanisation résidentielle : pavillon	
	10 : Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole	Urbanisation touristique : hébergements touristiques (résidences touristiques, gîtes, villas, camping, etc.)	
L'accès	11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès	Le secteur est desservi par une route départementale D60 reliant la route territoriale T10 à Musella et à l'agglomération bonifacienne.	
L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité :</u> Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP :</u> Qualité satisfaisante.



D. LES AUTRES ESPACES DEJA URBANISES

Les espaces exposés ci-dessous pourrait relevés de la Loi montagne au titre l'article L4424-12 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Néanmoins, le PADDUC ne les ayant pas encore déterminés, seule la Loi littoral s'applique sur la commune de Bonifacio.

De ce fait, les hameaux et les groupes de constructions traditionnelles identifiés ci-dessous sont, au titre de la Loi littoral, des secteurs déjà urbanisés.

Article L4424-12 du CGCT

(...)

Il bis.-Dans les communes soumises simultanément aux chapitres Ier et II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, l'article L. 121-8 du même code ne s'applique pas dans les secteurs, situés en dehors des espaces proches du rivage, déterminés par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse et délimités par le plan local d'urbanisme. La détermination de ces secteurs est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis du conseil des sites de Corse.

(...)

a. Rappel du contexte réglementaire du PADDUC

Se référer à la partie « les espaces urbanisés bonifaciens nécessitant un renforcement urbain ».

b. Etudes des critères et indicateurs (faisceaux d'indices) du PADDUC

Se référer à la partie « les espaces urbanisés bonifaciens nécessitant un renforcement urbain ».

Le hameau de Saparelli

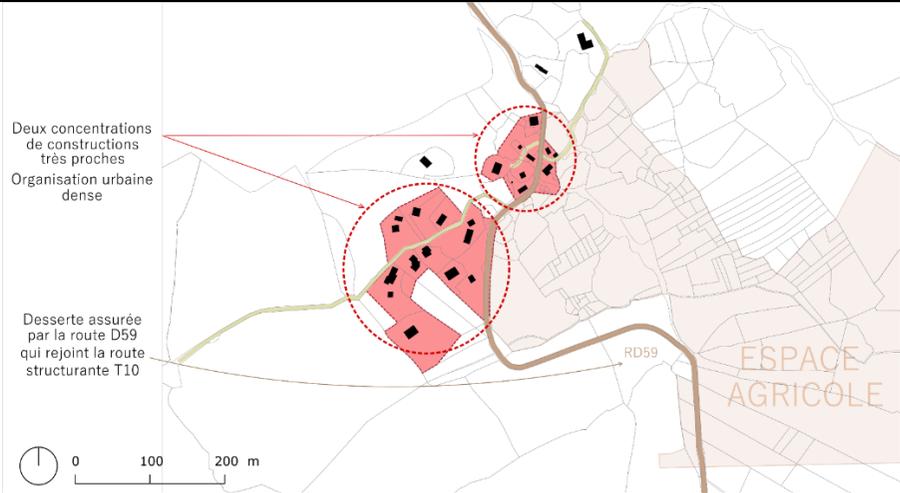
Malgré quelques exceptions, le hameau présente une architecture singulière : maisons en pierres de granit et volet en bois. Il convient de conserver son identité historique.

Par ailleurs, l'étude du Site Patrimonial Remarquable de Bonifacio, identifie ce hameau comme un « hameau historique ». En effet, « installé sur le plateau d'Arapa, le développement du hameau commence peu avant le dressage du cadastre napoléonien qui relève seulement trois habitations ».

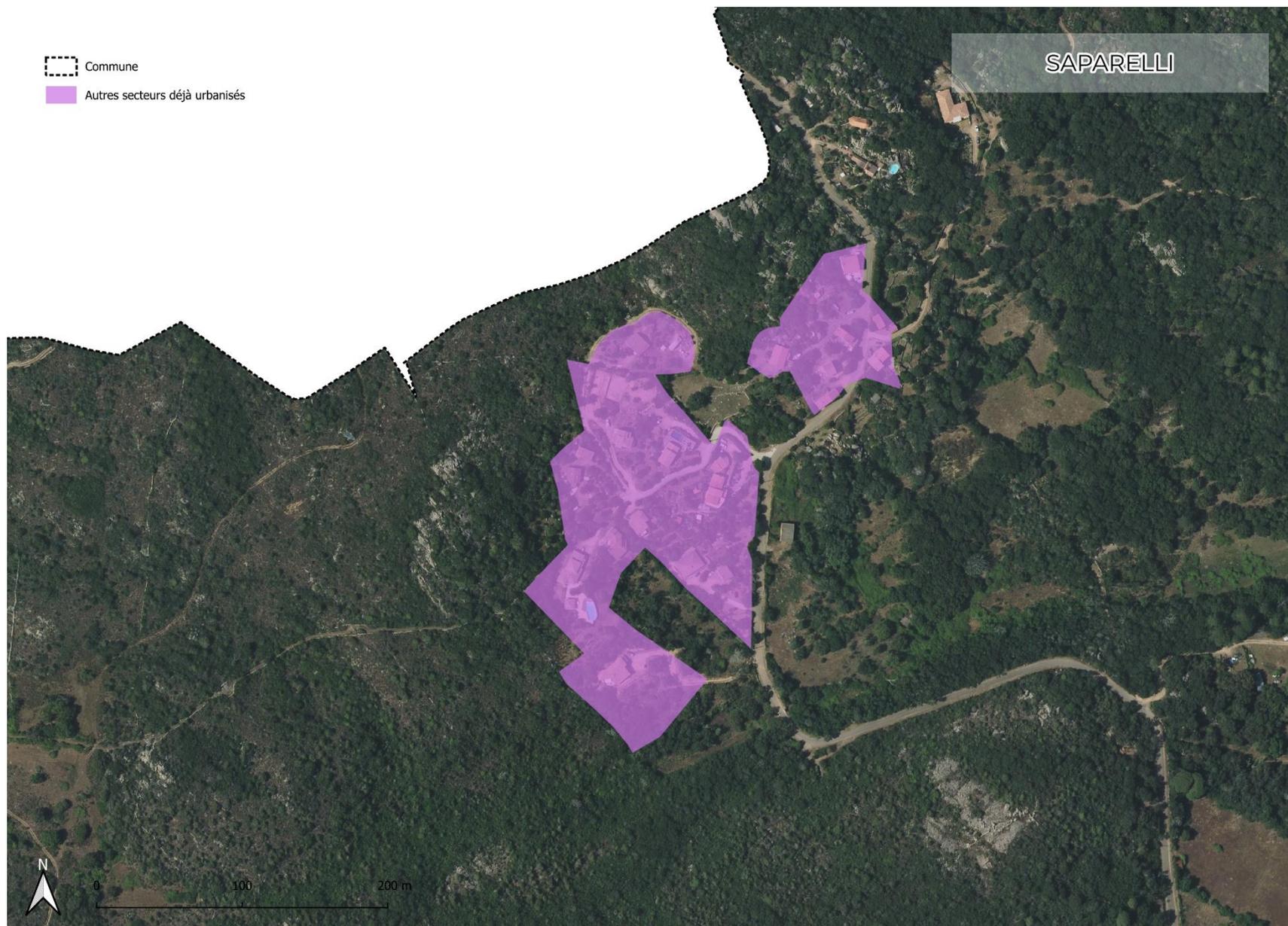


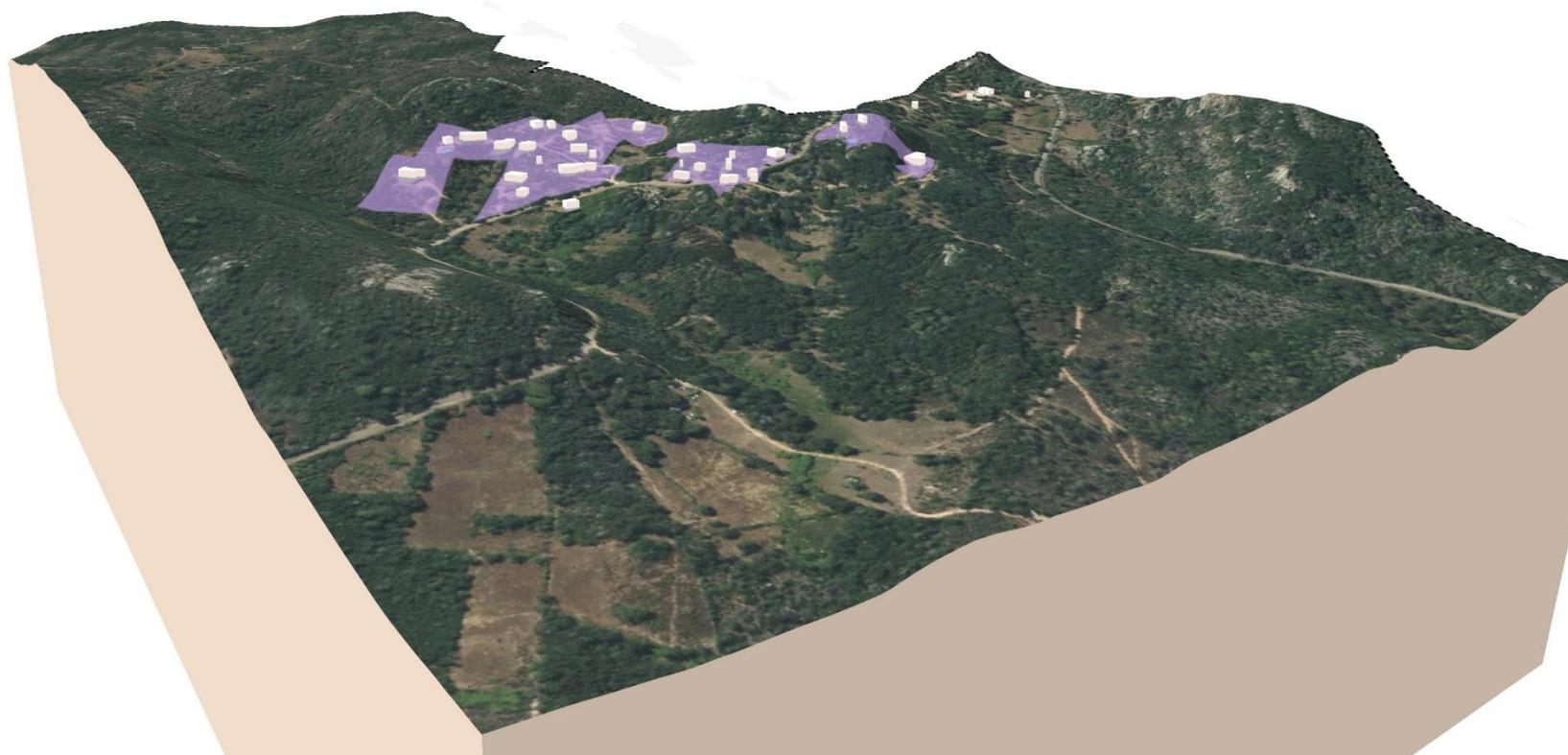
GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	Environ 20 logements. Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse. Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de	Ce hameau est un secteur de montagne qui est traversé par une voie de desserte unique et qui représente une taille d'environ 4 ha.

	la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>La densité sur ce secteur est représentative du lieu qui ne permet pas d'avoir un grand nombre de construction.</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	<p>Le tissu urbain de ce hameau se présente sous forme de deux poches d'urbanisation. Les deux poches répondent à une certaine densité, bien que cette dernière pourrait être renforcée.</p> <p>Néanmoins, au regard du relief et des conditions de desserte, il convient d'étudier le potentiel de densification en amont de toute affirmation.</p> <p>Ces voies en impasses font le maillage interne du hameau.</p>
	4 : L'orientation de l'urbanisation	<p>Ce hameau ainsi que l'urbanisation sont orientés vers le nord, très proche de la commune de Sotta et à une vingtaine de minutes de Porto-Vecchio.</p>
	5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	<p>Les limites du secteur aggloméré sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti plus particulièrement au sud du secteur. En effet, au nord, direction Sotta, les constructions sont plus éparées ne permettant pas aussi bien de définir la limite.</p>
	6 : La continuité urbaine	<p>La continuité urbaine est assurée.</p>
Le voisinage immédiat :	7 : La localisation des constructions existantes	<p>Les constructions se sont édifiées le long de la voie principale (D59).</p> <p>A noter que la D59 rejoint la T10 qui amène à Porto-Vecchio.</p> <p>De ce fait, ce hameau est tourné vers Porto-Vecchio.</p>

<p>contexte paysager naturel et bâti</p>		
	<p>8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles</p>	<p>Au sein de cet espace urbanisé, le relief est présent. La densité plutôt lâche se justifie en partie par ce point ainsi que l'ancienneté du hameau qui offre de grandes bâtisses accompagnées de jardins/terrains généreux.</p>
<p>La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti</p>	<p>9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)</p>	<p>Les maisons, au sein de ce hameau, correspondent à des maisons individuelles (résidentiel). Ce sont majoritairement des résidences principales.</p>
	<p>10 : Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole</p>	<p>Le hameau de Saparelli ne compte, à ce jour, aucune activité et aucun service. Il compte principalement une urbanisation résidentielle.</p>
<p>L'accès</p>	<p>11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès</p>	<p>Le hameau est traversé par la D59 qui est une voie à double sens mais très étroite dont l'élargissement semble difficile. Des voies en impasse ont été créés afin de permettre l'accès direct aux maisons sans impacter la circulation de la D59. Ces voies sont donc le maillage interne du hameau.</p> <p>L'accès piéton se fait aisément dans les impasses. En revanche, sur la D59, il convient d'être vigilant car la voie est étroite et non aménagée pour les piétons.</p>

		Par ailleurs, ce hameau est desservi par un bus arrêt « Bunifaziu-I Sapareddi 010 ».	
L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité</u> : Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP</u> : Qualité satisfaisante.





Bloc diagramme du hameau de Saparelli

Le hameau de Poggio d'Olmo

Tout comme le hameau de Saparelli, la majorité des constructions sont en pierres de granit avec des volets en bois. Cela fait preuve de son caractère historique.

Par ailleurs, l'étude du Site Patrimonial Remarquable, révèle que le hameau, en 1860, comprenait 4 maisons et un four appartenant à une même famille. Aussi, qu'à partir des années 1960, « plusieurs villages ont également été créés sur les cols en secteur montagneux et dans les espaces littoraux, sur les rives du golfe de Santa Amanza : **Poggio d'Olmo**, Suartone, comme à La Tonnara... ».

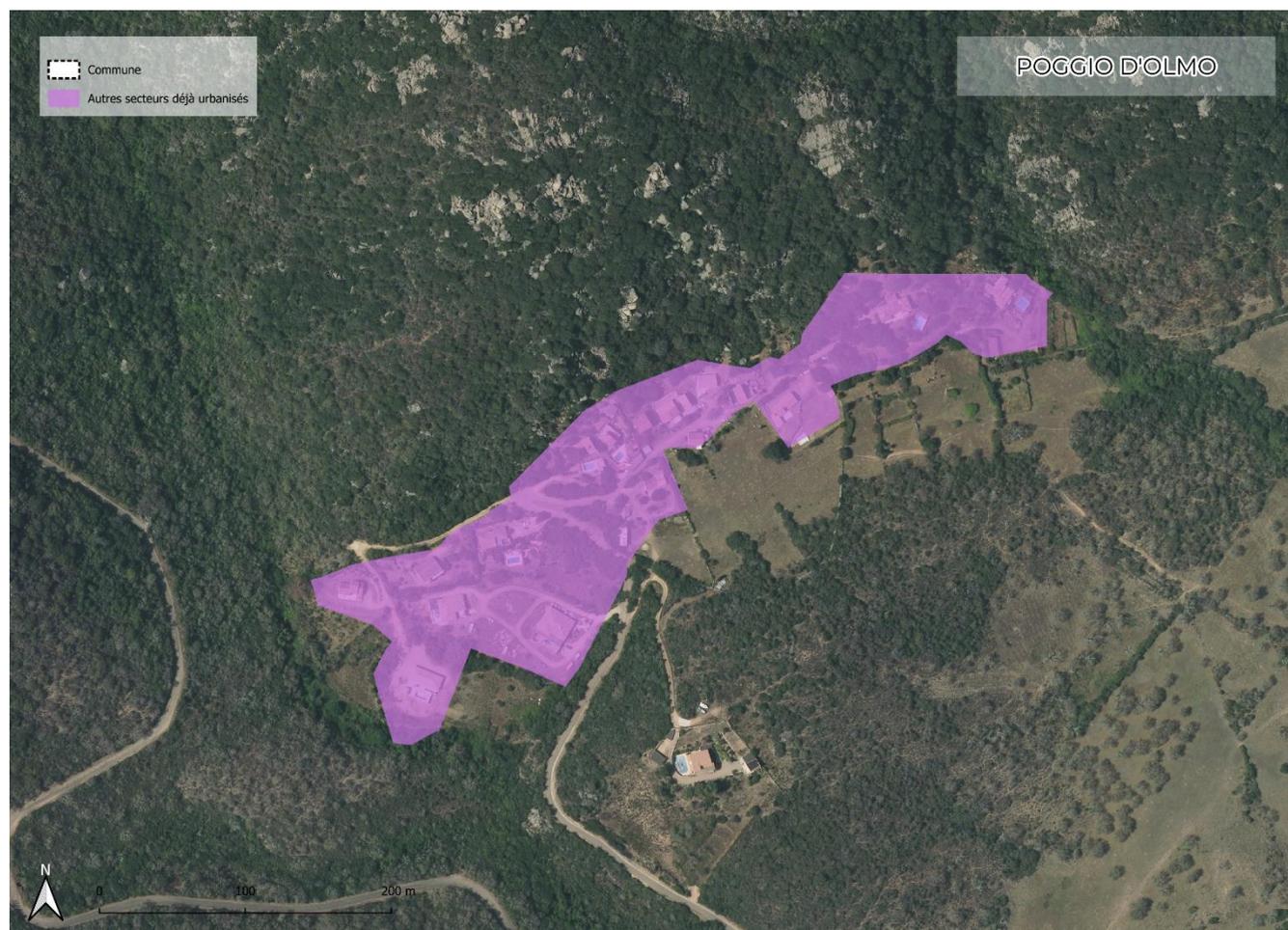


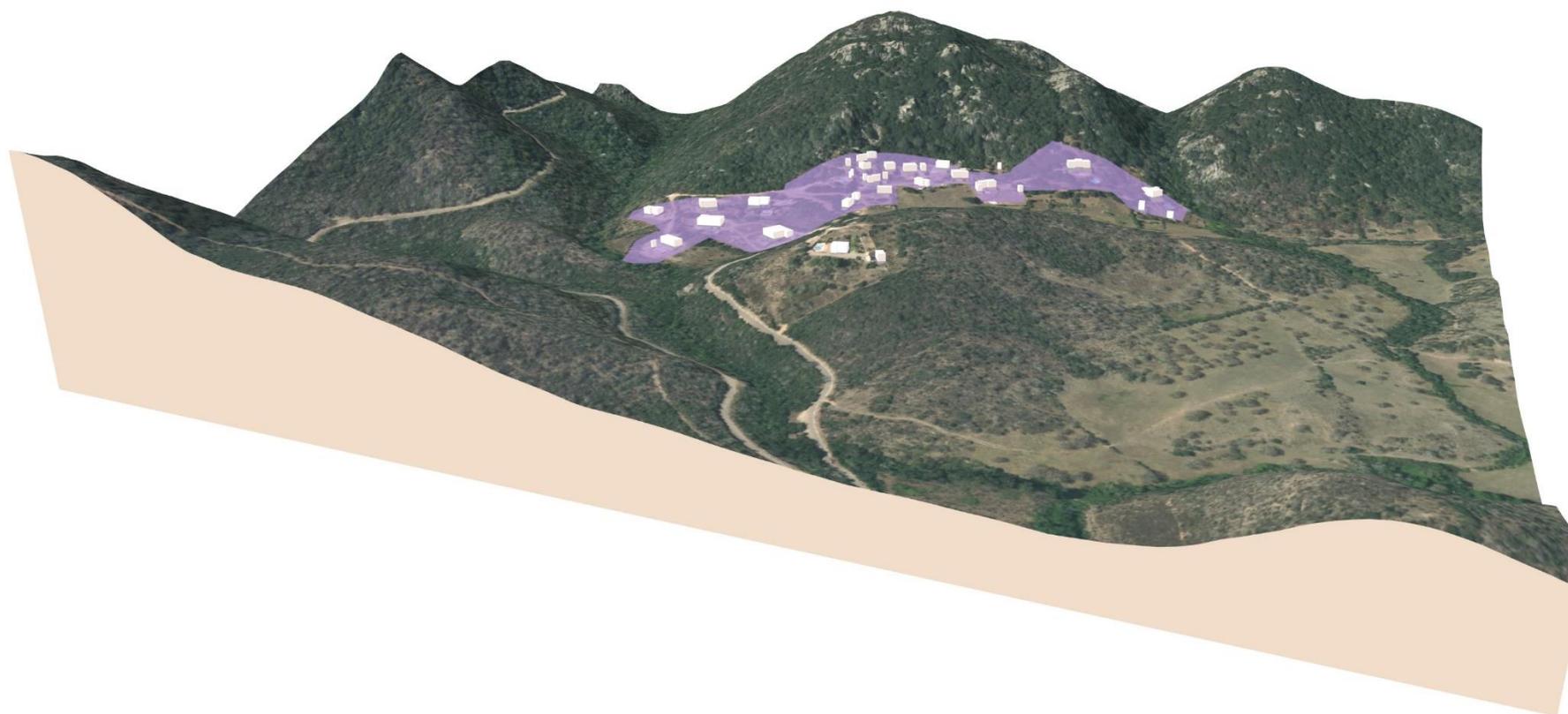
GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	Environ 20 logements. Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse. Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des	Le hameau présente la forme d'une urbanisation linéaire avec une petite poche à l'entrée.

	traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>Le hameau est accessible depuis la D59 par un décroché de voie qui vient s'arrocher à la voie principale (en impasse) dudit hameau où s'est formé l'urbanisation.</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	Le tissu urbain est dense et compact notamment le long de la voie principale.
	4 : L'orientation de l'urbanisation	L'urbanisation de ce hameau s'est réalisé le long de la voie principale en impasse.
	5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	Les limites du secteur aggloméré sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti qui est globalement concentré.
	6 : La continuité urbaine	La continuité urbaine est assurée.
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	7 : La localisation des constructions existantes	<p>Les constructions se sont édifiées le long de la voie principale. Cette voie rejoint la T10 qui amène à Porto-Vecchio.</p> <p>De ce fait, ce hameau est tourné vers Porto-Vecchio.</p>

	<p>8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles</p>	<p>Au sein de cet espace urbanisé, aucune rupture naturelle et artificielle est observée.</p>
<p>La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti</p>	<p>9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)</p>	<p>Les maisons, au sein de ce hameau, correspondent à des maisons individuelles (résidentiel). Ce sont majoritairement des résidences principales.</p>
	<p>10 : Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole</p>	<p>Le hameau compte seulement des habitations hormis un cabinet d'infirmier.</p>
<p>L'accès</p>	<p>11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès</p>	<p>Le hameau n'est pas enclavé. Néanmoins, sa voie principale est en impasse. Un arrêt de bus existe au niveau de l'embranchement D59 et voie qui amène au hameau : arrêt « Bunifaziu-Scansa di Poghju 09 ».</p>

L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité</u> : Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP</u> : Qualité satisfaisante.





Bloc diagramme du hameau de Poggio d'Olmo

Chiova d'Asinu

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	<p>Environ 15 logements.</p> <p>Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse.</p> <p>Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.</p>
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>La densité de ce secteur a été conditionnée par la route T10.</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	<p>Le secteur présente une certaine compacité bien que limitée par la T10.</p>
	4 : L'orientation de l'urbanisation	<p>Le groupe de construction présente une urbanisation linéaire de part et d'autre de la T10.</p>

		<p>Les accès aux constructions se font directement à partir de cette voie principale constituant ainsi le socle de l'organisation urbaine.</p> <p>Par ailleurs, les constructions sont implantées, en moyenne, à 42 mètres les unes des autres, la route T10 imposant un certain recul d'implantation du bâti.</p> <p>(Entre 20 et 30 mètres d'écart pour les constructions dont la limite parcellaire est limitrophe et entre 70 et 100 mètres pour les constructions ayant un recul important par rapport à l'emprise publique)</p> 
	5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	Les limites du secteur aggloméré sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti qui est globalement concentré.
	6 : La continuité urbaine	La continuité urbaine est assurée.
Le voisinage immédiat :	7 : La localisation des constructions existantes	Les constructions se sont édifiées le long de la T10 en direction de Porto-Vecchio. Ce secteur est tourné vers Porto-Vecchio.

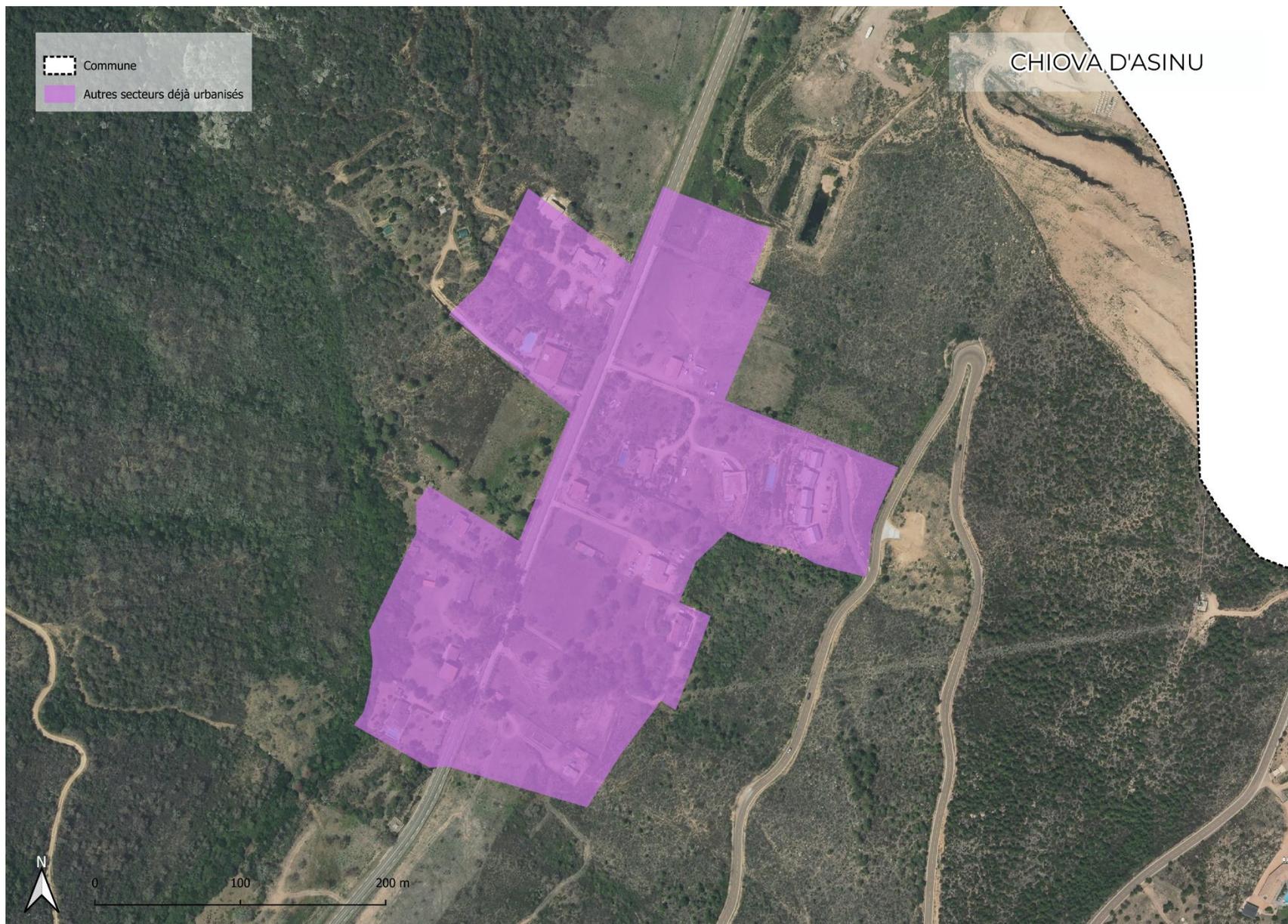
<p>contexte paysager naturel et bâti</p>		<p>Desserte assurée par la route structurante T10 et par la route D158</p> <p>Potentiels de densification</p> <p>Présence d'une chapelle à proximité (à moins de 500 mètres)</p> <p>Résidences touristiques</p> <p>Secteur limitrophe avec quelques parcelles agricoles</p> <p>Réservoir de biodiversité</p> <p>Parcelle agricole</p> <p>Hôtel de Suartone</p> <p>T10 RD158</p> <p>0 100 200 m</p>
	<p>8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles</p>	<p>Au sein de cet espace urbanisé, aucune rupture naturelle et artificielle n'est observée.</p>
<p>La nature et fonction de l'urbanisation :</p>	<p>9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)</p>	<p>Principalement des maisons individuelles sont comptées sur ce secteur. L'architecture des maisons est un mixte entre maisons traditionnelles (en pierres granit et volet en bois) et des maisons plus modernes (construction récente).</p>

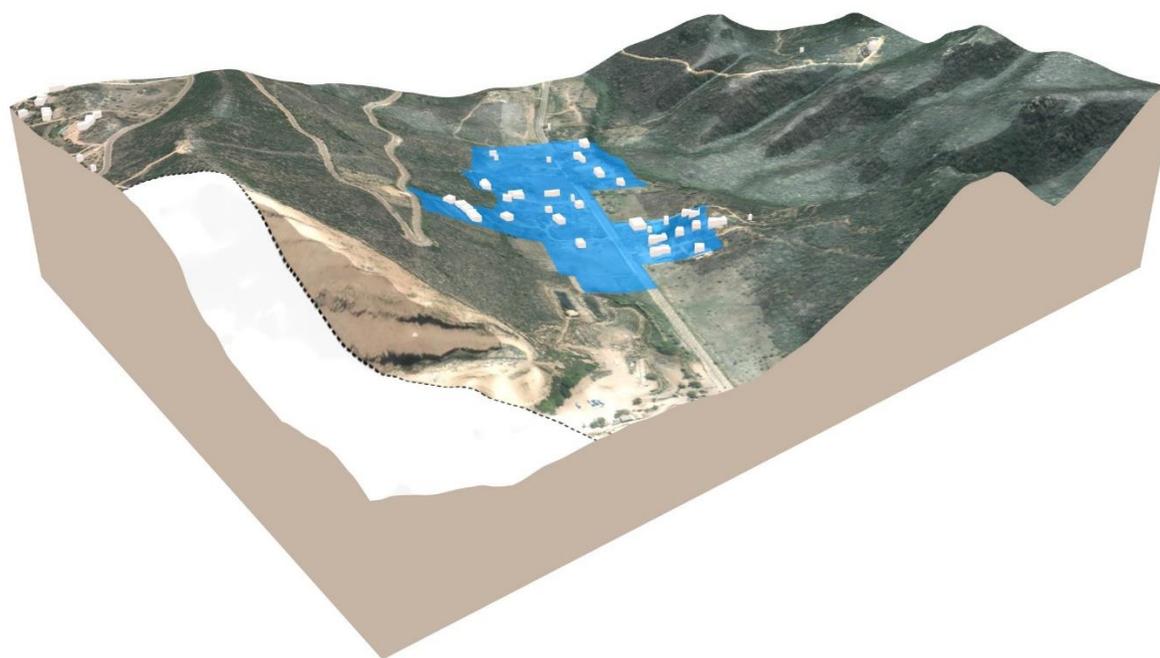
<p>vocation de l'espace et caractéristiques du bâti</p>		 <p>Maison traditionnelle présente</p>  <p>Maison récente présente</p>
	<p>10 : Urbanisation industriel, touristiques et/ou agricole</p>	<p>Ce groupe de constructions est doté de deux résidences touristiques et d'une ancienne école (fermée aujourd'hui). Une chapelle se trouve également à moins de 500 mètres au sud, témoignant d'un lieu de passage et de fréquentation ancienne.</p>



Résidences touristiques qualitatives (en granit et bois)

		 <p><i>Résidences touristiques qualitatives (en granit et bois)</i></p>	
L'accès	11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès	<p>Le secteur n'est pas enclavé. Le groupe de constructions est traversé par la route structurante T10, faisant le lien entre Porto-Vecchio et la ville de Bonifacio.</p> <p>L'accès aux constructions se fait directement par la T10, qui est un axe structurant et important. Les entrées et sorties de maisons peuvent causer des ralentissements sur cette voie.</p>	
L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité</u> : Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP</u> : Qualité satisfaisante.



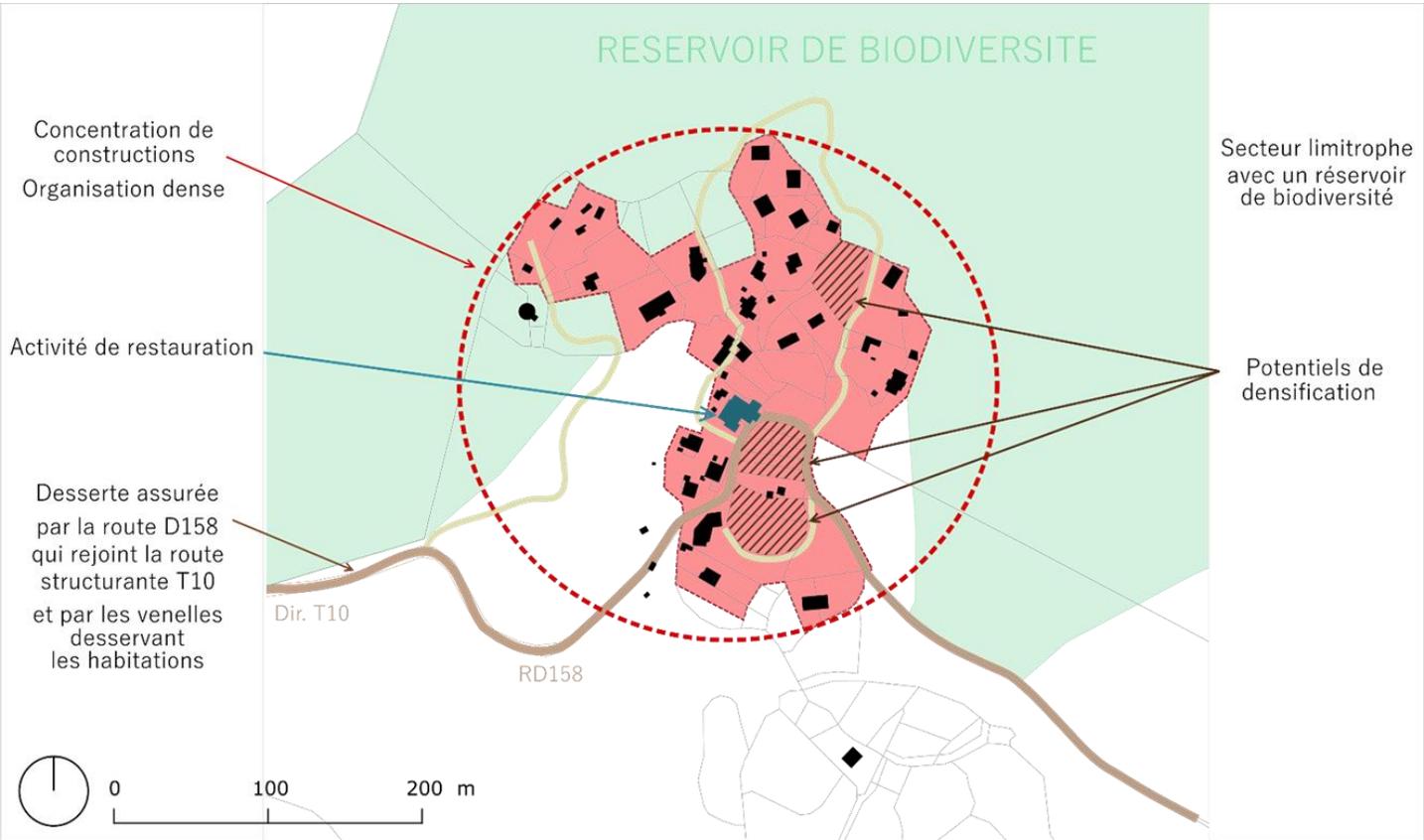


Bloc diagramme du secteur Chova d'Asinu

Suartone

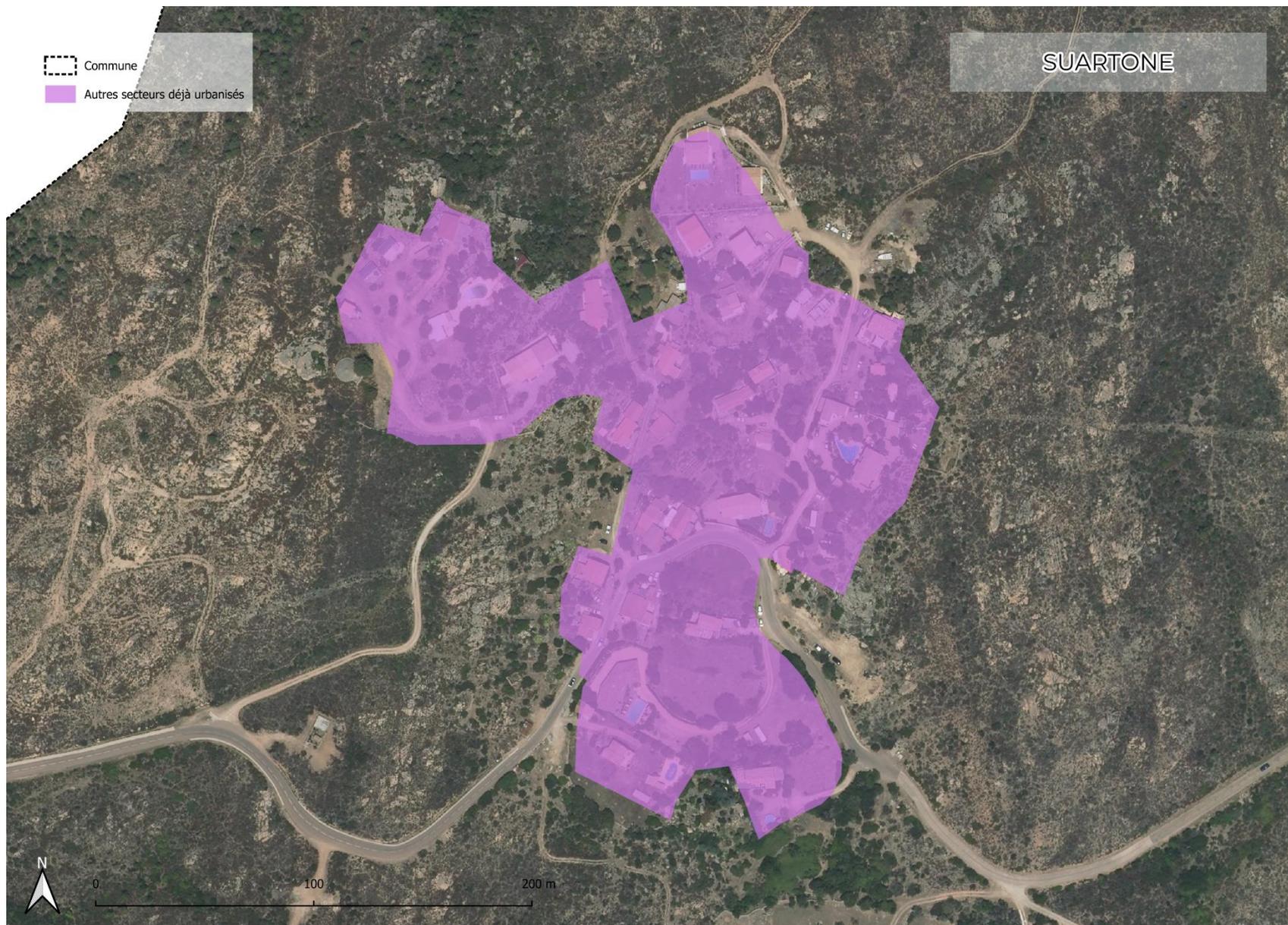
GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS		Analyse
Critères	Indicateurs	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	1 : Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	<p>Environ 20 logements.</p> <p>Comme le précise la Loi littoral et le PADDUC, ces secteurs sont de plus petite taille que les villages et les agglomérations. C'est niveau intermédiaire entre agglomération/village et urbanisation diffuse.</p> <p>Par ailleurs, il est vrai que les différents secteurs déjà urbanisés présente une certaine structuration urbaine.</p>
	2 : Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	<p>Une certaine densité est à observer. Les constructions sont implantées, en moyenne, à 18 mètres les unes des autres. En revanche, il existe des dents creuses au sein de ce groupe constructions.</p> <p>La densité au sens de ces espaces à vocation à être renforcée comme le prévoit la Loi littoral, le PADD et la Loi ELAN.</p> <p>Ce renforcement et cette structuration permettrait à des embryons de quartiers périphériques de se structurer en lieu de vie, en dehors de toute logique linéaire.</p>
	3 : Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration	<p>Il existe une certaine compacité, néanmoins, cette dernière pourrait être améliorée par le comblement des dents creuses.</p>

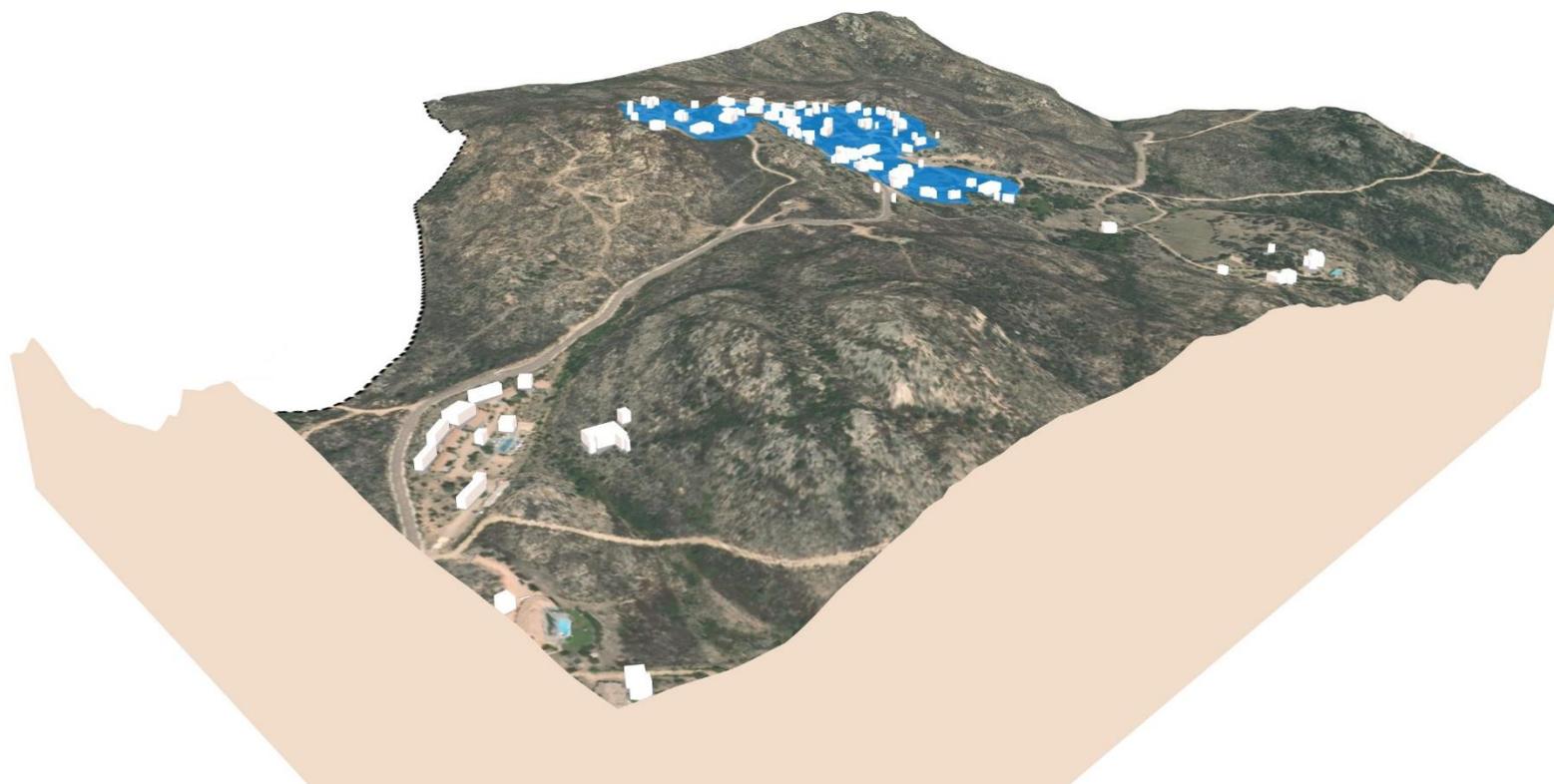
	<p>des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.</p>	
	<p>4 : L'orientation de l'urbanisation</p>	<p>L'urbanisation s'est réalisée autour de la voie de desserte principale, la D158. De ce fait l'urbanisation est généralement tournée vers cette dernière.</p> <p>Cependant, cette voie est étroite, sans marquage au sol, et dans un état moyen. Les maisons à l'alignement, les pierres et les murets en pierre en guise de clôture ou démarcation parcellaire rendent difficile un potentiel élargissement de voie.</p> 
	<p>5 : Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti</p>	<p>Les limites du secteur aggloméré sont visibles et cohérentes avec l'espace bâti qui est globalement concentré.</p>

	<p>6 : La continuité urbaine</p>	<p>La continuité urbaine est assurée.</p>
<p>Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti</p>	<p>7 : La localisation des constructions existantes</p>	<p>Les constructions se sont édifiées autour de la D158 rejoignant la T40. Ce secteur est tourné vers Porto-Vecchio.</p> 
	<p>8 : L'absence de ruptures naturelles et artificielles</p>	<p>Au sein de cet espace urbanisé, aucune rupture naturelle et artificielle n'est observée.</p>

<p>La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti</p>	<p>9 : Urbanisation résidentielle (pavillon et/ou collective)</p>	<p>Ce groupe de construction présente tant des maisons traditionnelles (en pierres granit et volet bois) que des maisons modernes.</p> <p>Le caractère ancien de ce groupe de constructions est avéré et est accentué par les divers murets en pierres historique en guise de clôture et/ou de limites parcellaires.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Murets en pierres présentent</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Maison récente présente</i></p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><i>Maison traditionnelle présente</i></p> </div>
	<p>10 : Urbanisation industriel,</p>	<p>Ce secteur est doté d'un restaurant et d'une résidence hôtelière</p>

	touristiques et/ou agricole		
L'accès	11 : Un secteur non enclavé disposant de voie d'accès	Le hameau est traversé par la route D158 qui permet de rejoindre la voie structurante T10. Le caractère rural du secteur offre un maillage mixte, accessible en voiture mais également pour tous autres modes actifs.	
L'équipement du secteur	12 : Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux	<u>Réseau Électricité</u> : Etat correct.
		Qualité des réseaux	<u>Réseau AEP</u> : Qualité satisfaisante mais débit insuffisant. Réservoirs de 200m3 (étude de 2018).





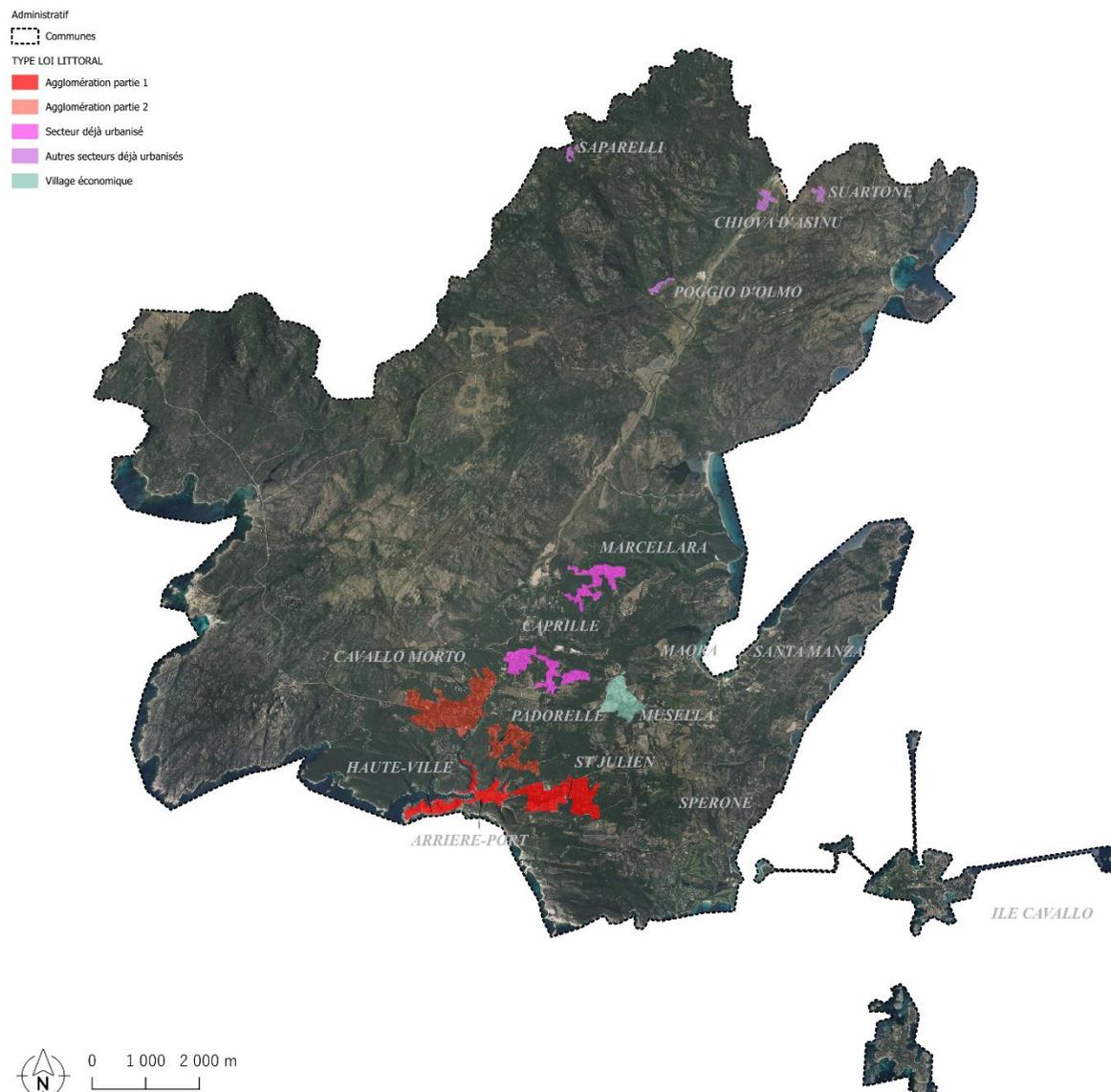
Bloc diagramme du secteur Suartone

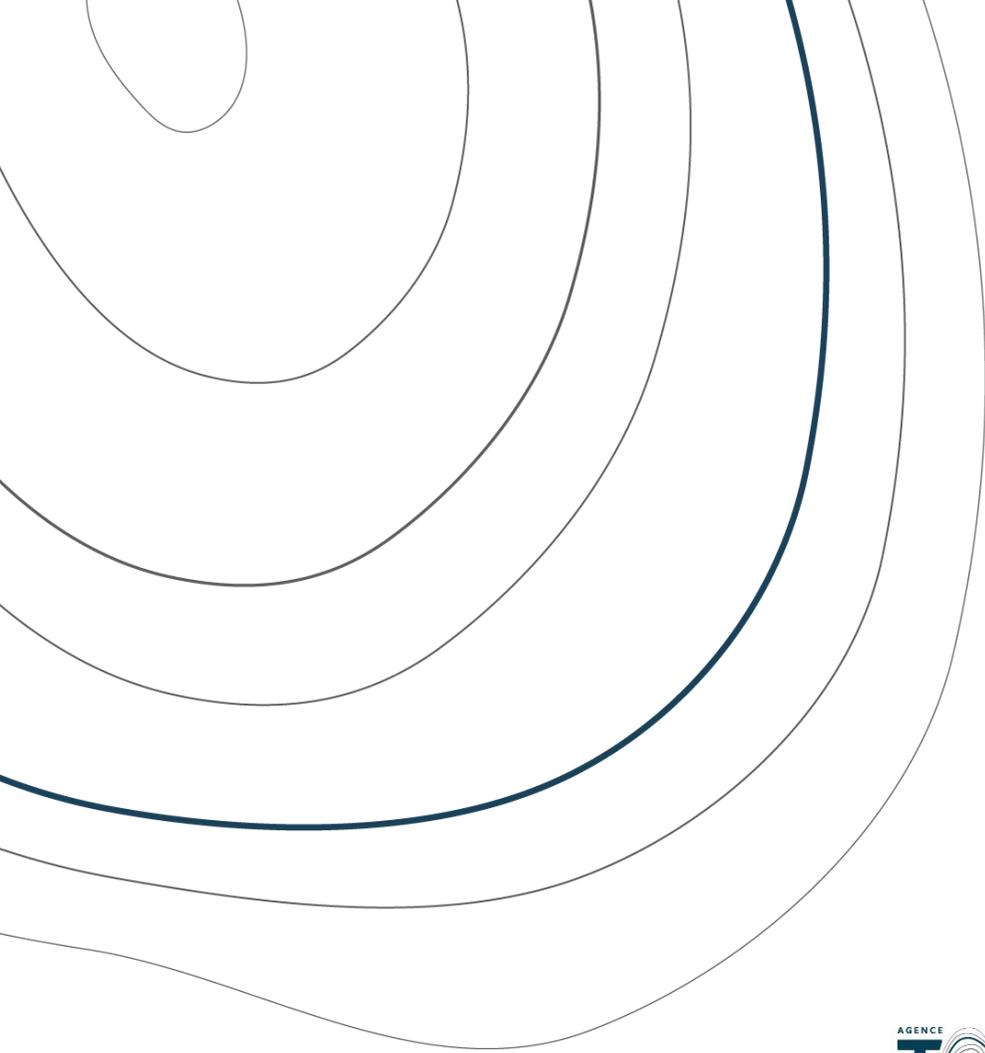
Les points forts et les points faibles des autres espaces déjà urbanisés

Points forts : A proximité immédiate de l'axe structurant T10, localisation stratégique, fort potentiel de densification, quelques constructions anciennes apportant du charme au secteur, quelques dents creuses à combler.

Points faibles : Desserte interne à retravailler pour une optimisation et sécurisation de la circulation, sites en montagne avec peu de possibilités d'extension (relief).

III. CARTE D'ENSEMBLE





Siège : 16 chemin de Niboul
31200 Toulouse

Agence Mayotte
C3 Girofliers 1 Tsoundzou 2
97600 Mamoudzou

toponymy.fr