



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

DE MONACIA D'AULLENE

> PADD

Plan d'Aménagement et de développement Durables

Débatu en conseil municipal
le 29 novembre 2024



Mairie de
MONACIA D'AULLENE

I. PRÉAMBULE

1. QU'EST CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ans. Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D.

Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., dans l'article L. 151-5 :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

2. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire précis (liste non exhaustive) :

- ➔ Loi Solidarité et Renouveau Urbain (décembre 2000)
- ➔ Loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003)
- ➔ Lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010)
- ➔ Loi ALUR (mars 2014)
- ➔ Loi ELAN (novembre 2018)
- ➔ PADDUC (novembre 2020)
- ➔ Loi Climat & Résilience (août 2021)

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

1. *Un rapport de présentation ;*
2. ***Un projet d'aménagement et de développement durables ;***
3. *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
4. *Un règlement ;*
5. *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme précise :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

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

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

4. La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

II. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

1. ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ AU SERVICES DES HABITANTS

OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
<p>Affirmer un développement urbain limitant la consommation d'espace</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Définir l'inconstructibilité des deux champs de Vadda, au centre du Village afin de préserver les traditions ancestrales du grand pré. ➔ Un développement centré sur les villages de Monacia et de Giannuccio qui favorise une urbanisation cohérente. ➔ Stopper le mitage dans les secteurs agricoles autour du village, et sur les coteaux situés au Nord du village. ➔ Veiller à une intégration harmonieuse des constructions, en tenant compte du paysage (limitation des hauteurs, etc.). ➔ Apporter aux espaces publics un traitement qualitatif, tels que le grand parking, la place de la caserne ou encore la place de l'église à Giannuccio.
<p>Affirmer une attractivité au travers d'une croissance démographique raisonnée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ A l'horizon 2036, Monacia d'Aullène envisage d'accueillir environ 100 habitants supplémentaires. Cet objectif correspond à une croissance annuelle de +1% basé sur le recensement de 2021. ➔ Les besoins en logements induits pour l'accueil de ces nouveaux résidents et la mobilité résidentielle des habitants actuels sont d'environ 130 à 140 logements entre 2021 et 2036.
<p>Diversifier et le parc de logements et améliorer le parc existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Encadrer la réhabilitation du parc de logements anciens en préservant son caractère identitaire par un règlement idoine. ➔ Adapter les types de logements aux besoins de la population (personnes âgées, diminution de la taille des ménages, etc.) en proposant des logements plus petits par le biais des opérations municipales (vers le cimetière et au quartier Macia Verdata). Elles doivent initier le parcours résidentiel avec des T2 et des T3.

Répondre aux besoins en équipements présents et futurs

- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements, en lien avec la fibre optique.
- Equiper la nouvelle école d'un parking non imperméabilisé et d'une médiathèque.
- Accompagner l'étude du réseau d'eaux pluviales.
- Améliorer le réseau routier existant et travailler l'interface entre l'espace public et l'espace privé.
- Prévoir des cheminements piétonniers au centre de Monacia, avec l'école comme centre du réseau.
- Travailler sur l'identification du stationnement public le long des voies de circulation.
- Identifier les ruines sans valeur patrimoniale au sein du village pour les transformer en aires de stationnement de deux ou trois places.
- A Giannuccio, créer une petite aire de stationnement à Capriou et une autre au-dessus de la mairie annexe (vers le cimetière).
- Toujours à Giannuccio, créer un point de tri et d'apport volontaire des déchets à l'entrée du village, en concertation avec la Communauté de Commune Sud Corse.
- Créer une placette au niveau de l'ancien cimetière.



2. ORIENTATION N°2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

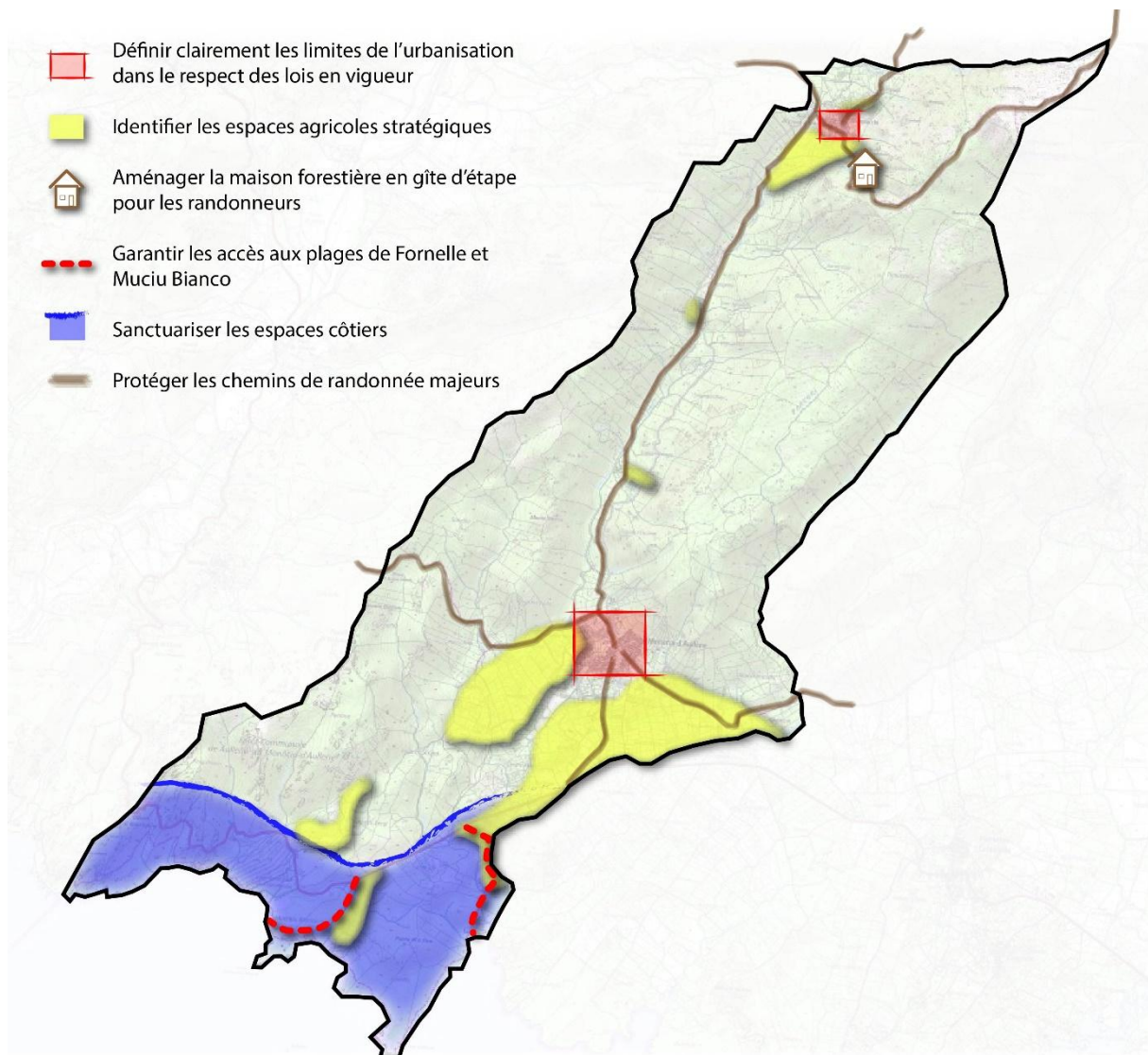
OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
Soutenir et favoriser le développement de l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Traduire les grands Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC au sein du PLU. ➔ Soutenir, mettre en valeur et encourager la distribution des productions locales en circuit court favorisant les retombées économiques directes aux producteurs (AOC, IGP) par la création d'un point de vente dans un ancien caselu. Le secteur du lavoir, proche du centre, est pressenti. ➔ Sur le grand parking, permettre un marché couvert à la place du marché de plein air actuel, pour garantir sa pérennisation. ➔ Préserver les terres les plus fertiles, même si leur potentiel économique semble peu marqué. Ces terres sont particulièrement remarquables à Giannuccio. ➔ Etendre le réseau d'irrigation dans la plaine pour permettre la culture des amandiers, de la vigne, des oliviers et du petit maraîchage en circuit court.
Conforter le développement du tourisme	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Encourager le développement du parc de logements touristiques (hôtels, chambres d'hôtes...) en bonifiant les règles de constructibilité pour ces destinations. ➔ Poursuivre la création des sentiers de randonnée et de VTT en lien avec la Communauté de Commune Sud Corse. ➔ Réhabiliter la maison forestière de Giannuccio pour en faire un gîte d'étape. ➔ Garantir l'accès piéton à la plage de Muciu Bianco en inscrivant le sentier au PLU. ➔ Améliorer la lisibilité de l'accès à la plage de Fornelle et son attractivité par la création d'un arboretum / jardin botanique et par la réhabilitation du bâti de l'ancien camping en point d'information touristique.
Consolider l'activité commerciale et associative	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Prévoir un secteur dédié à l'artisanat et aux petites entreprises locales à Trappula, vers le cimetière. ➔ Permettre sur ce même secteur l'installation d'équipements publics favorisant l'activité associative.

3. ORIENTATION N°3 : LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

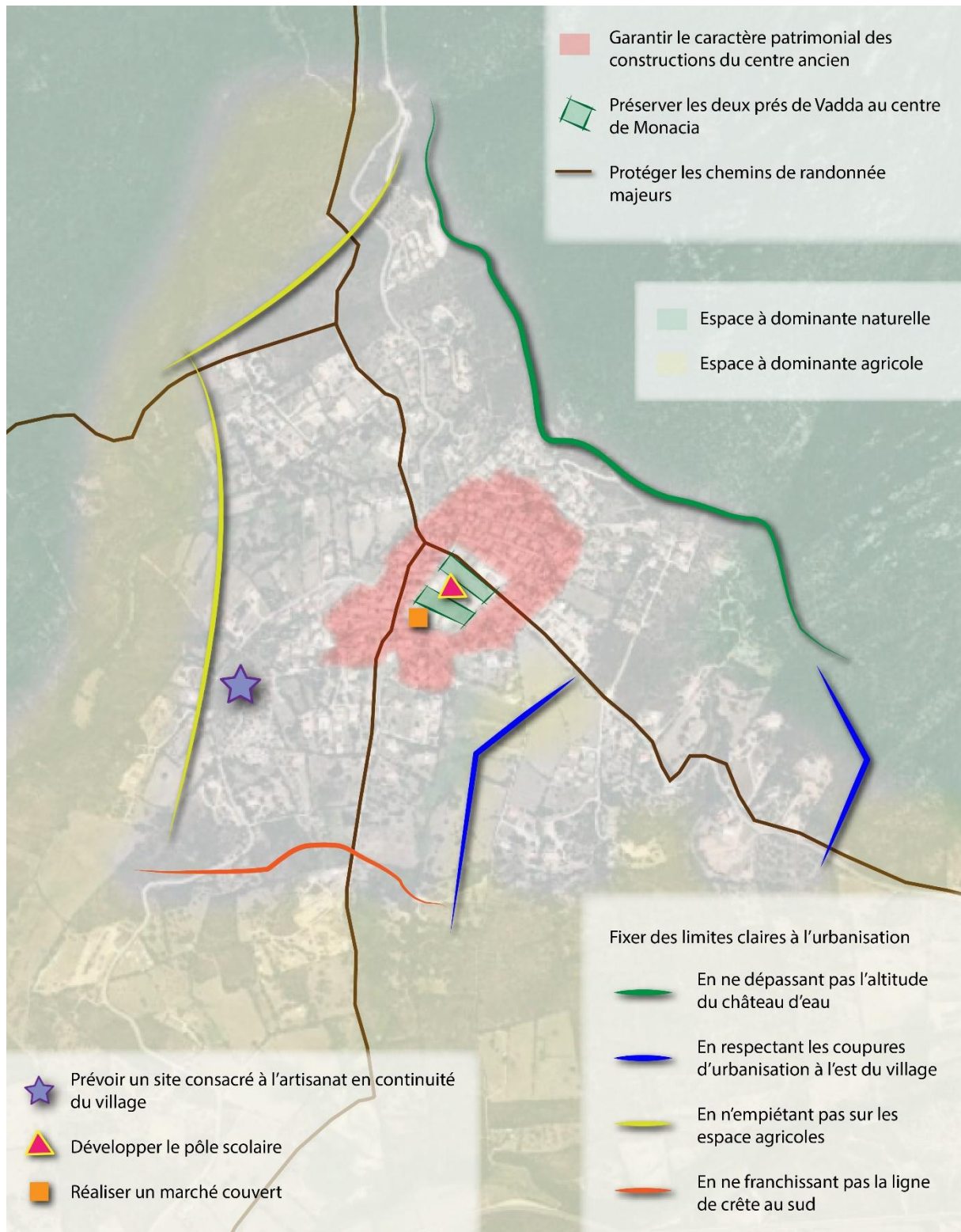
OBJECTIFS	ACTIONS A METTRE EN ŒUVRE
<p>Protéger et mettre en valeur les écosystèmes et les espaces naturels remarquables de la trame verte et bleue</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Protéger les espaces côtiers (complexes dunaires, plages...) dans la continuité. ➔ Améliorer la couverture géographique de lutte contre les incendies par l'ajout de nouveaux hydrants. ➔ Préserver les espaces naturels de richesse écologique identifiés dans les périmètres des ZNIEFF, Zones Natura 2000, et sites classés
<p>Valoriser les espaces paysagers de qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver les espaces verts de part et d'autre de l'école, à Vadda (le grand pré au centre de Monacia). ➔ Protéger les espaces forestiers et les versants montagneux. ➔ Mettre en place une protection patrimoniale des sentiers présents sur la commune. (Tourisme vert, liens avec l'intercommunalité...) en les inscrivant sur le plan de zonage. ➔ Identifier les secteurs paysagers agricoles qui devront être protégés de toutes constructions.
<p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Protéger le patrimoine urbain et architectural de la commune : Orii, églises ... et prévoir la rénovation de la place de l'église de Giannuccio. ➔ Identifier et préserver les caractères architecturaux traditionnels spécifiques. (Avancement de pierres dans le bâti permettant à l'époque de marquer le droit de passage...) en incorporant au PLU un atlas du patrimoine sous forme d'OAP. ➔ Limiter la surélévation des bâtiments au centre du village pour préserver des points de vue stratégiques.

4. Cartographies de synthèse

1. A l'échelle de la commune



2. Zoom sur le village de Monacia



III. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. RAPPEL DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PASSEE

La consommation foncière fait état de l'étendue nette de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle est détaillée dans le rapport de présentation du plan local d'Urbanisme.

Cette analyse fait ressortir une consommation majoritairement centrée sur le village de Monacia. Giannuccio ne reçoit que quelques constructions.

La consommation de 2011-2021 correspond à la construction de 84 logements.

→ La consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2011 à 2021, est de 14,1 hectares. Soit une moyenne de 1,41 hectare par an.

Depuis 2021, plusieurs permis de construire ont été déposés en continuité du village et des quartiers satellites. Environ 3 hectares ont été consommés et 15 logements ont été construits principalement sur des espaces naturels, mais également agricoles. Une tendance à la structuration des espaces urbanisés existants se dessine. En effet, un renforcement général du village avec de nouvelles constructions comblant les espaces vides entre quartiers du village est relevé.

→ La consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, de 2021 à 2025, est de 3,1 hectares. Soit une moyenne de 0,78 hectare par an.

2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

PROJECTIONS DE DEVELOPPEMENT À HORIZON 2036

A contrario de certaines tendances à la désertification des espaces ruraux, Monacia d'Aullène bénéficie d'une localisation et d'un cadre attractifs. A proximité de Porto Vecchio, de Figari et de Bonifacio, un ensemble de petits pôles d'emplois dynamisent cette microrégion de la Corse-du-Sud à la fois grâce à leurs activités touristiques et tertiaires, mais également grâce aux zones d'activités et industrielles du territoire.

A la limite occidentale de la microrégion du Freto et de Sartène, Monacia d'Aullène attire par son environnement rural et son village patrimonial. Dans ce contexte, la population municipale a fortement augmenté depuis 1999. Environ 150 nouveaux habitants ont été compatibilisés entre 1999 et les années 2020-2021. A ce phénomène s'ajoute le vieillissement général de la population, notamment des 60-74 ans et une baisse des 30-44 ans. La commune est toutefois dynamique avec un gain de population constant depuis 1999 lié au solde migratoire positif. Très prisée par les pré-

retraités et les retraités, la commune doit répondre au besoin croissant de logements, compte-tenu des récentes dynamiques démographiques du territoire.

Plusieurs facteurs sont à prendre en compte pour estimer un nombre de logements réaliste à horizon 2036 :

- **Une attractivité démographique soutenue par un solde migratoire positif** qui va continuer à être importante : +1% de population annuelle jusqu'en 2036 ;
- **La diminution de la taille des ménages continue** depuis les années 1980 : en moyenne - 1,19% par an entre 1982 et 2021, ce qui signifie une moyenne par ménage d'environ 1,5 personne à horizon 2036, et qui nécessite de proposer un nombre de logements croissant à population constante ;
- **Un besoin important en logements comptabilisés comme des résidences secondaires** qui permettent aux actifs originaires de Monacia et travaillant dans d'autres localités de pouvoir revenir, hors de leur temps de travail, dans la commune ;
- **Une rétention foncière** qui ne permettra pas de mobiliser tout le foncier disponible en dent creuse dans l'enveloppe urbaine existante et qui nécessite d'anticiper des besoins fonciers suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins habitat.
- **Une mobilisation du parc de logements vacants limitée** en raison du peu de logements vacants sur la commune et de la difficulté à réaliser les travaux nécessaires à leur remise sur le marché.

A partir de ces facteurs, la collectivité a étudié plusieurs scénarios démographiques estimant le nombre de logements à horizon 2036 dont la méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation.

La commune de Monacia a donc retenu le scénario de développement suivant :

- **Une augmentation de la population de +1% par an entre 2021 et 2036 soit un gain d'environ 100 habitants pour atteindre une population communale d'environ 650 habitants en 2036.**
- **Un besoin d'environ 140 logements à produire entre 2021 et 2036**, répartis sur les pas de temps suivants :
 - o 15 logements déjà construits entre 2021 et 2025
 - o Entre 120 et 130 logements à créer entre 2026 et 2036
- Une densité moyenne de 13 logements à l'hectare ;
- Une nécessité d'accompagner ce développement démographique par **un développement de l'emploi, des activités économiques et des équipements publics de la commune d'environ 0,5 ha.**

Ce scénario de développement anticipe donc pour la période 2026-2036 un besoin foncier d'environ 12 hectares soit une consommation d'espace maximale d'environ 1,2 ha par an.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

La commune entend donc maîtriser son urbanisation et préserver les espaces naturels et agricoles de son territoire, en visant **une baisse de sa consommation dans les années à venir par rapport à la période passée qui était de 1,83 ha par an**. La commune a par ailleurs déjà amorcé cet **effort de diminution de la consommation foncière entre 2021 et 2024 (environ 1,79 ha) par rapport à la période 2011-2021**.

Elle s'inscrit **dans les objectifs du ZAN à horizon 2050 et dans les objectifs territorialisés qui seront fixés par le PADDUC dans le cadre de la loi Climat et Résilience**. Le PADDUC fixera en effet « *une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire de la Corse.* ».

La commune souhaite poursuivre cet objectif de réduction de l'artificialisation en incluant une **densification son enveloppe urbaine et une extension raisonnée en respectant la continuité de l'urbanisation existante**, en **proposant une densification adaptée** dans ses futurs projets de développement urbain, en continuant de **préserver** comme elle l'a déjà fait par le passé **les espaces littoraux et les espaces naturels**, et en proposant une **consommation foncière future répondant strictement à ses besoins**.