

**Arrêté n° 55/2025 de Monsieur le Maire de MONACIA D'AULLENE en date du 25 juillet 2025 modifié par arrêté n°63/2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'élaboration du PLU de MONACIA D'AULLENE**



**MAIRIE DE  
MONACIA D'AULÈNE**

**ENQUETE PUBLIQUE préalable à  
l'approbation du PLU de la commune de  
MONACIA D'AULLENE**



**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES**

## Table des matières

1

<b>AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES</b> .....	1
<b>1. Rappel sur l'enquête publique</b> .....	3
<b>2. Conclusions motivées sur la forme</b> .....	3
<b>2.1. Les exigences légales et réglementaires</b> .....	3
<b>2.2. La publicité de l'enquête publique</b> .....	4
<b>3. Conclusions motivées sur le fond</b> .....	7
<b>3.1. Prise en compte des observations du public</b> .....	7
<b>3.2. Prise en compte de l'impact environnemental</b> .....	8
<b>3.3. Prise en compte du PADDUC</b> .....	8
<b>3.4. Prise en compte des avis des PPA</b> .....	8
<b>3.5. Sur la cohérence générale du PLU</b> .....	10
<b>3.6. Principales faiblesses du projet</b> .....	10
<b>3.7. Eléments positifs du projet</b> .....	10
<b>4. Avis de la commissaire enquêtrice</b> .....	11

## **1. Rappel sur l'enquête publique**

Pour rappel, le PLU est un document d'urbanisme, stratégique et réglementaire, qui propose un projet global de développement et d'aménagement du territoire, respectant le principe d'équilibre et respectueux de l'environnement.

Par délibération en date du 10 mai 2019 la commune a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et les modalités de concertation.

Par la suite, la commune a arrêté son projet de PLU et approuvé le bilan de concertation par délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2025.

Enfin le 25 juillet 2025, le Maire a pris un arrêté n° 55/2025 prescrivant l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU de la commune de MONACIA D'AULLENE, du mercredi 20 août 2025 au mardi 23 septembre 2025. L'arrêté n°63/2025 a prolongé l'enquête publique pour une durée de 15 jours.

## **2. Conclusions motivées sur la forme**

### **2.1. Les exigences légales et réglementaires**

- La prescription du projet de PLU et les modalités de concertation sur la commune de MONACIA D'AULLENE a été prise par délibération en date du 10 mai 2019.
- L'adoption du PADD a été acté par délibération 29 novembre 2024 faisant suite à une première délibération en date du 14 octobre 2022.
- La phase de concertation : elle a eu lieu entre le 10 mai 2019 et 18 avril 2025 date à laquelle le bilan de présentation a été présenté en Conseil Municipal.

Le bilan détaillé a été acté par délibération en date du 18 avril 2025. A cette même date la commune a arrêté son PLU, et ce dernier a été transmis aux PPA pour avis.

8 avis des personnes publiques associées sont parvenus, ils ont été joints au dossier d'enquête publique :

- Les services de l'État,
- La Collectivité de Corse,
- La CTPENAF,
- La Chambre d'Agriculture de Corse du Sud,
- L'INAO,
- La DRAC,
- Le Conseil des Sites
- La commune Pianotolli-Caldarello.

L'avis de la MRAe qui n'est pas considéré comme une personne publique associée a aussi été transmis à la commune dans les délais.

On peut souligner le soin des réponses apportées par la commune à toutes les réserves, recommandations et observations faites par les PPA et la MRAe.

## **2.2. La publicité de l'enquête publique**

Elle a été respectée dans le cadre de l'arrêté 55/2025 en date du 25 juillet 2025 et de l'arrêté n°63/2025 en date du 17 septembre 2025.

Le public a été averti par voie d'affichage en Mairie de Monacia d'Aullène, à la plage du Furnellu, route de Sartène container Tri sélectif, route de Pianotolli-Caldarello container Tri sélectif, Place de la caserne, bureau de poste, container Tri sélectif Gianucciu et place de l'église Gianucciu, sur le site Internet de la Mairie et par des insertions dans deux journaux locaux.

Les insertions légales dans la presse ont eu lieu :

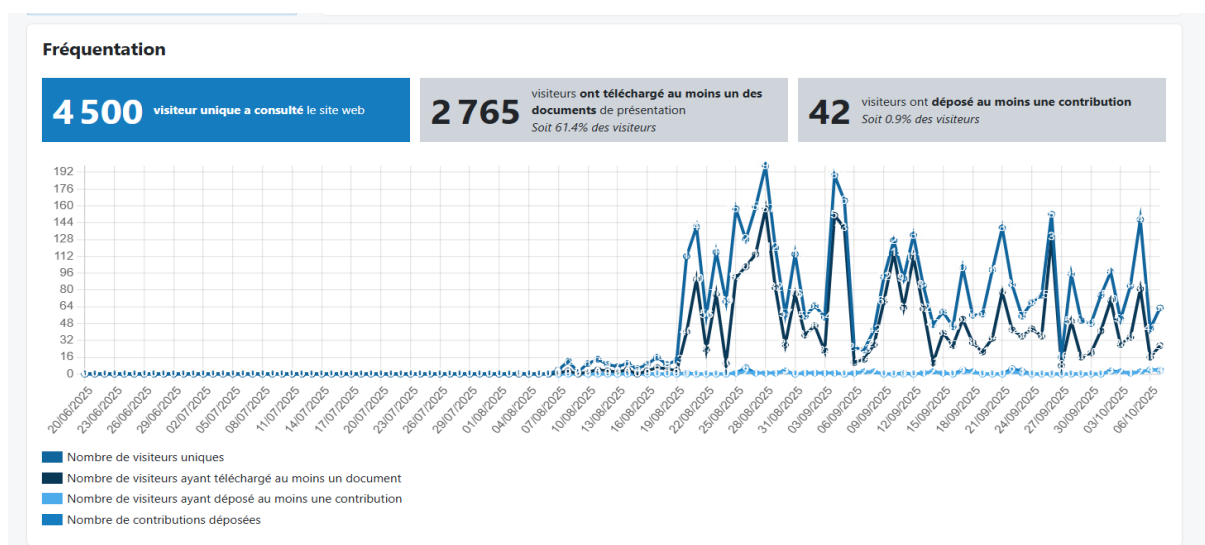
- Le 3 août, le 2 et 18 septembre 2025 dans Corse Matin,
- La semaine du 4 au 10 août 2025, la semaine du 25 au 31 août et la semaine du 22 au 28 septembre 2025 (prolongation) dans le Petit Bastiais.

Les permanences ont été tenues conformément aux dates et horaires indiqués sur l'arrêté municipal n°55/2025 et l'arrêté municipal n°63/2025, dans une pièce adaptée (salle du Conseil) avec les dossiers relatifs à l'enquête et un ordinateur à la disposition du public.

Le registre d'enquête publique a été ouvert et clôturé dans les délais légaux et il est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Parallèlement, les observations ont pu être adressées par un registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6401>) et par mail, à l'adresse électronique suivante : [enquete-publique-6401@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6401@registre-dematerialise.fr)

Le dossier a été téléchargé par le public et au moins partiellement 4500 fois, dont en priorité l'avis (325 téléchargements) , puis le zonage zoom (317 téléchargements), le zonage (299) et le rapport de présentation (296 téléchargements).



Il y a eu, au total, 86 observations se répartissant de la manière suivante :

- 0 contribution orale mais de nombreuses demandes de renseignements
- 20 contributions sur le registre papier
- 5 observations reçues par courrier en AR
- 61 observations sur le registre dématérialisé (dont 54 web et 7 mails qui ont été intégrés dans le registre dématérialisé)

Près de 70% des contributions ont été faites sur le registre dématérialisé.

Toutes les observations ont été analysées et une réponse apportée à chacune dans le rapport de présentation.

Le grand nombre de personnes s'étant exprimé pendant les permanences, par courriers ou sur le registre dématérialisé, démontre une communication et une publicité réussies et également l'intérêt du public pour ce nouveau projet de PLU.

Le Procès-Verbal de synthèse a été remis, en main propre à Monsieur le maire de MONACIA D'AULLENE, le mardi 14 octobre 2025, par la commissaire enquêtrice.

Le Procès-Verbal de synthèse comportait une synthèse des observations du public qui permettait néanmoins à la commune de se reporter au registre dématérialisé sur lequel j'ai intégré l'ensemble des observations et pièces recueillis que ce soit sous la forme de courriers, de courriels et sur le registre papier mis à disposition du public durant l'enquête.

Par ailleurs, j'ai profité de cet échange avec la commune pour évoquer les points sur lesquels une attention particulière devait être apportée.

Au sein du procès-Verbal de synthèse, j'ai établi un chapitre spécifique pour les observations, réserves et recommandations des personnes publiques associées et de la MRAe qui a été transmis à la commune et qui est intégré au rapport.

Pour pouvoir répondre correctement à toutes les observations des PPA et du public, la commune a demandé un délai supplémentaire de 12 jours par courriel en date du 17 octobre 2025, car de nombreuses contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé dans les derniers jours de l'enquête.

Les réponses aux observations du PV de synthèse m'ont été transmises par la commune, le 10 novembre 2025 par courriel.

Le dossier contenait bien toutes les pièces nécessaires pour permettre au public d'avoir une information complète, et notamment les délibérations :

- La délibération 2019, en date 10 mai 2019, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monacia d'Aullène et l'organisation d'une large concertation,
- La délibération 2022, en date 14 octobre 2022, débattant du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D),
- La délibération 2024, en date 22 novembre 2024 octobre 2022, débattant à nouveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D),
- La délibération 2025, en date 18 avril 2025, arrêtant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monacia d'Aullène ainsi que son annexe relative au bilan de concertation,
- L'arrêté n°55/2025 en date du 25 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Monacia d'Aullène
- L'arrête n°63/2025 en date du 17 septembre 2025 prolongeant l'enquête publique pour une durée de 15 jours soit jusqu'au 8 octobre 2025
- L'avis d'enquête publique
- L'avis d'enquête publique modificatif
- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Les plans de zonage (carte générale et zoom)
- Le règlement de zones,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les emplacements réservés (ER),
- Les annexes (servitudes, assainissement, eau pluviale et eau potable, les risques, le droit de préemption)
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
  - Avis de la DRAC en date du 26 juin 2025,
  - Avis des services de l'Etat en date du 8 juillet 2025,
  - Avis de l'INAO en date du 15 juillet 2025
  - Avis Camera d'Agricoltura Corsica en date du 18 juillet 2025,

- Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) en date du 21 juillet 2025
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 22 juillet 2025,
- Avis du conseil des sites du 14 mars 2025,
- Avis Collectivité de Corse (CDC) du 24 juillet 2025,

Si tous ces documents étaient bien présentés et d'une qualité correcte, j'ai remarqué que les deux plans mis dans le dossier de PLU et à disposition du public auraient mérité d'être plus lisibles. En effet, des zooms par quartiers auraient permis de mieux visualiser les parcelles.

Ce dossier, remis à l'enquête publique, aurait mérité plus de clarté et de concision et une actualisation du diagnostic qui a été réalisé en 2021.

**Aussi les différentes phases de l'élaboration du PLU ainsi que les obligations légales pour l'organisation de l'enquête publique (communication auprès du public, réponses apportées aux observations des PPA, de la MRAe et du public) ont été bien respectées.**

### **3. Conclusions motivées sur le fond**

Un projet de PLU doit démontrer un respect du principe d'équilibre entre la bonne application des lois d'urbanisme et la protection de l'environnement, notamment entre :

- Un renouvellement et un développement urbain maîtrisé.
- La préservation et la bonne gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- La protection du patrimoine bâti et non bâti (EBC, ERC...)
- Les besoins en matière de mobilité.

Les zones d'aménagement prioritaires ont été définies en cohérence avec les besoins démographiques et économiques locaux.

#### **3.1. Prise en compte des observations du public**

Les observations formulées par les administrés ont été variées, portant notamment et principalement sur :

- La consommation des espaces agricoles et naturels,
- Les capacités d'accueil du territoire,
- Les choix de zonage dans les secteurs en mutation,
- Le devenir de leur propriété,
- La gestion de l'assainissement et des réseaux.

Les observations formulées par le public ont bien été prises en compte par la commune dans le procès-verbal de synthèse, avec des réponses adaptées et proportionnées surtout lorsque qu'elles pouvaient respecter le principe d'équilibre entre les lois d'urbanisme et un développement urbain maîtrisé.

La commune a répondu de manière structurée aux remarques déposées et a apporté plusieurs précisions ou engagements. Les échanges avec le public n'ont pas révélé d'éléments susceptibles d'invalidier globalement la procédure ou la cohérence du projet.

### **3.2. Prise en compte de l'impact environnemental**

L'étude d'impact environnemental incluse dans le dossier est complète et démontre une volonté de minimiser les effets négatifs sur l'environnement.

Après analyse, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de PLU présentent, à mon avis, un projet équilibré de densification au sein des enveloppes urbaines définies, préservant ainsi l'environnement du territoire (espaces naturels, agricoles et forestiers).

### **3.3. Prise en compte du PADDUC**

La commissaire enquêtrice considère que le PADD présenté est cohérent et adapté au territoire, avec des enjeux environnementaux bien identifiées qui démontrent une volonté de la commune de préserver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels. De plus, il paraît être compatible avec les objectifs du PADDUC, en termes de valorisation des activités économiques, de préservation et d'équilibre urbain

### **3.4. Prise en compte des avis des PPA**

Je constate que ce projet de PLU a reçu des avis plutôt favorables des PPA, même s'ils sont assortis de recommandations et de réserves de la part de la CTPENAF, de la chambre d'agriculture et de l'INAO.

Après analyse, plus détaillée, l'ensemble des documents relatifs à ce projet de PLU présentent, à mon avis, peu de risques de contentieux car les « réserves » de personnes publiques associées ont en majeure partie été levées dans les réponses qui ont été fournies par la commune, sauf en ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°0366.

#### **Réserves CTPENAF**

La CTPENAF avait émis trois réserves majeures, dont l'analyse croisée avec les réponses de la commune conduit aux observations suivantes :

- Réserve n°1 :



La commune supprime l'OAP n°3, reclassant le secteur en 2AU ; elle justifie le maintien du bâti régulier en B55 et accepte le reclassement de la parcelle B493 en As.  
→ *Cette réserve est globalement levée, sous réserve de la modification effective des documents graphiques et écrits.*

- Réserve n°2 :

La réduction de l'emprise de l'OAP n°2 constitue une prise en compte partielle. En revanche, le maintien en zone U de la parcelle B366, pourtant en ESA, ne répond pas à la demande expresse de la CTPENAF et demeure en contradiction avec les orientations du PADDUC, sauf justification d'intérêt général majeur qui n'a pas été apportée.

→ *Réserve partiellement levée, avec un point restant substantiel.*

- Réserve n°3 :

La commune apporte la preuve d'une activité de camping effectivement réalisée sur les parcelles B426, B427 et B428, justifiant le maintien de la zone Nt.  
→ *Réserve levée.*

Dans l'ensemble, la commune a fourni un effort réel et substantiel pour répondre aux exigences de la CTPENAF. Toutefois, la situation particulière de la parcelle cadastrée section B n°366 demeure un point de non-conformité au regard des prescriptions agricoles et du classement ESA.

Cependant, je précise que j'ai pu me rendre sur cette parcelle et que son maintien en zone constructible me semble approprié (accès direct sur voirie départementale, et desservie par les réseaux). Les propriétaires ont fourni à l'appui de leur contribution une attestation de la chambre d'agriculture précisant que cette parcelle ne figure plus sur le registre parcellaire depuis 2023.

### **Réserves et remarques INAO**

La réponse de la commune prend en compte de manière cohérente les remarques de l'INAO, notamment en ce qui concerne la protection des espaces agricoles, tout en respectant les obligations de continuité urbaine de la Loi Littoral excepté les demandes formulées sur les parcelles B366 et B 1028 qui sont maintenues en zone constructible par la commune.

Sous réserve de la correcte traduction de ces modifications dans le dossier final du PLU, et en particulier dans les documents de zonage et de règlement, il apparaît que les observations de l'INAO ont été globalement prises en compte.

### **Réserves chambre d'agriculture**

Les observations de la Chambre d'Agriculture ont été globalement prises en compte par la commune, en particulier sur les points les plus sensibles (OAP n°2 et n°3, ESA, justification du zonage agricole). Il conviendra toutefois de veiller à une stricte

traduction de ces engagements dans le dossier final (plans, règlement, rapport de présentation), notamment s'agissant de la cohérence des surfaces d'ESA.

**Pour conclure et surtout éviter d'accroître la fragilité juridique de ce PLU, il est nécessaire pour la commune de répondre précisément pour chacun des engagements qu'elle a pris, avant de l'approuver.**

### **3.5. Sur la cohérence générale du PLU**

Le projet présente une démarche globalement équilibrée, avec une volonté affichée de :

- Limiter l'étalement urbain,
- Organiser le développement autour des secteurs déjà équipés,
- Préserver les espaces agricoles continus,
- Renforcer les capacités d'accueil dans un cadre maîtrisé.

### **3.6. Principales faiblesses du projet**

Sur la forme, les dossiers sont riches en information, mais parfois confus avec un diagnostic datant de 2021 qui aurait dû être actualisé. A noter que certaines parties reprennent les mêmes thèmes, voire sont parfois « redondants », ce qui a pu compliquer la tâche d'analyse et de recherche. Par ailleurs, des informations concernant le PADD, les OAP ou encore les ER figurent dans ce rapport de présentation et sont reprises à l'identique dans des documents spécifiques.

Enfin, le dossier ne comporte pas d'analyse précise des ressources en eau potable disponibles et des besoins projetés à l'horizon 2033.

### **3.7. Eléments positifs du projet**

Le PADD identifie bien les enjeux environnementaux du territoire et semble être en conformité avec les objectifs du PADDUC, notamment dans la volonté d'équilibre de préservation du territoire et du développement urbain.

Ce projet de PLU a bien défini les formes urbaines, au titre de la loi Littoral, évitant ainsi la progression du mitage sur le territoire et ses conséquences négatives sur l'environnement et la consommation des espaces naturels et agricoles. Il n'envisage une urbanisation que par densification à l'intérieur de ces enveloppes urbaines existantes, à l'exception des zones AU situées en périphéries et aujourd'hui vierges de toutes constructions.

Les enjeux relatifs au paysage et à l'environnement ont été traités d'une manière globalement cohérente.

Enfin, la municipalité a choisi le scénario d'une croissance maîtrisée, scénario basé sur une croissance annuelle moyenne de +1%. C'est en effet le scénario démographique le

plus proche des tendances observées ces dernières années. Il permet de modérer les besoins en foncier tout en permettant à la commune de se développer à un rythme soutenable.

**Ainsi, ce projet de PLU, malgré quelques points faibles améliorables, et soumis à des recommandations qui peuvent être facilement levées, apparaît comme équilibré.**

#### **4. Avis de la commissaire enquêtrice**

Mon avis repose sur l'analyse des éléments de forme (organisation de l'enquête, qualité des informations apportées au public) et de fond (respect du principe d'équilibre du projet de PLU, qualité des réponses apportées par la commune aux réserves, recommandations et observations des PPA et du public, et des informations recueillies) et il est exprimé en tenant compte des avantages et des inconvénients du projet.

*Je regrette que les réponses aux personnes publiques associées et notamment à la CTPENAF soient arrivées tardivement.*

*Je regrette que le diagnostic date de 2021.*

*Je regrette que la commune n'ait pas mieux argumenté la conformité de la loi Littoral concernant la réfection du gîte d'étape.*

*Je recommande, afin de ne pas fragiliser juridiquement le PLU, de rencontrer la CTPENAF afin d'évoquer la problématique de la parcelle cadastrée section B n°366 qui est maintenue par la commune en zone constructible, ce qui me paraît par ailleurs justifié.*

**J'émetts l'avis suivant :**

Au regard de l'ensemble des éléments ci-dessus :

- Des réponses apportées par la commune aux contributions des administrés,
- Des réponses apportées aux réserves et recommandations des PPA,
- Des ajustements annoncés du zonage,
- De la suppression de l'OAP n°3,
- De la réduction de l'emprise de l'OAP n°2,

**Avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de MONACIA D'AULLENE**

Monacia D'Aullène le 17 novembre 2025

La commissaire enquêtrice  
Valérie ETTORI

