

République Française	EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Département Corse du Sud	
Nombre de conseillers En exercice : 14 Présents : 09 Votants : 09 Absents : 05 Exclus : 0	De la Commune de Monacia d'Aullène Séance du 31 janvier 2026 à 14h00 Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de : Monsieur LUCIANI Marc-Eugène
Date de la Convocation 26/01/2026	Etaient présents : Jacques-Antoine TRAMONI, Michel BENEDETTI, Jean-Louis PIERAGGI, Xavier BENEDETTI, Nicolas BENEDETTI, Catherine POLI, Fabien CANETTI, Bianca TOMASI Absents : Félicien LUCCHINI, Sandra TOMASINI, François-Joseph LUCCHINI, Laurence LESY, Toussaint VALENTINI.
Date d'affichage 31/01/2026	Secrétaire de Séance : Bianca TOMASI
Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	

EXPOSE

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal en date du 10 mai 2019, la commune a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme, définissant ainsi les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

Pour rappel, les objectifs de l'élaboration du PLU sont :

Objectifs généraux :

- Procéder à la redéfinition de l'affectation des sols et la réorganisation de l'espace communal ;
- Prévoir des zones dédiées qui permettront la création des équipements structurants indispensables au développement économique et social ;
- Proposer un projet de Territoire intégré au développement intercommunal ;

Le plan local d'urbanisme devra garantir, dans le respect de la réglementation :

➤ Concernant le logement et le cadre de vie :

- Un développement harmonieux des différents secteurs urbanisés du territoire communal et des nouveaux lieux de vie ;
- La création de logements communaux pour répondre à l'augmentation du coût du foncier avec la réservation de zones permettant la mixité sociale ;
- Le maintien des services de proximités écoles, épiceries, bars, restaurant, agence postale, administration ;

➤ Concernant le développement économique :

- Un développement économique basé sur les potentialités de la commune (tourisme, agriculture loisirs...), privilégiant sur le plan touristique les activités génératrices de flux tout au long de l'année et favorisant l'implantation d'activités artisanale, commerciale et agricole à forte valeur ajoutée ;
- La protection et la mise en valeur des espaces agricoles, garantissant dans les zones à forte valeur environnementales une gestion durable des ressources naturelles du territoire ;
- La poursuite d'une croissance raisonnée de la population résidente en conservant le caractère saisonnier de l'occupation de certaines résidences en accord avec le caractère historique de la transhumance et de la bi-appartenance à deux villages : Monacia et Aullène ;
- La favorisation des projets professionnels et types locatifs ;

➤ **Concernant le patrimoine naturel, paysager et architectural :**

La protection des qualités paysagères et architecturales et l'embellissement du village :

- La conservation d'une organisation de village historique incluant une charte paysagère spécifique ;
- La préservation et valorisation du bâti ancien et les attenants ;

La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel :

- La protection et la mise en valeur des paysages et du milieu naturel au travers d'activités liées à la connaissance des différents écosystèmes ;
- La poursuite de la collaboration avec le conservatoire du littoral dans sa politique d'acquisition et de gestion du littoral afin de développer l'offre touristique verte avec la création de petites structures et l'émergence d'activités en pleine nature ;
- Le développement d'une activité spécifique sur le hameau de Gianuccio, avec la création d'une variante du GR20 ;
- Le maintien d'un accès à la plage de Caniggiu, plage naturelle disposant d'un mouillage réglementé ;
- L'entretien et le développement des chemins et sentiers de randonnées et parcours botaniques.

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire, lors de la délibération du 10 mai 2019, a également défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, la population, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées. Cette concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu en conseil municipal le 14 octobre 2022 et le 29 novembre 2024. Le projet d'aménagement durable décline 3 orientations principales :

- Orientation n°1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné aux services des habitants
- Orientation n°2 : Renforcer et développer l'activité économique, touristique et agricole sur la commune
- Orientation n°3 : La préservation et la valorisation du cadre de vie et de l'environnement

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Par délibération du 18 avril 2025, le Conseil municipal arrête le projet de PLU et tire le bilan de la concertation.

Ce projet a par la suite été soumis, pour avis, aux personnes publiques associées, ainsi qu'à l'autorité environnementale (MRAe Corse) et à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF).

8 avis ont été reçus étant précisé qu'aucun n'a été défavorable :

- Direction Départementale des Territoires (DDT) Corse du Sud (services de l'Etat) : favorable avec réserves
- Collectivité de Corse : favorable sous réserves
- CTPENAF : favorable avec réserves
- La Chambre d'agriculture de Corse du Sud : favorable avec réserves
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) : favorable avec réserves
- Parc Naturel Régional de Corse (PNRC) : favorable avec réserves
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : favorable
- Commune de Pianotolli-Caldarello : favorable

L'avis de la MRAe Corse a également été transmis dans les délais.

Le projet de PLU arrêté a également été soumis à enquête publique qui s'est déroulé du 20 août au 23 septembre 2025 et du 24 septembre au 08 octobre 2025. Pendant cette enquête, 86 observations du public ont été reçues, 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 A/R
- 61 observations sur le registre dématérialisé

Sur ces bases, la commissaire enquêtrice a émis, le 17 novembre 2025, un avis favorable sur le projet de PLU. Cet avis favorable a pu être émis au regard :

- 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,

Les conclusions et le rapport d'enquête de la commissaire enquêtrice ont été mis à disposition du public en Mairie de Monacia d'Aullène aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

Après examen des observations issues de la consultation des PPA, du rapport d'enquête et des conclusions de la commissaire enquêtrice, le Conseil municipal a procédé à des modifications du projet de PLU arrêté, afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques, dès lors que celles-ci sont apparues justifiées, après leur examen individuel. Ces modifications ne viennent remettre en cause ni l'économie générale du projet arrêté, ni les orientations et grands équilibres de celui-ci.

Les modifications apportées au dossier sont présentées en annexe de la présente délibération. Elles visent d'une manière générale à améliorer les principes réglementaires, notamment dans leur comptabilité avec le PADDUC et avec les objectifs de limitation de la consommation d'espaces, et à ajuster le rapport de présentation afin de justifier de ces éléments.

MOTIVATION DE LA DECISION

Monsieur le Maire, après avoir porté à la connaissance du conseil municipal l'annexe détaillant les modifications intervenues suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique, rappelle que le PLU tel qu'il est présenté à être approuvé conformément au code de l'urbanisme et que le dossier est composé des pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les annexes

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-21,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 10 mai 2019, prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2022 et 29 novembre 2024 actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2025, arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

VU l'arrêté N° 55/2025 en date du 25 juillet 2025 définissant les modalités d'organisation de l'enquête publique relative au PLU du 20 août au 23 septembre 2025 ;

VU l'arrêté N° 63/2025 en date du 17 septembre 2025 portant prolongation de l'enquête publique relative au PLU du 24 septembre 2025 au 08 octobre 2025 ;

VU les 8 avis des personnes publiques associées reçus :

- Direction Départementale des Territoires (DDT) Corse du Sud (services de l'Etat) : favorable avec réserves
- Collectivité de Corse : favorable sous réserves

- CTPENAF : favorable avec réserves
- La Chambre d'agriculture de Corse du Sud : favorable avec réserves
- Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) : favorable avec réserves
- Parc Naturel Régional de Corse (PNRC) : favorable avec réserves
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP° de la direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : favorable
- Commune de Pianotolli-Caldareello : favorable

VU le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur reçues le 17 novembre 2025 émettant un avis favorable sur le projet du PLU ;

CONSIDERANT que les avis émis sur le projet de PLU par l'autorité environnementale, la CTPENAF, et plus généralement les PPA sont largement favorables ;

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions réglementaires ;

CONSIDERANT que les observations des PPA, de la commission d'enquête et du public lors de l'enquête justifient des adaptations du projet de PLU arrêté ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de PLU à la suite des observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des PPA sont décrites en annexe à la présente délibération, et que celles-ci ne modifient pas l'économie générale du projet de PLU ;

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil municipal réuni ce jour :

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

PRECISE que, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal officiel ;

PRECISE que le PLU approuvé sera également transmis au Préfet, et versé sur le géo-portail de l'urbanisme en vue de son opposabilité ;

PRECISE que le PLU sera rendu exécutoire dans un délai d'un mois après les formalités de publicités susvisées ;

PRECISE que le projet de PLU est tenu à la disposition du public en mairie et Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture. Il est également accessible sur le site internet de la commune.



à Monacia d'Aullène
Le 31 janvier 2026

Le Maire

Marc-Eugène LUCIANI



Département de la Corse du Sud

Mairie de MONACIA D'AULLENE

20171 MONACIA D'AULLENE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ DU MAIRE

Domaine : Urbanisme

De la commune Monacia d'Aullène

ARRETE N°64/2026

Mise à jour des annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme- Droit de Préemption Urbain

Le Maire de la commune de Monacia d'Aullène,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R153-18,
Vu le Code de l'Environnement, et notamment l'article R562-10,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2026,
Considérant la délibération instaurant le droit de préemption en date du 31 janvier 2026,
Considérant que le PLU de Monacia d'Aullène doit être mise à jour,

ARRETE

Article 1 :

La délibération instaurant le droit de préemption urbain approuvé en conseil municipal le 31 janvier 2026 est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monacia d'Aullène, en remplacement de la dernière délibération.

Article 2 :

La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la mairie de Monacia d'Aullène et à la Préfecture de Corse-du-Sud.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois et sera transmis à Monsieur le Préfet de la Corse-du-Sud et au Directeur départemental des territoires de Corse-du-Sud.

Article 4 :

La Direction générale des Services de la Mairie de Monacia d'Aullène est chargée de veiller à l'application du présent arrêté.

Fait à Monacia d'Aullène le 16/10/2026



Le Maire

Marc-Eugène LUCIANI

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bastia, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche interrompant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

République Française Département Corse du Sud	EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL	
Nombre de conseillers En exercice : 14 Présents : 09 Votants : 09 Absents : 05 Exclus : 0	De la Commune de Monacia d'Aullène Séance du 14 février 2026 à 14h00 Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de : Monsieur LUCIANI Marc-Eugène	Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur <div>02A-212001630-20260214-14022026-01-DE</div> Accusé certifié exécutoire <div>Réception par le préfet : 27/02/2026</div>
Date de la Convocation 09/02/2026	Etaient présents : Jacques-Antoine TRAMONI, Michel BENEDETTI, Jean-Louis PIERAGGI, Xavier BENEDETTI, Nicolas BENEDETTI, Catherine POLI, Fabien CANETTI, Bianca TOMASI Absents : Félicien LUCCHINI, Sandra TOMASINI, François-Joseph LUCCHINI, Laurence LESY, Toussaint VALENTINI.	
Date d'affichage 14/02/2026	Secrétaire de Séance : Bianca TOMASI	
Objet : instauration du droit de préemption urbain		

MOTIVATION DE LA DECISION

Vu code de l'urbanisme et notamment ses articles, L.211-1, et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 mai 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 31 janvier 2026 nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Monacia d'Aullène,

CONSIDERANT que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme au terme duquel les communes dotées d'un Plu approuvé peuvent, par délibération de leur conseil municipal instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan,

CONSIDERANT que l'article R.211-1 du Code de l'Urbanisme au terme duquel le droit de préemption urbain peut être institué sur tout autre partie de zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé (ZAD) ou de périmètre provisoire de ZAD sur ces territoires.

CONSIDERANT que l'instauration de ce droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future n'est possible qu'en vue de la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations d'aménagement (ou de constitution de réserves foncières pour les réaliser), à savoir :

- Mettre en place une politique de l'habitat permettant de lutter contre l'insalubrité et la vacance,
- Permettre le renouvellement urbain
- Accompagner la densification
- Permettre la réalisation d'équipement et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général,
- Encourager l'activité économique,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Accompagner la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels,

Le Conseil se réunit ce jour :

DECIDE d'instaurer le droit de préemption urbain dans toutes les zones (U) et à urbaniser (1AU et 2AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2026. Le champ d'application du DPU de la commune de Monacia d'Aullène est identifié à l'aide d'un plan annexé à la présente délibération ;

DECIDE de donner délégation au Maire, conformément à l'article L.122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre retenu ;

02A-212001630-20260214-14022026-01-DE

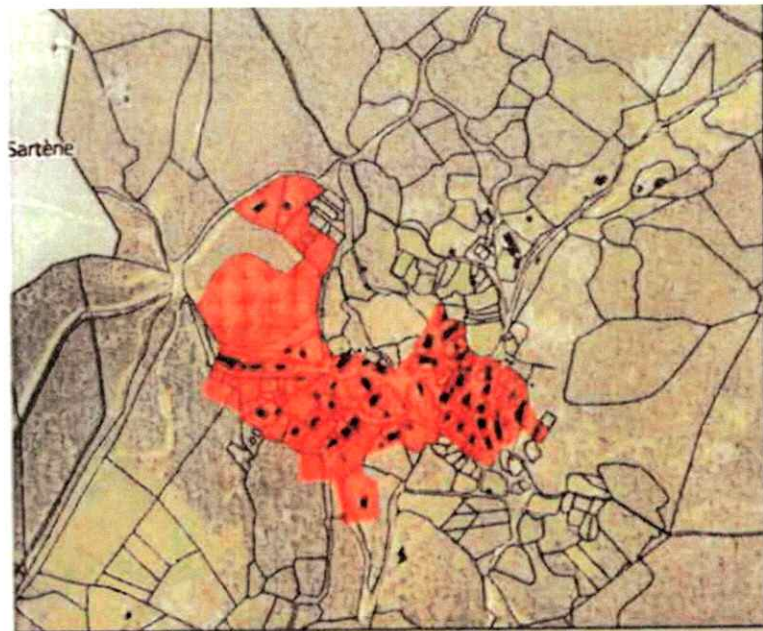
Accusé certifié exécutoire

PRECISE que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. La mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux officiels.

Fait et délibéré les jours, Mois et An que dessus.

Fait à Monacia d'Aullène
Le 14 février 2026
Le Maire
Marc-Eugène LUCIANI



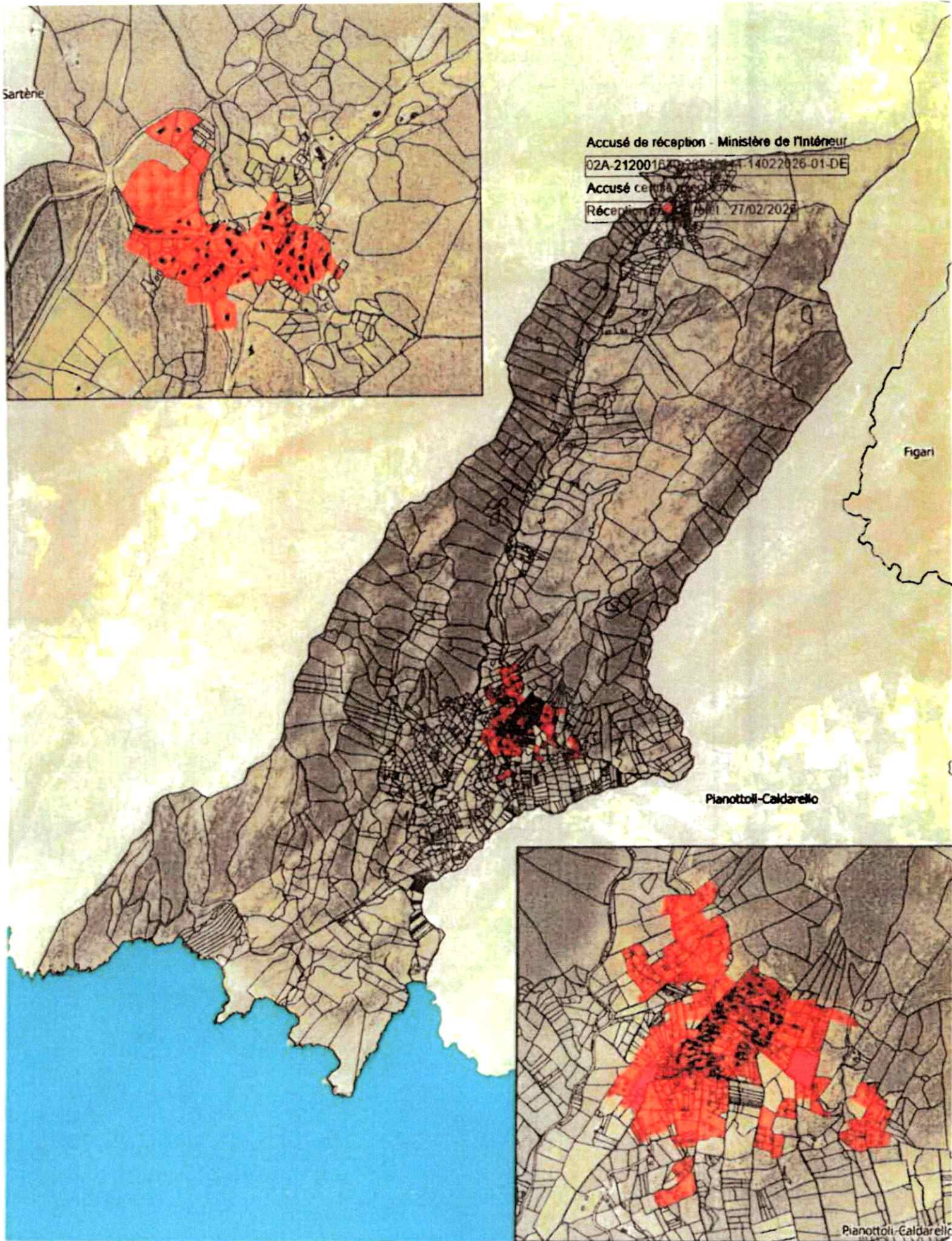
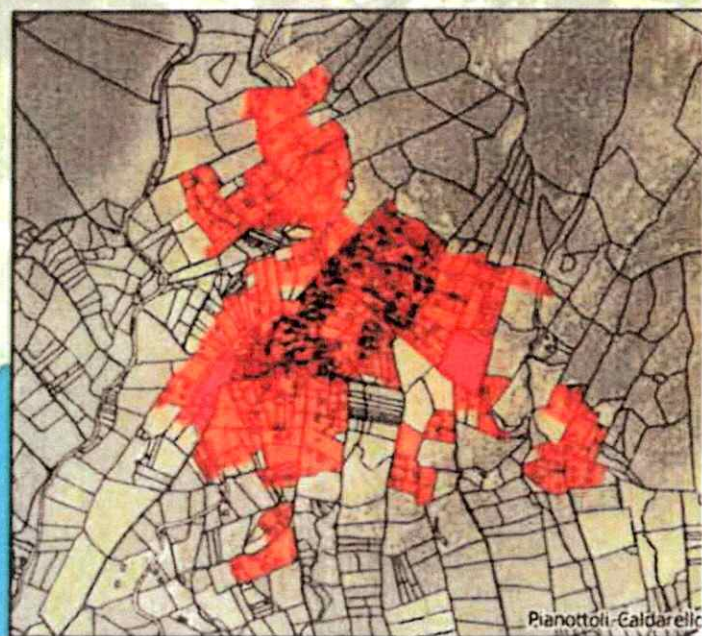


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-2120016-2022-01-14022026-01-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Réception en date du 27/02/2026



0 1 2 km



Orange Zones urbaines

Red Zones à urbaniser

Sources : IGN, Ortho, photo 2017, CITADIA janvier 2026

CITADIA