

Collectivité de Corse

# Plan Local d'Urbanisme



## SANT'ANTONINU

Résumé non technique



Juillet 2023





# ELEMENTS DE MOTIVATION

## JUSTIFIANT L'ELABORATION DU PLU

**Assurer le renouvellement et la préservation d'un territoire attractif et identitaire à partir de l'agenda 21**

### **Mettre en œuvre le projet de territoire.**

- ⇒ Assurer le renouvellement démographique.
- ⇒ Promouvoir la mixité urbaine et l'accès au logement pour tous.
- ⇒ Adapter les services et les équipements aux besoins de la population.
- ⇒ Assurer la sécurité des circulations et organiser le stationnement.
- ⇒ Dynamiser le village et fixer les populations sur le cœur ancien et sa proche périphérie.
- ⇒ Renforcer le lien social et la mixité sociale.
- ⇒ Préserver la qualité et le cadre de vie et le caractère identitaire du village classé et des quartiers anciens.

### **Faciliter l'instruction des permis de construire.**

Engager un travail de simplification pour rendre plus aisée l'instruction des permis de construire tant au titre du règlement du PLU qu'au titre du zonage.

### **Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions législatives.**

La production législative relevant de l'urbanisme et des documents d'urbanisme en particulier a été fort riche depuis ces 10 dernières années (lois ENE, Alur, AAA, Croissance, Climat & Résilience...). Ces nouvelles lois imposent une réglementation forte et une nouvelle méthode quant à l'élaboration et au contenu des documents d'urbanisme qui engendrent des répercussions concrètes tant sur le rapport de présentation, le PADD, le règlement ou le zonage d'urbanisme.

### **Articulation de la planification avec les autres plans et programmes.**

Il s'agira de mettre le PLU en compatibilité avec le Padduc, le PRGI, le SCRAE, le SDAGE, le Petr de Balagne

### **Résorber les débordements de la carte communale**

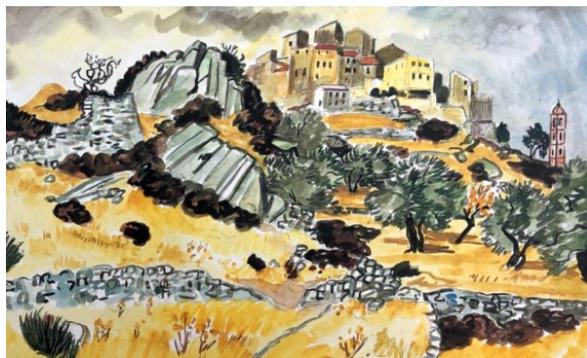
*(Urbanisation hors formes urbaines et en discontinuité avec les villages, les hameaux et les groupements de constructions).*

- ⇒ Lutter contre l'étalement urbain et la banalisation de l'espace.
- ⇒ Réduire les coûts supplémentaires pour la collectivité engendrés par la fragmentation de l'espace et l'étalement urbain (VRD, déchets...) en déclassant certains secteurs et en renforçant les densités.
- ⇒ Restituer un certain nombre d'espaces agricoles en adéquation avec la réalité et le fonctionnement du territoire.

### **Construire la planification de demain en appui avec les enjeux de territoire.**

- ⇒ Améliorer la qualité et le cadre de vie.
- ⇒ Préserver les ambiances de la ruralité du village et de ses alentours.
- ⇒ Mettre l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement.
- ⇒ Renouer avec le lien social.
- ⇒ Organiser le stationnement.
- ⇒ Répondre aux besoins des populations locales en termes de logement.
- ⇒ S'appuyer sur les spécificités du territoire pour engendrer le développement.
- ⇒ Assurer la croissance verte.
- ⇒ Préserver les sites sensibles
- ⇒ Promouvoir la transition écologique.
- ⇒ Résorber toutes formes de pollutions.
- ⇒ Prévenir contre les risques naturels.

# SITE ET SITUATION



**Sant’Antoninu** est une commune de Balagne peuplée de 144hab. (*estimation commune 2022*), dont le territoire de 4,1km<sup>2</sup> s’étend des contreforts du Capu Mozzelo jusqu’aux abords de la plaine du Reginu.

Membre de la communauté de communes de Calvi-Balagne et du Petr de Balagne.

Inscrit dans le bassin de vie Balagne, le village est à une quinzaine de kilomètres de la ville centre Calvi et moins de 10mn

d’Isula Rossa.

Le territoire couvre les piedmonts de la ligne de crêtes commandée par le Monte Cinto, surplombant la vallée et les massifs de la plaine du Reginu à l’Est et la conque de Teghiella au nord-ouest, ouverte sur la méditerranée qui se détache au loin.

Le village même de Sant’Antonino s’étage sur un piton rocheux dominant un petit plateau tel une place forte, en vue de tous les villages de la microrégion.

**Population**, la commune comptait 130 habitants en 2018 pour 57 ménages : une variation annuelle des plus dynamiques avec plus de 2,8%/an (2013-2018) propulsée de façon continue et exponentielle la courbe démographique (évolution de 69% de la population en 20 ans avec + 53habitants).



Les perspectives d’aménagement et de structuration de l’espace urbain retenues par les orientations du PLU permettront de poursuivre cette dynamique démographique, tout en permettant aux jeunes actifs, aux retraités et à la diaspora de s’y installer, tendance que le projet communal souhaite perpétuer et renforcer en imposant une diversité du parc de logements capable d’absorber les besoins des primo accédants, des jeunes ménages actifs et des populations aux revenus modérés.



L’intervention publique dans la planification urbaine couvrant plus de 80% du gisement foncier du projet PLU (2ha sur 2,4ha) dans les politiques d’aménagement du territoire afin de maîtriser parfaitement l’organisation et le développement urbain de la commune. Cadre de vie, accession, logement, croissance verte, biodiversité, patrimoine, stationnement, lien social et équipements publics constituent la clé de voute d’un programme de développement ambitieux, dynamique et durable.

**2 tâches d’urbanisation** ont été retenues dans la programmation urbaine du PLU. Le village de Sant’Antoninu qui regroupe les équipements et les espaces publics et culturels avec son aire d’influence locale. Un village classé qui pâtit d’une forte concentration de résidences secondaires, de logements vacants et qui souffre de la saisonnalité de l’économie avec une forte dépendance à l’extérieur.

Un renouveau et une réorganisation en profondeur de sa périphérie s’impose au PLU afin de redynamiser la vie sur le village tout en préservant son caractère identitaire.



Parallèlement, le groupement de constructions d’habitation contemporain de Felge-Chiose s’est développé ces 15 dernières années (lotissement communal et constructions individuelles) respectivement entre les villages d’Aegnu et de Sant’Antoninu, sur les abords de la RD151 menant au village. Il renvoie à un urbanisme spontané détourné de toute organisation et cohérence urbaine et tend vers la banalisation de l’espace. L’objectif du Plu est de renforcer l’armature urbaine du secteur par l’aménagement d’un quartier en extension de mixité urbaine en vue notamment d’un rééquilibrage du parc de logements garanti par une intervention publique sur un foncier communal.



**Le parc immobilier** de 154 logements en 2022 (*estimation commune*) se caractérise par un parc de logements permanents inférieur à 39% qui reste à conforter et à équilibrer. Aussi, la forte proportion de logements vacants (12%) révèle un marché tendu et un taux de mortalité élevé qui ralentit la mutation des biens. Force est de constater que la plupart des biens restent dans le giron familial en indivision, ce qui augmente fortuitement la proportion de résidences secondaires.

Afin de sortir de cette situation pénalisante, l’intervention publique s’avère nécessaire pour contrecarrer ces dysfonctionnements qui empêchent un renouvellement du parc de logements et plus particulièrement le renouvellement démographique et l’accès au logement des populations locales. Il s’agira par ailleurs, de sortir des fortes concentrations pavillonnaires de ces dernières décennies (84%) et de garantir un accès au logement pour tous.

Si le parc de logements a progressé de 49% en moins de 20ans (+48u) avec une moyenne de 2P/an et un TAMP (taux d’accroissement moyen pondéré) de 2,8% depuis 2013, il a engendré un étalement urbain sans précédent (3,9ha d’espaces artificialisés en moins de 10 ans.

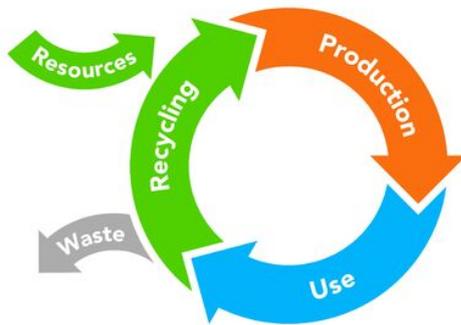
Cette progression récente de la tâche urbaine révèle un volume conséquent de constructions pavillonnaires. Une très mauvaise situation sur les plans environnementaux (étalement urbain) et en termes de mixité sociale. Le PLU doit constituer une solution appropriée afin de contrecarrer cette tendance, afin de renforcer le lien social, afin de positionner l’espace public au cœur des espaces habités, afin de renforcer la biodiversité sur et en périphérie directe des espaces artificialisés, afin de soutenir l’accès au logement pour les populations locales et les primo accédants.



l’accès au logement pour les populations locales et les primo accédants.

**Le tissu économique** ne semble pas subvenir aux besoins de proximité et de première nécessité. Il révèle la situation actuelle de la commune, une économie exsangue et dépendante en termes de services publics, de services à la population et de petits commerces de proximité. L’économie locale reposant essentiellement sur le tourisme ne profite pas aux riverains qui doivent se rendre sur les villes-centre se trouvent les grands centres commerciaux.

Afin de sortir de cette situation, la commune doit s'engager dans une spirale vertueuse en diversifiant ses activités, en renforçant son attractivité et en valorisant ses atouts en faveur des circuits courts.



Pour se faire, il s'agira de renforcer la place de l'agriculture sur le territoire, de renforcer les services publics, de renforcer les services à la population, de soutenir le développement de l'artisanat et des petits commerces de proximité par des aménagements adaptés mais aussi en usant du droit de préemption urbain afin de mettre à disposition des locaux commerciaux, des petits ateliers pour faire vivre le village à l'année et rendre sa dynamique d'antan.

Il s'agira également de créer des produits touristiques à part entière autour de l'environnement, des activités culturelles, des productions identitaires, autour de la découverte du patrimoine et développer le tourisme doux, culturel, événementiel, de découverte et de sports de pleine nature.

**Flux**, la commune n'est pas desservie par des axes structurants. Seul se dessine un maillage routier secondaire (RD151 et RD413) reliant le village et les tâches urbaines, ainsi que la desserte des villages de la vallée du Reginu.

Si l'accès au village est aisé en basse saison, il est rapidement saturé en période estivale et occasionne de gros problèmes de circulation, de croisement de véhicules, de saturation du stationnement et de sécurité publique.



"A MONTAGNERA IN SANANTUNINU"



En outre, un effort est à dégager dans la restauration des mobilités douces inter villages et entre les tâches urbaines qui ponctuent le territoire balain. Le Petr de Balagne travaille en ce sens en partenariat avec les EPCI.

Un autre effort pourrait être engagé dans le renforcement et le développement des transports en commun (fréquences et dessertes), notamment pour les personnes à mobilité réduite, pour les personnes âgées..., mais aussi en vue de réduire les flux sur les entrées de ville ainsi que les émissions de GES pour préserver l'environnement et garantir une meilleure transition écologique.

**Urbanisme**. La loi montagne, la sensibilité environnementale, un patrimoine protégé, ainsi que le déterminisme géographique et paysager interfèrent sur les opportunités et les limites de développement des différentes tâches urbaines. Sites Natura 2000, ZNIEFF, site classé du village de Sant'Antoninu, biodiversité, espaces agraires et arboricoles, risques naturels (zones inondables, incendies)... sont autant d'éléments qui cadrent toutes velléités de développement.

Jusqu'à présent, la commune de Sant'Antoninu a manqué d'organisation cohérente de sa structuration urbaine compte tenu du déterminisme géographique (pentes, éloignement, accessibilité ...), compte tenu de l'absence de document de planification urbaine, compte tenu d'une économie exsangue et saisonnière, compte tenu de la précarité de l'emploi, compte tenu de l'isolement relatif du territoire vis-à-vis des dynamiques structurelles de l'aire métropolitaine de Calvi-Ile Rousse.



Le PLU est un outil capable de rompre avec un certain nombre de dysfonctionnements, de rapprocher les territoires, de les mettre en relation complémentaires : Organiser le stationnement, réguler les circulations, aménager des quartiers de vie, restaurer les traditions, réglementer la construction, préserver l’environnement, prévenir contre les risques naturels. Réinventer le

territoire et surtout tenter de répondre à des besoins identifiés : accession au logement, allongement de la saison touristique, diversification de l’économie locale, restauration de l’espace public, renforcement des services publics, développement socio-économique, anticiper le réchauffement climatique et tendre vers la transition écologique.

**La qualité des paysages** est riche et la biodiversité constitue un des atouts du territoire. Un espace protégé et très hétérogène par sa morphologie, par la diversité de la couverture végétale et des endémismes, par la présence d’ESA inscrits au Padduc. Le caractère sauvage de des falaises de Proliferghi, de la plaine agraire du Reginu se révèle au travers des zones humides temporaires, au travers des bocages, au travers d’un massif minéral, au travers de boisements isolés de chênes blancs, au travers des jardins de Balagne (oliveraies, parcours, extensifs, cultures fourragères, coteaux viticoles...), au travers des anciennes restanques jadis plantées de jardins-vergers, au travers du petit plateau de Sant’Antoninu, au travers des endémismes et de la diversité des habitats qui constituent l’atout majeur de ces sites et qui confortent la richesse et la biodiversité du territoire.



Si bien qu’il semble justifié de limiter au minimum les extensions urbaines et de préférer une structuration urbaine à partir des tâches urbaines existantes et à fortiori du noyau villageois. Abonder dans le sens du Padduc et de la loi montagne dont l’objectif est de préserver les espaces agraires, le village classé de Sant’Antoninu, le bâti vernaculaire, ainsi que les espaces naturels protégés.

Les massifs montagneux et escarpements rocheux, les boisements singuliers épars, la vallée du Reginu, le plateau pâturé de Sant’Antoninu, les restanques abandonnées, la qualité architecturale des bâtis, le patrimoine culturel et religieux, les perspectives et horizons vers les vallées, vers le littoral, vers les lignes de crêtes commandées par le Cintu... sont autant d’éléments sensibles à préserver qui font la qualité des paysages de la commune, une véritable vitrine naturelle et patrimoniale au nom du développement durable.

Ces espaces ont été classés soit par le zonage du PLU, soit protégés en respect de la réglementation (loi montagne), soit préservés à des fins paysagères ou environnementales. La mosaïque d’espaces, de structures géomorphologiques, de modelés, de paysages sont autant d’éléments qui constituent des habitats variés et multiples pour la faune et la flore endémique et protégée dont notamment le milan royal.





Aussi, retenons la volonté du PLU d'interdire toute extension malvenue du village classé qui a choisi de concentrer les extensions sur deux secteurs d'urbanisation de façon à ne pas altérer la qualité architecturale et paysagère des sites. Aussi, la délocalisation du parc de stationnement visiteurs en vue d'améliorer les interfaces avec le village constitue un point fort du PLU. Comme par exemple la végétalisation des abords de l'espace villageois avec d'une part l'aménagement d'un jardin remarquable et d'autre part d'un verger

conservatoire. Tendre vers un renforcement de la biodiversité, la végétalisation autour des espaces artificialisés et le traitement des interfaces entre espaces agraires et espace villageois.

Les extensions sont commandées par un foncier communal qui permettra de cadrer les aménagements planifiés et de répondre concrètement à des attentes des populations locales et à un certain nombre de besoin sur un foncier limité.

La notion de transition écologique semble acquise avec le choix et la volonté d'aménager un Eco Quartier en extension nord du village en tenant compte de la qualité des espaces agraires et de la notion de co-visibilité dans le grand paysage quant à son implantation.



La tâche urbaine de Chiose-Felge fera l'objet d'un renforcement de l'armature urbaine en cherchant à privilégier une mixité du parc de logements et l'organisation d'un quartier habité avec ses espaces publics, ses espaces de respiration urbaine (trames vertes), avec une implantation des bâtiments respectueuse du site au regard du déterminisme géographique (pente, boisements, écoulement des eaux pluviales...).

**Les boisements** couvrent moins de 48ha (dont 37ha protégés par une trame EBC).



Ont été préservés de l'urbanisation tant les bosquets, les massifs boisés (chênaies, ripisylves, oléo-lentisques,...), les essences endémiques (suberaies, hygrophytes des zones humides...) que les ripisylves (chênes, oléastres...).

Aussi au cœur même des espaces bâtis une attention particulière a été retenue quant à la préservation des vergers (zones AJ sur Sant’Antoninu), des bosquets, des arbres isolés, des petits parcs et jardins privés, des belvédères paysagers (trames vertes inconstructibles).

Chaque fois que cela a été possible les boisements ont été écartés et préservés de l'urbanisation. D'autre part le projet de PLU souhaite végétaliser le territoire, notamment en périphérie de l'espace villageois : jardins remarquables, verger conservatoire, délocalisation du parc de stationnement visiteurs et aménagement d'un théâtre de verdure au cœur d'une complantation d'oliviers séculaires, jardins partagés sur l'Eco Quartier, végétalisation des aires de stationnement, préservation des coteaux viticoles, complantation des restanques ...



**La biodiversité** constitue une véritable richesse pour le territoire. Notons que les activités agricoles concourent à la modélisation et à la gestion d'écosystèmes agropastoraux favorables à cette biodiversité.



Les principaux enjeux environnementaux se situent dans les zones de contact entre les espaces bâtis, les espaces agro-pastoraux, les anciennes restanques à réhabiliter, les oliveraies et jardins de Balagne à restaurer, les bocages de la vallée du Reginu et les zones naturelles et sensibles. Réinventer le verger méditerranéen. Préserver les planches et vergers aux alentours du village, redéployer les parcours chevriers, valoriser les bocages du Reginu, replanter les oliveraies sur les piedmonts, restaurer la culture des amandiers...

Une mosaïque de paysages qui révèle une mosaïque d'habitats entre zone humides, massif minéral, escarpements, cavités rocheuses, prairies pâturées, piedmonts adrets, exposition ubac, chênaies, maquis bas, cistaies.... Propices à l'épanouissement des milans royaux, des pipistrelles, des tortues d'Hermann, des insectes protégés...



La commune dispose également **d'un patrimoine culturel et historique** caractéristique dont notamment les quartiers anciens du village (village classé) et des églises et chapelles (Aregnu, Annunziata...), le bâti vernaculaire... Leur position stratégique dans le paysage de la commune (nid d'aigle, interfaces....) leur procure une place centrale dans les choix du projet de développement autant dans les impératifs de protection que dans leur rôle au titre de l'identité du territoire.

**Le paysage de l'arrière-pays** est marqué par des reliefs singuliers et des boisements nobles de chênes isolés au sud, des bocages au cœur de la plaine du Reginu à l'Est, des falaises minérales qui ferment le territoire au nord, des restanques en déprise au nord-ouest, des parcours caprins au nord. Des oliveraies éparées çà et là.

Sur **l'espace villageois et ses proches alentours** il faut s'interroger sur la manière dont les ambiances rurales peuvent être maintenues (treilles, jardins, espaces publics, fontaines, vergers, bosquets, belvédères, parcs et jardins...).

Un des objectifs de la commune est de préserver ces ambiances de la ruralité. Aussi, il est question de mesurer l'impact de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du paysage vécu et du paysage perçu, de façon détachée du village afin de le préserver et de garantir toute son intégrité.

**Au titre de la santé**, des efforts devront être engagés au niveau des mobilités, au niveau de la réduction des déplacements et de l'accessibilité par un urbanisme adapté. La végétalisation des espaces artificialisés, de leurs abords, les normes écologiques de la construction, de matériaux, d'isolation, la récupération des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable constituent un effort conséquent du PLU au regard du réchauffement climatique.

L'objectif du PLU est de mettre en œuvre un projet de développement durable mieux adapté au contexte sociodémographique, économique et urbain et au contexte réglementaire dans les domaines urbain, environnemental et.

# LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Jusqu’à présent le développement urbain de la commune a été réalisé sans véritable prise de conscience que l’environnement constitue le socle et l’avenir d’un territoire au regard du développement durable, de la généralisation des circuits courts favorables aux productions locales, de la pollution, de la santé et de la salubrité publique, de la transition climatique, de la biodiversité. Le PLU doit s’y consacrer.

## Préserver la qualité de l’environnement comme vitrine du territoire

- Préserver, sensibiliser, restaurer et valoriser les sites naturels sensibles.
- Assurer la qualité des écosystèmes en protégeant les sites de toute dégradation.
- Défendre une politique de reconquête verte du territoire.
- Sauvegarder les boisements singuliers et les endémismes.
- Prise en compte des risques naturels et de la sensibilité écologique de l’environnement.
- Préserver et renforcer les espaces de respiration urbaine et ré-enchanter les espaces habités.
- Contribuer au renforcement de la biodiversité.

## Valoriser et préserver les ressources naturelles, vecteur de développement

- Soutenir et promouvoir les circuits courts.
- Promouvoir le tourisme doux et le tourisme de découverte.
- Assurer le redéploiement agro-pastoral sur le territoire.
- Assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Tendre vers la production d’énergie renouvelable (retenues collinaires, photovoltaïque...).

## Assurer la transition énergétique et anticiper le réchauffement climatique

- Limiter les déplacements et favoriser les modes alternatifs et les circulations douces.
- Soutenir la production et l’utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Favoriser l’emploi de matériaux respectueux de l’environnement.
- Réglementer les modalités d’implantation, d’exposition, d’organisation et d’implantation des bâtiments.
- Tendre vers un usage économe de la ressource en eau.
- Adapter l’occupation des sols au réchauffement climatique.
- Consacrer un usage pertinent et rationnel des ressources naturelles.

## Préserver l’identité et les spécificités du territoire

- Préserver le village classé de Sant’Antoninu, les quartiers anciens et les fronts bâtis, les éléments singuliers du patrimoine.
- Préserver les paysages de la ruralité (jardins, bocages, patrimoine vernaculaire...).
- Valoriser les savoir-faire hérités des anciens.
- Préserver les symboles qui font le territoire (les hommes, les pratiques, les coutumes, les oliveraies, les restanques, l’élevage, la place publique...).

## Lutter contre toutes formes de pollution

- Lutter contre l’étalement urbain et l’artificialisation de sols.
- Préserver la qualité paysagère de sites et notion de co-visibilité.
- Intervention publique dans les politiques d’aménagement du territoire.

# LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

La commune de Sant’Antoninu doit être en mesure de garantir, par le biais de son PLU, un certain équilibre entre développement et préservation afin de poursuivre un objectif assumé de développement durable reposant sur les interactions entre l’homme et le milieu.

Répondre à un ensemble de besoins ciblés en matière socio-économique, d’emplois non délocalisables, de pérennité de l’activité, d’équilibre et de complémentarité structurels et de mixité du parc de logements en termes d’accessibilité pour les populations locales qui font le territoire de demain.

**Réappropriation et restauration de la vie locale sur l’espace villageois.**

**Accès au logement.**

**Réinventer l’espace public.**

**Renforcer le lien social et intergénérationnel.**

**Amélioration du cadre de vie.**

**Développement culturel identitaire et des loisirs.**

**Assurer la sécurité des circulations et organiser le stationnement.**

**Redynamiser et diversifier l’économie locale.**

**Allonger la saison touristique.**

**Mobilisation des potentialités économiques durables.**

**Soutenir et favoriser la création d’emplois non délocalisables.**

# STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

**Garantir un projet d’avenir : Assurer le renouvellement et la préservation d’un territoire attractif et identitaire à partir de l’Agenda 21.**

**Recomposer la trame urbaine et paysagère à partir de l’espace villageois.**

**Améliorer les conditions d’accueil et d’accès au village de Sant’Antoninu.**

**Assurer la préservation de la trame verte et la continuité de la trame bleue.**

**Améliorer la qualité du cadre de vie et promouvoir le développement culturel.**

**Soutenir un développement productif non délocalisable.**

**Redéployer l’activité agricole comme modèle de développement alternatif.**

Le projet PLU souhaite promouvoir le développement et l’émancipation de la commune de Sant’Antoninu au sein du Parc de Balagne. Mais également préserver le caractère rural, identitaire du territoire avec ses ambiances de quartiers et de village, ses paysages bucoliques, son massif montagneux, ses pieds-monts et sa plaine bocagère. Travailler en complémentarité avec les communes alentours dans un objectif partagé de développement durable.

# PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L’organisation et le fonctionnement du territoire repose en premier lieu sur l’espace villageois particulièrement attractif en période estivale mais qui augure de lourds dysfonctionnements en termes logement, de services et petits commerces de proximité, de circulation, de stationnement, de production de déchets, de saisonnalité et de précarité.

En second lieu, un espace habité contemporain, Chiose-Felge, qui constitue une réponse partielle à la problématique de logement et de foncier à bâtir au regard de la préservation et de la saturation du marché du logement sur Sant’Antoninu. Un espace habité lui-même saturé qui ne répond pas complètement au besoin de mixité du parc de logements et dont doit répondre rapidement la commune à défaut d’une fuite des populations locales vers d’autres territoires. Un espace spontané sans politique assumée de mixité fonctionnelle tendant plutôt vers un espace habité dortoir sans espace public, sans lieu de vie public, sans traitement paysager particulier. Un espace en mutation qu’il s’agit de réorganiser et de conforter par une réorganisation de l’armature urbaine au travers d’une intervention publique appropriée.

De façon générale, l’extension des espaces bâtis et des tâches urbaines est souvent limitée par le déterminisme géographique (relief, paysages, boisements, loi montagne, risques naturels...) et par les caractéristiques agro-sylvo-pastorales du territoire (parcours extensifs, vergers, jardins, arboriculture traditionnelle, chênaies, boisements de reconquête, ESA...) qui cadrent les tâches urbaines et leur expansion.

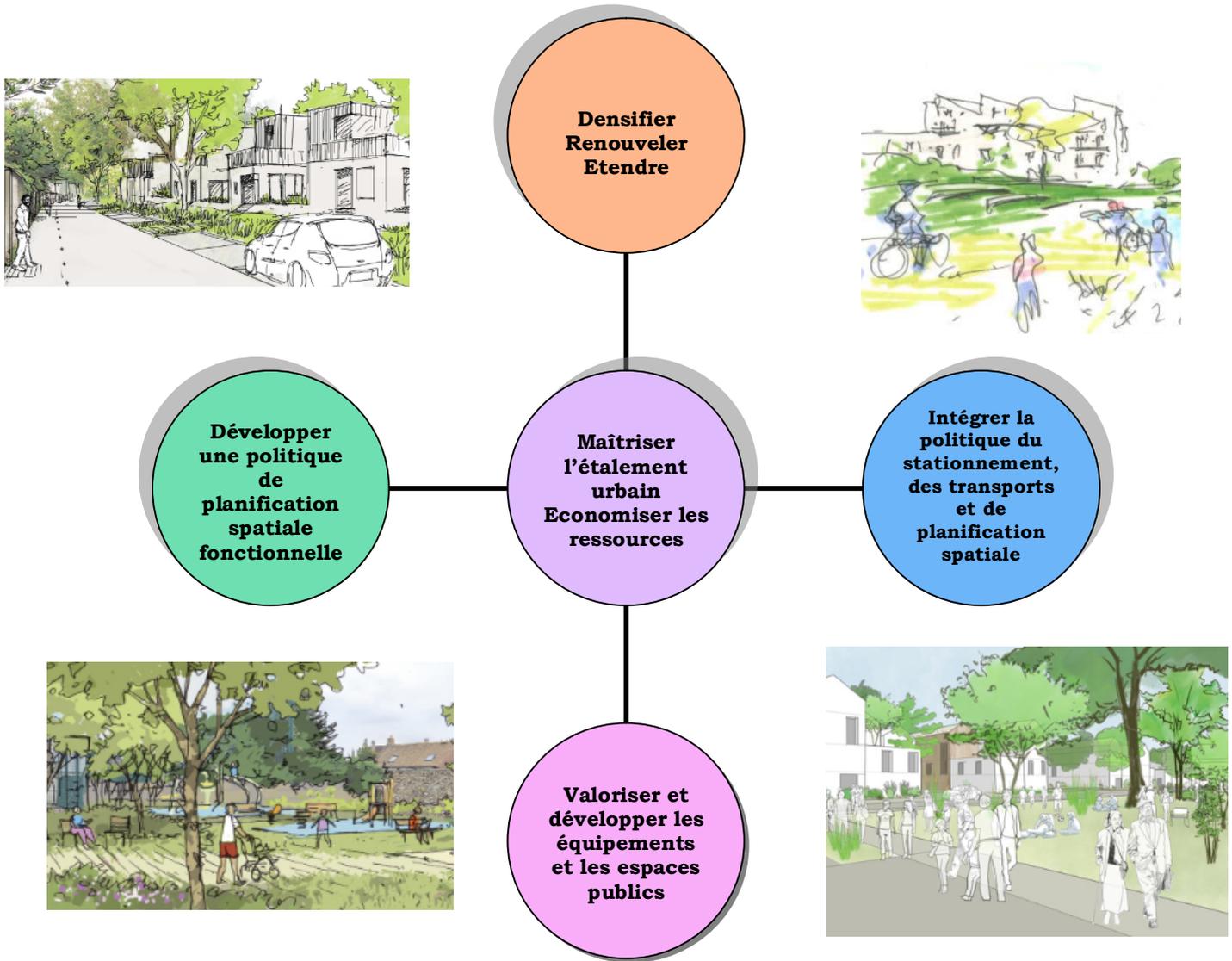
Un travail de réorganisation de l’armature urbaine ainsi que des espaces publics est à réaliser dans le cadre du PLU (orientations d’aménagement et de programmation) et son zonage réglementaire. Force est de constater que l’objectif premier est de renforcer les équipements publics, d’améliorer le cadre de vie, d’aménager des espaces publics, de préserver les centralités historiques et les espaces productifs, de promouvoir la mixité de l’habitat, au travers du locatif et de l’habitat permanent et de résorber les dysfonctionnements souvent chroniques (stationnement, circulation, déprise rurale, économie saisonnière, hypertrophie des résidences secondaires, croissance exponentielle du parc de logements vacants...). Il s’agira également de sortir progressivement d’une économie dépendante en termes de services de proximité et de services publics et para publics.

Ainsi, la commune de Sant’Antoninu repose son développement urbain sur plusieurs axes inscrits au PLU :

## **La réorganisation de la trame urbaine.**

Afin de préserver la qualité architecturale des bâtis, seule une extension nord de l’espace villageois sera autorisée. Implantée de la sorte qu’elle n’interférera pas de façon disgracieuse sur le noyau villageois classé. L’idée étant d’étendre la zone urbanisable du village à partir de l’aire de stationnement sise au nord de celui-ci et qui sera d’ailleurs végétalisée et paysagée et par extension à partir du groupement de construction d’habitations contemporain au nord. Ce dernier fera lui-même l’objet d’une opération de renouvellement urbain et de densification des surfaces mutables.

Pour parfaire la qualité du projet en extension qui prendra la forme d’un Eco Quartier, l’opération sera portée par la commune sous forme de ZAC (zone d’aménagement concertée) et par îlots répondant à tout un ensemble de besoins listés précédemment dans un souci de mixité fonctionnelle.



Concernant l’extension de l’espace habité de Chiose-Felge, il s’agira de s’interroger sur les modalités et les mesures à renforcer dans **la structuration urbaine et l’organisation de l’armature urbaine**. Pour se faire, la commune veille à **consolider l’urbanité** des quartiers (maisons de village, maison patricienne regroupant du petit collectif, petit pavillonnaire), en proposant un contexte plus favorable à la mixité du parc de logements permanents (individuel, collectif, locatif) et grâce à une intervention publique sur du foncier devenu communal, favorable à l’installation des populations locales (jeunes actifs, revenus modérés, promo accédants, diaspora...).

Aussi, de façon générale, l’élaboration du PLU permet de **réduire la consommation de l’espace** et d’étudier les meilleurs choix pour **favoriser la structuration et la densification des espaces urbanisés à partir des enveloppes urbaines préexistantes**, pour améliorer la qualité des services et des équipements nécessaires à ces zones, pour **préserver les espaces naturels et/ou agricoles alentours, pour restaurer les trames vertes, les coupures d’urbanisation, les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité et limiter la propagation des nuisances** qui sont liées à ces zones de contact (pollution lumineuse, bruit, pollution des sols et des cours d’eau...).

**Le renforcement des services à la population, des commerces de proximité et des équipements publics** (espace villageois + Eco Quartier en devenir). Cet aspect est indispensable pour renforcer l’attractivité d’un territoire vis-à-vis des populations permanentes et contribue également à réduire les déplacements. Cet objectif permet de concilier lien social, création d’emplois, transition écologique.

**Positionner l'espace public au cœur des réflexions d'aménagement afin de renouer avec le lien social.** Le vivre ensemble est la clé de l'épanouissement des populations et il passe par la réappropriation de l'espace public. Cela repose sur l'aménagement de places centrales, de petits squares, de jeux pour enfants, de jeux de boules, de jardins partagés, d'aires de stationnement, de parcs paysagers au cœur et en périphérie des quartiers habités, par le biais d'opérations ciblées et inscrites au PLU (Eco Quartier, Annuziata, parc de stationnement de délestage, verger conservatoire, jardin remarquable...).

Cela passe également par la restauration du patrimoine identitaire, des pratiques et des savoir-faire inscrits dans la mémoire collective - réhabilitation du patrimoine vernaculaire et de sentiers communaux – Petr de Balagne.

Le PLU constitue un outil indispensable afin de se réapproprier l'espace public et de promouvoir le traitement paysager de l'espace public et des interfaces public/privé afin de garantir la qualité des paysages vécus et des paysages perçus.

**La préservation et restauration des espaces agricoles de qualité** aux abords des tâches urbaines et sur les grands espaces dédiés (piedmonts, du bassin d'Aregnu, plateau de Sant'Antoninu, bocages de la vallée du Reginu... en s'appuyant sur les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), sur les ERPAT (espaces de réserve pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle), sur le zonage agro-sylvo-pastoral Sodeteg, sur les déclarations de surfaces parcellaires agricoles, sur l'héritage agraire des anciens (restanques)... en vue de renforcer l'activité et de préserver la biodiversité du territoire. Un moyen de concilier protection et développement propre aux principes du développement durable, de production agraire, d'autonomie alimentaire ou de lutte contre la fermeture du milieu.

Réhabilitation des anciennes restanques, des murettes en pierres sèches, des vergers, des parcours extensifs ovins, des amanderaies, du maraîchage avec la création possible d'une association foncière pastorale.

Soutien des circuits courts avec la mise en place d'un marché des producteurs sur l'Eco Quartier en devenir.

**La préservation des sites naturels sensibles** dans un souci de développement durable, de biodiversité, d'amélioration du cadre de vie et de vitrine paysagère d'un territoire en devenir dont la politique de développement repose en premier lieu sur l'image qu'il renvoie dans l'imaginaire collectif. Zones humides, sites Natura 2000, ZNIEFF des oliveraies de Balagne, site classé du village de Sant'Antoninu.

**La préservation et la valorisation environnementale de l'espace montagneux** en favorisant la découverte et la sensibilisation du site par le grand public.

C'est par exemple l'aménagement de la casa di a natura et de structures d'accompagnement comme un centre de vacances et de sensibilisation pour scolaires type classes vertes.

C'est le soutien de l'économie pastorale et la restauration arboricole et des jardins de Balagne (oliveraies, amanderaies, vignes). Pour ce faire, il s'agira de restaurer tout un maillage de sentiers de découverte et de pistes d'exploitation avec la participation des partenaires publics (OEC, ODARC, CDA2B, CRPF, SIS...). L'objectif premier étant de renforcer la biodiversité, de promouvoir la croissance verte, de prévenir contre les incendies et de gérer de façon durable les paysages caractéristiques et sensibles, de créer de l'emploi non délocalisable.

# RETRANSCRIPTION DU PROJET COMMUNAL DANS LE DOCUMENT D’URBANISME

Le PLU dessine un zonage qui **exclut toute constructibilité sur les grands ensembles** naturels et agro-pastoraux ou présentant des caractéristiques agraires élevées (fortes potentialités cultivables, améliorables, irrigation...). Il exclut également toute constructibilité sur les piedmonts sensibles, sur les parcours extensifs, et sur les bocages pâturés du Réginu. Ainsi, la fragmentation de l'espace est réduite voir stoppée. Les continuités écologiques ont été restaurées, les réservoirs de biodiversités préservés.

Sur les espaces artificialisés, le PLU a voulu chaque fois que cela a été possible d'inscrire une trame verte et des espaces de respiration urbaine sur 30% des du gisement foncier urbanisable.

L'objectif étant de préserver les transferts faunistiques entre ces différents espaces, les cours d'eau, les boisements caractéristiques et les ripisylves, de renforcer la biodiversité, de valoriser les paysages bâtis et architecturaux de l'espace villageois, des maintenir voire d'aménager des îlots de fraîcheur.

**Les sites naturels sensibles** ont été préservés et **inscrits en espaces sensibles** (NN, AN et trames spécifiques) au PLU afin de **garantir leur préservation**.

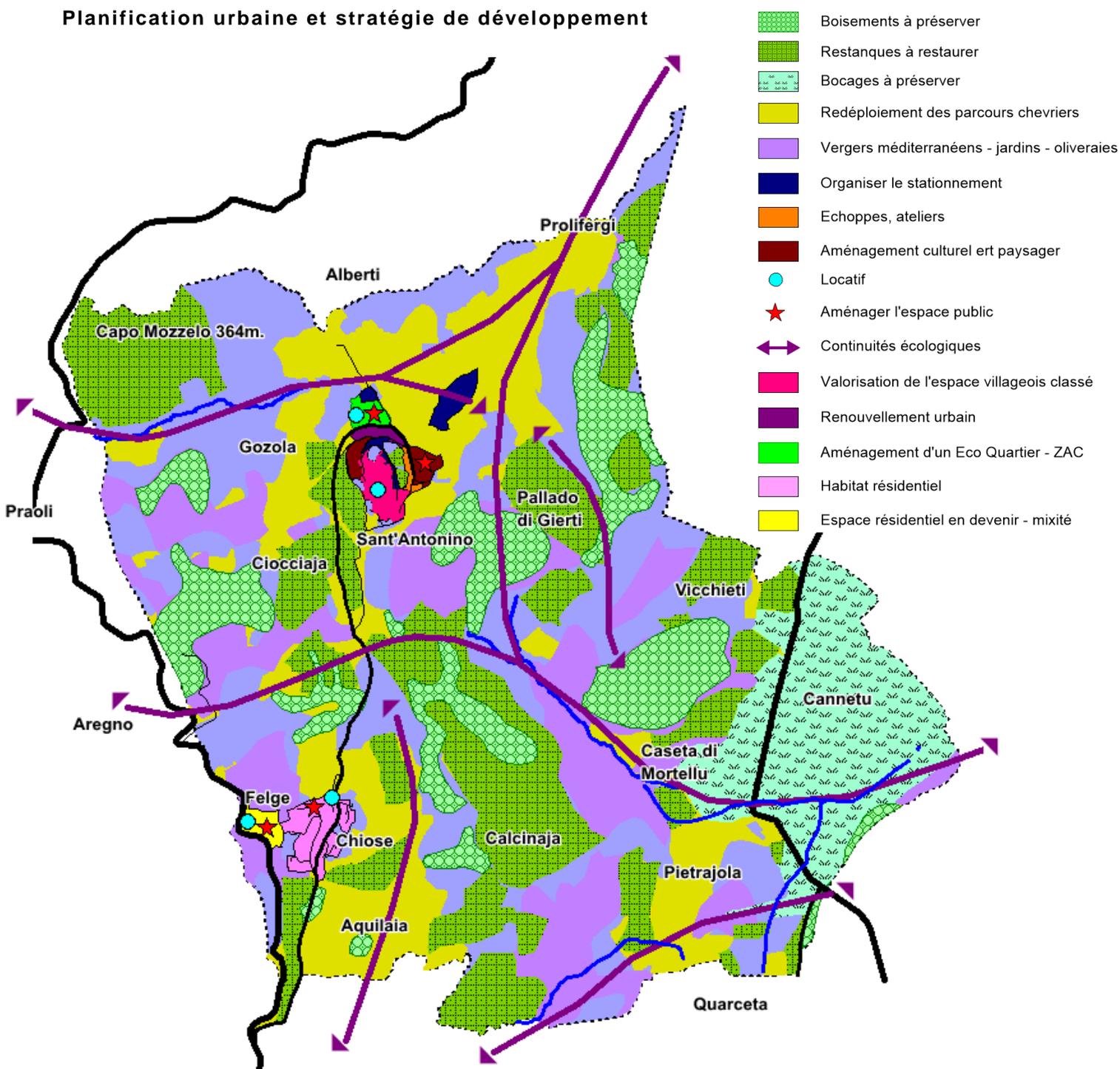
**Les espaces agricoles** sont imbriqués dans de grands ensembles naturels et sont complémentaires. Le PLU encourage ainsi, le maintien voire la création de ces mosaïques végétales **favorables à la biodiversité** et à la qualité des paysages. Pâturages extensifs, bocages, cultures fourragères, viticulture, oléiculture, arboriculture méditerranéenne traditionnelle, maraîchage, prairies, cohabitent avec les espaces naturels, à la lisière des espaces urbanisés et des voies de communication.

Si le PLU tend à une **recomposition de la trame urbaine** en appui avec la loi montagne et le Padduc, il priorise les concentrations urbaines par recomposition des espaces bâtis afin de **contrecarrer le phénomène généralisé de banalisation de l'espace** (Chiose, Felge, Praoli, Aregnu, Annuziata, Sant’Antoninu nord...) par des opérations ciblées de quartiers en **positionnant au cœur des réflexions l'espace public et le renforcement du lien social** (extension nord de Sant’Antoninu, extension ouest de Felge).

En terme d'**habitat** qui ne représente que 35% de besoins en foncier urbanisable, le PLU a souhaité **sortir de l'hypertrophie pavillonnaire** de ces 20 dernières années en retenant 65% de logements collectifs (26u), 30% de logements locatifs (12u) et 70% (28u) de logements en accession en vue d'**un rééquilibrage du parc** et surtout en estimant à 75% des constructions en devenir (30u) la part des résidences permanentes afin de répondre à un besoin latent des populations locales. Règlement graphique, règlement de zones, Padd et OAP constituent autant d'outils qui cadrent avec ces perspectives de développement retenues par le PLU.

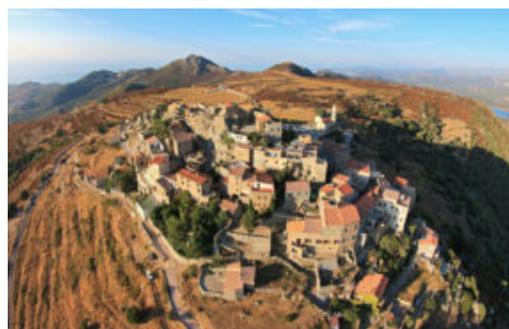
Aussi, **un effort** a été développé **au niveau des équipements et des infrastructures publics et para publics** (centre médical, résidence seniors, école, crèche, garderie, Clsh, maison des associations, salle des fêtes, délocalisation de la mairie et du bureau de poste pour une meilleure accessibilité...) ainsi qu'au niveau **du développement économique** indispensables à l'équilibre assumé d'un territoire en soutenant l'aménagement d'un marché et l'installation de petits commerces, d'artisans et de services de proximité sur la commune (planification urbaines, droit de préemption urbain, projets privés...).

## Planification urbaine et stratégie de développement



### Patrimoine

- ⇨ Restauration du patrimoine vernaculaire.
- ⇨ Restauration des ruelles.
- ⇨ Restauration de chemins communaux.
- ⇨ Restauration des monuments religieux.
- ⇨ Aménagement d'un théâtre de verdure.
- ⇨ Aménagement d'un jardin remarquable.
- ⇨ Aménagement d'un verger conservatoire.
- ⇨ Construction de la Casa di a Natura.



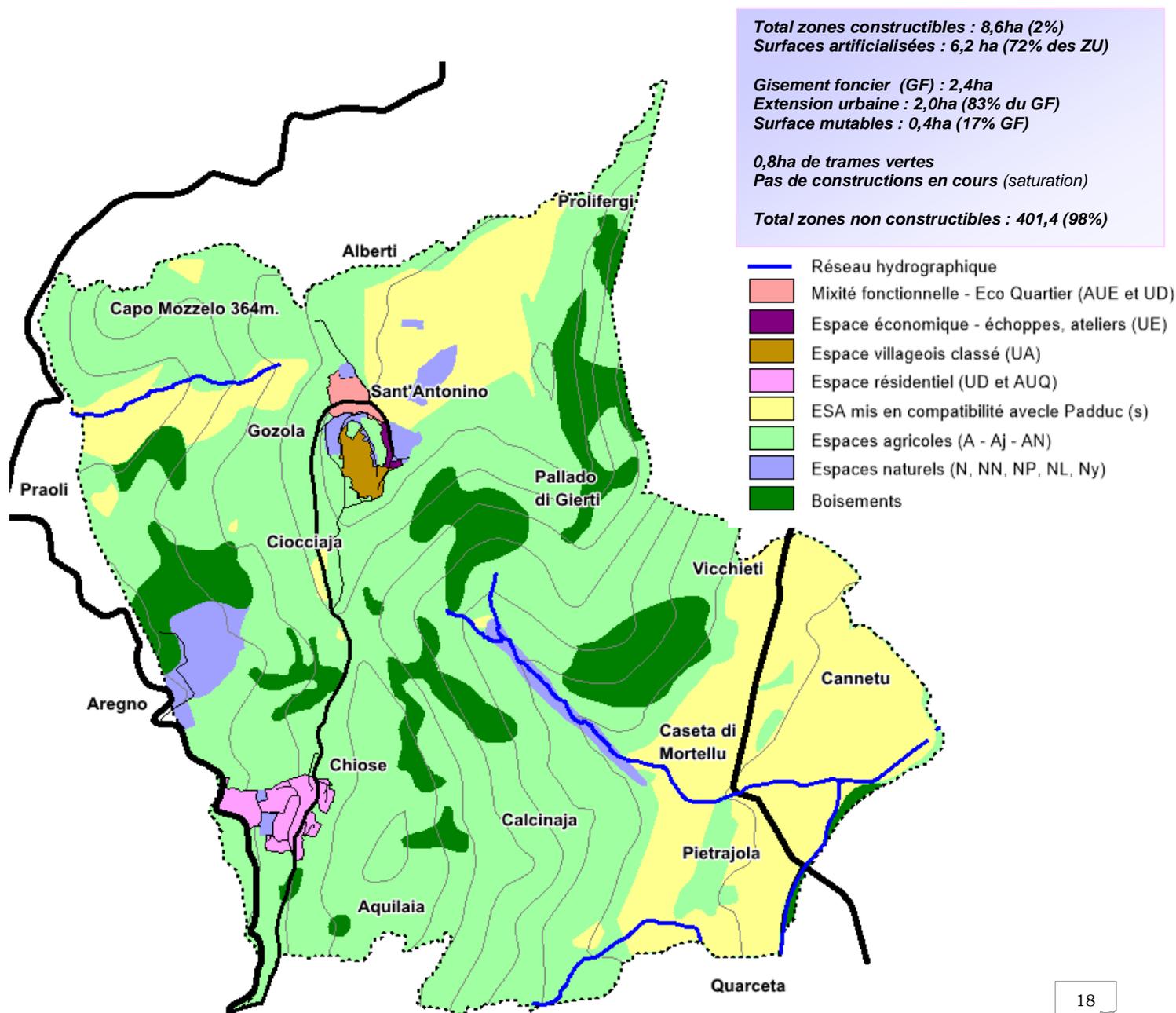
## Social

- ⇨ Construction d’une résidence seniors.
- ⇨ Construction d’une crèche, d’une école, d’une garderie et d’un Clsh.
- ⇨ Construction d’un centre de vacances pour scolaires (classes vertes).
- ⇨ Construction de la maison des associations.
- ⇨ Aménagement de jardins partagés.
- ⇨ Construction et aménagement de logements communaux.

## Urbanisme et aménagement

- ⇨ Organisation du stationnement sur le village et traitement paysager des parcs existants.
- ⇨ Aménagement d’un parc de délestage paysager.
- ⇨ Délocalisation du parc de stationnement visiteurs
- ⇨ Aménagement d’un parc de stationnement dédié aux autocars.
- ⇨ Aménagement de l’espace public, des lieux de rencontres et de piazzette.
- ⇨ Aménagement d’un Eco Quartier en extension du village de Sant’Antoninu.
- ⇨ Aménagement d’un quartier résidentiel de mixité en extension de Felge.
- ⇨ Renouvellement urbain le quartier nord, contemporain de Sant’Antoninu.

## Présentation du zonage réglementaire et stratégie de développement



## QUELS IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ?

Les incidences sur l'environnement et au paysage sont de plusieurs natures bien que des dispositions aient été prises sur les sites les plus exposés (non constructibilité). Il n'y a pas d'atteintes directes sur les sites protégés généralement situés à l'écart des espaces bâtis et/ou urbanisés (massif montagneux & ZNIEFF, vallée du Reginu et site Natura 2000), parfois en zone de contact (village classé de Sant'Atoninu, chapelle d'Aregnu).

La présence de constructions isolées, de voiries, d'exploitations agro-pastorales ne remet pas en question le fonctionnement des grands ensembles naturels, ni des écosystèmes en place, ni leur valeur patrimoniale et paysagère. Les espaces sensibles (ZNIEFF, sites Natura 2000, boisements caractéristiques et endémismes) ont fait l'objet d'un classement réglementaire spécifique (classement en AN ou NN, et/ou d'une trame EBC).

Ailleurs, hormis ces quelques cas de figures bien identifiés, afin d'éviter le développement d'incidences supplémentaires sur le paysage, le village classé de Sant'Antoninu a été protégé dans son enveloppe par une zone UA inscrite aux plans et callée en limite des constructions existantes afin d'éviter toute extension disgracieuse. Seule une extension nord est prévue. Après une longue réflexion, il s'est avéré que ces choix d'extension ne semblent pas interférer de façon notable sur la qualité paysagère et architecturale du site, car engoncée dans une micro cuvette peu perceptible tant du village lui-même que des villages implantés en corniche sur les versants opposés.

Les espaces agricoles ou présentant des caractéristiques et/ou potentialités agraires ont été systématiquement classés en « A » dans le zonage réglementaire du PLU. Ainsi, les biocénoses sont préservées et les projets situés en lisière de ces habitats ont été écartés. Tel a été le cas des secteurs de Praoli, et d'Aregnu qui ont été déclassés respectivement en « A » et en « N ».

Sur le plan des **boisements**, rappelons que le PLU permet de conforter la protection des espaces boisés par une trame verte spécifique qui s'inscrit également sur un classement principalement en zones « N », en intégrant des formations sensibles et les ripisylves, les boisements vertiges, les arbres isolés, les chênes blancs, les yeuseraies vestiges, les suberaies éparses, les bosquets d'oléo-lentisques, les espaces ouverts et les zones humides temporaires ou permanentes.

**La question paysagère** revêt une importance marquée du fait de la topographie. Si bien que le PLU recompose les emprises constructibles au regard du déterminisme géographique, au regard de la sensibilité environnementale, au regard de la dispersion des espaces agraires, au regard des spécificités paysagères et de la notion de co-visibilité.

Le document d'urbanisme favorise les projets d'ensemble portés par la commune sur du foncier communal (acquis ou en cours d'acquisition – emplacements réservés inscrits aux plans) à hauteur de 83% du gisement foncier (2ha). 2 OAP (orientations d'aménagement et de programmation) avec comme condition d'ouverture à l'urbanisation de renforcer le lien social, de soutenir le développement culturel, de proposer de l'habitat locatif, de présenter un caractère social, d'assurer l'accession au logement, d'appuyer le développement socio-économique. Ces OAP vont permettre de maîtriser en amont les éventuels impacts sur l'environnement et le paysage, et sur l'essentiel des espaces urbanisables par une maîtrise publique. Aussi, une des deux opérations de quartier en devenir fera l'objet de l'obtention d'un label Eco Quartier et sera imaginé par le biais d'une ZAC (zone d'aménagement concertée) qui permettra d'autant de renforcer la maîtrise de l'urbanisation par une concertation poussée des acteurs publics concernés (COPIL).

**Les trames vertes et bleues** ont été préservées et renforcées, **les corridors et continuités écologiques** préservés graphiquement (classement en zone « A » et « N »), dans le PADD et dans le zonage réglementaire qui imposent un regroupement des constructions sur deux tâches urbaines et leur extension ciblée. L'objet étant de maintenir de vastes espaces disponibles pour l'agro-pastoralisme, l'arboriculture traditionnelle, la reproduction et le gagnage de l'avifaune et pour l'environnement et la biodiversité en général.

La partie réglementaire du PLU et les OAP insistent sur le rôle de **la trame végétale en zone urbaine** comme espace de respiration urbaine (30% du gisement foncier devenant ainsi inconstructible) et participe à la mise en cohérence des quartiers entre eux mais aussi dans leur insertion visuelle, le renforcement de la biodiversité et la préservation de la ressource en eau.

Au-delà, **l'emprise et les dégâts occasionnés par les risques naturels**, les zones inondables et à fortiori le risque incendie qui a fait des ravages jadis ; les sols médiocres à l'assainissement non collectif concernent essentiellement les bâtis isolés (Gozola, Ciocciaja, Pietrajola, Caseta di Mortetu, Quarceta...) sont autant d'éléments qui ont été pris en compte dans le projet PLU et les choix de développement au nom de la préservation de l'environnement.

### **Consommation des espaces naturels et agricoles par le PLU**

Le gisement foncier du PLU de Sant'Antoninu couvre cumulé 2,4ha dont 0,8ha de trames vertes inconstructibles (boisements, jardins, vergers, pentes...) et 2ha d'extension urbaine (Eco Quartier, quartier résidentiel d'habitat permanent et de mixité sociale) et 0,4ha de surfaces mutables.

La totalité des zones constructibles du PLU ne dépassent pas les 8,6ha (en comptant les aires de stationnement riverains (NL) enclavées dans le village de Sant'Antoninu).

Près de 2ha urbanisables ont été déclassés au profit des espaces agraires ou naturels.

Parmi les 2,4ha nets consommés par le gisement foncier urbanisable du PLU :

- ⇒ 0,1ha sont des terres cultivables non artificialisées.
- ⇒ 2,1ha sont des espaces arboricoles et pastoraux non artificialisés.
- ⇒ Aucun peuplement forestier.
- ⇒ Aucun secteur de portée réglementaire n'a été consommé, excepté le village classé de Sant'Antoninu (3,1ha).

### **Modalités de mise en compatibilité**

**Le PLU classe 93ha d'ESA** (espaces stratégiques agricoles) contre 91ha retenus par le Padduc. Il s'appuie exclusivement sur les postulats retenus par le document régional :

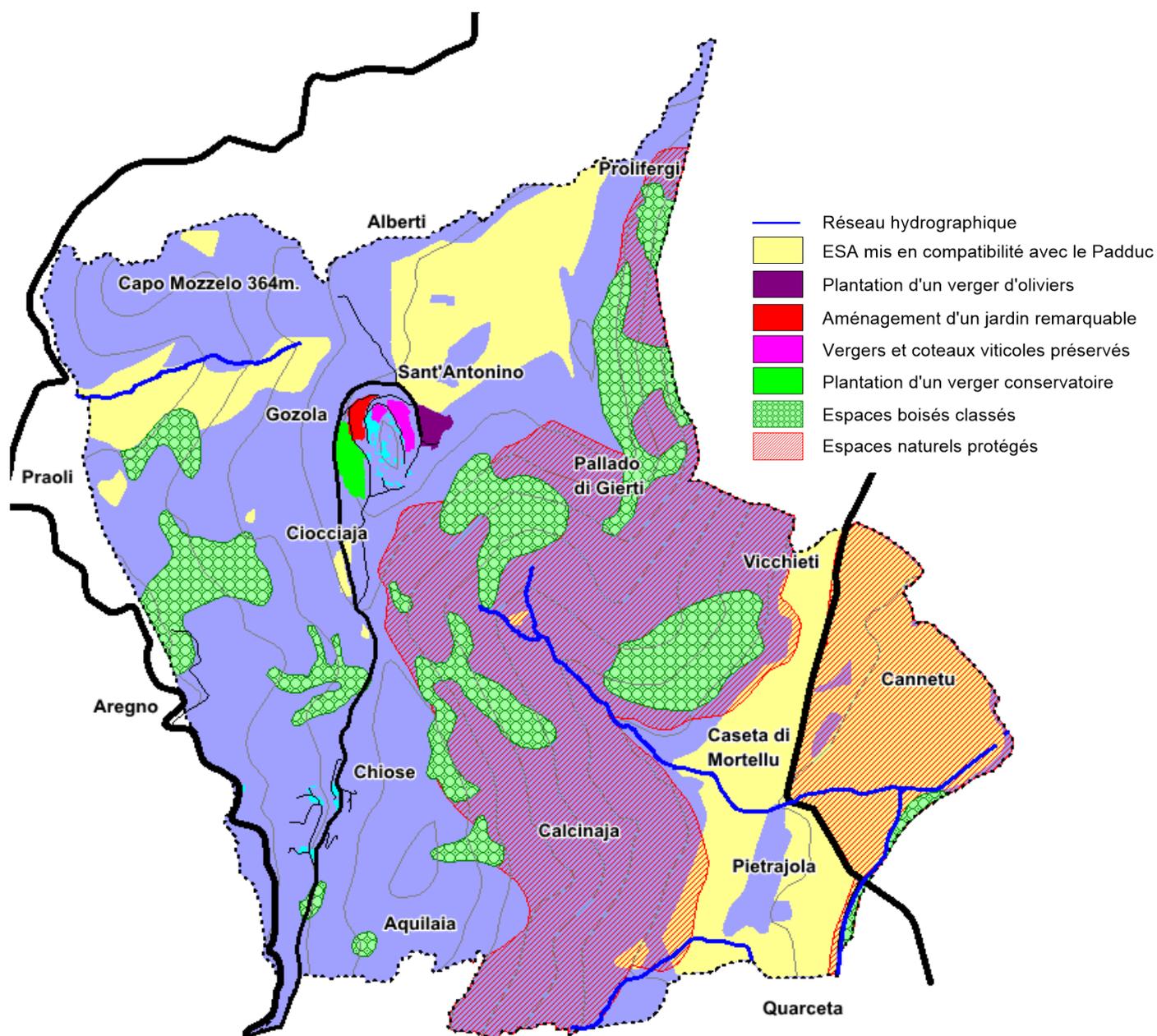
- ✓ Espaces améliorables à fortes potentialités et pentes inférieures à 15%.
- ✓ Espaces cultivables à fortes potentialités.
- ✓ Espaces agricoles (1980).
- ✓ Présente d'un réseau d'irrigation avec une emprise de 100ml.
- ✓ Dispersion ESA – ancienne cartographie Padduc.
- ✓ Espaces exploités en 2022.

**Le PLU classe 172ha d'espaces de restauration et/ou de protections environnementales** contre aucun inscrits au Padduc.

Ont été intégrés les zones humides et les boisements sensibles et menacés par l'étalement urbain, la restauration des continuités écologiques et de corridors écologiques, les zones sensibles type ZNIEFF, site Natura 2000, les boisements caractéristiques et autres endémismes (EBC).

**Modalités de compensation retenues par le PLU.**

COMPENSATIONS	
Espaces agricoles	Espaces naturels sensibles
Classement des vergers et des coteaux viticoles sis en interface entre le village classé de Sant'Antoninu et l'église de l'Annuziata (0,7ha).	0,8ha de trames vertes inconstructibles en ZU du PLU Soit 30% du gisement foncier du PLU
Mise en compatibilité avec les ESA du Padduc 2ha ajoutés (+2,2%)	Jardin remarquable de Sant'Antoninu (0,5ha) Tend à renforcer la biodiversité en périphérie du village
Verger conservatoire – amanderaie de Balagne (1,2ha)	Inscription de 36,8ha d'espaces boisés classés Boisements sensibles (inclus dans les zones protégées)
2ha rendus aux espaces A & N	Sites protégés (ZNIEFF, Natura 2000) : 172ha
Délocalisation du parc de stationnement visiteurs de l'Annuziata et complantation d'un verger d'oliviers et/ou d'une vigne (0,8ha)	
<b>TOTAL : plus de 180ha de compensation</b>	



# EVOLUTION DES CHOIX STRATEGIQUES

Le PLU a pour objectif de rendre conforme l'aménagement du territoire aux dispositions réglementaires qui s'imposent en matière d'environnement, et d'agriculture. Si bien que la mise en place du PLU tend à réduire les impacts et permet aussi de réviser la politique d'aménagement dans un contexte qui a bien changé depuis ces 10 dernières années (décisions de jurisprudence, évolution législative, lois Grenelle (ENE), Alur, LAAAF, Croissance, Elan...) et des besoins structurels identifiés par le document d'urbanisme (redynamiser le village, accession au logement et à la propriété, allongement de la saison touristique, renforcement et diversification de l'économie locale, reconquête verte du territoire, développement culturel, renforcement du lien social, aménagement de l'espace public) .

Le PLU de Sant'Antoninu confirme ainsi certains choix et procède à un recadrage nécessaire et cohérent des zones urbanisables en appui sur la réglementation en vigueur, en appui sur les grandes orientations du Padduc, et suivant un long débat de concertation engagé avec la population qui a commencé dès la prescription de son élaboration et qui s'est révélé constructif au travers des différentes réunions publiques et des ateliers de travail.

**Suppression des constructions isolées des zones urbanisables.** Les constructions sises aux alentours du cimetière, celles reposant sur le petit plateau de Sant'Antoninu, celles sises sur les secteurs de Gozola, de Ciocciaja se sont développées au coup par coup dès les années 1990. Implantées en retrait tâches urbaines et des voies de communications primaires, elles semblent particulièrement dispersées voire isolées au cœur d'espaces de parcours ou arboricoles, ce qui, au regard de la loi montagne, rendu difficile un classement en zone urbanisable.

**Suppression des zones d'urbanisation de Praoli et d'Aregnu.** Ces constructions plus ou moins isolées ne constituent pas des formes urbaines à part entière au regard de la grille d'analyse du Padduc. Elles ont fait l'objet d'une artificialisation d'anciens parcours agricoles dans les années 2000 qui s'est poursuivi avec la carte communale. Toutefois, leur implantation au sein même d'espaces agraires ou présentant des potentialités agraires, leur proximité même avec des ERPAT inscrits dans le Padduc semble pencher inéluctablement dans le sens d'un déclassement total au profit des espaces agricoles et de parcours.

**Réorganisation des principales enveloppes urbaines** en respect des prescriptions des lois montagne, paysage, EnE et Alur, LAAAF, Climat (espace villageois de Sant'Antoninu et espace résidentiel de Chiose-Felge). Densification partielle, renouvellement urbain ciblé, extension encadrée constituent les piliers sur lesquels repose la stratégie de développement du PLU. Planification urbaine, intervention publique constituent la réponse du PLU aux besoins et dysfonctionnements soulevés par le diagnostic territorial.

**Encadrement de l'emprise urbanisable du village de Sant'Antoninu par des aménagements appropriés** Au-delà de l'extension nord de la tâche urbaine, l'objectif a été de restituer la plupart des espaces agraires, des espaces arboricoles, et les coteaux viticoles, afin de renforcer la biodiversité et d'améliorer la mise en valeur et les perceptions paysagères et architecturales du village classé. Une ceinture verte de l'espace villageois a été retenue dans les stratégies de développement du PLU et notamment la préservation des restanques arboricoles, du petit coteau viticole, l'aménagement d'un jardin remarquable ou d'un verger conservatoire qui vont contribuer à améliorer la biodiversité aux alentours du village et d'amener un peu de fraîcheur en période estivale.

**Libérer un maximum d'espaces agraires** ou présentant des potentialités agraires alors jadis urbanisables avec la carte communale.

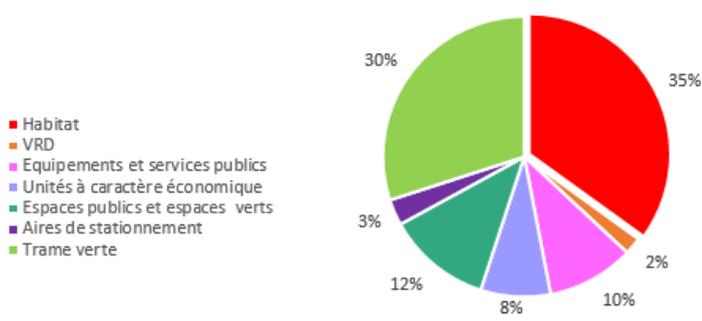
**Déclassement du foncier urbanisable reposant sur des espaces sensibles** ou comme interface avec des espaces sensibles :

- ⇒ Parcelle en ceinture du village de Sant'Antoninu (jardins d'agrément).
- ⇒ Parc de stationnement visiteurs en interface entre village et église de l'Annunziata.
- ⇒ Boisement de chênes en périphérie du lotissement communal de Felge.
- ⇒ Oliveraies de Praoli et d'Aregnu.

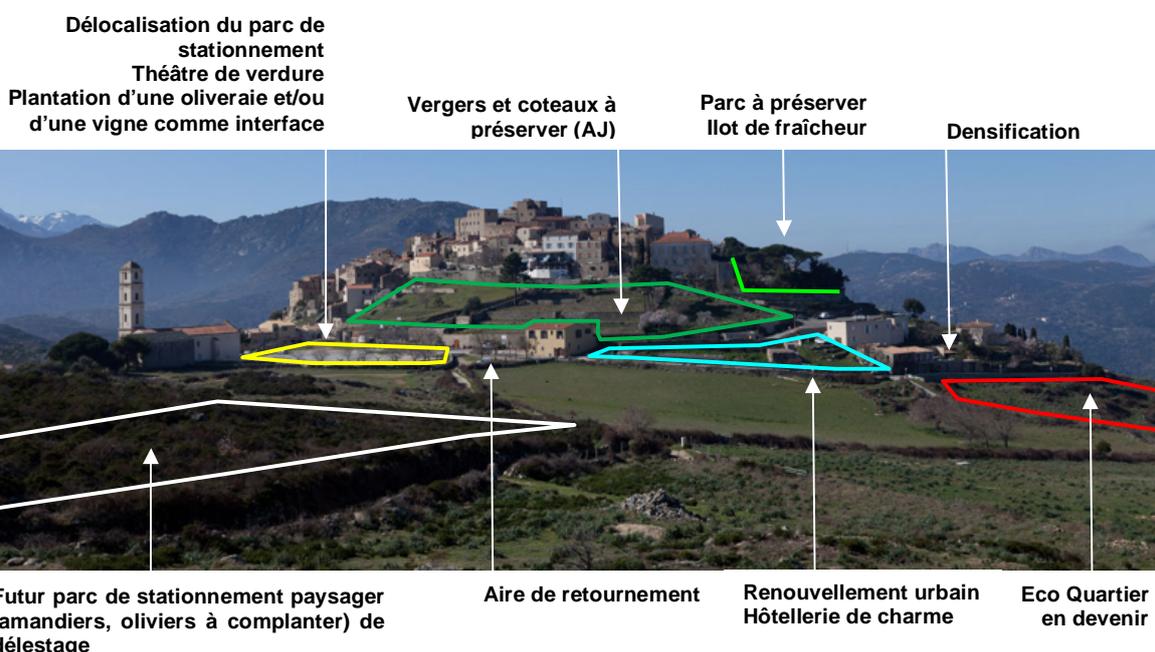
**Inscription de poches vertes** (zones AJ, NL, NP sur 3,2ha) **et de trames vertes au sein des tâches urbaines** (0,8ha inconstructibles sur 2,4ha de gisement foncier) dans un souci de développement durable afin de renforcer la biodiversité, de reconstituer les interfaces écologiques, de préserver des espaces de respiration à proximité des fronts bâtis existants ou en devenir, de préserver les arbres isolés (cèdres, pins...), les bosquets de chênes, d'oliviers, les vergers méditerranéens, les jardins, les pentes.

Le projet PLU présente ainsi un gisement foncier de 2,4ha dont ,4ha de surfaces mutables, 0,8ha de trames vertes inconstructibles et de 2ha d'extensions dédiées essentiellement au développement à l'habitat (35%), aux trames vertes (30%), aux équipements publics (10%) et au développement économique (8%) (Cf. ci-dessous). 83% du gisement foncier du PLU (2ha) repose sur du foncier communal ou en cours d'acquisition.

Besoins en foncier urbanisable par catégories  
Commune de Sant'Antoninu



Dès lors, le **PLU offre 8,6ha urbanisables** (zones UA, UE, UD, AUE, AUQ et NL) en prévoyant un accroissement de la population estimé à 80hab. permanents sur 10 ans pour environ 40 logements supplémentaires. Les choix et les aménagements retenus par le PLU permettent de maîtriser les incidences paysagères et environnementales.



# LES MODALITES DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EN CAS DE BLOCAGE

**Village de Sant’Antoninu.** Il est compliqué de revenir sur une nouvelle réduction des zones urbanisables du village de Sant’Antoninu. Les espaces agraires jadis urbanisables ont été restitués, préservés, et pour certains bientôt restaurés. Le gisement foncier est limité et la plupart du foncier urbanisable proche de la saturation (possibilité de 2-3 constructions supplémentaires). D’autant plus que les jardins-vergers et le petit coteau viticole ont été préservés. L’espace jadis agraire de l’Annunziata sera restauré (délocalisation du parc de stationnement, décompactage et plantation d’une oliveraie et/ou de vignes). Coté sud, c’est un jardin remarquable qui sera aménagé, ainsi qu’un verger conservatoire afin de renforcer les îlots de fraîcheur et la biodiversité en périphérie même du village et comme interface avec les espaces agraires de parcours et arboricoles. En outre, une trame verte non constructible a été inscrite aux plans afin de préserver les jardins, les treilles, les arbres isolés, les échappées et horizon sur la Balagne, le bassin d’Aregnu, le Reginu et le littoral.

L’objectif étant de lutter contre l’artificialisation des sols, de prévenir contre le ruissellement de surface, de lutter contre les pollutions et de renforcer la biodiversité tout en préservant les ambiances de la ruralité et les paysages identitaires des villages corses et à fortiori du village classé de Sant’Antoninu.

Les surfaces mutables nettes sont donc limitées, il s’agira plutôt de soutenir ici les opérations de préemption urbaines à des fins locatifs, d’installation d’artisans et autres petits commerces de proximité tout comme l’aménagement de logements communaux et/ou locatifs supplémentaires.

La grosse opération qui a pour but de redynamiser de façon pérenne la vie au village sera l’aménagement d’un Eco Quartier sous forme de ZAC en extension nord du village (0,8ha), sur un foncier qui sera acquis par la collectivité (emplacement réservé), afin de répondre aux besoins et aux dysfonctionnements du territoire. Ce projet constitue un des principaux piliers du PLU et l’inscription de la commune dans les perspectives d’avenir du XXI<sup>ème</sup> siècle. La commune n’est pas en mesure de se passer d’une telle opportunité.

**Chiose - Felge** L’objectif étant d’une part aménager l’espace public sur un espace habité (jeux pour enfants, petit square...), de préserver le peu de trames vertes, d’organiser le stationnement et d’aménager un arrêt bus/navette.

Sur Chiose, il s’agira de densifier la tâche urbaine par de l’habitat afin de renforcer l’armature urbaine (surfaces mutables privées – 2-3 constructions).

De façon plus poussée, le PLU envisage l’extension du lotissement communal de Felge sous forme de quartier résidentiel (OAP) sur du foncier communal. Il est question de promouvoir la mixité sociale au travers de la mixité du parc de logements, aménager une place centrale, des jardins publics tout en préservant la couverture végétale de chênes et d’oléo-lentilles par un parti d’aménagement respectueux du site en vue d’une meilleure intégration du projet dans un souci de développement durable.

Si la commune était contrainte de réduire le foncier urbanisable elle ne pourrait faire autrement que de lâcher ce secteur malgré un besoin important en matière d’accession au logement pour les populations locales.

Dans ce cas, le PLU ne serait pas en mesure d’atteindre pleinement ses objectifs.

## ELEMENTS DE CONCLUSION



Le PLU, constitue un long cheminement qui a permis le recadrage des débordements de la carte communale au regard de la loi montagne et du Padduc afin de projeter la commune vers les enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle, la transition écologique, la mixité urbaine, la mixité sociale, et un développement économique durable.

Concilier l’homme et le milieu en positionnant toujours l’environnement et le paysage au cœur des réflexions d’aménagement. Sortir d’une banalisation contemporaine de l’espace en valorisant les atouts du territoire comme piliers du développement. Mettre l’espace public en avant et la croissance verte comme vecteurs de l’économie locale autour d’infrastructures et d’équipements adaptés aux besoins de la population.

Sant’Antoninu doit se positionner au cœur des réflexions d’avenir en termes de logements, de cadre de vie, de lien social, de développement culturel, d’équipements publics et de services de proximité et s’inscrire dans une politique d’aménagement plus moderne, respectueuse du patrimoine, de l’environnement et des paysages qui font la qualité de son territoire.

Force est de constater que la réflexion du PLU souhaite promouvoir et maintenir un certain équilibre entre l’activité agricole, la préservation de l’environnement, la biodiversité, le développement local, le renforcement des services et des équipements publics, la mixité sociale, la mixité du parc de logements, la mixité des formes bâties, la création d’emplois, le développement économique, l’allongement de la saison touristique, l’organisation du stationnement, la régulation des mobilités, l’accès à la propriété, la croissance démographique, et l’épanouissement des populations locales et des usagers dans un souci de développement cohérent, rationnel, et d’assurer l’avenir des générations futures sur un territoire contraint.





This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>