



Commune de
San Nicolao

PLU
plan local d'urbanisme

2 - PADD -



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Débat le : .. / .. /



Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : .. / .. / 20..

Arrêté le : .. / .. / 20..

Approuvé le : .. / .. / 20..



Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



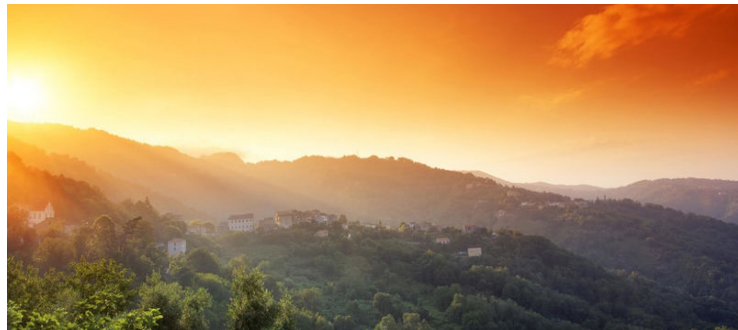
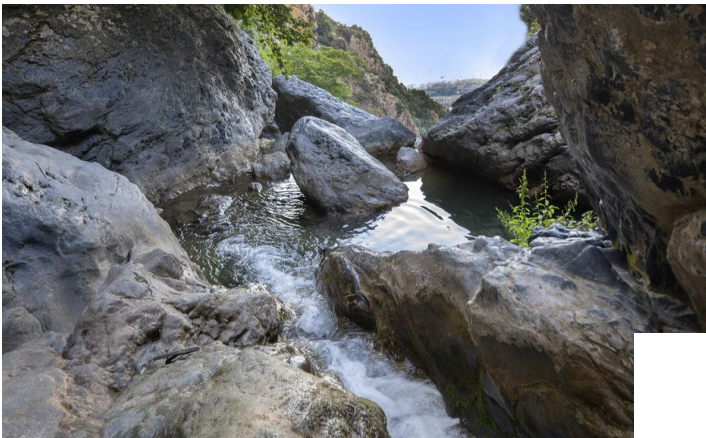
Agence VISU

Résidence A. Spusata Bât. C2
Route de Stiletto
20090 Ajaccio
Email : t.casalta@agencevisu.com
SIRET : 503 671 634 00019



Urbanisme et Paysages

135 rue Rabelais
13016 Marseille
email : urbanisme-et-paysages@sfr.fr
SIRET : 539 147 975 00012



Paroles d'élus

Ce projet d'aménagement et de développements durables (PADD) définit le cadre de référence pour l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de SAN NICOLAO. Il constitue une pièce obligatoire du dossier de notre prochain plan local d'urbanisme (PLU).

Par sa centralité urbaine et son dynamisme, SAN NICOLAO a su concilier en COSTA VERDE attractivité de son littoral, vitalité économique, progression raisonnée de son urbanisme et maintien de la vitalité de ses Villages.

Notre PLU, adopté le 29 mars 2013, nous a permis de maîtriser l'urbanisation, de maintenir l'attrait et le dynamisme de notre commune tout en préservant ses paysages et son patrimoine. Par ses multiples actions (acquisitions et réhabilitations de logements dans ses villages, création du parc urbain de Padulella, réfection de ses réseaux d'eau...) notre municipalité a préservé ce délicat équilibre.

Or à date, outre son affadissement résultant de son annulation partielle prononcée en 2015 par le Tribunal administratif, notre PLU n'est plus conforme ou compatible avec les nouveaux textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

De fait, ce PADD a mobilisé toute notre attention pour être, d'une part, respectueux des principes du Grenelle de l'environnement en faveur d'une gestion équilibrée du territoire et de la loi dite « Climat et Résilience » portant entre autres sur la lutte contre l'artificialisation des sols et l'adaptation des territoires au dérèglement climatique et, d'autre part, être compatible avec le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) et le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM).

Ces textes, qui contraignent à une modération significative de la consommation foncière et à l'intégration de la problématique résultant du changement climatique pour protéger les biens et les personnes, posent la question du logement, de son accessibilité et de l'inquiétude des familles de ne pas pouvoir habiter la Commune. Ces exigences et cette difficulté ont sous-tendu notre réflexion.

Ce projet se fonde sur un diagnostic approfondi qui a permis de dégager les éléments nécessaires à l'expression d'une aspiration communale puissante. Il exprime la volonté d'opter pour un développement harmonieux et la préservation de nos valeurs, de notre identité et de notre culture.

SAN NICOLAO doit demeurer une commune rurale authentique garantissant à ses habitants la meilleure qualité de vie possible. Elle doit être simultanément une station balnéaire attractive, un territoire économiquement dynamique et diversifié encourageant l'emploi permanent notamment des jeunes, maîtrisant une urbanisation privilégiant la résidence principale.

Ce projet prône en outre la préservation, la conservation, la restauration de notre patrimoine et la valorisation de nos richesses naturelles et paysagères.

Par les orientations et les actions qu'il décline, ce PADD reflète l'ambition des Élus de SAN NICOLAO et pose les cadres du Plan Local d'Urbanisme qui orientera le développement de notre Commune pour les 15 années à venir.

Marie-Thé OLIVESI



Préambule

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une **pièce obligatoire** du dossier du plan local d'urbanisme (PLU).

D'après l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- ▶ 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
- ▶ 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
- ▶ [...] Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»
- ▶ Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de

densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés ...»

Expression du projet global de la commune de San Nicolao pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est **un guide pour élaborer les règles d'urbanisme** transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU) et à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) réalisées sur des secteurs à enjeux.

Un PADD constitue également **un cadre de référence dans le temps**, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. **Il définit sa stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire.**

Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques définies à d'autres échelons territoriaux (Etat, Collectivité Corse, Intercommunalité,...).

Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Élaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est fondée à retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elles doivent cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

- ▶ 1° *L'équilibre entre :*
 - *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
 - *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
 - *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
 - *Les besoins en matière de mobilité ;*
- ▶ 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- ▶ 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de*

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

- ▶ 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- ▶ 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- ▶ 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;*
- ▶ 6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*
- ▶ 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*
- ▶ 8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Le fondement du projet	9
------------------------------	---

#1 PRÉSERVER ET RENFORCER LES RICHESSES NATURELLES ET PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE

1.1-Préserver les paysages naturels, agricoles et urbains ainsi que le patrimoine remarquable	12
1.2-Protéger la biodiversité	14
1.3-Intégrer les enjeux du changement climatique dans le projet de territoire	16

#2 MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DE SAN NICOLAO EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

2.1-Répondre aux besoins en logement en favorisant un développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine	24
2.2-Développer et améliorer les équipements collectifs et les déplacements dans leurs diversités	30

#3 SOUTENIR LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE ET L'EMPLOI PERMANENT

3.1-Conforter l'activité agricole	36
3.2-Etoffer et diversifier le tissu économique local	38



INTRODUCTION



Le fondement du projet

Le présent Plan Local d'Urbanisme va orienter le développement de la commune **pour les 15 prochaines années.**

Il s'inscrit dans un projet global de territoire qui croise les enjeux locaux avec différentes contraintes supra-communales (Loi Littoral, périmètres à statuts environnementaux, Plans de Prévention des Risques...).

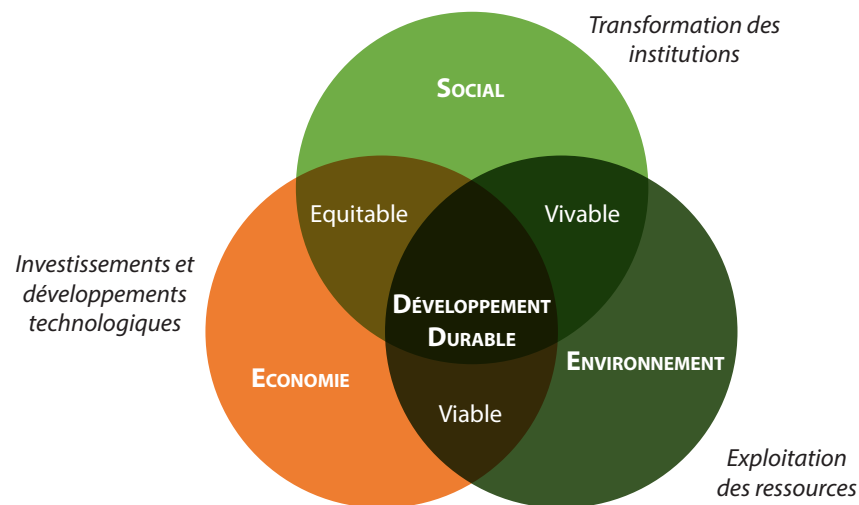
Il doit également être **compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)** et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer le projet communal. La volonté communale est d'opter pour un développement mesuré de son territoire.

Le diagnostic a également mis en évidence l'enjeu majeur du territoire communal : **faire en sorte que San Nicolao demeure à la fois une commune rurale authentique et une station balnéaire de qualité garantissant aux habitants la meilleure qualité de vie possible.**

Le PADD de San Nicolao se veut respectueux des principes fondamentaux du Grenelle de l'environnement, en permettant une gestion équilibrée du territoire.

Il s'inscrit également dans les objectifs de la loi «portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets» du 22 août 2021, dite loi Climat & Résilience, portant notamment sur la lutte contre l'artificialisation des sols et l'adaptation des territoires au dérèglement climatique.



La commune de San Nicolao, au travers de son PADD, a pour objectifs de poursuivre une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace tout en répondant aux stricts besoins de développement de la commune.

Pour atteindre ces objectifs, la municipalité s'est fixée 3 principaux axes :

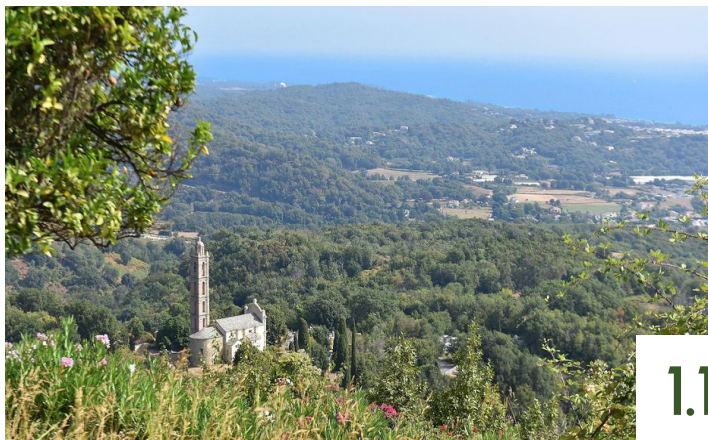
- ▶ **# 1 - Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune**
- ▶ **# 2 - Maîtriser le développement de l'urbanisation de San Nicolao en favorisant la mixité sociale et urbaine**
- ▶ **# 3 - Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent**





Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune

- 1.1-Préserver les paysages naturels, agricoles et urbains ainsi que le patrimoine remarquable
- 1.2-Protéger la biodiversité
- 1.3-Intégrer les enjeux du changement climatique dans le projet de territoire



1.1 PRESERVER LES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET URBAIN AINSI QUE LE PATRIMOINE REMARQUABLE

La situation

- ▶ 3 entités géomorphologiques compartimentées qui offrent des ambiances paysagères contrastées :
 - les contreforts de la Castagniccia,
 - le piémont boisé
 - la plaine littorale (agricole et balnéaire).
- ▶ Des sites naturels appréciés qui font la renommée de la commune: cascade de l'Ucelluline, montagne de la Castagniccia.
- ▶ Un patrimoine agricole bocager, atout paysager du territoire.
- ▶ Des hameaux perchés, édifiés sur promontoires offrant de magnifiques panoramas sur la plaine et le littoral.
- ▶ L'architecture vernaculaire des hameaux qui confère une identité rurale au territoire (maisons en schistes et en lauze).
- ▶ L'église paroissiale de San Nicolao, un signal dans le grand paysage.
- ▶ Des éléments de patrimoine bâti d'intérêt (pont génois, aqueduc, fontaines, lavoir).
- ▶ Une déprise agricole sur les contreforts mais la tendance à une reprise autour des villages sous la forme de jardins familiaux.
- ▶ Une tendance vers un étalement urbain vers la plaine et les piémonts entraînant une perte de lisibilité du paysage.

Les enjeux

- ▶ Maîtriser la consommation de l'espace et prévenir l'étalement urbain pour une meilleure préservation des paysages
- ▶ Conserver et affirmer l'identité des villages
- ▶ Révéler les éléments qui assoient la singularité de San Nicolao
- ▶ Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine remarquable de San Nicolao

Orientations & Leviers d'actions

VALORISER LA RICHESSE DES PAYSAGES IDENTITAIRES DE SAN NICOLAO

- ▶ Protéger le réseau de haies bocagères et les cultures en terrasse, identités fortes du paysage agricole de San Nicolao .
- ▶ Préserver et valoriser le patrimoine végétal de la commune : ripisylves, cultures en terrasses, végétaux nourriciers en culture ou en bord de route (noisetiers, agrumes, amandiers, cerisiers, ...)
- ▶ Valoriser les paysages des embouchures des rivières et ruisseaux de Petrignani, Bordeo et Bucatoggio.

AFFIRMER L'IDENTITÉ DES HAMEAUX ET VILLAGES DE SAN NICOLAO

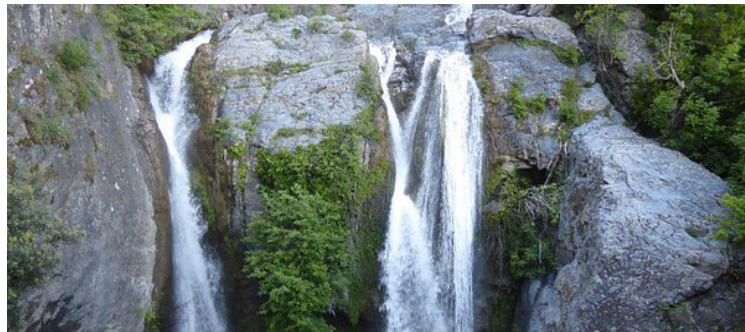
- ▶ Maintenir la silhouette des hameaux.
- ▶ Maintenir l'écrin végétal autour de l'église.

- ▶ Réhabiliter et se réappropriier les espaces publics des hameaux et villages.
- ▶ Valoriser l'utilisation du schiste dans la réhabilitation des éléments patrimoniaux.

VALORISER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI ET ARCHÉOLOGIQUE REMARQUABLES DE SAN NICOLAO

RÉVÉLER L'IDENTITÉ DE MORIANI

- ▶ Requalifier la RT 10 en boulevard urbain côtier.
- ▶ Marquer les entrées de ville.
- ▶ Créer une lecture commune aux espaces publics en apportant de la qualité paysagère.
- ▶ Améliorer les liens transversaux avec le littoral, la mer, la plage.



1.2 PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

La situation

- ▶ Large panel d'habitats favorables à l'expression de la biodiversité, depuis l'étage thermo méditerranéen jusqu'à l'étage montagnard.
- ▶ Massif de Castagniccia et contreforts : vaste zone d'intérêt pour les espèces affiliées au maquis pré-forestier notamment le Milan Royal.
- ▶ Zone humide du Bordeo constitue une halte migratoire pour l'avifaune.
- ▶ Présence d'espèces faunistiques et floristiques remarquables sur le territoire et particulièrement sur la plaine et le littoral avec comme espèces phares la Tortue d'Hermann, les Fauvettes méditerranéennes ...

- ▶ Secteur littoral reconnu comme noyau de population au PNA Tortue d'Hermann.
- ▶ Une pression humaine sur les milieux littoraux particulièrement en saison touristique.
- ▶ Des corridors écologiques qui ont pu être impactés par l'extension de l'urbanisation.

Les enjeux

- ▶ Maintenir un niveau de biodiversité remarquable
- ▶ Préserver et restaurer les corridors écologiques

Orientations & Leviers d'actions

- ▶ Maintenir les milieux ouverts en plaine en encourageant les pratiques agricoles.
- ▶ Maintenir les corridors écologiques entre le littoral et l'intérieur des terres via la préservation des cours d'eau, les espaces boisés et les haies bocagères.
- ▶ Elaborer une stratégie de compensation collective en cas d'impacts sur les habitats d'espèces.
- ▶ Poursuivre la lutte contre les incendies de forêt préjudiciables pour les habitats et les espèces.
- ▶ Maîtriser l'urbanisation.
- ▶ Lutter contre les Espèces exotiques envahissantes sur le littoral: se référer à la Charte du Conservatoire Botanique Naturel de Corse.
- ▶ Protéger et valoriser la zone humide de Bordeo : découverte du milieu, sensibilisation de l'entité et des embouchures des cours d'eau de Petrignani et Buccatoghju.
- ▶ Valoriser le terrain agricole (ESA au PLU) positionné en arrière-plan face au centre commercial dans le cadre d'un projet de compensation écologique ou de valorisation paysagère / agricole.



1.3 INTÉGRER LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE DANS LE PROJET DE TERRITOIRE

RISQUES ET NUISANCES

La situation

Les risques

- Un territoire soumis au risque inondation (PPRI approuvé récemment (en 2021) qui concerne trois petits fleuves côtiers (Petrignani, Bordeo et Bucatoghju), submersion, érosion côtière et feu de forêt.
- Des infrastructures touristiques qui se positionnent pour partie en zone orange ou rouge au PPRI : Domaine de Soliciansa en entrée de ville Sud, Camping de Merendella, résidence des Marines de Moriani). Se pose la question de l'exposition des personnes au risque.
- La lutte contre l'érosion côtière a conduit la commune à se positionner en précurseur avec l'installation de géotubes sur la plage de Moriani.
- 33 feux de plus d'un hectare déclarés sur la commune depuis 1973. L'incendie le plus important remonte à mars 2002 (80 ha ont brûlé).

Bruit et qualité de l'air

- La RT10 voie classée bruyante par arrêté préfectoral : un trafic particulièrement important en saison estivale qui représente une source de bruit et de pollution de l'air pour les habitants de la zone littorale.
- Un trafic routier en augmentation sur la RT10 (+14% entre 2013 et 2018).

Déchets

- Une politique intercommunale de gestion des déchets en faveur de leur réduction qui ne porte toujours pas ses fruits : la collecte sélective n'a augmenté que de 3% entre 2020 et 2021 (passant de 13 à 16%).
- Un taux de tri qui reste insuffisant (43% en 2020) et éloigné des objectifs régionaux (55% en 2025), alors qu'il a été mis en place il y a plus de 18 ans.
- Présence d'un quai de déchets verts sur la commune.

Les enjeux

- ▶ Ne pas aggraver les risques naturels présents sur le territoire
- ▶ Protéger les populations face aux risques inondation et littoraux (érosion et submersion)
- ▶ Lutter contre les incendies de forêt
- ▶ Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic automobile
- ▶ Poursuivre les actions en faveur de la réduction et la gestion des déchets

Orientations & Leviers d'actions

MAITRISER L'EXPOSITION DU TERRITOIRE AUX RISQUES NATURELS

- ▶ Déminéraliser le secteur de Moriani.
- ▶ Favoriser le maintien d'espaces ouverts en interface bâti-forêt.
- ▶ Préserver les zones d'expansion des crues (Petrignani, Bordeo, Bucatoghju).
- ▶ Maintenir voire rétablir une trame végétale aux abords des cours d'eau et plus particulièrement en aval.
- ▶ Poursuivre les aménagements destinés à lutter contre l'érosion côtière.

APAISER LE TRAFIC SUR LA RT10, NOTAMMENT PENDANT LA SAISON ESTIVALE

- ▶ Promouvoir des alternatives à l'automobile.

- ▶ Développer les liaisons douces pour inciter à des déplacements moins polluants.

SOUTENIR LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA RÉDUCTION ET LA GESTION DES DÉCHETS

- ▶ Soutenir une politique de réduction des déchets et de mise en oeuvre d'équipements et de moyens afférents avec la collecte sélective en porte à porte et la création un centre de compostage.
- ▶ Engager des actions pour tendre vers une baisse de la production des déchets et une hausse de l'effort de tri.

LES RESSOURCES EN EAU

La situation

- ▶ Bon état des masses d'eau souterraines, superficielles, côtières et de baignade.
- ▶ Un réseau d'alimentation d'eau potable scindé en deux et qui fonctionne de manière séparée : le réseau des hameaux alimenté par des sources de montagne et le réseau littoral alimenté par les forages dans la nappe phréatique.
- ▶ Localement, les nappes de Petrignani et Bucatoghju présentent de faibles réserves, donc sont vulnérables à la sécheresse.
- ▶ Sur le secteur village, tous les ouvrages (Ghjuvani, Signoretto et Ripiola, ...) ont été réhabilités.

Les enjeux

- ▶ Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau dans un contexte de vulnérabilité de la ressource face au changement climatique, à la pression urbaine, touristique et agricole (conflits d'usage)
- ▶ Sécuriser l'alimentation en eau potable
- ▶ Poursuivre l'action en matière d'assainissement
- ▶ Préserver les nappes phréatiques alluviales vulnérables à la sécheresse

- ▶ Pas de déficit en eau en période estivale sur le secteur village et sur le littoral :
 - Des besoins en eau potable très importants en été (pression touristique et besoins d'arrosage notamment pour l'irrigation agricole).
 - Une réduction de la ressource en eau disponible dans le contexte de baisse des précipitations, de sécheresses et d'augmentation des besoins du fait de la croissance démographique.

Orientations & Leviers d'actions

PRÉSERVER LES MILIEUX AQUATIQUE

- ▶ Maintenir la qualité du milieu aquatique.
- ▶ Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité.

ETABLIR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LES CAPACITÉS D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

- ▶ Inciter les exploitations agricoles à rendre l'irrigation plus économe.
- ▶ Etudier la possibilité de planter des cultures moins consommatrices en eau et plus résilientes face à la sécheresse.
- ▶ Penser un projet urbain et gestion durable de la ressource en eau (économie de la ressource, récupération et valorisation des eaux pluviales).
- ▶ Baisser les consommations en eau des habitants et des touristes.

La situation

- ▶ Un climat méditerranéen certes doux mais qui se caractérise tout autant par des fortes pluies (épisodes méditerranéens) susceptibles d'être à l'origine d'importantes inondations (ruissellement, crues), que par de fortes chaleurs avec des épisodes caniculaires aggravant le risque de départ feux de forêt.
- ▶ Dépendance totale en matière d'approvisionnement énergétique (c'est le cas sur l'ensemble de la Corse).
- ▶ Un climat offrant un potentiel d'ensoleillement favorable aux installations solaires (photovoltaïque et thermique) encore très peu développées.
- ▶ Des pics de consommation énergétique en été en lien avec l'activité touristique (climatisation) qui vont s'accroître avec le réchauffement climatique.
- ▶ Des consommations énergétiques portées par les postes « Transport » et « Résidentiel. »

Les enjeux

- ▶ Réduire les consommations d'énergie dans tous les secteurs
- ▶ Valoriser les ressources naturelles et renouvelables notamment une meilleure valorisation de l'énergie solaire

Orientations & Leviers d'actions

ANTICIPER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ▶ Désimperméabiliser le sol pour diminuer le ruissellement des eaux de pluie.
- ▶ Déminéraliser et ombrager les espaces publics pour réduire les îlots de chaleur.
- ▶ Développer la production d'énergies renouvelables notamment le photovoltaïque.

RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE LIÉE À L'HABITAT RÉSIDENTIEL :

















- ▶ Construire des bâtiments durables, les moins énergivores possibles.
- ▶ Promouvoir des opérations d'habitat à faible émission de GES.
- ▶ Développer des programmes de rénovation énergétique des bâtiments.

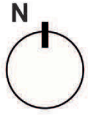
RÉDUIRE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE LIÉE AU TRANSPORT EN DÉVELOPPANT DES ALTERNATIVES AU TOUT VOITURE

- ▶ améliorer l'offre en transports en commun.
- ▶ inciter au co-voiturage par la mise en place de parkings ou d'aires de co-voiturage.
- ▶ inciter aux modes de transports actifs (marche, vélo) notamment sur Moriani par le renforcement et le maillage des voies douces.

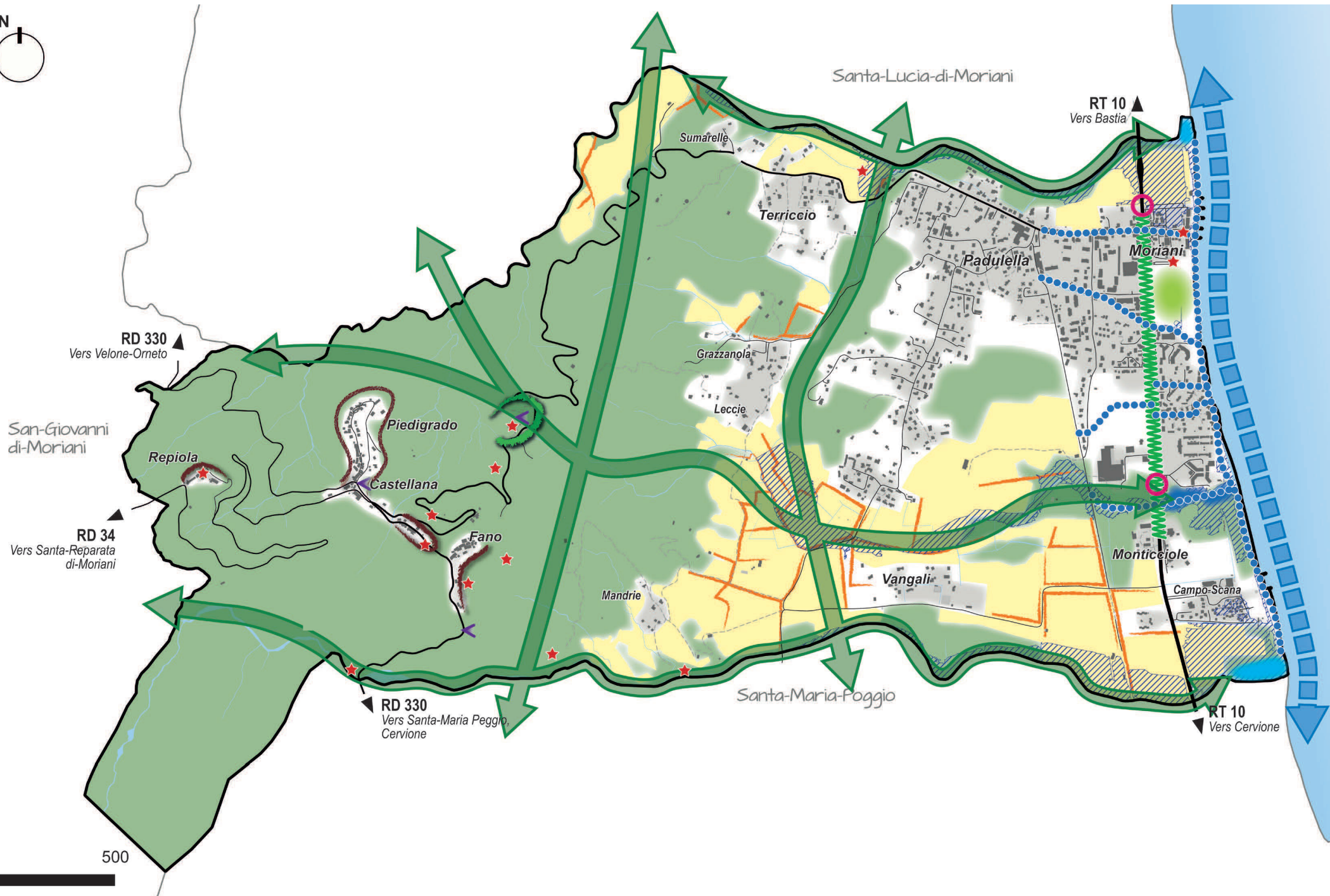


Préserver et renforcer les richesses naturelles et paysagères de la commune

-  Préserver la silhouette des villages
-  Maintenir l'écrin végétal autour de l'église
-  Préserver les cônes de vues et les panoramas
-  Valoriser et protéger le patrimoine bâti et archéologique remarquables
-  Protéger le réseau de haies bocagères, identité forte du territoire et micro-corradors écologiques
-  Renforcer l'identité maritime en améliorant les liens transversaux avec le littoral, la mer, la plage
-  Révéler l'identité de Moriani en requalifiant la RT et en améliorant la qualité paysagère de l'axe
-  Marquer les entrées de ville
-  Maintenir les corridors écologiques entre le littoral et l'intérieur des terres via la préservation des cours d'eau, de la ripisylve, des espaces boisés
-  Préserver les cours d'eau et leur espace de fonctionnalité
-  Préserver les paysages et espaces ruraux et agricoles ouverts
-  Préserver les espaces naturels et le patrimoine végétal de la commune
-  Maîtriser l'urbanisation existante et l'étalement urbain
-  Protéger et valoriser les zones humides et les paysages d'embouchures sur la mer
-  Valoriser le terrain libre en arrière-plage dans le cadre d'un projet de compensation écologique ou de valorisation paysagère / agricole
-  Prendre en compte les risques inondation et littoraux



0 500







Maîtriser le développement de l'urbanisation de San Nicolao en favorisant la mixité sociale et urbaine

2.1-Répondre aux besoins en logements en favorisant le développement au sein de l'enveloppe urbaine

1.2-Développer et améliorer les équipements collectifs et les déplacements dans leurs diversités



2.1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT EN FAVORISANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

DYNAMIQUE D'URBANISATION DU TERRITOIRE

La situation

- ▶ Un Territoire **entre mer et montagne** avec de **nombreux villages**, caractéristiques de l'histoire et du patrimoine de San Nicolao.
- ▶ Un territoire communal **essentiellement naturel** : l'enveloppe urbaine ne représente que 17% du territoire communal.
- ▶ **3 entités bien distinctes qui fonctionnent de manière autonome** : le secteur de la montagne (rural et patrimonial), le piémont (agricole et péri urbain) et Moriani (traversée, commerces, balnéaire).
- ▶ **Développement urbain déséquilibré** : principalement concentré sur le littoral au détriment des hameaux.
- ▶ Un maillage de l'habitat dans l'arrière-pays relativement lâche.
- ▶ Un positionnement des résidences de tourisme/secondaires sur le littoral et des résidences principales en arrière-plan bien qu'une mixité semble s'amorcer.
- ▶ Des îlots touristiques refermés sur eux-mêmes : se pose la question de leur intégration au tissu urbain.
- ▶ Très bon niveau de commerces et services pour la taille de la commune mais un centre-ville qui manque d'organisation.
- ▶ L'espace d'activités de Monticciolo à requalifier pour améliorer son fonctionnement urbain et économique.

Les enjeux

- ▶ Privilégier le développement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes
- ▶ Rééquilibrer l'urbanisation et l'attractivité du territoire
- ▶ Optimiser la consommation du capital foncier disponible et structurer l'urbanisation
- ▶ Renforcer et structurer le centre-ville

Orientations & Leviers d'actions

DENSIFIER L'URBANISATION DES PIÉMONTS AGRICOLES TOUT EN CONSERVANT UNE PRÉDOMINANCE ARBORÉE ET UNE AMBIANCE DE PARC HABITÉ

RENFORCER L'AGGLOMÉRATION LITTORALE ET LIER L'ENTITÉ NORD ET SUD AU TRAVERS D'UNE REQUALIFICATION URBAINE DE LA ROUTE TERRITORIALE

- ▶ **Cantonner l'urbanisation** dans ou en continuité des espaces urbanisés existants et équipés, en favorisant la mixité des fonctions (habitat, commerce, service) et des typologies urbaines (habitat intermédiaire, petits immeubles collectifs, individuel groupé).
- ▶ **Conforter la centralité en permettant un projet d'éco-quartier** mixte dans le secteur Prato pour rééquilibrer la démographie (fixer les jeunes ménages actifs).

- ▶ Apporter une qualification paysagère plus aboutie de la RT (aménagement paysager).
- ▶ Ouvrir vers le littoral par la valorisation de la friche agricole positionnée en face du centre commercial (secteur en ESA).

REDYNAMISER LES HAMEAUX EN ATTIRANT ET EN FIXANT LA POPULATION DANS CES LIEUX HISTORIQUES

- ▶ Réhabiliter et rénover le bâti ancien pour l'adapter aux besoins d'aujourd'hui dans le respect de l'architecture vernaculaire.
- ▶ Poursuivre la politique d'acquisition de logements communaux.
- ▶ Créer des équipements secondaires et des services d'intérêt collectif.
- ▶ Améliorer la desserte et le stationnement.

POPULATION & LOGEMENT

La situation

Population : 2037 habitants en 2020

► Une **croissance démographique importante** (2,79% / an) entre 2008 et 2018, nettement supérieure à celle de l'intercommunalité de Costa Verde (1,97%) et de la Corse (1,1%) **mais qui ralentit ces dernières années** (1,7%/an entre 2013 et 2020) et qui est portée uniquement par le solde migratoire (2,9%/an) : une commune très attractive.

► Une **population communale vieillissante** :

- les plus de 60 ans sont les plus représentés sur la commune (35,8%), en augmentation de plus de 60% ces dix dernières années.

- la part des 15-44 ans diminue : -17% entre 2008 et 2018.

► Des ménages de plus en plus petits (2,08 Personnes/Ménages - 2,2 en 2008) dont 39% constitués que d'une personne.

Logement

► **Forte croissance du parc immobilier** :

- Multiplication par 10 du nombre de logements en 50 ans.

- **Pic de croissance depuis 2008** : augmentation de 7,6%/an entre 2008-2013 (620 logements) **liée à la forte augmentation du nombre de résidences secondaires** (10,5%/an).

- **Mais un fort ralentissement depuis 2013 avec l'approbation du PLU** (0,7%/an - 75 logements) : baisse des résidences secondaires entre 2013 et 2018 (-0,8%/an) au profit des résidences principales (2,9%/an) sur la même période.

► Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires, **peu de logements vacants** (1%) et une part d'appartements importante (67%) et en progression (+13%).

► Manque de logements de petite taille pour répondre au profil des ménages et au desserrement des ménages.

► **Accès difficile à la propriété et à la location** en raison d'un revenu médian de la population relativement faible (1465€) et bien inférieur à la moyenne régionale (1723€).

Les enjeux

- ▶ Poursuivre la croissance de la population permanente
- ▶ Rééquilibrer la démographie
- ▶ Rééquilibrer la structure de la population en attirant aussi les jeunes ménages
- ▶ Répondre aux besoins en logement des populations spécifiques
- ▶ Tendre vers un scénario de croissance démographique compatible avec les enjeux du territoire et notamment les possibilités d'extension de l'urbanisation au regard de la loi Climat (*cf. page suivante*)

Orientations & Leviers d'actions

ORIENTER LA CONSTRUCTION VERS DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DE LA POPULATION

- ▶ Poursuivre la maîtrise du développement de résidences secondaires au profit de l'habitat permanent.
- ▶ Favoriser la réalisation de logements abordables, diversifiés, en corrélation avec la taille et les besoins des ménages.
- ▶ Poursuivre l'action sur le bâti existant vers le logement permanent, notamment par l'exercice du droit de préemption.

RÉÉQUILIBRER LE PARC DE LOGEMENT

- ▶ Favoriser la production de logements par le renouvellement urbain et la densification
- ▶ Inciter à l'habitat collectif en agglomération
- ▶ Privilégier l'habitat individuel et groupé dans les villages dans le respect de l'habitat traditionnel

FAVORISER L'INSTALLATION DE JEUNES MÉNAGES PAR LA PROMOTION DE LOGEMENTS ADAPTÉS

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Rappel de la consommation foncière des 10 dernières années

Sur les 10 dernières années, entre 2011 et 2021, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en extension de l'enveloppe urbaine (consommation au sens de la Loi Climat et Résilience) représente **environ 14,06 hectares** (1,4 ha/an en moyenne), soit une extension d'environ 11% de l'enveloppe des espaces urbanisés 2011 (124 ha).

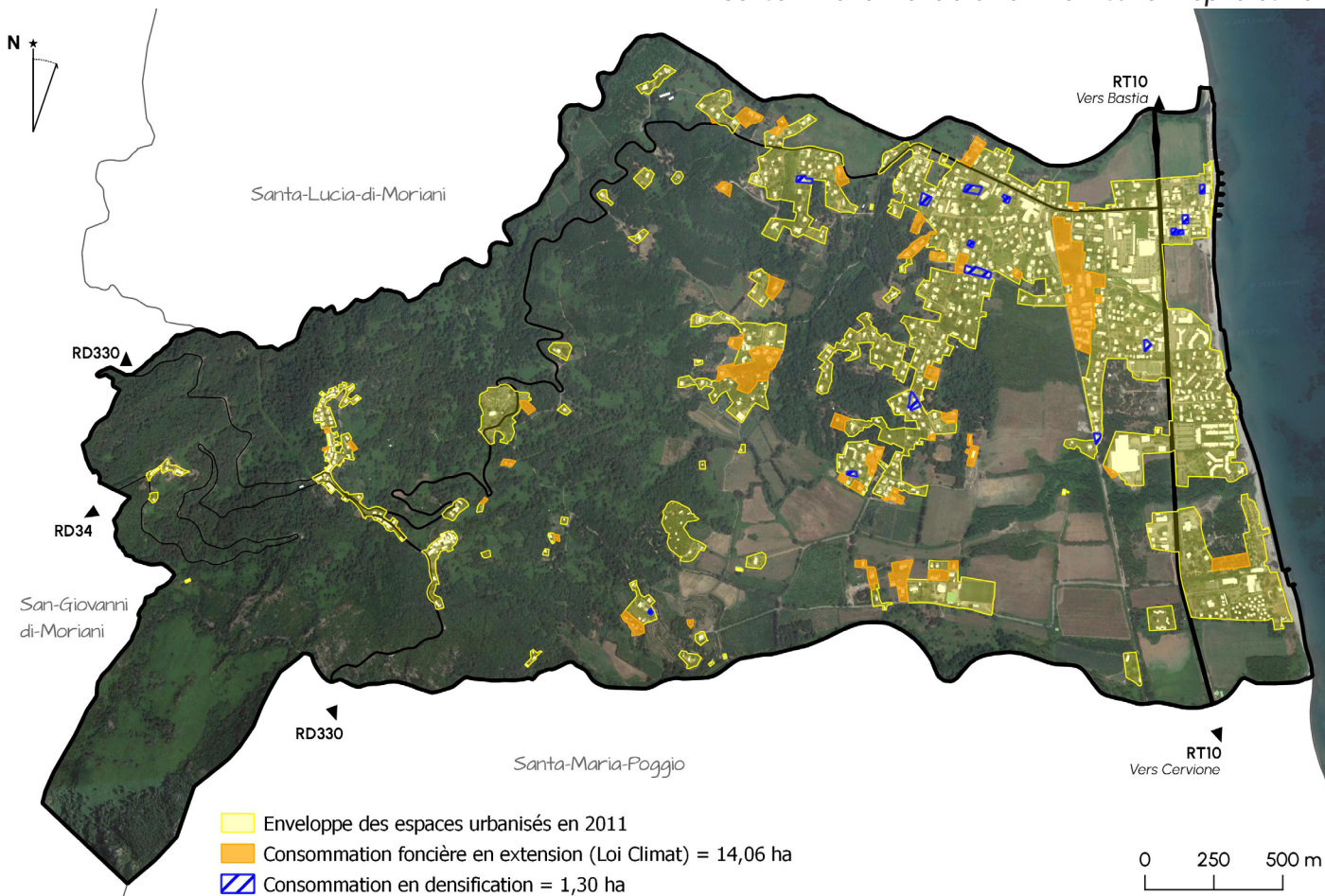
En 2011, l'enveloppe des espaces urbanisés représentait 16% de la surface du territoire communal. En 2021, elle représente 18% de la surface du territoire communal, ce qui constitue une augmentation de l'enveloppe des espaces urbanisés relativement faible à l'échelle du territoire.

Cette consommation dite consommation Loi Climat, représente l'essentiel de la consommation foncière de San Nicolao.

En effet, seulement 1,3 ha sont également consommés en densification de l'enveloppe urbaine 2011, soit seulement 8,4% du foncier consommé entre 2011 et 2021.

La commune de San Nicolao ayant consommé 14 hectares entre 2011 et 2021, elle ne pourra consommer au maximum entre 2021 et 2031 que 7 ha en extension de l'enveloppe urbaine 2021 (=14 ha ÷ 2 = 7 ha).

Consommation foncière 2011-2021 sur orthophotos 2021



Un projet qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 15 prochaines années

1- LES BESOINS EN LOGEMENTS IDENTIFIÉS SUR LA COMMUNE

La volonté de San Nicolao est de maîtriser sa croissance démographique tout en dynamisant son territoire. En effet, en tant que commune siège de l'intercommunalité, San Nicolao se doit d'avoir un rôle majeur dans la production de logements nécessaires à l'accueil des résidents à l'échelle de l'intercommunalité. De plus, elle dispose davantage d'équipements, de commerces et services de proximité que nombre de ses communes voisines.

Pour cela, la municipalité a fait le choix de répondre aux besoins en logements induits par la tendance de croissance démographique de l'intercommunalité Costa Verde des 10 dernières années (2010-2020) qui est de 1,65%/an en moyenne et de réduire la part de ses résidences secondaires. La commune souhaite répondre au besoin en logements des actifs qu'elle accueille sur son territoire.

Ainsi, à l'horizon 15 ans, la commune pourra envisager d'accueillir une population qui ne devrait pas dépasser les 2 800 habitants (+600 habitants environ) et aura donc besoin d'environ 450 résidences principales supplémentaires.

Avec la volonté de maîtriser les résidences secondaires à 40% maximum, la production de logements doit être à minima de 750 logements pour obtenir une part en résidences principales d'au moins 60%, contre 47 % actuellement.

La commune souhaite aussi commencer à préparer la délocalisation des secteurs urbanisés qui subiront l'érosion marine. Il a été estimé qu'environ 215 logements seraient impactés d'ici 2100. A l'horizon 15 ans du PLU, cela induirait un besoin d'environ 40 logements supplémentaires à produire.

2-UNE CONSOMMATION MAJORITAIREMENT CANTONNÉE DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

Afin de répondre aux besoins de production des 800 logements nécessaires à la croissance démographique des 15 prochaines

années, le projet de la commune s'appuie sur 2 principales stratégies : la densification des enveloppes urbaines existantes et des projets d'extension mesurée.

1.1- La densification de l'enveloppe urbaine existante

Le projet de développement de San Nicolao s'inscrit principalement dans l'enveloppe urbaine existante à travers l'utilisation des dents creuses et la réhabilitation du bâti ancien. Une analyse fine de l'occupation du sol a permis de faire émerger un potentiel d'urbanisation **d'environ 14 ha de terrains susceptibles d'être mobilisés dans l'enveloppe urbaine**. Ce potentiel n'engendre pas de consommation de foncier car les dents creuses sont sur des secteurs déjà urbanisés.

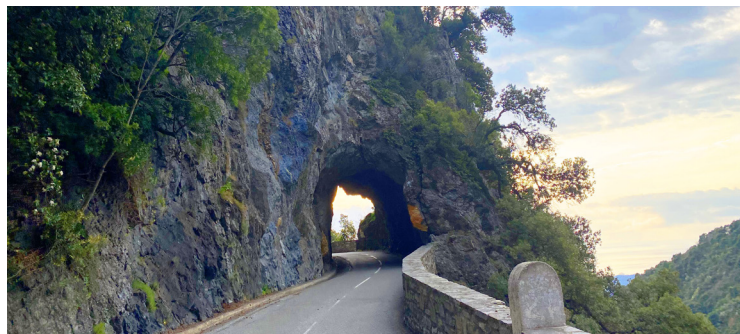
1.2- Des projets d'extension mesurée

En complément de l'optimisation de son enveloppe urbaine et afin d'impulser un rééquilibrage démographique, la commune s'appuie sur un projet d'écoquartier en vue d'y développer de l'habitat accessible aux jeunes ménages (2 ha environ).

Ce projet d'écoquartier sera accompagné d'un projet de développement économique dans la continuité de la zone d'activité de fructicor (moins de 1 ha).

Dans le même objectif et dans la continuité de l'urbanisation existante, le projet permet également une production de logements intermédiaires et de projets résidentiels sur moins de 2 ha.

En conclusion, **afin de répondre aux objectifs de croissance démographique à l'horizon 15 ans, la consommation foncière nécessaire sera d'environ 20 ha, dont seulement environ 6,5 ha en extension**. Ce projet est conforme aux obligations de la loi Climat qui impose à la commune un maximum de 7ha de consommation pour les 10 prochaines années.



2.2 DÉVELOPPER & AMÉLIORER LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET LES DÉPLACEMENTS DANS LEUR DIVERSITÉ

La situation

Déplacement

- ▶ Commune traversée à l'Est, le long du littoral, par la RT10 + 2 départementales qui traversent la commune au Nord et à l'Ouest, pour desservir l'arrière-pays.
- ▶ Dans les villages :
 - Une circulation préférentiellement à pied.
 - Une circulation des véhicules impossible à Fano et Repiola.
- ▶ Offre de stationnement importante dans l'agglomération mais insuffisante dans les villages.
- ▶ Manque de places de stationnement en saison haute la journée, notamment en raison de l'occupation du parking de Piano par les forains.
- ▶ Uniquement 2 lignes de transport en commun régionales s'arrêtent à Moriani Plage et 2 lignes scolaires qui desservent le collège de Cervione, le Lycée du Fiumorbu et les lycées bastais.

- ▶ 1 nouveau arrêt de TC en face du centre commercial.
- ▶ Des liaisons douces qui relient le piémont à la Montagne.
- ▶ L'ancienne voie ferrée aménagée en voie verte sur 6 km (Prunete-San Nicolao) : un lieu de détente pour marcheurs, cyclistes.
- ▶ Assez peu de liaisons douces vers la mer.

Equipements et services collectifs et publics

- ▶ Equipements publics concentrés majoritairement dans l'agglomération de Moriani.
- ▶ Très bon niveau de commerces et services pour la taille de la commune.
- ▶ San Nicolao possède des équipements diversifiés répondant aux besoins de sa population permanente.

Les enjeux

- ▶ Conforter le maillage viaire inter-urbain et inter-quartiers
- ▶ Prévoir les équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population permanente et de la population touristique

Orientations & Leviers d'actions

AMÉLIORER LE MAILLAGE VIAIRE

- ▶ Améliorer le maillage qui relie les 3 entités entre elles (montagne, piémont et littoral) et l'accompagner d'infrastructures en faveur des piétons et des cyclistes.
- ▶ Améliorer les liaisons inter-quartiers.
- ▶ Sécuriser la traversée de l'agglomération par une requalification de la RT en boulevard urbain côtier et l'aménagement de l'ancienne voie ferrée.
- ▶ Améliorer l'offre de stationnement aux abords des villages et du centre-bourg.

DÉVELOPPER LES MODES DOUX ET LEUR MAILLAGE

- ▶ Poursuivre l'aménagement de l'ancienne voie ferrée requalifiée (lieu de détente dominical) vers Vangali.
- ▶ Développer des liaisons douces transversales à la RT en direction de la mer.

RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DE LA POPULATION

- ▶ Maintenir l'attractivité de l'agglomération et la fonction de centre administratif de la CC Costa Verde.
- ▶ Prévoir l'agrandissement des équipements en corrélation avec le scénario de croissance démographique retenu.
- ▶ En accord avec les services de la Communauté de Communes, établir, sur le secteur de la plaine, un projet de développement en accord avec les capacités d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées.
- ▶ Permettre une extension du cimetière aujourd'hui saturé.
- ▶ Mettre en œuvre un espace culturel avec un théâtre et un cinéma.

#2

Maîtriser le développement de l'urbanisation de San Nicolao en favorisant la mixité sociale et urbaine



Cantonner l'urbanisation dans les secteurs urbanisés



Conforter la centralité du littoral dans ou en limite des zones urbanisées existantes et bien équipées à travers une mixité des fonctions et des formes urbaines



Poursuivre les actions de dynamisation des villages et hameaux historiques par l'aménagement du cadre de vie



Densifier les piémonts agricoles en conservant le caractère de parc habité



Améliorer le fonctionnement urbain des secteurs d'activités



Permettre un projet d'éco-quartiers mixte répondant aux besoins et participant au rééquilibrage du parc de logement



Lier les entités Nord et Sud au travers la requalification urbaine de la RT



Ouvrir vers le littoral par la valorisation de la friche agricole



Créer ou étendre des équipements pour répondre aux besoins futurs de la population



Améliorer le maillage du territoire en améliorant les modes doux et leur maillage, notamment en direction du littoral



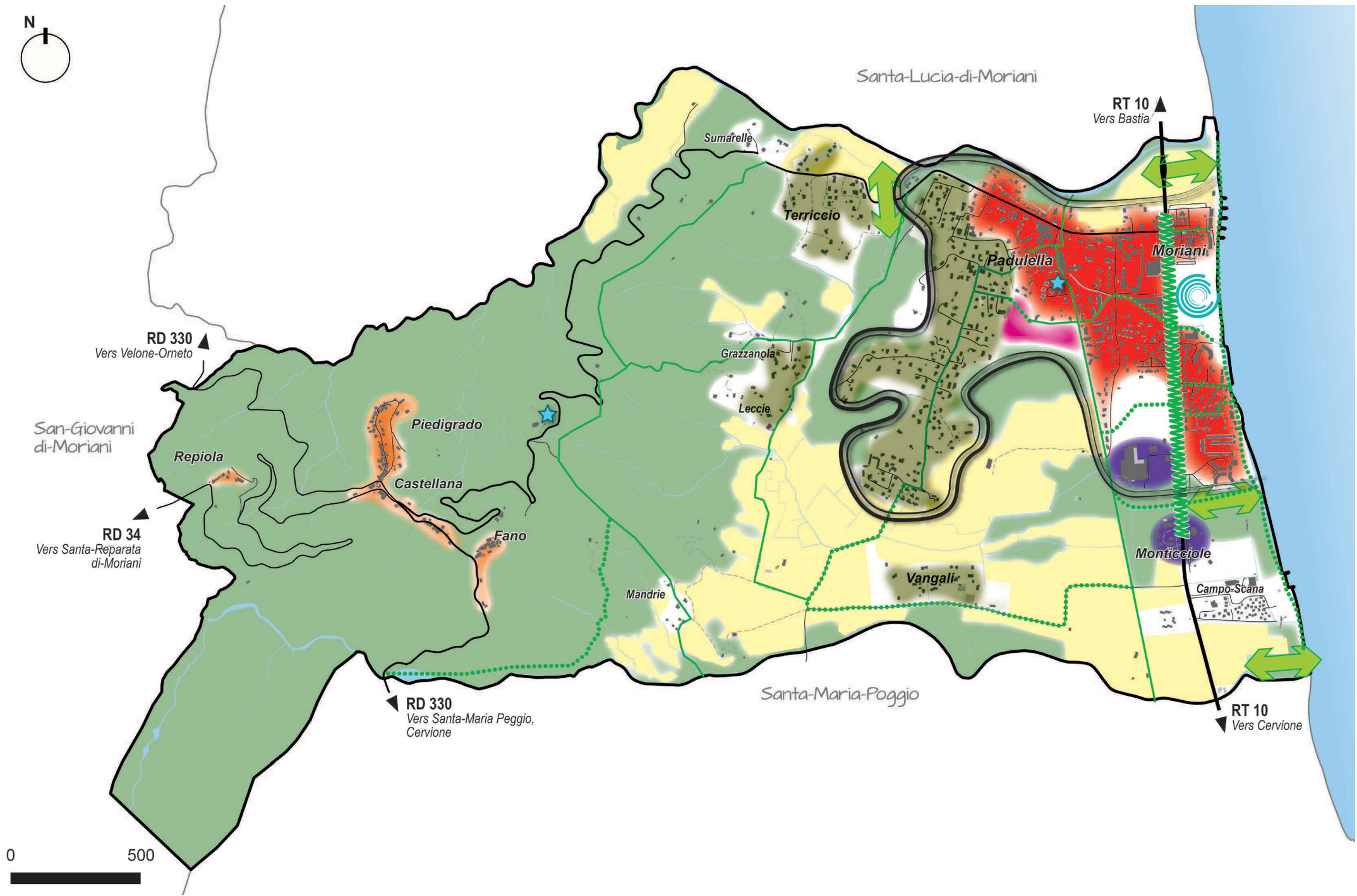
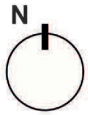
Préserver et valoriser les coupures d'urbanisation



Préserver et valoriser les espaces agricoles



Préserver et valoriser les espaces naturels



0 500





Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent

3.1-Conforter l'activité agricole

3.2-Etoffer et diversifier le tissu économique local



3.1 CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La situation

- ▶ **Un nombre d'emplois agricoles qui reste stable en 10 ans** : 4,4 % des emplois sont pour l'agriculture en 2018 et 4,3% en 2008.
- ▶ **Forte augmentation (78%) des exploitations agricoles** ayant leur siège sur la commune en 10 ans : 16 exploitations en 2020 contre 9 exploitations en 2008.
- ▶ **Un territoire innovant pour la production en agriculture Biologique et la culture des Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales.**
- ▶ **Une agriculture de qualité** : de nombreux label AOC et IGP dont 2 périmètres AOC spécifiques délimités sur le territoire : Vins de Corse et Farine de châtaigne.

- ▶ **Des espaces agricoles qui ont doublé en 9 ans** (+98 ha, soit +101% entre RPG 2010 et 2019) :
 - Majoritairement au profit des estives, des landes et des prairies permanentes (+63 ha).
 - Egalement au profit d'une plus grande diversité de cultures (céréales, fruits à coques, oliviers).
 - Une baisse de moitié des surfaces de vergers (-22 ha).
- ▶ Une agro-industrie implantée sur la commune, de rang régional, qui induit des emplois permanents : Fructicor = transformation et conditionnement d'agrumes.

Les enjeux

- ▶ Maintenir et renforcer l'activité agricole qui fait partie de l'identité de San Nicolao

Orientations & Leviers d'actions

- ▶ Préserver les espaces agricoles cultivés de toute urbanisation.
- ▶ Traduire les périmètres des espaces stratégiques agricoles (ESA) du PADDUC en cohérence avec l'occupation réelle du sol, le potentiel agronomique et les autres enjeux environnementaux.
- ▶ Compenser les ESA impactés par le projet de PLU en favorisant la reconquête des friches ou des terrains naturels possibles à l'agriculture (qualité AOC, irrigable...)
- ▶ Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs en permettant l'amélioration de leur cadre de vie.
- ▶ Valoriser les circuits-courts.
- ▶ Permettre l'agritourisme ou toutes autres activités complémentaires de l'activité agricole et notamment l'accueil à la ferme, la vente directe...
- ▶ Renforcer le caractère nourricier de la plaine à travers la culture des agrumes et des noisetiers.
- ▶ Privilégier les cultures en terrasses aux abords des villages.



3.2 ETOFFER & DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

La situation

Economie & Emploi

► **San Nicolao est un pôle d'emploi dynamique à l'échelle de la Communauté de Communes Costa Verde :**

- 30% des emplois et des établissements de la Communauté de Communes.
- Des emplois en augmentation (+21%).
- Un nombre de création d'établissements en 2021 qui retrouve son plus haut niveau depuis ces 10 dernières années.

► **Mais un dynamisme économique toujours à nuancer :**

- Un taux de chômage important (20,9%) et bien plus fort que pour la Communauté de Communes Costa Verde (16%).
- Un chômage qui touche particulièrement les jeunes.
- Un important mouvement pendulaire au quotidien.

► **Une économie communale dominée par le secteur tertiaire et principalement tournée vers le tourisme :** problématique de la saisonnalité et de l'emploi non permanent qui induisent davantage d'emplois précaires sur la commune.

► Une économie portée par la sphère présentielle qui répond aux besoins des locaux (habitants ou touristes).

► L'espace d'activités de Monticciolo, au Sud du village, doté d'entreprises dynamiques mais dont le fonctionnement urbain est à améliorer.

► Une agro-industrie implantée sur la commune, importante à l'échelle de la Corse, qui induit des emplois permanents.

Tourisme

► Un tourisme qui s'est fixé dès les années 30 autour de la station balnéaire de Moriani-Plage.

► Une clientèle touristique très variée, à la fois française et étrangère.

► Une capacité d'accueil touristique importante d'après l'INSEE 2021 et diversifiée : plus du tiers de la capacité d'hébergement touristique de la CC Costa Verde (38%).

Les enjeux

- ▶ Maintenir le dynamisme économique et privilégier l'emploi permanent et plus particulièrement pour les jeunes actifs
- ▶ Maintenir et favoriser la diversité des commerces de proximité tout au long de l'année
- ▶ Réduire le chômage des jeunes
- ▶ Soutenir l'économie touristique au-delà de la saison estivale

Orientations & Leviers d'actions

- ▶ Maintenir la diversité de l'activité économique sur le territoire et conforter les services et commerces de proximité tout au long de l'année.
- ▶ Intégrer dans le projet d'éco-quartier la création de nouvelles activités en cohérence avec les habitants et les besoins en réponse du chômage des jeunes.
- ▶ Requalifier le secteur d'activités de Monticciolo.
- ▶ Permettre à l'activité agro-industrielle de se développer.

SOUTENIR ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE TOUT AU LONG DE L'ANNÉE

- ▶ Soutenir l'attractivité de la plage et de Moriani tout au long de l'année.
- ▶ Favoriser le tourisme vert dans l'arrière-pays en promouvant les activités de plein air, en s'appuyant sur les nombreux sentiers de randonnées et les sites patrimoniaux de la commune, ainsi que sur

des structures d'accueil de caractère (gîtes ruraux, chambre d'hôte, camping à la ferme, ...)









- ▶ Valoriser les espaces humides du littoral et leur découverte pour le plus grand nombre dans le respect des milieux naturels.

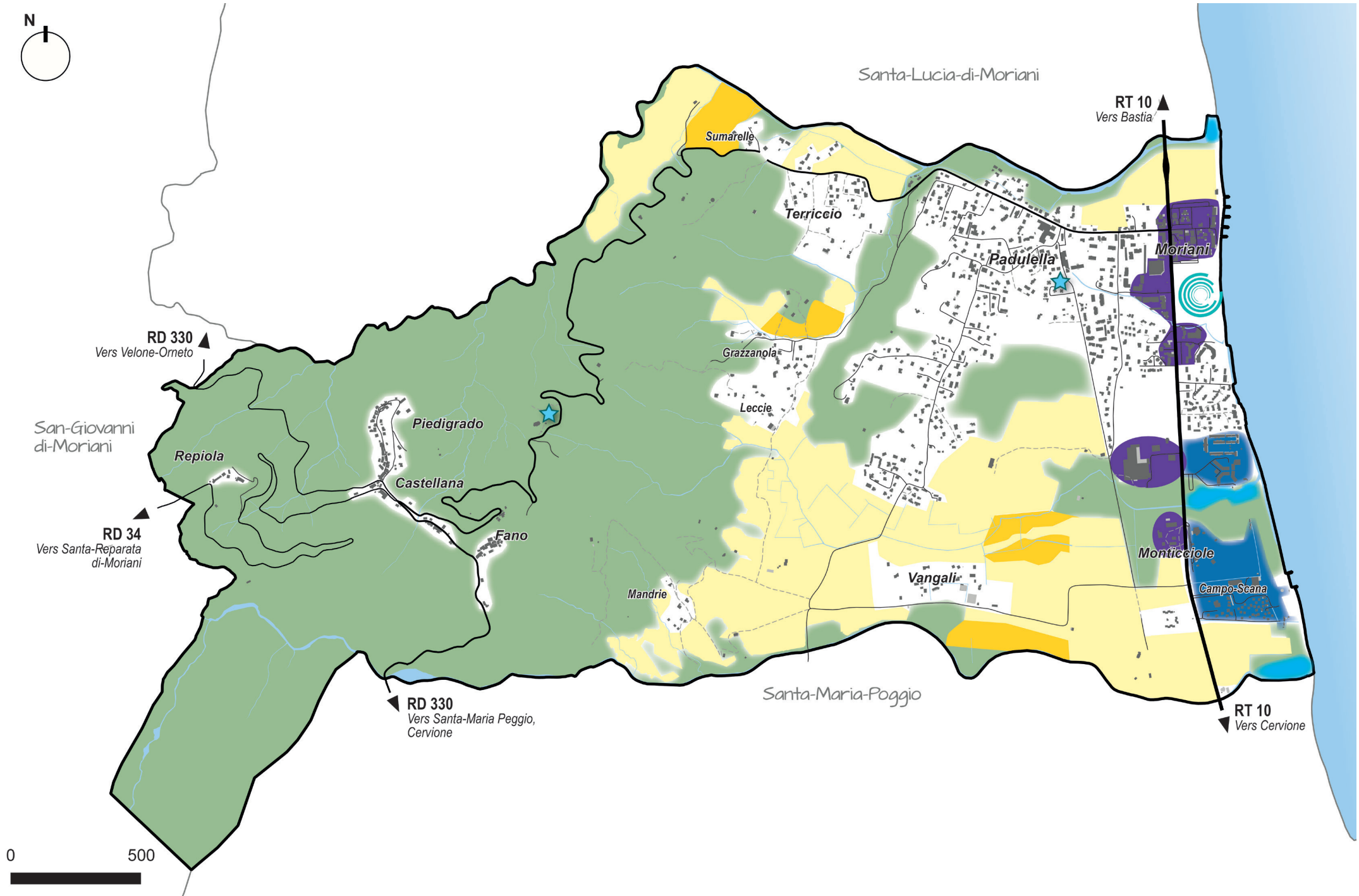
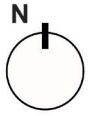
AMÉLIORER L'ACCUEIL DES TOURISTES :

- ▶ Offrir plus de stationnements.
- ▶ Apporter davantage de qualité paysagère aux espaces publics.
- ▶ Améliorer l'aménagement de la plage.
- ▶ Prévoir les équipements nécessaires pour héberger l'ensemble de la population pendant la saison estivale, notamment en matière de réseaux.

#3

Soutenir la diversité économique et l'emploi permanent

-  Préserver les espaces agricoles cultivés de l'urbanisation
-  Renforcer l'activité agricole par la conquête des friches agricoles de qualité AOC ou facilement irriguables
-  Maintenir la diversité économique en favorisant les services et commerces de proximité tout au long de l'année
-  Soutenir l'activité touristique moteur de l'économie communale
-  Ouvrir vers le littoral par la valorisation de la friche agricole accompagnant le secteur de Moriani
-  Soutenir les projets d'équipements
-  Développer le tourisme vert dans les espaces naturels de l'arrière-pays
-  Valoriser les paysages d'embouchure comme espaces de découverte des milieux humides



PLU

plan local d'urbanisme

