

CORSE

MONTICELLO

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

CITADIA CONSEIL

even conseil

FICHE D'IDENTITE de la commune Monticello

La commune en quelques chiffres …

Population

En 2019, Monticello compte 1 972 habitants.

Selon la perspective démographique la plus élevée, Monticello comptera 2 707 habitants en 2035.

Logement

En 2019, Monticello compte 1 863 logements (dont 898 résidences principales, 991 résidences secondaires et 4 logements vacants).

Les besoins en logements en 2035 seront de 405 résidences principales supplémentaires.

Dynamisme économique

En 2019, la commune compte sur son territoire communal 356 emplois pour 869 actifs.

211 entreprises présentes à Monticello participent au dynamisme économique local.

L'activité touristique se caractérise par la présence de 4 hôtels, 1 campings, 1 résidence de tourisme et 1 hébergement collectif.

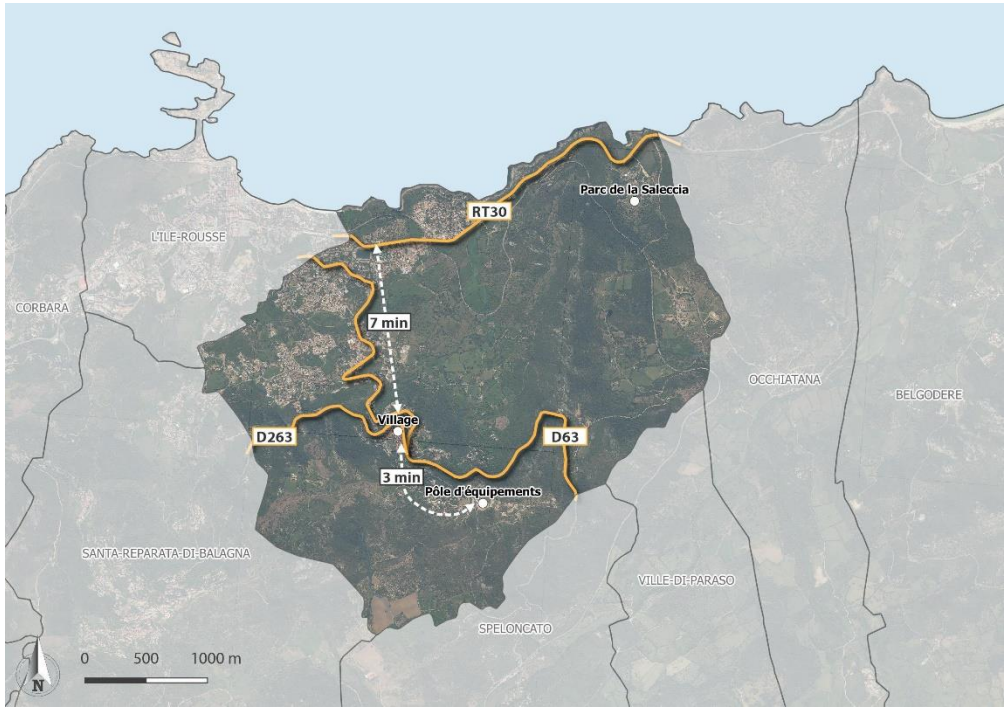
Protections environnementales

2 ZNIEFF terrestres de type II sont répertoriées sur le territoire communal.

1 zone Natura 2000 de type Zone de Protection Spéciale (ZPS) couvre le territoire communal.

Traduction PADDUC

216 hectares d'ESA sont répertoriés à Monticello.



Organisation spatiale du territoire de Monticello

Sommaire

Préambule 5

I. La démarche PLU 6

II. Présentation générale de la commune 10

Partie 1 - Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes 14

I. Articulation du PLU avec les documents supra-communaux 16

II. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible ou conforme 18

Partie 2 - Traduction du PADDUC sur le territoire communal 27

I. Les orientations du PADDUC sur la commune 28

II. Les différents types d'espaces identifiés et définis par le PADDUC .. 30

Partie 3 - Diagnostic Socio-Economique 88

I. Dynamiques démographiques 89

II. Dynamiques résidentielles 92

III. Economie et emploi 96

Partie 4 – Diagnostic de l'armature territoriale 100

I. Fonctionnement urbain 101

II. Equipements et mobilités 103

Partie 5 - Etat Initial de l'Environnement 111

I. Milieu physique 112

II. Biodiversité et Trame verte et bleue 120

III. Paysage et Patrimoine 137

IV. Gestion des ressources en eau 145

V. Risques naturels et technologiques 148

VI. Nuisances, déchets et pollutions 155

VII. Objectifs énergétiques 159

Partie 6 – Analyse territoriale 163

I. L'enveloppe urbaine 164

II. Analyse des formes urbaines 173

III. Consommation foncière 2011-2021 180

IV. Etude de densification 185

Partie 7 : Synthèse des enjeux du diagnostic 189

I. Synthèse du diagnostic 190

II. Perspectives démographiques et besoin en logements 192

III. Hiérarchisation des enjeux du diagnostic 199

Partie 8 : Choix, justifications et cohérence pour établir le PADD, les OAP, la délimitation des zones et le règlement 201

I. Les choix retenus pour établir le PADD 202

II. La cohérence des OAP avec les orientations du PADD 213

III. Nouvelles délimitations des zones et des dispositions règlementaires du PLU 226

IV. Bilan du PLU 262

V. Evolution du zonage par secteurs 264

VI. Les Emplacements Réservés et les servitudes de mixité sociale ... 270

VII. Les capacités d'accueil du PLU 272

VIII. La compatibilité du plan au regard des documents supra-communaux..... 274

Partie 9 - Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement..... 297

I. Les sites susceptibles d'être impactés..... 298

II. L'analyse des incidences notables sur les secteurs susceptibles d'être impactés..... 317

III. Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000 332

IV. Mesures d'évitement de réduction et de compensation 337

Partie 10 : Résumé non technique 340

I. Synthèse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic urbain 341

II. Synthèse du projet de PLU de Monticello.....352

III. Synthèse de l'évaluation environnementale 368

IV. Articulation de PLU avec les documents cadres 370

Partie 11 – Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats 371

PREAMBULE

I. LA DEMARCHE PLU

A. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 102-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et restructuré, le développement de l'espace rural, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions, etc.). ;

En application des articles L. 151-1 à L. 151-3, le PLU comprend :

- **Un Rapport de présentation (le présent document) :** Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement ;
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :** Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD ;
- **Un Règlement et un Zonage :** il délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions ;
- **Des Annexes :** Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

1. La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de La-colle-sur-Loup. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.

2. L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

3. Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.

4. Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires…) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.

5. Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

B. Déroulement de la révision du PLU ?

Durant toute la révision du PLU, une attention particulière a dû être portée sur le contexte législatif toujours instable et mouvant. La commune a donc été vigilante afin de produire un dossier en adéquation avec les exigences législatives tant sur le fond que sur la forme.

La commune a fait le choix d'intégrer toutes les dispositions législatives et règlementaires, y compris les plus récentes, en écartant les possibilités offertes par certaines dispositions transitoires, de manière à constituer un PLU stabilisé et clair.

Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L131-5.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale, développée dans le présent rapport.

C. La démarche d'évaluation environnementale

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Monticello est soumise à une évaluation environnementale au titre du Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son

élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

1. Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
2. Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
3. Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

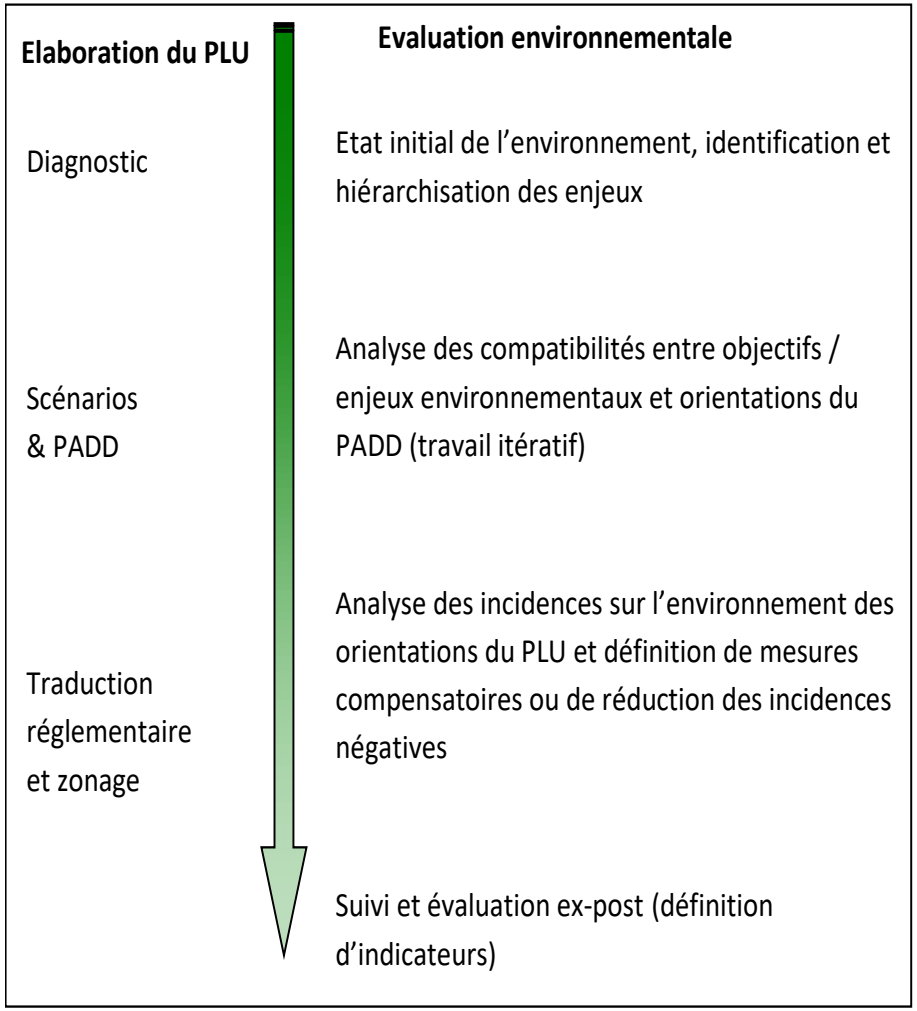
L'article R104-8 du code de l'urbanisme prévoit que « les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, ***après un examen au cas par cas****, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles ***d'affecter de manière significative un site Natura 2000*** *;*

3° De leur mise en compatibilité ***dans le cadre d'une procédure intégrée*** *en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.* »

Le PLU de Monticello est concerné par le deuxième point, et devra disposer d'une évaluation environnementale.



Procédure de révision de PLU

Le rapport de présentation est donc régi par les articles L 151-3 et L151- du code de l'urbanisme et :

- Décrit **l'articulation du plan avec les autres documents** d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Analyse les **perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les **conséquences éventuelles de l'adoption du plan** sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Explique les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
- Présente les **mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, **indicateurs** et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;
- Comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. Contexte communal

Monticello est une commune littorale de Balagne, située aux **portes d'un couloir de circulation naturel,** avec le port de d'Île-Rousse. Elle est notamment traversée par la route RT30, et la voie ferrée Ponte-Leccia-Calvi et un réseau de routes départementales secondaires telle que la RD263. Au carrefour d'axes majeurs du réseau routier Corse mettant en relation l'agglomération Bastiaise, le bassin du centre Corse et le littoral méridional de la Balagne, Monticello jouit d'une situation privilégiée dans le département et d'une desserte qui reste attractive au sein de son bassin de vie.

Le territoire est partagé entre le socle de Belgodère en bordure de la Balagne sédimentaire à l'Est et en limite de la zone dépressionnaire de la vallée du Regino.

Le territoire couvre une **superficie de près de 10,64 km²** et compte une **population légale de 1 972 habitants** en 2019.

Ceint d'Oliviers, Monticello illustre bien le vieil adage affirmant la Balagne comme le grenier de la Corse. Grâce à son microclimat privilégié et sa proximité avec la mer, la région était une plaque tournante économique. L'implantation de **l'ancien château d'Ortica (12ème siècle), dont les ruines attestent de la grandeur passée**, donne une idée plus précise de l'importance du village à cette époque où la ville littorale d'Île-Rousse n'existait pas.

Le village possède donc un passé et l'on peut encore voir de nombreux monuments, chapelles, ruines et sites archéologiques, attestant de son rôle dans l'histoire de la Corse.

Appartenant à une région aujourd'hui touristique, **Monticello a réussi un mariage harmonieux entre développement et tranquillité ambiante**. En effet, tout en restant proche du centre urbain qu'est l'Île Rousse, distante de 4 km, la commune a pu conserver les **avantages de la ruralité**. Dotée d'installations sportives performantes, elle propose de nombreuses activités allant du nautisme au mini-golf en passant par les sports équestres et le tennis, sans oublier les randonnées pédestres ou à VTT.



Vue en 3D du territoire de Monticello

B. Positionnement à l'échelle intercommunale

La commune fait partie de la communauté de communes d'Île-Rousse – Balagne (CCIRB). Cet EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) a été créé au 1er janvier 2017 par arrêté préfectoral du 23 décembre 2016, de la fusion de la Communauté de communes E Cinque Pieve di Balagna (CC5P) et de la Communauté de communes du Bassin de Vie d'Île-Rousse (CCBVIR) à laquelle appartenait Monticello.

La CCIRB regroupe aujourd'hui 22 communes que sont : Belgodere, Corbara, Costa, Feliceto, Lama, Île-Rousse, Mausoléo, Monticello, Muro, Nessa, Novella, Occhiatana, Olmi-Cappella, Palasca, Pietralba, Pigna, Pioggiola, Santa Reparata di Balagna, Speloncato, Urtaca, Vallica et Ville-di-Paraso.

L'EPCI est peuplé de 10 653 habitants en 2019, pour un territoire de 389,6 km2.

L'PECI est organisé autour de compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace.
- Actions de développement économique.
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.
- Collecte et traitement des déchets.
- Distribution de l'eau potable et traitement des eaux usées.

De compétences supplémentaires :

- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Action sociale d'intérêt communautaire

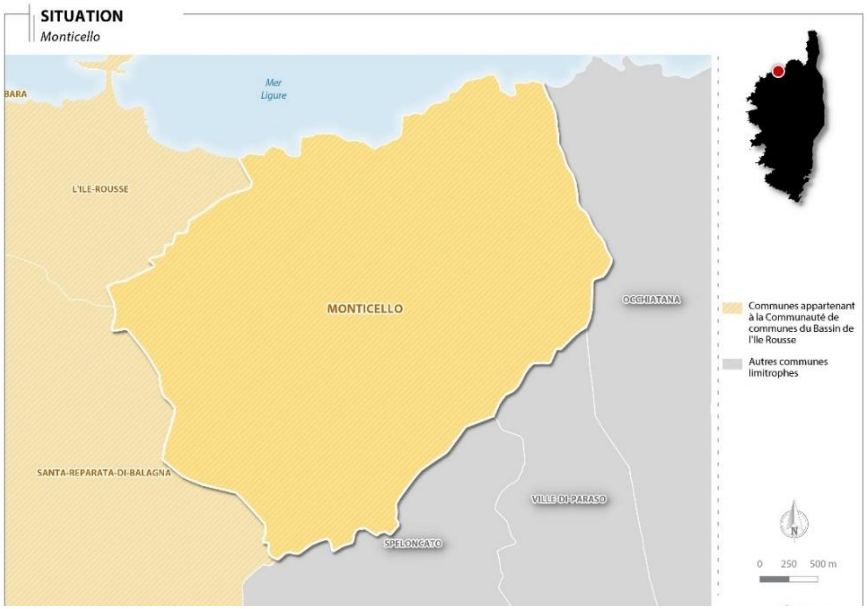
De compétences facultatives :

- Maitrise d'ouvrage pour la construction d'une caserne de gendarmerie
- Création et gestion d'une structure d'accueil couverte pour spectacles
- Création et gestion d'un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP)
- Gestion, maintenance et mise à jour du cadastre numérisé des communes
- Mise en place d'un Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance distinct et complémentaire des services de l'Etat et visant à renforcer les actions menées sous l'autorité du maire dans les communes membres
- Gestion des eaux pluviales et urbaines
- Réalisation, promotion, accompagnement ou soutien financier et/ou organisationnel de toute action ou manifestation à caractère sportif, culturel, environnemental ou caritatif, comportant une dimension supra-communale (se déroulant dans plusieurs communes) et revêtant un intérêt communautaire
- Achat, gestion et mise à disposition des communes membres pour leurs festivités, manifestations, culturelles, sportives, environnementales et caritatives de matériel dont la gestion globale présente un intérêt en termes d'économies d'échelle
- Prise en charge de la part communal du financement du service d'incendie et de secours

- Création, aménagement et gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens au SIS (DECI) d'Île-Rousse, Corbara, Monticello, Pigna et Santa Reparata di Balagna.



Source : www.lisula-balagna.fr

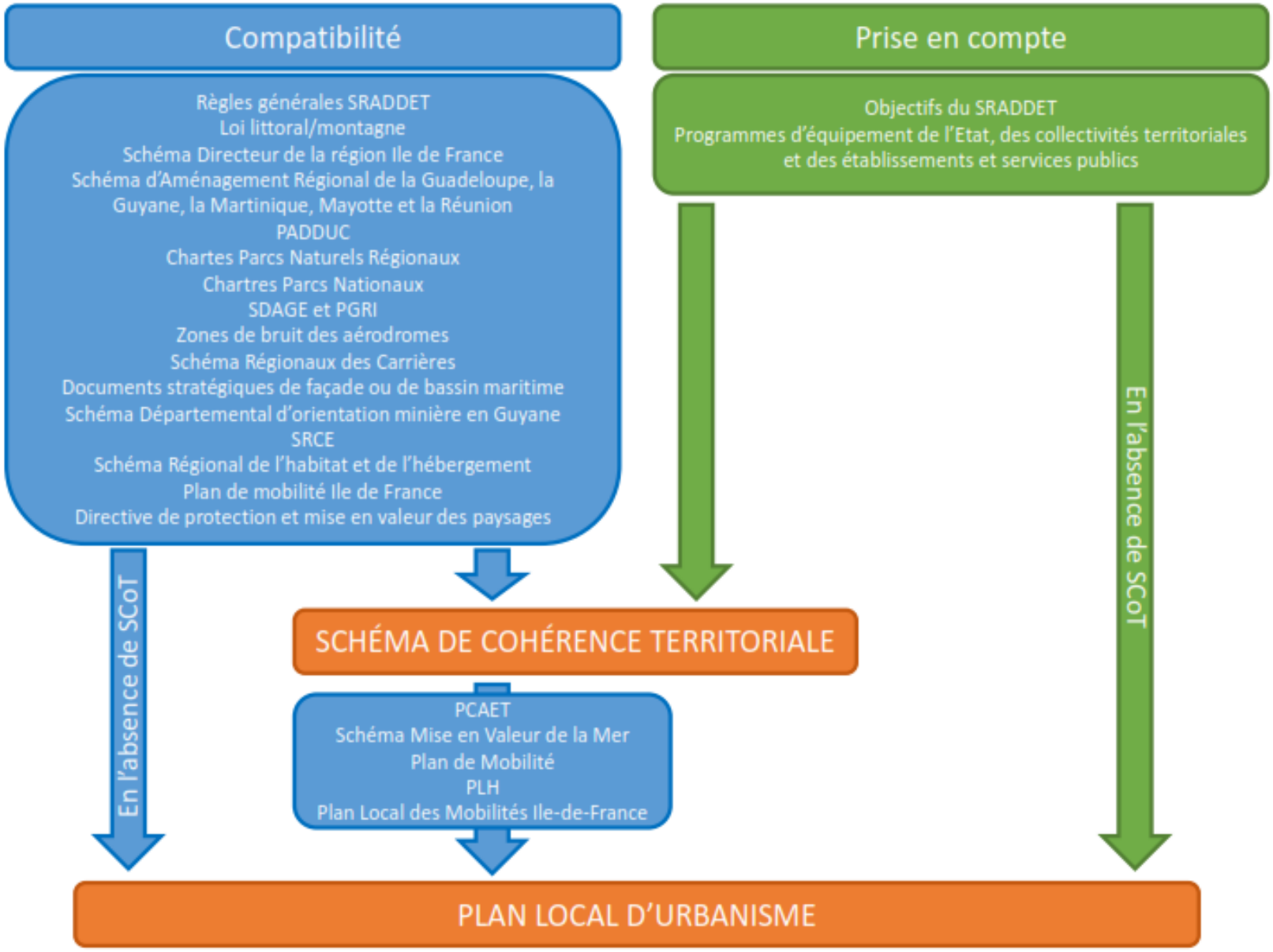


Localisation de Monticello

La commune a prescrit la révision du POS en PLU le 3 juin 2002, le projet PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 20 aout 2008 puis approuvé le 30 aout 2009. Le PLU en vigueur a connu de nombreuses modifications (en 2010, 2012, 2013,2014 et 2015) ainsi que deux révisions allégées, une en 2013 et l'autre en 2014.

En août 2017, la municipalité a prescrit une nouvelle révision générale afin de pouvoir se conformer aux exigences du PADDUC.

PARTIE 1 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES


Compatibilité
Règles générales SRADDET
Loi littoral/montagne
Schéma Directeur de la région Ile de France
Schéma d'Aménagement Régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et la Réunion
PADDUC
Chartes Parcs Naturels Régionaux
Chartres Parcs Nationaux
SDAGE et PGRI
Zones de bruit des aérodromes
Schéma Régionaux des Carrières
Documents stratégiques de façade ou de bassin maritime
Schéma Départemental d'orientation minière en Guyane
SRCE
Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement
Plan de mobilité Ile de France
Directive de protection et mise en valeur des paysages
Prise en compte
Objectifs du SRADDET
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics
En l'absence de SCoT
En l'absence de SCoT
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
PCAET
Schéma Mise en Valeur de la Mer
Plan de Mobilité
PLH
Plan Local des Mobilités Ile-de-France
PLAN LOCAL D'URBANISME

I. ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. PLU et évaluation environnementale : cadrage légal et réglementaire

L'article L. 122-4 du code de l'environnement concerne l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence notable sur l'environnement. Cet article dispose que les PLU (ainsi que d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification) doivent comporter une évaluation environnementale « *s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement* ».

Par ailleurs, le code de l'urbanisme, dans son article L. 121-10, précise ces notions « *d'incidences notables* » en prévoyant que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale :

« *4º Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (...), compte tenu notamment de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés (…) ».*

En complément, l'article suivant (L. 121-11) du code de l'urbanisme dispose que :

« *Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés à l'article précédent décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.*

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

De plus, l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme indique que :

« II. – Font également l'objet d'une évaluation environnementale, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration : 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 (…) ».

B. Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme : les règles d'opposabilité

L'aménagement du territoire communal de Monticello est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents d'urbanisme.

De nombreux documents de planification ou de gestion territoriale s'appliquent sur la commune de Monticello. En effet, en application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Et, en application de l'article L131-1 du code de l'urbanisme et au regard du contexte territorial local, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monticello doit être compatible avec :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) ;
- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne ;
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires : le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC) ;
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée ;
- Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.

II. PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE OU CONFORME

A. Les exigences réglementaires : loi Littoral et loi Montagne

Le territoire communal Monticello étant soumis aux deux lois, le texte le plus restrictif sera prévalu.

a) La loi Montagne

L'urbanisation dans les communes montagnardes est strictement encadrée pour permettre leur maîtrise (articles L.122-5 à L.122-8 du code de l'urbanisme). Les règles suivantes sont à respecter scrupuleusement :

- L'urbanisation doit se réaliser soit en continuité de l'urbanisation existante ;
- L'urbanisation est à maîtriser par la prise en compte de la capacité d'accueil.

Ces règles d'urbanisation sont également à combiner avec les dispositions afférentes à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (article L.122-9 du code de l'urbanisme).

b) La loi Littoral

L'urbanisation dans les communes littorales est également encadrée pour permettre leur maîtrise (article L.121-7 du code de l'urbanisme). Les règles suivantes sont à respecter :

- L'urbanisation est à maîtriser par la prise en compte de la capacité d'accueil ;
- L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants
- Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation doit être limitée ;
- En dehors des espaces urbanisés, dans la bande des 100 mètres, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.

Ces règles d'urbanisme sont à combiner avec les dispositions afférentes à la protection de l'environnement et notamment les :

- Espaces naturels présentant une coupure d'urbanisation ;
- Espaces remarquables sur lesquels seuls des aménagements légers sont autorisés conformément à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme ;
- Parcs et ensembles boisés les plus significatifs ;
- Schéma d'aménagement de plage.

Aux termes des articles L.121-21 et L.122-8 du Code de l'urbanisme la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 et L.122-9 ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Le PADDUC identifie les Espace Remarquables de la loi Littoral. Compte tenu de sa spécificité littorale, Monticello est concerné par des Espaces Proches du Rivage, mais ne dispose pas de coupures d'urbanisation.

B. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC)

a) Présentation du PADDUC

Encadré par la loi du 5 décembre 2011, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) est un document de planification régionale et de développement de la Corse à l'horizon 2040. Adopté le 2 octobre 2015 par l'Assemblée Corse, il est rendu exécutoire le 24 novembre 2015, et remplace le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC).

Ce document de planification régionale et de développement est encadré par l'article L4424-9 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que « *Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.».*

Ce document est directement opposable aux tiers concernant les espaces stratégiques couverts par une cartographie à plus petite échelle et à condition qu'il n'existe pas de document d'urbanisme d'un niveau inférieur : schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, schéma de secteur, ou carte communale.

Il définit les orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, des transports dans une approche multimodale, de valorisation des ressources énergétiques, de protections et de mise en valeur du territoire.

Le PADDUC vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Schéma Régional des Infrastructures et des Transports et Schéma de Cohérence Écologique. Il pourra également préciser les modalités d'application des lois « Littoral » et « Montagne » adaptées aux spécificités géographiques.

b) La transcription de la loi Littoral par le PADDUC

La commune de Monticello est soumise à l'application de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral ». Cette loi, qui encadre les modalités d'aménagement et de développement de la commune, évoque un certain nombre de principes qui doivent être pris en compte dans le cadre du PLU :

- **Les espaces proches du rivage**, articles L.121-8 et L 121-19 du CU : « dans les espaces proches du rivage n'est admise qu'une extension limitée de l'urbanisation et réalisée en continuité avec les agglomérations existantes ; cette extension limitée doit être justifiée et motivée dans le rapport de présentation du PLU » ;
- Conformément au PADDUC, le PLU doit prendre en compte les critères prioritaires (co-visibilité et distance par rapport à la mer) pour redéfinir ses espaces proches du rivage.

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer : de 1,8 à 1,4 km	
Configuration des lieux	- Espace délimité dans la plaine - Absence de co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer - Absence de coupure physique forte au sein de l'espace (espace délimité par la RN10 à l'Ouest) - Usage agricole avec des boisements littoraux encore peu urbanisés
Ambiance et paysage maritime ou littoral	- Urbanisation récente, axes de communication, implantations touristiques éparses, espaces naturels sauvage - Chênes, ripisylve, milieux humides

- **Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral**, articles L.121-23 à L 121-26 du CU : « les espaces naturels remarquables doivent être préservés ; ils sont inconstructibles » ;
- Les espaces remarquables identifiés par le SMVM sur la commune doivent être maintenus dans le cadre du PLU ;

- **La bande des 100 mètres du littoral**, article L.121-16 du CU : «En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au *1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement*. » ;
- Le PLU peut, comme préconisé par le PADDUC, élargir la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, comme le leur permet le 3ème alinéa de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme ;
- Ainsi que **les coupures d'urbanisme**, article L.121-22 du CU : « les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Le PADDUC propose une traduction spatiale de ces principes et en précise les modalités d'application :

- L'implantation de nouveaux biens et d'activités dans les secteurs où l'indice d'érosion littorale est fort à très fort doit être arrêtée. **Pour ce faire, le PADDUC préconise que les plans locaux d'urbanisme élargissent, dans ces secteurs, la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, comme le leur permet l'article l. 121-19 du code de l'urbanisme ;**
- Les secteurs proches du rivage à dominante naturelle doivent être protégés conformément aux dispositions de la loi « littoral » (bande des 100m). Aussi, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser à l'arrière de l'urbanisation existante (vis-à-vis du rivage) et de façon perpendiculaire au rivage ;
- La protection des cordons dunaires doit être assurée ;
- La lutte contre l'érosion côtière, pour les secteurs présentant des enjeux anthropiques et économiques forts ;
- Les mesures de défense contre l'érosion côtière (mises en œuvre d'ici 2020) doivent, dans la mesure du possible, être souples et réversibles, et ne pas aggraver ou reporter le problème sur un territoire voisin où les enjeux sont également forts. Pour tous les projets pouvant exercer une influence sur le trait de côte et pouvant entraîner des phénomènes d'érosion ou comblement du littoral, des études de simulation d'évolution du trait de côte sur longue distance seront obligatoires, afin de mesurer le plus précisément possible les risques à assumer et éviter des dégradations prévisibles.

c) La transcription de la loi Montagne par le PADDUC

La commune de Monticello est aussi soumise à la « Loi Montagne » qui spécifie, à l'article L. 122-9 du Code de l'urbanisme, que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- Soit en continuité avec les bourgs, villages et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes imposant par-là deux conditions :
- Celle de continuité ;
- Et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à ces formes urbaines.
- Soit en discontinuité, avec les bourgs, villages et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes sous la forme soit :
- D'un groupe d'habitation nouveau intégré à l'environnement.

Il s'agit d'un principe d'ordre général, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal et qui interdit à la fois les constructions isolées, quel qu'en soit l'usage, et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes.

Toute nouvelle urbanisation en discontinuité avec l'existant doit être compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus à l'article l 122-9 ;
- La protection contre les risques naturels.
- Le plan montagne mis en place sur la corse veille au respect de cette loi, notamment par l'identification des espaces stratégiques.

d) Composition du PADDUC

Le PADDUC est composé des documents suivants :

- Le **diagnostic** stratégique territorial ;
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui s'articule autour des cinq orientations stratégiques suivantes :
    1. Limiter les facteurs de dépendance du territoire insulaire ;
    2. Gérer durablement les ressources naturelles locales ;
    3. Lutter contre la double fracture territoriale et sociale ;
    4. Mettre les ressources culturelles, identitaires et patrimoniales au service du projet de développement ;
    5. Encourager l'initiative privée, les activités productives et développer l'emploi, mobiliser et former les ressources humaines ;
- Le Schéma d'Aménagement Territorial (SAT) ;
- Le **règlement** qui rassemble les éléments règlementaires du dossier dans son intégralité (Code de l'urbanisme, Loi littoral et Loi Montagne…) ;
- L'**évaluation environnementale** (en application de l'article R. 4424-6-1 du code général des collectivités territoriales et dans les conditions définies par la section V du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme) permettant d'évaluer les effets et impacts du projet sur l'environnement.

e) Déclinaison des orientations du PADDUC

Les orientations et objectifs sont articulés dans le Schéma d'Aménagement Territorial, qui a pour objectif de spatialiser les concepts et les principes retenus dans le PADD. Il s'agit donc d'une déclinaison concrète des orientations politiques retenues :

- **Aménager** : Organiser les fonctions urbaines et les mobilités, structurer l'espace, réduire la fracture territoriale et limiter l'étalement ;
- **Vouer** les sols, lorsque c'est possible et pertinent, aux fonctions productives ;
- **Préserver**, faire vivre et exploiter durablement nos atouts : patrimoine environnemental et paysager, ressources locales.

f) Compatibilité du PLU avec le PADDUC

Conformément à l'article L 4424-9 du code général des collectivités territoriales, la loi précise qu'un lien de compatibilité doit exister entre le PLU et le PADDUC : « *Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les schémas de secteur, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, notamment dans la délimitation à laquelle ils procèdent des zones situées sur leur territoire et dans l'affectation qu'ils décident de leur donner, compte tenu respectivement de la localisation indiquée par la carte de destination générale des différentes parties du territoire de l'île et de la vocation qui leur est assignée par le plan.* ».

Le PLU est ainsi compatible avec les orientations fondamentales du PADDUC. A ce titre, certains objectifs du PADD se doivent de répondre aux orientations fondamentales du PADDUC.

La partie 2 du présent rapport traitera de manière plus détaillée la traduction du PADDUC sur le territoire de Monticello.

C. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

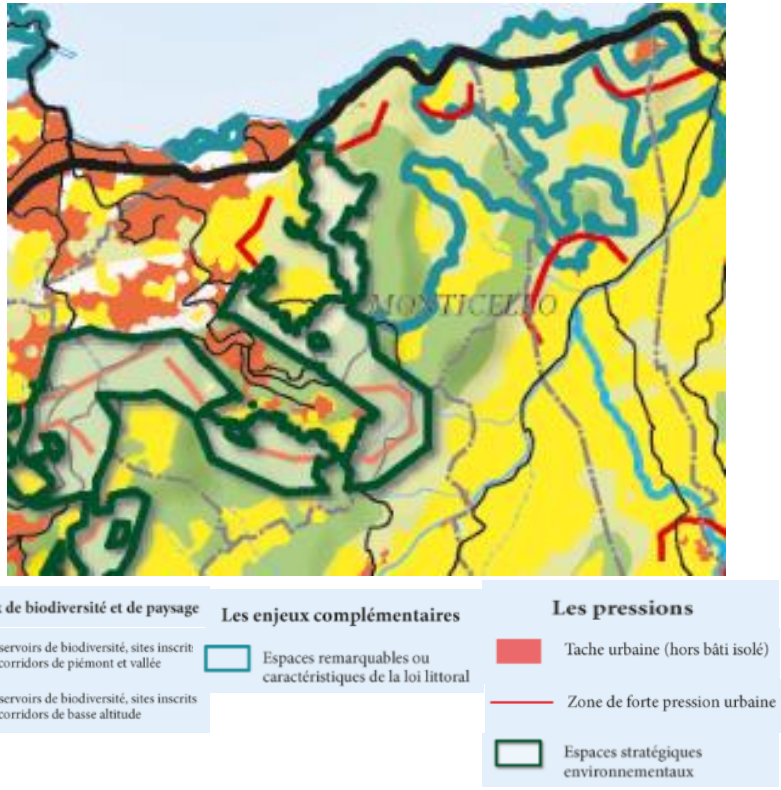
Instaurés par les lois issues du Grenelle de l'environnement, les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) doivent être mis en place par les collectivités. La prescription de ces schémas part du constat de déclin de la biodiversité en France, provoqué par la fragmentation des milieux naturels. L'aménagement des espaces pour les activités humaines concoure en effet à une modification radicale de l'environnement dont l'effet sur la biodiversité se fait aujourd'hui ressentir.

Le Volet Trame Verte et Bleue du PADDUC vaut SRCE.

« A ce titre :

1° Il recense les espaces protégés, identifie les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité et définit des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles qui permettent de les relier en constituant des continuités écologiques : c'est la « Trame verte » formée par des « réservoirs de biodiversité » – espaces particulièrement riches en espèces rares ou endémiques à protéger – et des « corridors écologiques », destinés aux échanges entre les réservoirs.

2° Il recense les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux, ou plans d'eau et identifie tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, notamment les entités importantes pour la préservation de la biodiversité qui n'ont pas été ainsi recensés ou identifiés : c'est la Trame bleue »



Synthèse des enjeux environnementaux // Extrait de la carte 5 du PADDUC

D. Le Plan Climat-Énergie Territorial de la Corse (PCETC)

La réalisation de Plans Climat Energie Territoriaux (PCET) à tous les échelons de l'action locale a été définie, par l'article 75 de la loi de Grenelle II. Les PCET sont ainsi rendus obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Le Plan Climat Energie de Corse (PCEC) sera la déclinaison opérationnelle du SRCAE de Corse.

Le PCEC découlera du SRCAE et les Plans Climat Energie infra-territoriaux, que certaines collectivités insulaires doivent également réaliser, devront être compatibles avec le PCEC. Le plan énergétique pour la Corse permet :

- La mise en œuvre du programme de prospection, d'exploitation et de valorisation des ressources énergétiques locales de Corse, qui porte sur la géothermie, l'énergie solaire, l'énergie éolienne et de la mer, l'énergie tirée de la biomasse, l'énergie tirée de la valorisation des déchets, des réseaux de chaleur, l'énergie hydraulique des ouvrages dont la puissance est inférieure à 8 000 KW et qui comporte également des mesures destinées à favoriser les économies d'énergie ;
- L'élaboration et à la mise en œuvre d'un plan tendant à couvrir les besoins et à diversifier les ressources énergétiques de l'île en concertation avec les établissements publics nationaux.

Cette programmation énergétique pourra s'accompagner de la création par les collectivités de zones de développement éolien pour participer à l'effort national de production d'énergie renouvelable.

Cette nouvelle réglementation vise à encadrer le développement de cette filière énergétique tout en préservant les paysages, sites et monuments protégés, d'autant que la Corse ne dispose pas de charte départementale ou régionale d'implantation des éoliennes et des parcs photovoltaïques.

Le PLU se doit d'être compatible avec le PCET.

E. Le Schéma Départemental des Carrières

Instauré par la loi du 4 janvier 1993, ce document définit les conditions générales d'implantation des carrières dans les départements. Il prend en compte « l'intérêt économique national, les ressources, les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières ».

Il est en cours d'élaboration sur la Haute-Corse.

F. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Corse 2022-2027

a) Objectifs

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Corse est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle de la région. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

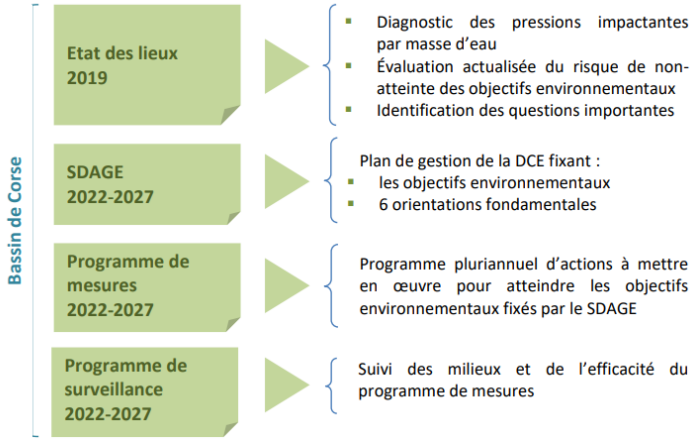


Schéma de mise en place du document règlementaire // Source : SDAGE 2022-2027

Pour une période de 6 ans (2022-2027), il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin.

Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Après une phase de consultation, le Comité de bassin a adopté le SDAGE 2022-2027, le 7 octobre 2021. Le SDAGE 2022-2027 comprend 6 orientations fondamentales :

OF 0 : Anticiper et s'adapter au changement climatique ;

OF 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement ;
OF 2 : Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé à travers deux sous-orientations, que sont :
2A : Poursuivre la lutte contre la pollution ;
2B : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.
OF 3 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement, à travers quatre sous-orientations, que sont :
3A : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux ;
3B : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ;
3C : Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus ;
3D : Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux et marins.
OF 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau ;
OF 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

À la suite d'une large consultation du public et des assemblées, du 2 novembre 2018 au 2 mai 2019, le comité de bassin de Corse a pris acte le 19 novembre 2019 des avis sur la synthèse des questions importantes et de leur prise en compte pour l'actualisation des orientations fondamentales du SDAGE.

Les questions importantes ont eu pour objectif d'identifier les points essentiels sur lesquels le contenu du SDAGE devait évoluer pour faciliter

l'atteinte des objectifs (freins à éviter, facteurs favorables ou nouveaux leviers d'action…).

Le tableau ci-avant illustre les correspondances entre les questions importantes et les orientations fondamentales. Il en ressort que l'adaptation au changement climatique et la mise en place d'une gouvernance efficiente représentent des leviers transversaux et structurels pour l'ensemble des enjeux de gestion de l'eau en Corse.

b) Compatibilité

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. A ce titre, plusieurs objectifs du PADD doivent répondre aux orientations fondamentales du SDAGE en vigueur.

				Questions importantes					
				QI 1 : Eau et changement climatique	QI 2 : Gestion quantitative	QI 3 : Pollution de l'eau	QI 4 : Zones humides	QI 5 : Milieux aquatiques et inondation	QI 6 : Gouvernance et efficacité des politiques de l'eau
	OF 0 : Anticiper et s'adapter au changement climatique			■	■				■
Orientations fondamentales	OF 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement			■	■				■
	OF 2 : Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé	2A	Poursuivre la lutte contre la pollution	■		■			■
		2B	Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	■		■			■
	OF 3 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement	3A	Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux	■			■	■	■
		3B	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	■			■		■
		3C	Préserver, restaurer et gérer les zones humides pour garantir leurs fonctions et les services rendus	■		■	■		■
		3D	Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux et marins	■		■			■
	OF 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau			■	■			■	■
	OF 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques			■				■	■

Opposition des questions et orientations du SDAGE // Source : SDAGE 2022-2027

G. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du Bassin Corse

La directive relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation (DI) vise à réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique. La transposition de cette directive prévoit une mise en œuvre à trois niveaux : national, bassin de Corse, territoires à risques importants d'inondation (TRI). Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est demandé à l'échelle de chaque district pour répondre aux attentes de la directive inondation. Il s'agit d'un document de planification dont la portée juridique est similaire à celle du SDAGE (les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles). Le SDAGE et le PGRI s'articulent autour des synergies entre gestion de l'aléa et gestion des milieux aquatiques et humides. La prévention des inondations, dès lors qu'elle concerne la gestion équilibrée et durable de la ressource et des milieux aquatiques constitue un enjeu commun au SDAGE et au PGRI. Ce dernier traite plus généralement de la protection des biens et des personnes avec des thèmes complémentaires, tels les risques et aménagement du territoire, vulnérabilité du bâti, résilience du territoire lors d'une inondation, développement de la connaissance sur les phénomènes d'inondation.

Un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) a été élaboré à l'échelle du bassin de Corse pour la période 2022-2027, et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 1 mars 2022. Le PGRI vise à formaliser la politique de gestion des inondations à l'échelle du district corse afin de réduire les conséquences dommageables des inondations, notamment sur les TRI identifiés. Le PGRI donne par conséquent, une vision stratégique des actions prioritaires à mettre en œuvre, en formulant des objectifs de gestion des inondations à l'échelle du district, ainsi que des objectifs particuliers aux TRI. Il identifie également les dispositions nécessaires pour atteindre ces objectifs. Ces mesures concernent la prévention, la prévision, la protection et l'alerte.

Le PGRI 2022-2027 est structuré selon 5 objectifs complémentaires :

- mieux connaître pour agir
- prévenir et ne pas accroître le risque
- réduire la vulnérabilité
- mieux préparer la gestion de crise
- réduire les risques d'inondation à l'échelle du bassin versant en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- suivre l'avancement des actions

PARTIE 2 - TRADUCTION DU PADDUC SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

I. LES ORIENTATIONS DU PADDUC SUR LA COMMUNE

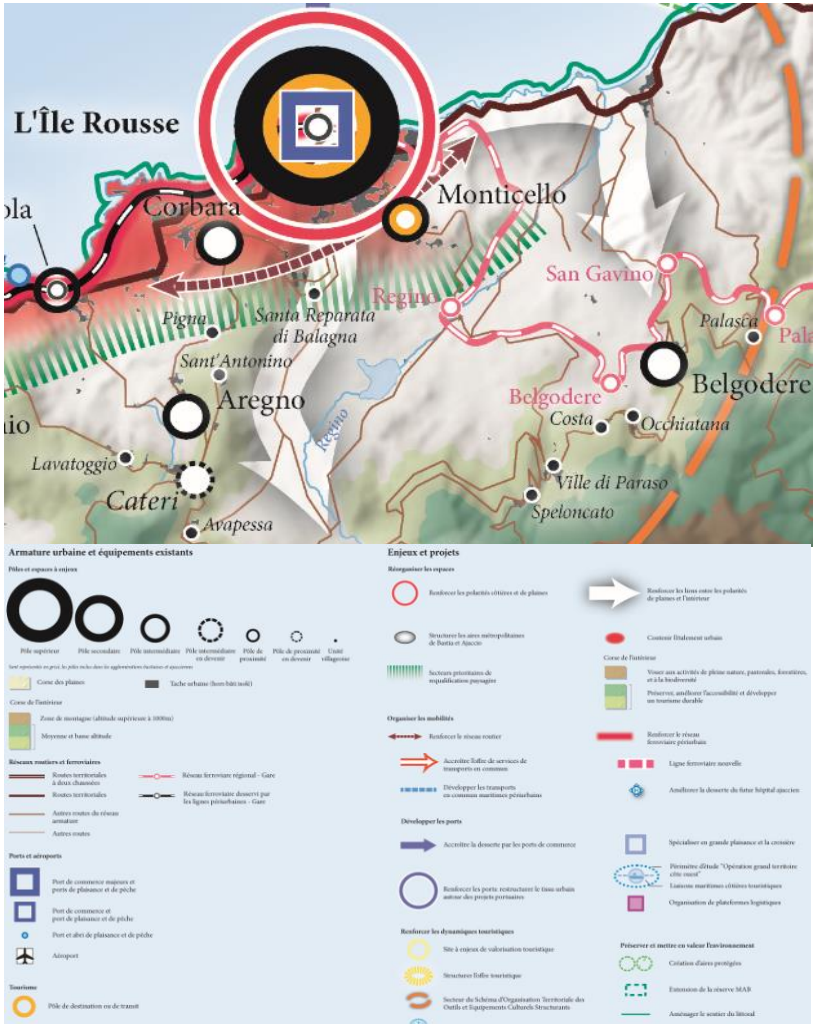
La commune de Monticello est ainsi identifiée par le PADDUC comme un **pôle intermédiaire**. Les principaux enjeux et projets formulés par le PADDUC à l'échelle de la commune de Monticello sont :

- Renforcer le réseau viaire, notamment le long du littoral ;
- Renforcer les liens entre les polarités littorales et l'intérieur ;
- Aménager le sentier du littoral ;
- Favoriser une requalification paysagère du secteur ;
- Valoriser le secteur touristique dans son ensemble ;
- Contenir l'étalement urbain sur le territoire.

Toutefois, la commune de Monticello est limitrophe à Île-Rousse, un Secteur d'Enjeux Régionaux (SER) dont le caractère prioritaire est primordial dans le plan. Ces espaces nécessitent une approche globale spécifique en raison :

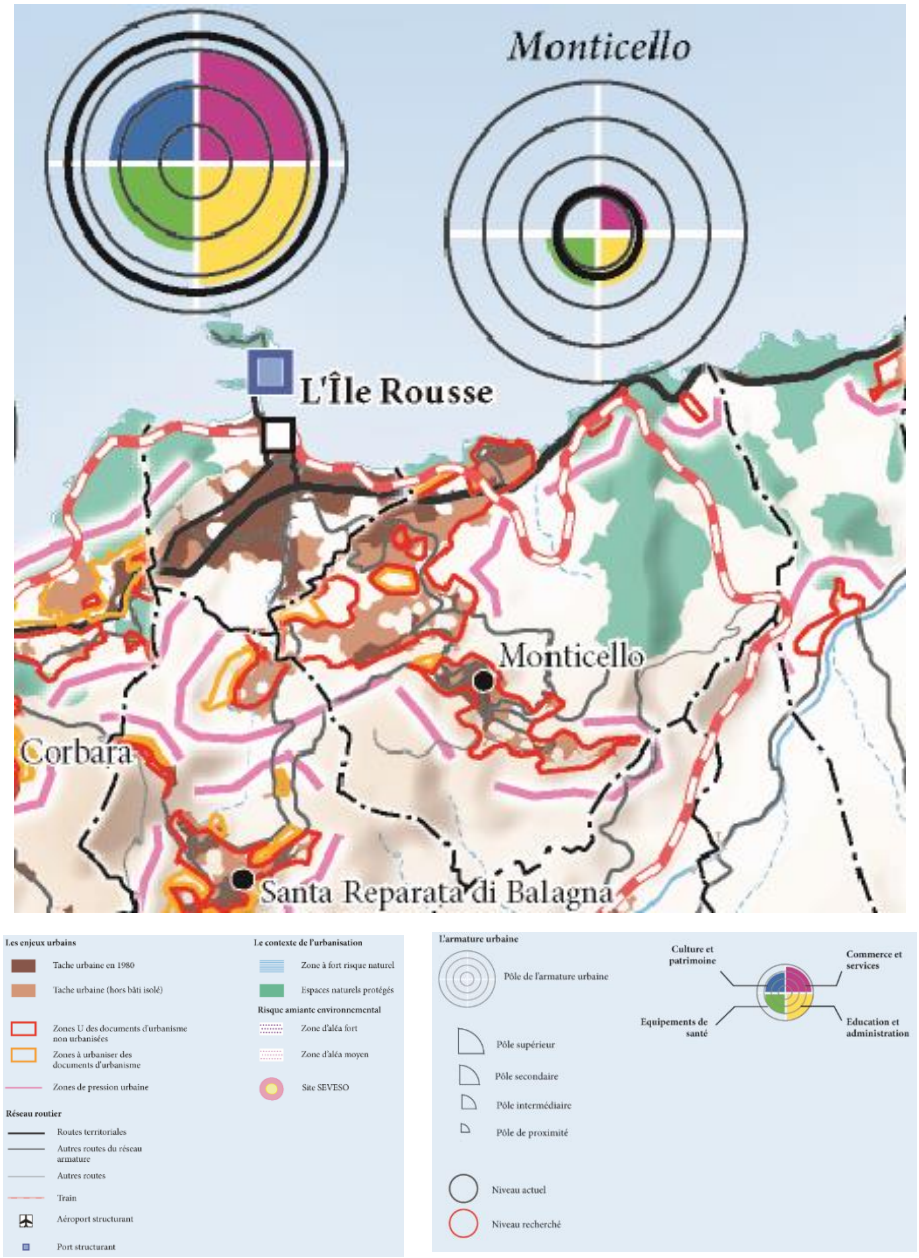
- De la complexité des enjeux urbains et/ou économiques et de leur caractère régional :
  - ➔ Zones de développement majeures (notamment autour de Bastia et Ajaccio)
  - ➔ Nécessité d'une réflexion autour des ports et aéroports structurants
  - ➔ Renforcement de pôles de l'armature urbaine, appuyés notamment sur des sites de gare ou de ports existants ou à créer

D'une interprétation de la trame urbaine existante et de ses besoins de développement avec des enjeux majeurs agricoles ou environnementaux, qui interdit une délimitation a priori de la « frontière » entre espaces urbains et espaces stratégiques agricoles ou environnementaux.



Extrait cartographique de la synthèse des enjeux du territoire // Source : Carte 2 du PADDUC

Les orientations de la commune de Monticello, bien qu'elle ne soit pas classée en SER, doivent être conformes et en adéquation avec celles d'Île-Rousse pour garantir une continuité du territoire.



Extrait cartographique des enjeux urbains // Source : Carte 3 du PADDUC

Le PADDUC précise également les orientations concernant la destination générale des sols, les enjeux urbains et économiques et la vocation des plages.

D'après la carte précédente concernant la destination générale des sols, le PADDUC identifie et définit différents types d'espaces sur le territoire de Monticello :

- Les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) du littoral ;
- Des espaces naturels faisant l'objet d'une protection forte et d'autres espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux. Le long du littoral, des espaces remarquables ou caractéristiques au sens de la loi « littoral » sont aussi repérés ;
- **Les espaces proches du rivage (EPR)**. Le PADDUC propose une délimitation des EPR sur le territoire communal, tout en explicitant une méthodologie afin de permettre l'adaptation du positionnement du trait au territoire ;
- La bande de 100 mètres et la vocation des plages ;
- **Les espaces stratégiques agricoles (ESA),** et les espaces de ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle.
- Les espaces stratégiques environnementaux (ESE) ;
- **Les formes urbaines** : le PADDUC qualifie chaque forme urbaine selon des grilles de critères sur lesquelles le plu doit se baser pour analyser les espaces urbanisés qui peuvent supporter une extension de leur urbanisation ;
- Les espaces avec enjeux urbains et économiques.

II. LES DIFFERENTS TYPES D'ESPACES IDENTIFIES ET DEFINIS PAR LE PADDUC

A. Les Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)

a) Contexte réglementaire

La loi Littoral reconnaît et protège, au titre des articles L 121-23 à L 121-26 du code de l'urbanisme, « *les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et préserve les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

Le PADDUC identifie ces espaces et associe une fiche de l'atlas littoral à chacun de ces espaces (Annexe 7 du PADDUC). Les espaces remarquables identifiés par le SMVM, selon les critères de délimitation du tracé des ERC (Cf. grilles de critères et fiche ci-contre extrait du SMVM), sur la commune ont été modifiés afin de répondre aux critères définis par l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme. En se référant à la proposition du PADDUC au 1/50 000, le PLU doit traduire les ERC au niveau communal. La proposition du PADDUC offre une marge de 100 mètres au sein de laquelle nous définissons précisément les ERC.

Leur retranscription doit être justifiée au regard du respect des indicateurs de classement décrit au sein des fiches propres de chaque ERC (annexe 7, 2A et 2B) et avec les cas définis par l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.

ESPACES RECENSES AU R. 146-1 DU CU

a) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci	X
b) Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha	X
c) Îlots inhabités	
d) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps	X
e) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés	
f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales [...], les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 [...]	X
g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés [...] la loi du 2 mai 1930 [...], ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976	
h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables	X

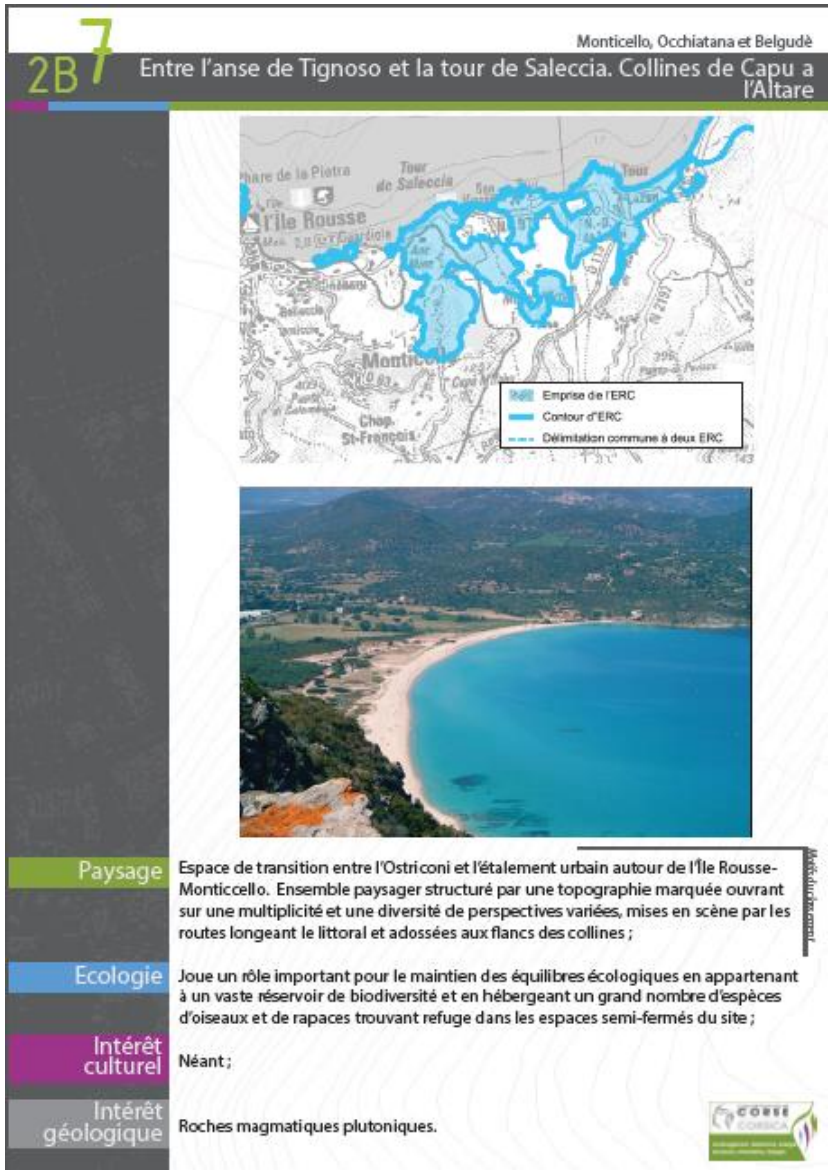
SYNTHESE DES RAISONS DU CLASSEMENT AU TITRE DU L. 146-6 DU CU

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**SIC FR9400617 «Dunes de Prunete-Canniccia ; En limite du SIC FR9402014 « Grand herbier de la Côte Orientale» ; 4 Zones humides : «Marais de Canniccia», «Marais de Giustiniana», «Etang et zone humide de Stagnolu» et «Estuaire de Bravone» ;** 4 ZNIEFF 1 «Dunes de Prunete et marais de Caniccia» et «Marais de Giustignana», «Etang et zone humide de Stagnolu», «Estuaire de Bravone» ; 2 terrains en zone de préemption Espaces Naturels Sensibles ; 2 zones en préemption du Conservatoire du Littoral.	+++
Importance paysagère	Une frange littorale déroulant un cordon de sable continu tout au long du site, interrompu seulement par les embouchures des cours d'eaux. Une mosaïque de paysages structurée par une alternance d'espaces ouverts agricoles (grande culture, pâturage, verger, vignes, ...) et d'espaces naturels fermés (estuaires des cours d'eau accompagnés de leurs ripisylve, étang de Stagnolu fermé par une épaisse roselière bordée d'un boisement de tamaris, marais boisés, forêt de chêne) formant un ensemble hétérogène d'une bonne qualité esthétique.	++
Importance écologique	Le site, essentiellement agricole, est ponctué par de nombreux milieux humides : estuaires, zones humides, marais, étang, formant des habitats de qualité abritant de nombreuses espèces végétales et animales protégées. Grâce à cette diversité d'habitats formant des coupures vertes transversales dans le paysage agricole, le site joue un rôle important dans la continuité des équilibres écologiques.	+++
Importance culturelle patrimoniale	De nombreux sites archéologiques entourent l'ancien port romain situé au lieu-dit Santa Maria-di-Bravone (églises et baptistère paléochrétiens et médiévaux).	+++
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est globalement moyen sur l'ensemble de l'ERC à l'exception d'Alistru où des fossiles sont présents.	+++

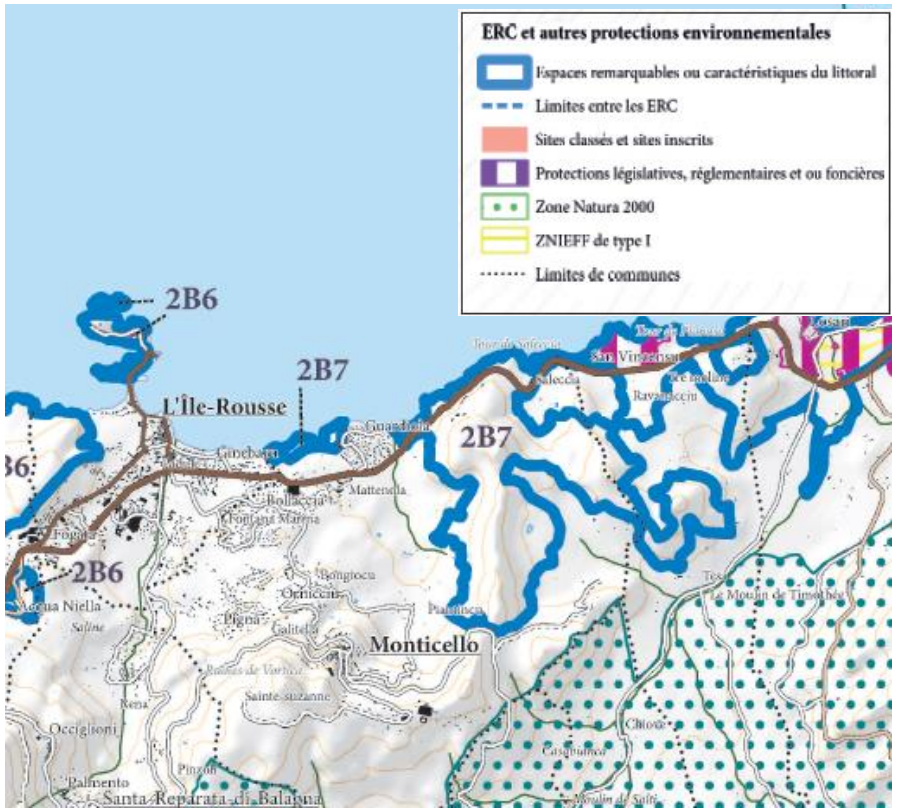
CRITERES DE DELIMITATION DU TRACE DE L'ERC

Eloignement à la mer	++
Milieux naturels	+++
Limite espaces artificialisés	+++
Périmètres à statuts	++
Eléments géologiques remarquables à Alistru	+++

Synthèse des raisons et critères de délimitation du tracé de l'ERC // Source : Atlas des Espaces Remarquables et Caractéristiques, Annexe 7 du PADDUC



Fiche synthèse de l'ERC « Entre le marais de A Tinta et l'estuaire du ruisseau de Chebbia // Source : Atlas des Espaces Remarquables et Caractéristiques, Annexe 7 du PADDUC



Localisation des périmètres à statut // Source : Atlas des Espaces Remarquables et Caractéristiques 2B, Annexe 7 du PADDUC

Monticello est concerné par :

L'ERC n°2B7 :Entre l'anse de Tignoso et la tour de Saleccia. Collines de Capu a l'Altare. Il s'agit d'un espace de transition entre l'Ostriconi et l'étalement urbain autour d'Île-Rousse-Monticello. C'est un ensemble paysager structuré par une topographie marquée ouvrant sur une multiplicité et une diversité de perspectives variées, mises en scène par les routes longeant le littoral et adossées aux flancs des collines ;

Il joue un rôle important pour le maintien des équilibres écologiques en appartenant à un vaste réservoir de biodiversité et en hébergeant un grand nombre d'espèces d'oiseaux et de rapaces trouvant refuge dans les espaces semi-fermés du site ;

Espaces recensés au R.121-23 du code de l'urbanisme	**Présence**	**Précisions locales**
Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celle-ci	X	Les plages sur l'intégralité du linéaire côtier communal
Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieures à 1000 ha	X	Les ERC se composent d'espaces forestiers et massifs en continuité du littoral. Ces éléments forment un paysage littoral remarquable.
Îlots inhabités		Non présent
Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps	X	Le territoire communal est composé d'espaces naturels au bord de l'eau formant des abers ou rias.
Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés		Non présent
Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales […], les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifauve désignée par la directive européenne n°79-709 [..]	X	Le littoral et ses massifs arborés nécessitent des mesures de préservation pour maintenir l'équilibre écologique sur la commune.
Les parties naturelles des sites inscrits ou classés […] la loi du 2 mai 1930 […], ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n]76-629 du 10 juillet 1976		Non présents
Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.	X	Le littoral comporte des ensembles géologiques remarquables

Synthèse des raisons du classement au titre du L.121-23 du CU

Motivations du classement

Approche paysagère : Le site, positionné entre l'aire urbaine de l'Isula Rossa et le village vacances de Lozari, se structure autour du relief. A l'Ouest, la ligne de crêtes s'étirant de la Cima di Sant'Anghjulu au Capu à l'Altare marque une délimitation naturelle qui contient la tâche urbaine, formant un espace presque entièrement tourné vers la mer. L'alternance entre portion de côte sauvage et implantation touristique ou résidentielle participe à la qualité de la scénographie de cet espace fonctionnel. L'Anse Tignoso forme ainsi une coupure naturelle, un espace de respiration sur un littoral très urbanisé. Au centre, la ligne de petites collines proches de la côte, rejoint la mer à hauteur des tours génoises de Saleccia et Pianosa. La bande côtière est accidentée avec une bordure rocheuse abrupte et découpée. Les versants à forte déclivité sont couverts de maquis et de bois denses particulièrement visibles depuis le littoral. Ils dominent des petites plaines agricoles de Pozzu d'Arbu, de Ravanacciu et de Femine avec la présence de quelques parcelles d'oliviers centenaires. L'ensemble formé dessine une séquence paysagère remarquable, où le caractère retranché du maquis et du parcellaire agraire confine une découverte intimiste du lieu, limitée à la route et à la mer. A l'Est, la vallée agricole du Fiume Reginu s'ouvre sur la mer au niveau de la plage de Losari encadrée par la côte rocheuse. Véritable porte d'entrée de la Balagne pour toute arrivée par la Balanina, cette entité revêt une très grande importance tant elle parvient à afficher un faciès préservé, conjugaison de maquis sur coteaux et système agropastoral en vallée. Au contact de la mer, la longue plage de petits galets jaunes, qui est une des plus importantes de la Balagne après celle de Calvi, accueille en arrière-plage des pâturages à l'Ouest et un village vacances à l'Est. Un boisement de grands arbres (Pins, Eucalyptus) permet une bonne intégration de cet équipement touristique.

Approche écologique : L'intérêt écologique du site provient de la diversité de ces milieux et plus précisément de la présence de zones boisées encadrées de vastes espaces de maquis qui se prolongent jusqu'au littoral resté naturel (landes). Ces boisements abritent de nombreux petits oiseaux (Pie-grièche, Huppe fasciée) ainsi que plusieurs rapaces diurnes et nocturnes protégés. L'estuaire du Regino est également une zone de nidification du balbuzard pêcheur et accueille 3 espèces végétales protégées au plan national et une espèce de chauve-souris déterminante pour la Corse. Le site, appartenant à un vaste réservoir de biodiversité du SRCE, joue donc un rôle important dans les équilibres écologiques à plus large échelle.

Approche du patrimoine culturel : Néant

Approche géologique : Le substratum de cet ERC montre deux grandes entités géologiques : une partie du socle varisque et de l'Eocène autochtone de Balagne. Les granitoïdes varisques présents appartiennent à l'intrusion de L'Isula Rossa composée de lames subméridiennes juxtaposées. De l'Ouest vers l'Est on rencontre successivement : (1) un monzogranite à biotite, roche claire de couleur grise (2) un monzogranite porphyroïde de l'Anse de Tignaso à la Punta di Palumbara. Ce même monzogranite porphyroïde affleure sur une grande partie de l'ERC : Cala d'Olivu, Tour de Saleccia, Tour de Pianosa pour le littoral mais aussi Monte d'Ortu, Punta Sumacciu et l'alignement méridien Capu a l'Altara, Bocca di Casa Dieca, Bocca Manarinu, Tre Castelli, ainsi que le support du lit du Fiume di Régino pour l'intérieur. (3) quartzmonzonite à la Tour de Lozari et à Punta di Caggiola, (4) un orthogneiss oeillé dit de Cafaie qui a été daté à -338Ma visible à l'extrémité orientale de l'ERC. Tous ces granitoïdes font partie de l'intrusion plutonique calco-alcaline magnésio-potassique U1, mise en place entre -345 et -330Ma. Ils sont intrusés par des filons de

microgranite très présents dans le paysage comme à Punta di Palumbara et Cala d'Olivu où le filon arrive jusqu'à la mer. Le contraste est saisissant lorsqu'on passe juste après la plage de Lozari aux dépôts de l'Eocène. Il s'agit d'un flysch, roche sédimentaire détritique composée d'une alternance de bancs de calcaire gris et de silt de couleur foncée. Activités et pressions anthropiques : Le site est encadré à l'Est par la côte fortement urbanisée de l'Isula Rossa et à l'Ouest par le village de vacances de Lozari. Les collines boisées proches du rivages accueillent, quant à elles, de petites vallées agricoles sur lesquelles sont installées des parcelles d'oliviers et des pâturages extensifs.

SYNTHESE DES RAISONS DU CLASSEMENT AU TITRE DU L. 146-6 DU CU

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**SIC FR9400617 «Dunes de Prunete-Canniccia ;** **En limite du SIC FR9402014 « Grand herbier de la Côte Orientale» ;** **4 Zones humides : «Marais de Canniccia», «Marais de Giustiniana», «Etang et zone humide de Stagnolu» et «Estuaire de Bravone» ;** 4 ZNIEFF 1 «Dunes de Prunete et marais de Caniccia» et «Marais de Giustignana», «Etang et zone humide de Stagnolu», «Estuaire de Bravone» ; 2 terrains en zone de préemption Espaces Naturels Sensibles ; 2 zones en préemption du Conservatoire du Littoral.	+++
Importance paysagère	Une frange littorale déroulant un cordon de sable continu tout au long du site, interrompu seulement par les embouchures des cours d'eaux. Une mosaïque de paysages structurée par une alternance d'espaces ouverts agricoles (grande culture, pâturage, verger, vignes, ...) et d'espaces naturels fermés (estuaires des cours d'eau accompagnés de leurs ripisylve, étang de Stagnolu fermé par une épaisse roselière bordée d'un boisement de tamaris, marais boisés, forêt de chêne) formant un ensemble hétérogène d'une bonne qualité esthétique.	++
Importance écologique	Le site, essentiellement agricole, est ponctué par de nombreux milieux humides : estuaires, zones humides, marais, étang, formant des habitats de qualité abritant de nombreuses espèces végétales et animales protégées. Grâce à cette diversité d'habitats formant des coupures vertes transversales dans le paysage agricole, le site joue un rôle important dans la continuité des équilibres écologiques.	+++
Importance culturelle patrimoniale	De nombreux sites archéologiques entourent l'ancien port romain situé au lieu-dit Santa Maria-di-Bravone (églises et baptistère paléochrétiens et médiévaux).	+++
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est globalement moyen sur l'ensemble de l'ERC à l'exception d'Alistru où des fossiles sont présents.	+++

CRITERES DE DELIMITATION DU TRACE DE L'ERC

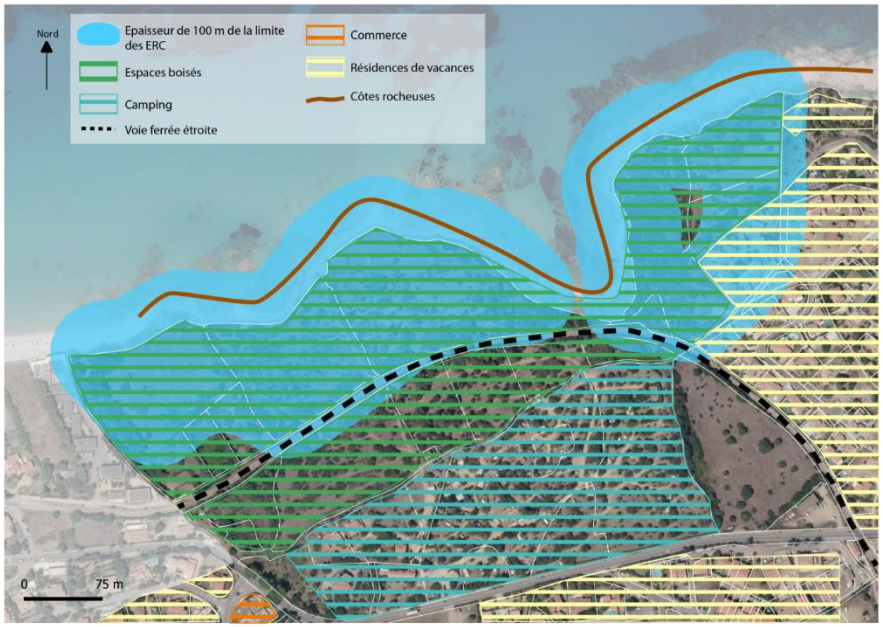
Eloignement à la mer	++
Milieux naturels	+++
Limite espaces artificialisés	+++
Périmètres à statuts	++
Eléments géologiques remarquables à Alistru	+++

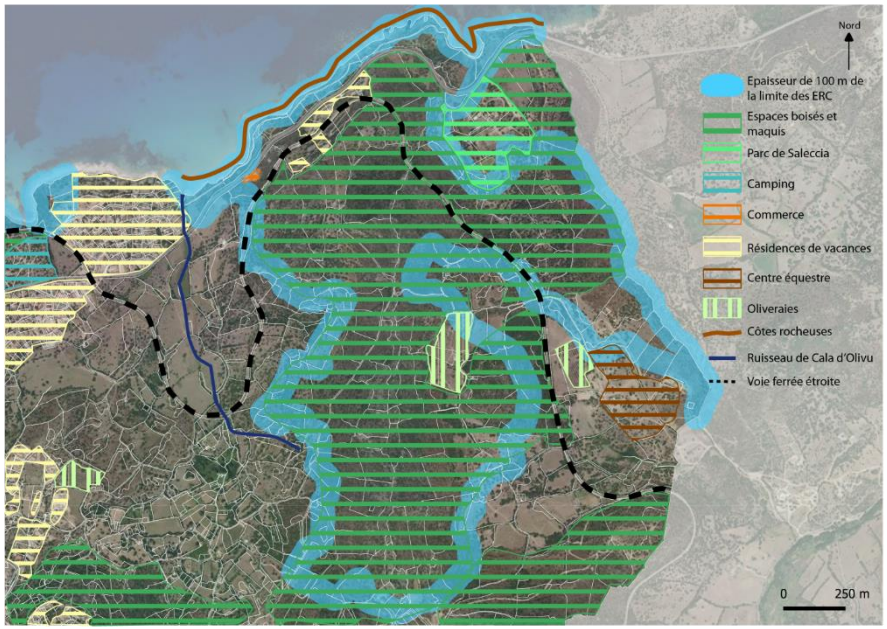
b) Traduction locale des ERC

Les forêts littorales et les massifs caractéristiques de la commune constituent un milieu naturel important. De même que les plages bordant la commune. Pour son équilibre écologique, il est donc important de les préserver. A ce titre, ces espaces font partie des Espaces Remarquables et Caractéristiques, tels que défini par l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

La carte suivante présente à titre informatif les 100 mètres de la limite des ERC proposée dans le PADDUC. Les limites des ERC définies dans le PADDUC sont pour certaines zones à préciser pour se conformer aux critères de délimitation des ERC. Les 100 mètres de la limite des ERC engendrent une variation dans la superficie possible de la limite des ERC au niveau local. C'est au plan local d'urbanisme de le délimiter précisément.

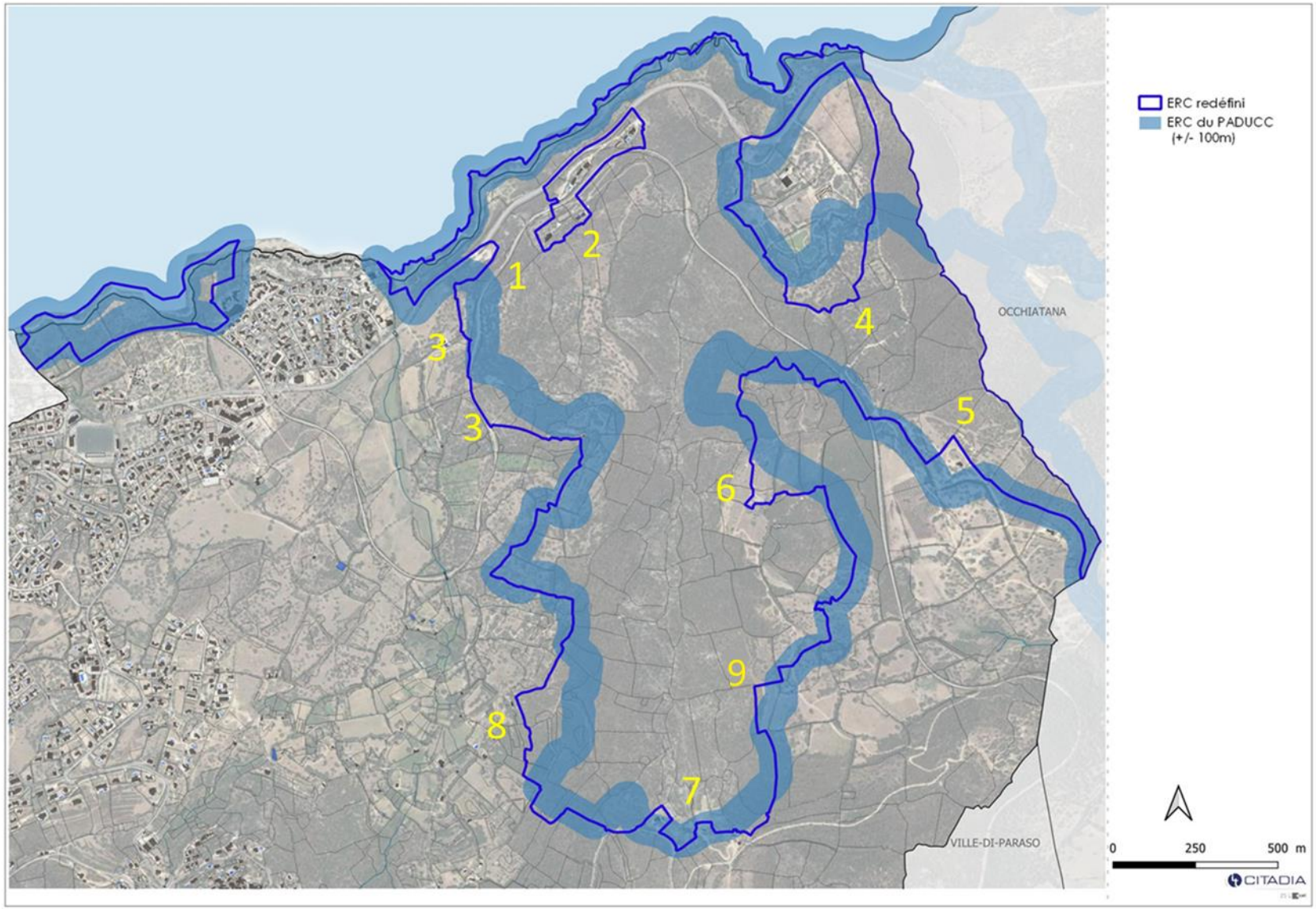
ERC du PADDUC et occupation du sol





Espaces Remarquables Caractéristiques définis par le PADDUC et redéfinis à l'échelle communale

Les numéros renvoient aux explications page suivante.



Quai logistique du traitement des ordures ménagères (1)
Cette zone a été exclue des ERC du fait de son activité humaine sur un sol artificialisée. Cette zone ne correspond pas aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Résidence (2)
Ces résidences de tourisme sont regroupées sur le piémont du massif Bocca Di Casa Dieca. Etant en nombre important et ayant des infrastructures à disposition (terrain de tennis), cette zone ne correspond pas aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Ajout des parcelles à l'Est de la voie ferrée (3)
Afin d'assurer l'application réelle des ERC du PADDUC sur le territoire, les espaces naturelles en continuité des ERC du PADDUC ont été ajouté car ils correspondaient aux limites parcellaires tout en remplissant les critères des grilles d'analyse.

Parc botanique de Saleccia et pépinière (4)
Le parc botanique fait partie intégrante du vallon à l'est du territoire. Ce vallon ayant une activité humaine qui se poursuit dans le jardin botanique, le périmètre de l'ERC a été ajusté afin d'inclure uniquement les zones qui correspondent aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Siège du haras (5)
Le siège du haras ne correspond pas à une bâtisse isolée et exerce une activité humaine sur autour de terres agricoles. Cette zone ne correspond pas aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Infrastructures oléicoles (6)
Les terres agricoles ne correspondent pas aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Ensemble touristique de chambres d'hôtes (7)
Des chambres d'hôtes exercent une activité sur ces secteurs. Cette zone ne correspond pas aux critères mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, et dans le décret R.146-1 (cités dans le présent document dans le III. A. de la Partie 2).

Grand ensemble boisé en continuité du versant Ouest (8)
Afin d'assurer l'application réelle des ERC du PADDUC sur le territoire, les espaces naturelles en continuité des ERC du PADDUC ont été ajouté car ils correspondaient aux limites parcellaires tout en remplissant les critères des grilles d'analyse.

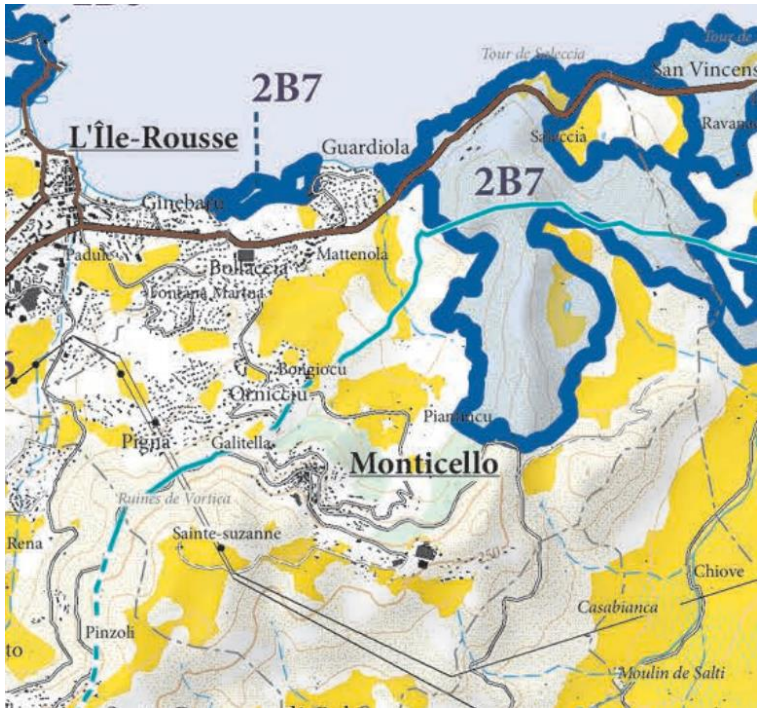
Continuité agricole (9)
Afin d'assurer l'application réelle des ERC du PADDUC sur le territoire, les espaces agricoles du piémont est de la commune ne sont pas ajoutés car ils ne font pas partie de l'unité paysagère qu'est le massif Bocca Manarinu qui est caractérisé par ses versants boisés et sa ligne de crête prononcée

B. Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

a) Rappel du PADDUC

La préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral est définie dans les articles L.121-23 à L 121-26 du code de l'urbanisme :
« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologique, etc. »

Le PADDUC propose une méthodologie afin de déterminer les EPR du territoire. À partir de la saisie de la grille d'analyse présentée ci-contre, le territoire communal est concerné par cette typologie d'espace dont une cartographie est proposée par le document.



b) Traduction locale des EPR

Définition des EPR

Le PADDUC offre la possibilité de préciser les modalités d'application de la loi Littoral.

Pour ce faire, il énonce des critères et des indicateurs constituant un faisceau d'indices.

Le PADDUC souhaite ne pas fonder sa délimitation des EPR sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète. La délimitation des EPR peut varier suivant les caractéristiques environnementales, les dynamiques socio-économiques ou la configuration des lieux.

Or dans ce cas de figure, on considère que le tracé est adapté au contexte local. Seulement un secteur verra son tracé modifié.

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret)[55]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude…
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route…) ou bien naturelle (ligne de crête.. .)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

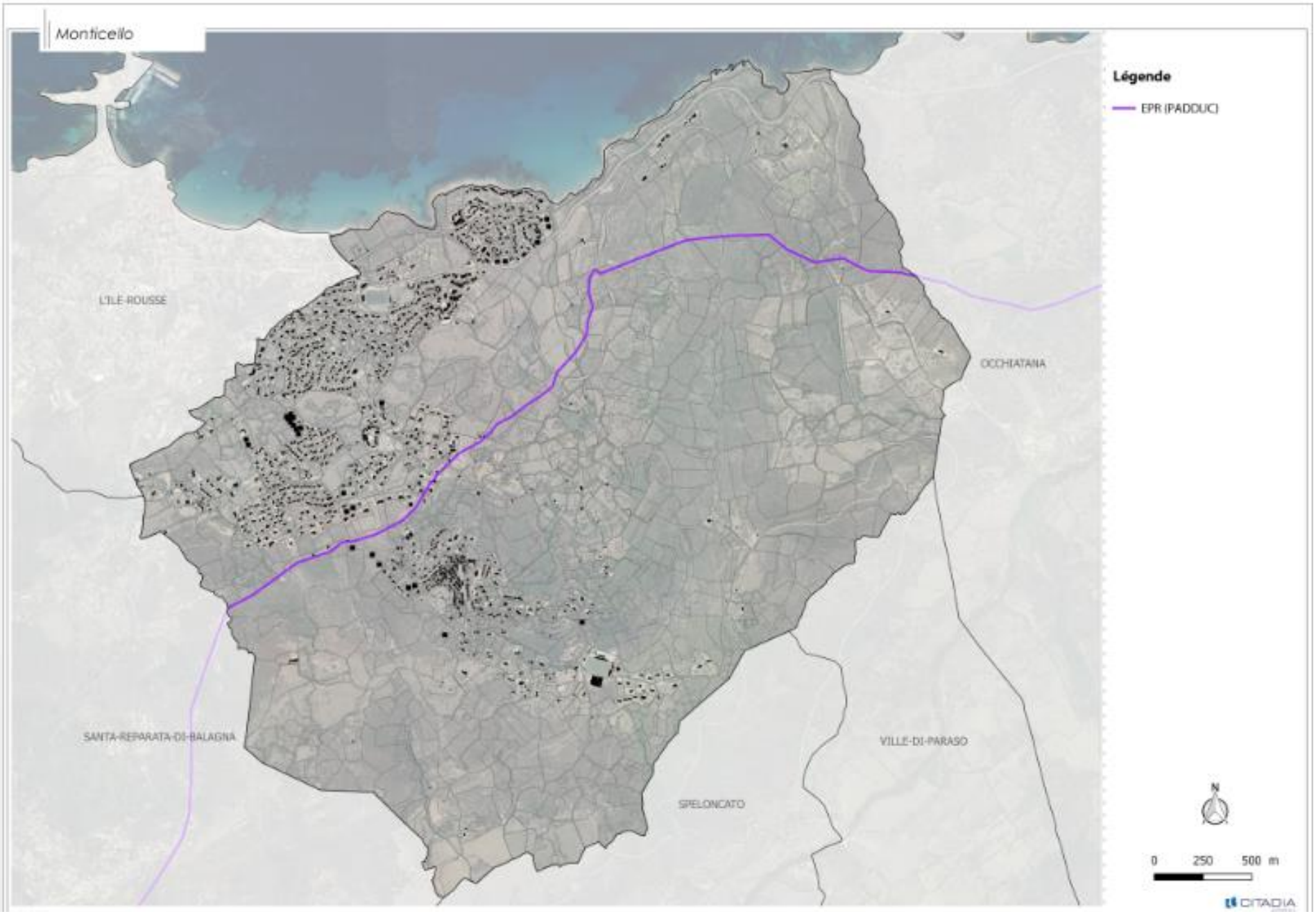
Source : PADDUC, Annexe 3- Livret littoral

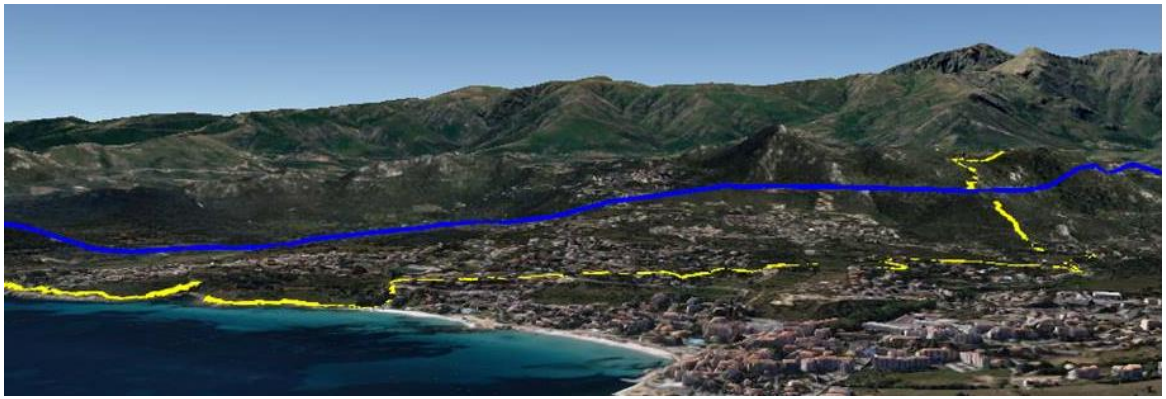
Critères	Indicateurs	Importance du critère
Distance par rapport au rivage de la mer		B
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret	E
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude …	D
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer	A
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route …) ou bien naturelle (ligne de crête …)	B
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)	B
Ambiance et paysage maritime et littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère	A
	Ecosystème littoral : végétation, faune	E
	Microclimat	E
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (dynamiques socio-économiques – activités en lien avec la mer)	B
L'importance du critère est notée de A à E en fonction de la prépondérance de ce critère dans la définition locale des EPR.		

Le PADDUC offre la possibilité de préciser les modalités d'application de la loi Littoral. Pour ce faire, il fixe des critères et des indicateurs constituant un faisceau d'indices. Le PADDUC ne souhaite pas fonder la délimitation des EPR sur un unique critère mais au contraire sur un approche géographique locale complète.

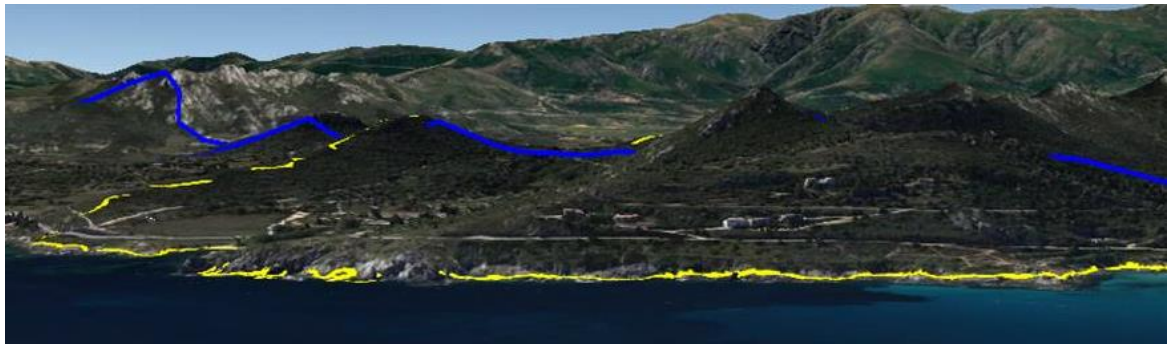
Cette délimitation peut varier suivant les caractéristiques environnementales ou paysagères, les dynamiques socio-économiques, les ambiances ou la configuration des lieux. Toutes ces variables sont listées dans la grille de lecture (Annexe 3 - livret littoral – page 28) des EPR.

Les Espaces Proches du Rivage de la commune de Monticello sont définis dans un cadre qui prend sa source bibliographique au travers de l'annexe 3 (livret littoral) du PADDUC, du diagnostic SMVM (volet 1 – synthèse de l'approche terrestre) du PADDUC et de l'atlas des paysages corses. Une analyse de terrain vient conforter et affiner les éléments bibliographiques.


Monticello
Légende
EPR (PADDUC)
L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
SPELONCATO
VILLE-DI-PARASO
N
0
250
500 m
CITADIA







Prépondérance des critères

Introduction

Monticello est localisée dans la séquence 4 : Île Rousse - Calvi (Annexe 6 – Livre I – Diagnostic et Enjeux – page 122).

Cette séquence se caractérise par une ouverture sur la mer particulièrement développée entre les deux conurbations urbaines sur de larges plaines littorale. Ces étendues planes sont principalement destinées à l'urbanisation littorale. Les piémonts, les reliefs et les plaines en arrière-pays entretiennent des villages historiques et des cultures maintiennent ainsi les paysages ouverts.

De nombreux cours d'eau, étangs, zones marécageuses, accompagnés d'une végétation bien spécifique animent ces paysages de plaine et créent une grande diversité d'ambiances paysagères.

Du fait de la configuration des lieux, de la perception du terrain et de la typologie du littoral de Monticello telle que définie dans l'annexe 6 du PADDUC page 123, les critères prioritaires sont la co-visibilité, l'ambiance maritime et la coupure physique.

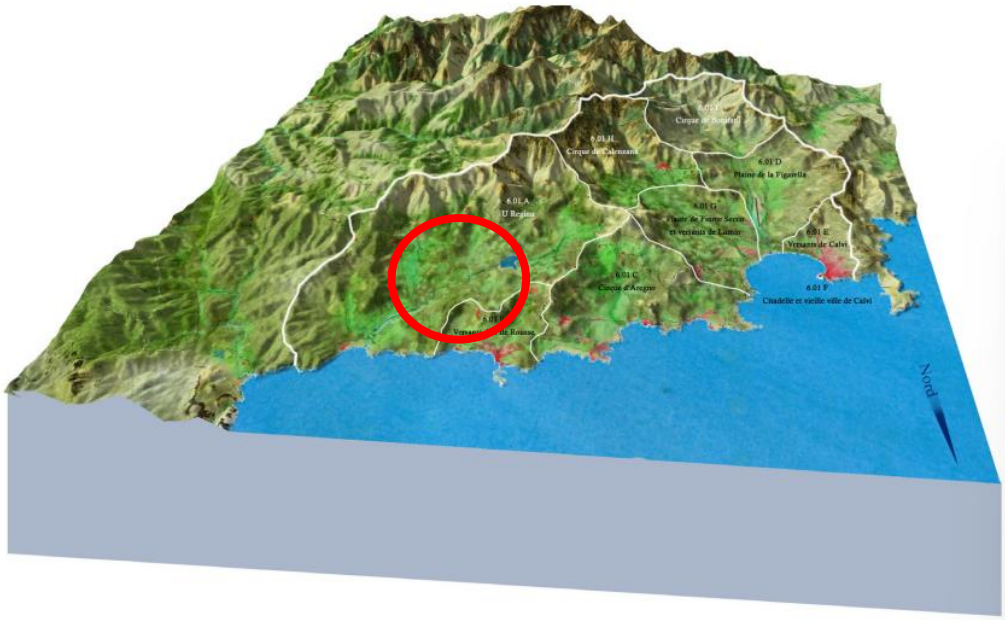
Ambiance et paysage maritime et littoral

Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère

Le littoral de Monticello fait partie du grand paysage des plaines et piémonts de Balagne. Plusieurs unités paysagères sont compatibilisées sur le territoire avec les plaines les versants d'Île Rousse et U Reginu. Chaque ensemble présente une identité marquée, des traits de caractères qui créent des paysages diversités.
Ci-contre, le bloc diagramme issu de l'Atlas des Paysages Corses. Le territoire de Monticello est cerclé de rouge.

Cet atlas définit la plaine agricole peu habitée de U Reginu dont Monticello est installé sur une partie de ce sous-ensemble paysager. La majorité du territoire est en revanche localisé sur les versants d'Île-Rousse. L'urbanisation est caractérisée par une forte densité de bâtis en contre-bas des villages historiques. Néanmoins l'espace entre les villages perchés et la conurbation d'île Rousse s'est de plus en plus réduit . Le village de Monticello a su garder sa cohérence architecturale et domine directement Île Rousse.

Dans ce cadre général, le faisceau de critères de la grille d'analyse défini par le PADDUC peut être déployé et analysé.



Bloc diagramme
Contexte géographique de l'ensemble

Ecosystème littoral : végétation, faune

Quelques éléments paysagers végétaux ressortent sur le piémont. Le projet de PLU les classe en EBC et conservent les ensembles boisés. La richesse écologique de l'est du territoire est remarquable par une large bande naturel et agricole du village historique de Monticello jusqu'au littoral.

Microclimat

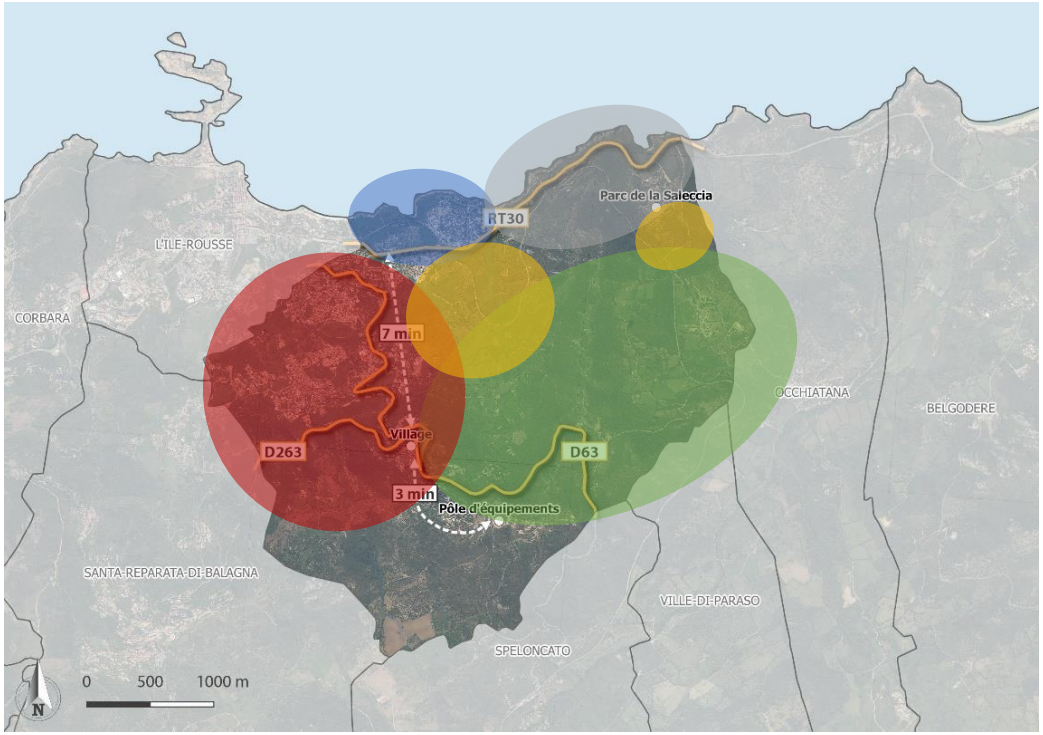
Le territoire bénéficie d'un climat méditerranéen, rafraichie sur les zones humides et forêts près de la mer. Cette spécificité n'est cependant pas un critère de définition des EPR dans ce contexte local.

Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (dynamiques socio-économiques – activités en lien avec la mer)

Il y a une fragmentation des espaces de manière tranchée :

- La mer et la bande côtière occupées à l'ouest par des activités résidentielles et touristiques , et à l'est par un littoral naturel
- La polarité urbaine à l'ouest de la commune se distinguant du littoral par les usages du quotidien et par la coupure routière de la RT30
- Les vallons agricoles ont un usage différent du littoral et sont coupés topographiquement du reste de l'arrière-pays par les reliefs

Ces usages correspondent aux marqueurs décrits dans les chapitres précédents et constituent une limite cohérente des espaces proches du rivage



Pôle urbain et bassin de vie. Vie quotidienne tournée vers l'urbanité

Reliefs et usages anthropiques tournés vers l'arrière-pays.

Urbanisation littorale, usage anthropique et touristique tournée vers la mer

Vallons agricoles, contrastant avec les reliefs d'arrière-pays

Bande littorale, espace naturel de plage et de forêts littorales

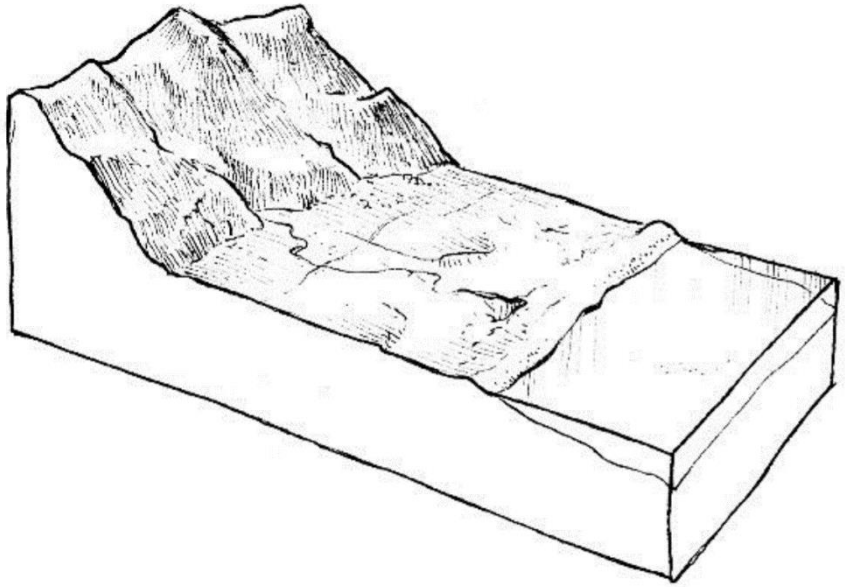
Configuration des lieux

Typologie des littoraux

Dans l'annexe 6 – livre I du PADDUC (diagnostic et enjeux du schéma de mise en valeur de la mer), le chapitre sur l'approche paysagère du littoral (page 41 à 45) définit 8 entités paysagères caractéristiques. Le territoire du Monticello appartient à l'entité « Plaines littorales et contreforts » au sein de laquelle nous pouvons distinguer plusieurs unités paysagères.

Les plaines littorales et contreforts se caractérisent par de vastes plaines adossées à un contrefort montagneux qui abrite le village historique et les forêts. La plaine accueille les cultures, les marais et les zones d'habitat et d'activités économiques récentes. Ce sont des espaces sensibles paysagèrement, fortement impactés par les activités humaines.

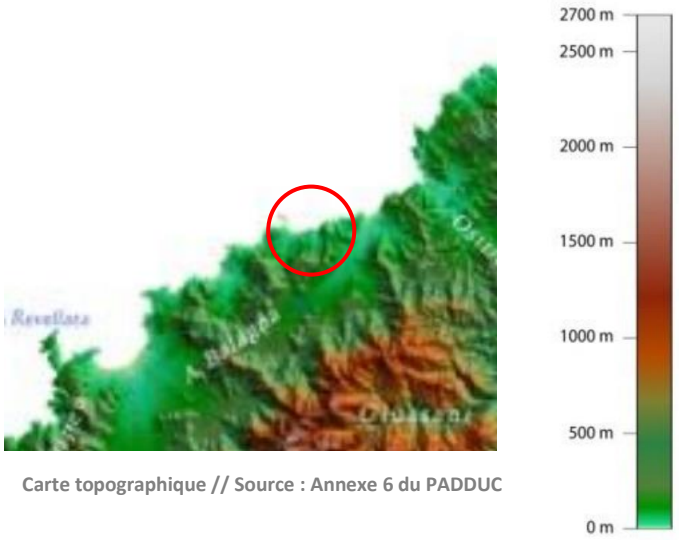
La commune de Monticello correspond partiellement à cette description.
Le piémont est marqué par la présence du village perché historique de Monticello. Le relief évolue vers une topographie plane à proximité du littoral et au sud du village, vers la vallée alluviale de U Reginu.



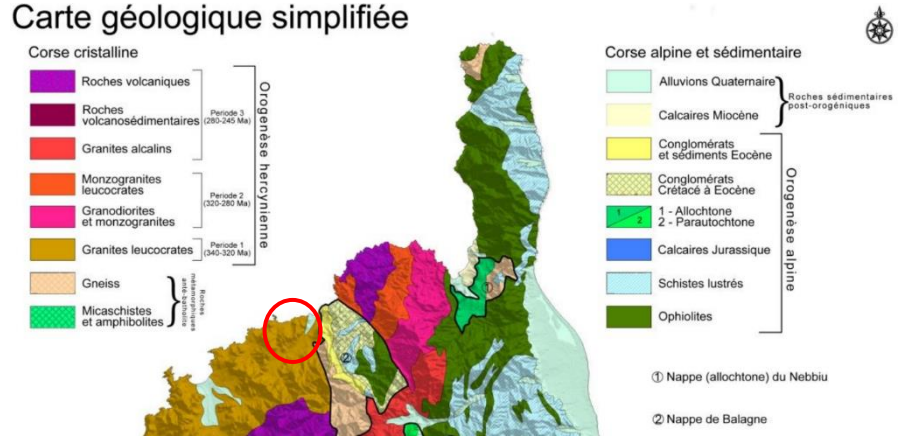
Géomorphologie : topographie, nature des sols, altitude, …

La géologie et la topographie, décrites dans l'annexe 6 – livre I du PADDUC (diagnostic et enjeux du schéma de mise en valeur de la mer, pages 27 à 32) nous indique que le territoire de Monticello fait partie de la Corse sédimentaire mais aussi cristalline. La topographie est variée entre vallées alluviales, vallons et montagnes.

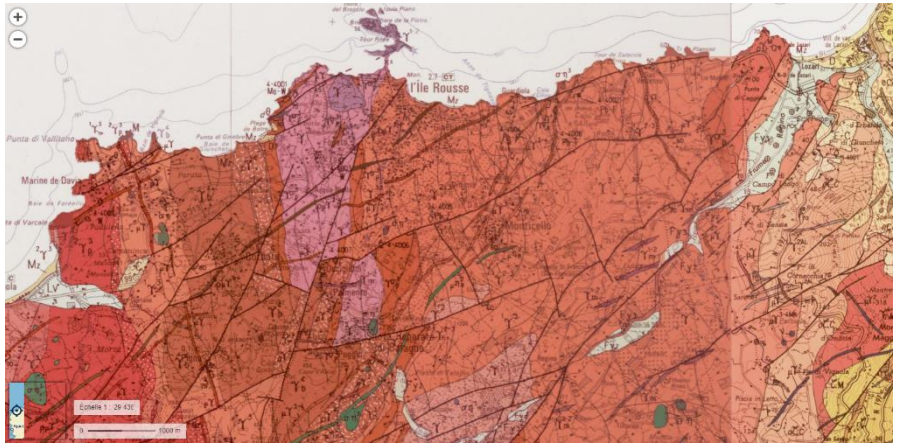
La cartographie IGN ci-contre indique différentes couches géologiques. Le sol reste globalement unique sur l'ensemble du territoire et la topographie du terrain n'est pas déterminante dans la caractérisation des EPR, du fait de l'importance d'autres critères comme la végétation, la co-visibilité et les usages.



Carte topographique // Source : Annexe 6 du PADDUC



Carte géologique // Source : Géoportail



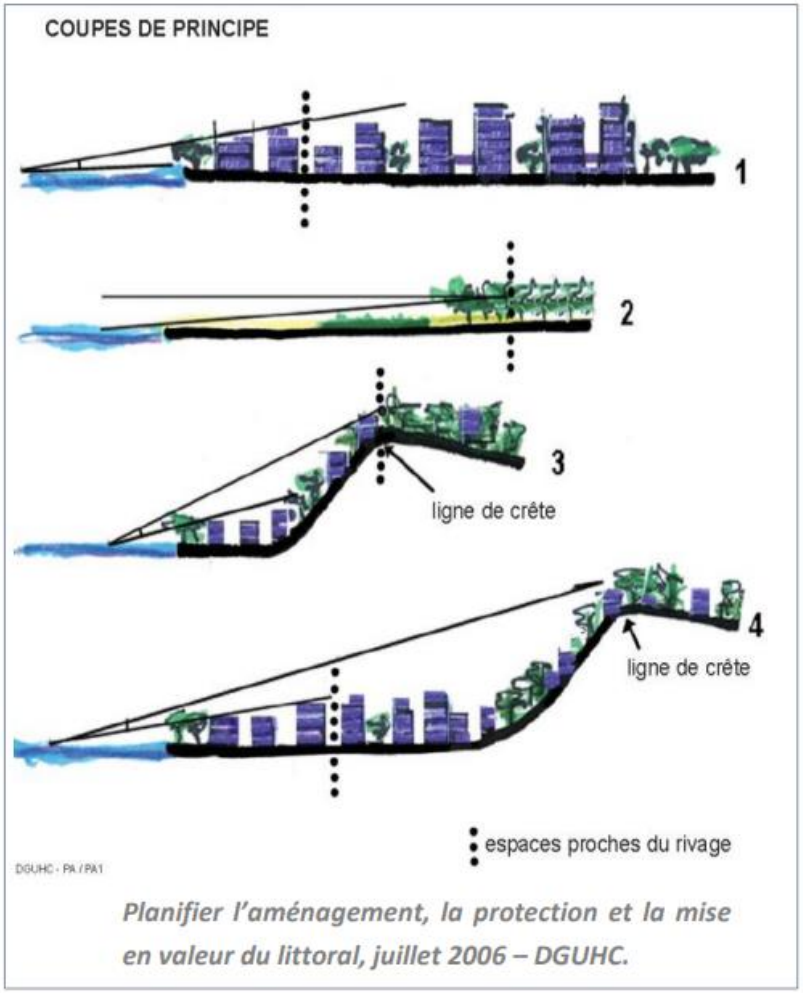
Carte géologique // Source : Annexe 6 du PADDUC

Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer

Hormis depuis les hauteurs des piémonts, les co-visibilités existantes sont :
- à l'ouest de la commune correspondante avec le schéma 4 des coupes de principes issues de l'annexe 3 du PADDUC. La visibilité avec la mer est réduite par les espaces bâtis et boisés. La mer devient de plus en plus visible une fois la RT30 franchie. Les espaces artificialisés et le village perché ne sont donc pas compris dans les espaces proches du rivage (ERC)
- Au centre du territoire, un vallon agricole entre les lignes de crête et le littoral, a une topographie qui lui permet d'avoir une vue sur la mer
- A l'est du territoire, la topographie relève de la coupe de principe 3 sur le schéma ci-contre. Ces espaces naturels sont caractérisés par une ligne de crête proche de la mer qui permet une visibilité accrue. Au-delà de ces lignes de crête, le caractère d'EPR n'est pas retenu.
- A l'extrême est de la commune, un vallon agricole permet comme le premier, d'avoir une visibilité sur la mer en continuité de la topographie du littoral



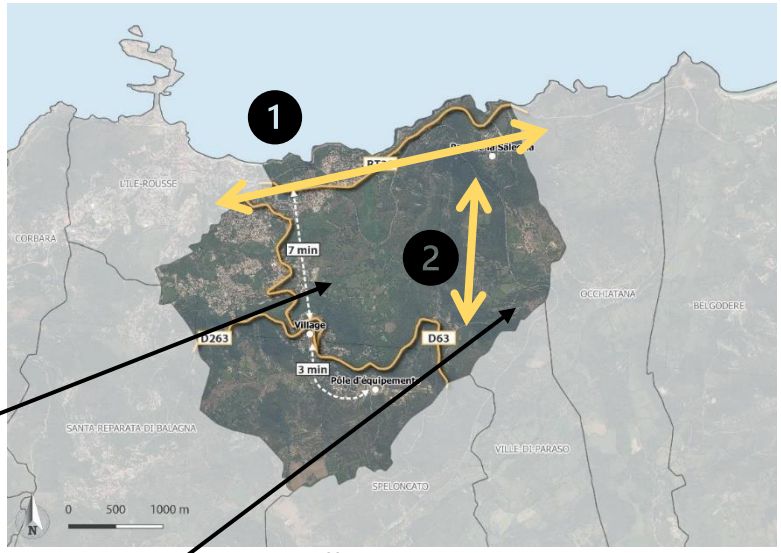
Exemple de visibilité sur la mer : photo gauche une co-visibilité limitée depuis la polarité urbaine, photo droite une vue dégagée sur la mer depuis les vallons



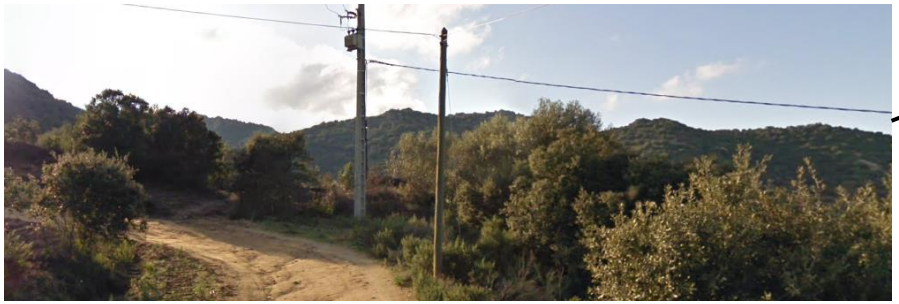
Coupes de principes de la définition des EPR // Source : Annexe 3 du PADDUC – Livret Littoral

Existence d'une coupure physique forte, artificielle ou naturelle

La RT30 (1) représente une coupure artificielle forte et déterminante pour la définition des espaces proches du rivage.
Le territoire est parcouru de hauteurs particulièrement visibles dans le paysage et sur les photos satellites (2).



Coupures fortes // Source : CITADIA

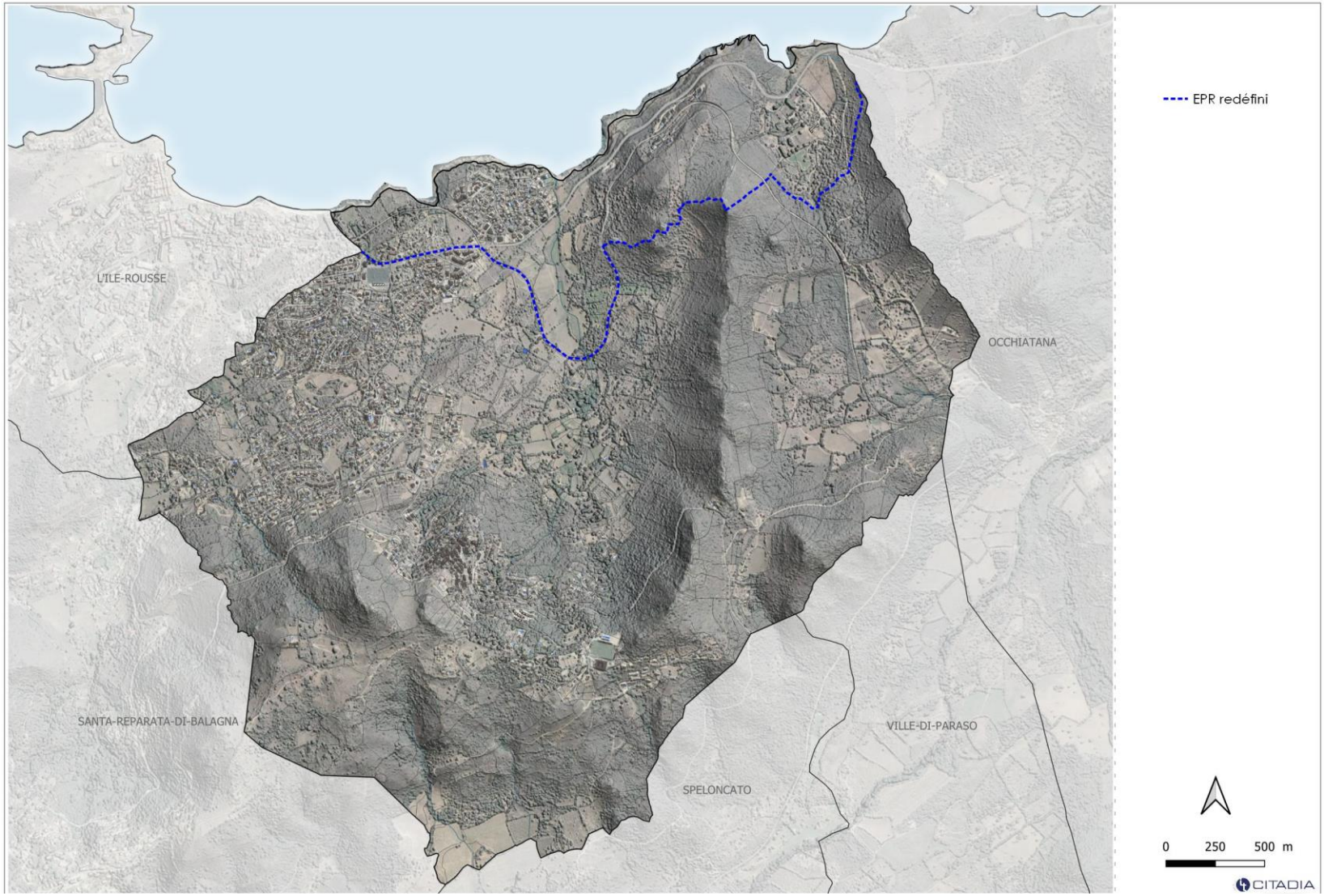


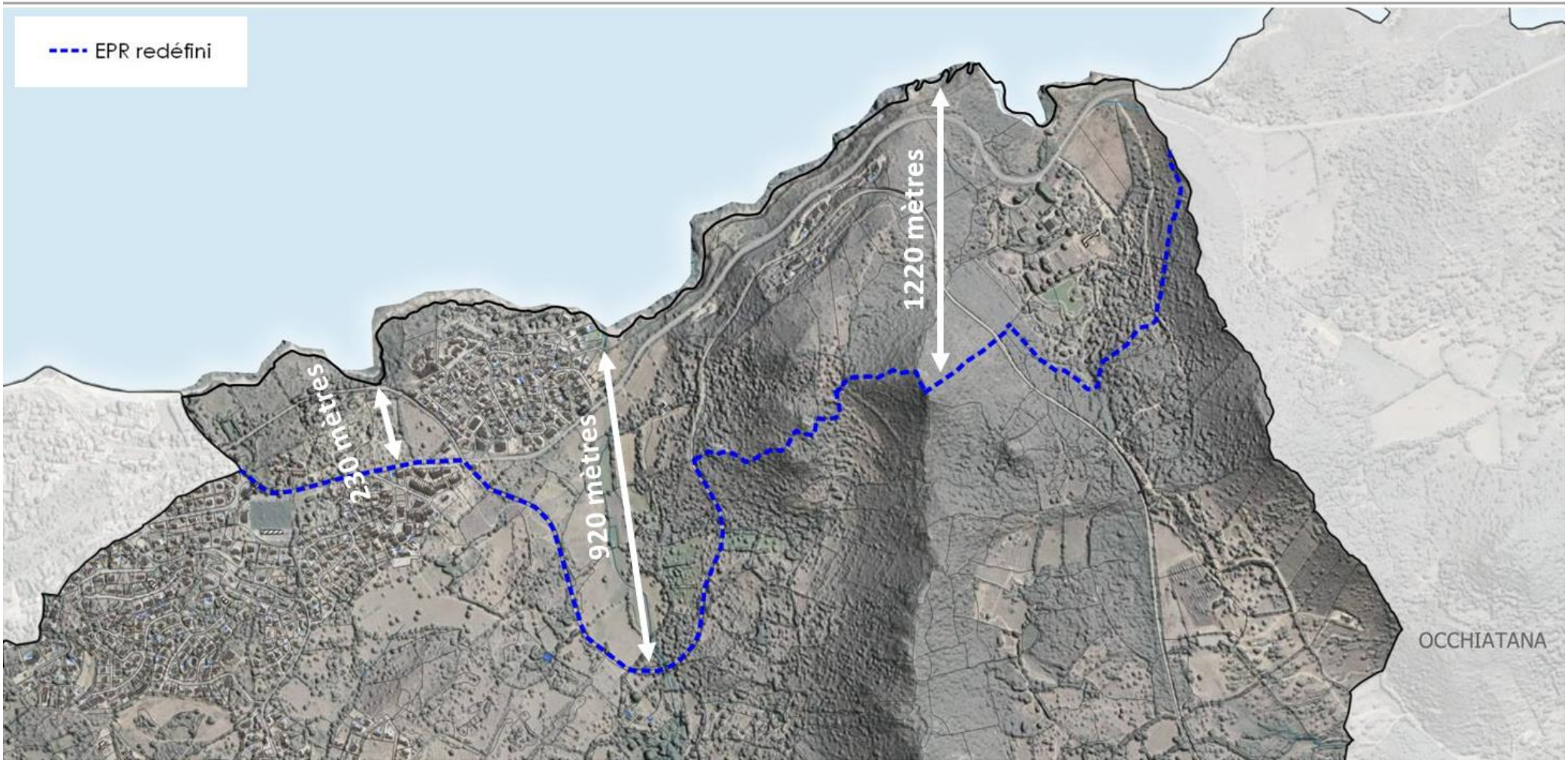


Point de vue sur les massifs du territoire // Source : GOOGLE

<u>Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)</u>

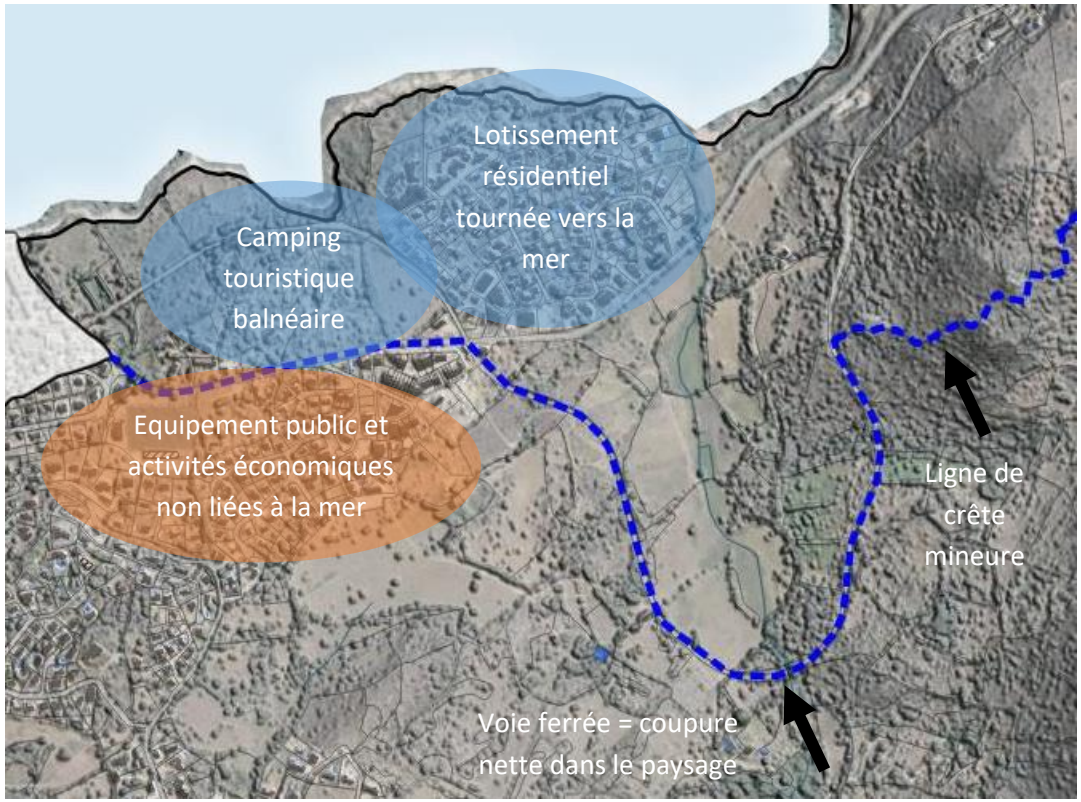
Pour reprendre ce qui a été évoqué dans le a) « Ambiance et paysage maritime et littoral », Monticello est divisée en trois grandes entités fonctionnelles.
Premièrement, un lieu de vie à l'année, centré sur le bassin urbain de la conurbation urbaine d'Île-Rousse et le village historique de Monticello. Il offre des services (mairie, gendarmerie, services à la personne, commerces, stade et école), un grand espace de stationnement lié à ces services. L'habitat y est fortement présent au travers des lotissements.
Deuxièmement, l'habitat littoral orienté vers le tourisme estival. Il s'agit à proprement parler du bassin de vie balnéaire de la commune. Il se compose du quartier de la Guardiola et le camping des oliviers, deux activités à proximité de la mer.
Troisièmement, des vallons agricoles exploités prolonge la topographie plane du littoral avant d'évoluer vers un relief plus important.
Au regard de ces espaces, les EPR peuvent se délimiter de part et d'autre de la RT30 et inclure les vallons agricoles et espaces avant les lignes de crête.

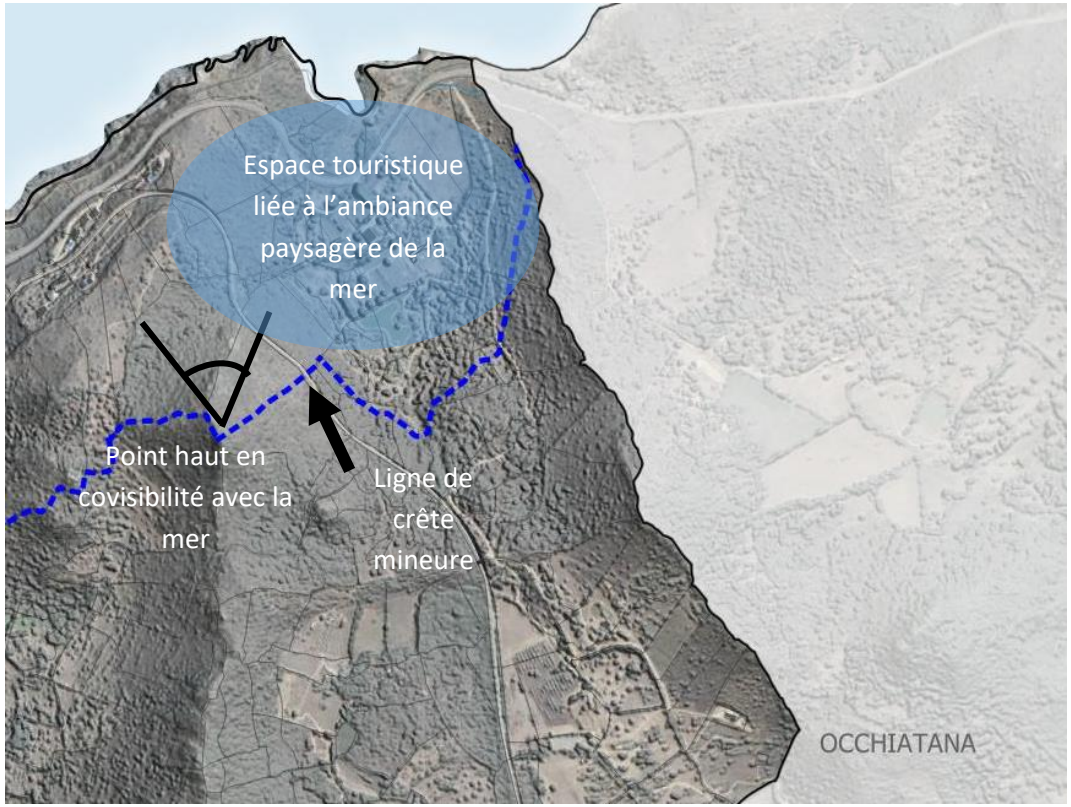

EPR redéfini
L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
0
250
500 m
CITADIA


EPR redéfini
230 mètres
920 mètres
1220 mètres
OCCHIATANA

Conclusion

En fonction de la configuration et des caractéristiques des lieux, il est possible que les EPR puissent s'arrêter à moins de 2 km du rivage.





C. La bande des 100 mètres du littoral

Selon l'article L.121-16 du CU : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement.».*

Le PLU peut, comme préconisé par le PADDUC, élargir la bande littorale inconstructible à plus de cent mètres, comme le leur permet le 3ème alinéa de l'article L.121-19 du Code de l'urbanisme.

D. La vocation des plages

a) Contexte réglementaire

Les différentes vocations des plages définies par le PADDUC permettent de garantir leur destination et de proposer un service public balnéaire différencié selon les caractéristiques physiques et de fréquentation des sites.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), Annexe 6 du PADDUC - livrets I et II, définit en fonction de ses critères, quatre catégories de plages, auxquelles sont associées des orientations et vocations spécifiques. Il s'agit par-là d'indiquer ou placer le curseur entre les trois fonctions écologiques, économiques et sociales, au regard des caractéristiques de la plage. Afin de maintenir ou de trouver un certain équilibre, la typologie adoptée vise à adapter les usages et le niveau d'intervention sur les plages à leur sensibilité écologique, leurs fonctionnalités, leur localisation géographique, leur attractivité et leur fréquentation, ainsi que leur importance économique. Le SMVM est constitutif du PADDUC (projet d'aménagement et de développement corse). Le SMVM définit dans son livret II une typologie de vocations des plages en 4 niveaux :

LES PLAGES A VOCATION NATURELLE

Elles n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public. Seuls les aménagements légers visant à y faciliter et sécuriser l'accès et l'usage, et ceux destinés à préserver les milieux peuvent s'y réaliser. En particulier, les constructions autres que les postes de secours et les sanitaires publics y sont interdites. Comme sur l'ensemble du DPM, les activités de pêche y sont autorisées, voire promues, mais sans structure à terre.

Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte, qui doit être prioritairement maintenue voire restaurées. Les seuls ouvrages autorisés sont :

- Ceux destinés à faciliter ou sécuriser l'accès du public, ou à orienter ce dernier afin de protéger les sites ;
- La mise en place de récifs artificiels et de dispositifs permettant de favoriser la biodiversité, lorsqu'ils ne sont pas consubstantiels à d'autres aménagements ;
- Les équipements nécessaires aux cultures marines, mais pas les installations à terre ;
- L'entretien et l'aménagement du sentier du littoral et des servitudes transversales de passage piéton ;
- Sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les cheminements piétonniers et accès pour les véhicules d'intervention d'urgence, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ;
- La réfection des bâtiments existants ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles l. 341-1 et l. 341-2 du code de l'environnement ;
- Les équipements indispensables aux services publics qui, sauf impossibilités techniques, seront enfouis.

Dans les ERC, les autres aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme ne pourront se faire qu'à l'arrière de la plage.

LES PLAGES A VOCATION NATURELLE FREQUENTEE

Il s'agit des plages s'inscrivant dans des milieux préservés de l'urbanisation, souvent inclues dans un périmètre de protection ou bien en frontière, et qui font l'objet d'une très forte fréquentation estivale. Elles sont l'image de la Corse, régulièrement citées dans les guides touristiques et font en général, historiquement, l'objet d'AOT : on y trouve souvent des « paillotes » et parfois des petites bases nautiques. Elles ont tout à la fois une valeur environnementale et paysagère qui ne peut être altérée, et une valeur économique pour le territoire qui ne peut être négligée et dont l'existence même repose sur le maintien du bon état écologique et paysager du site. Les concurrences d'usages sont importantes sur ces sites et entrainent des phénomènes d'éviction de certaines activités et personnes. L'enjeu sur ces plages est de pouvoir encadrer la fréquentation et organiser l'accueil du public dans de bonnes conditions, de façon à limiter l'impact sur l'environnement. En plus des aménagements cités précédemment, y sont autorisés :

- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs non motorisés ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les équipements réversibles constituant des pontons-débarcadères partagés, réservés à l'embarquement et au débarquement de personnes et à l'exclusion de tout amarrage de longue durée. Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront les conditions d'utilisation de ces débarcadères, en particulier la durée maximale d'amarrage ;
- Les équipements amovibles saisonniers destinés à faciliter l'accès à la plage des personnes à mobilités réduites ou faisant fonction de cales de mise à l'eau temporaire (« tapis » de mise à l'eau). Les règlements de police attachés à ces équipements préciseront leurs conditions d'utilisation, et en particulier, la durée d'occupation.
- Les zones de mouillages organisées :
- Lorsqu'elles permettent d'améliorer la gestion du site et de diminuer l'impact de la fréquentation plaisancière sur le milieu naturel et n'impliquent pas d'autre installation terrestre qu'un aménagement léger et réversible de desserte à terre ; les véhicules nautiques à moteur sont alors autorisés uniquement si la zone de mouillage est accompagnée d'un plan de balisage de plage réglementé (chenal d'accès) ;
- Et sous réserve qu'elles répondent aux orientations du smvm en matière de gestion et développement des mouillages.

LES PLAGES A VOCATION SEMI-URBAINE

Ces plages s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville ou d'urbanisation résidentielle. L'enjeu sur ces plages est notamment d'éviter les « annexions privatives » aux lotissements et villas, et d'y rétablir un usage conforme avec l'utilité publique, en particulier en rétablissant les accès. Elles ont vocation à accueillir, les activités de pêche et de cultures marines, les activités balnéaires, les loisirs nautiques, les pontons et débarcadères pour faciliter l'accostage, ainsi que le mouillage de plaisance. La demande sociale est importante sur ces plages. Elles sont notamment

historiquement et culturellement fréquentées par les insulaires pour leurs « paillotes ». Elles ont vocation à continuer d'accueillir ce type d'activités. Cependant, il convient de veiller à l'équilibre avec les loisirs et les sports, d'autant plus que les petits loisirs nautiques (« transportables ») connaissent un véritable essor. Sont autorisés (en plus des aménagements cités précédemment) :

- Le stationnement d'embarcations et l'entreposage de matériel de loisirs ;
- Les aménagements légers pour organiser les activités ludiques, physiques et sportives (filet de volley, jeux flottants…) ;
- La mise à disposition de matelas et de parasols, sous réserve :
- De répondre aux besoins du service public balnéaire ;
- De ne pas entraver la libre circulation sur la plage et le libre usage par le public d'un espace d'une largeur significative tout le long de la mer (cf. Prescriptions générales relatives à toutes les plages ci-avant) ;
- Et de cohabiter avec les autres activités telles que le nautisme, ce, sans remettre en cause la destination fondamentale de la plage (cf. Prescriptions générales relatives à toutes les plages ci-avant : libre usage par le public, activité de pêche et de culture marine).es aménagements et installations terrestres relatives à l'exploitation et la gestion des ZMEL ;
- Les aménagements destinés à l'apprentissage et la pratique sportive : bases nautiques : le matériel utilisé peut comprendre tous types de navires et d'engins, y compris ceux destinés à l'encadrement. Les véhicules nautiques à moteur sont autorisés uniquement s'il existe un plan de balisage de plage réglementé par arrêté du préfet maritime et arrêté du maire (chenal d'accès). Il ne doit en tout état de cause pas être délivré plus d'une seule autorisation par chenal.

LES PLAGES A VOCATION URBAINE

Ces plages sont incluses dans l'enveloppe urbaine des agglomérations et villages, ce qui leur confère de multiples fonctions et vocations : loisirs, restauration, nautisme en particulier, cales de mise à l'eau à haut niveau de service, pôle de gestion nautique… Leur fonction est donc avant tout urbaine et au service du processus d'ouverture sur la mer de la ville et de la dynamisation des activités maritimes et balnéaires de la ville. En plus des aménagements cités précédemment :

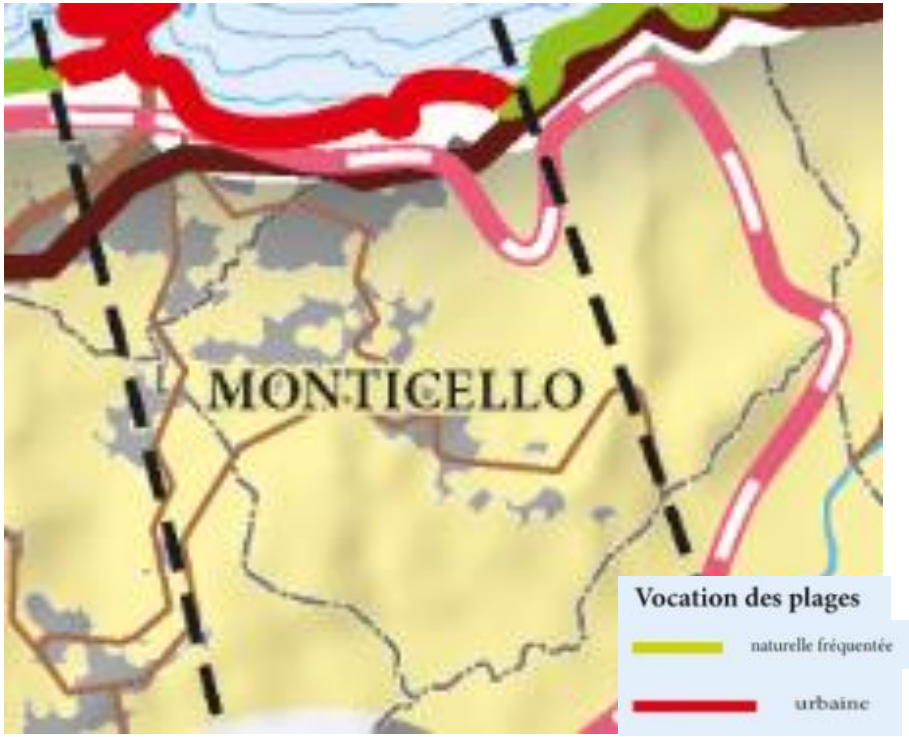
- Les cales de mise à l'eau à haut niveau de service.

b) Traduction locale de la vocation des plages

L'enjeu de ces plages, fixées par le PADDUC, est d'organiser l'accueil du public dans de bonnes conditions, de façon à limiter l'impact sur l'environnement.

D'après cette carte indicative, la commune de Monticello connaît deux types de vocations des plages :

- La majorité des plages constituant le littoral communal sont à vocation urbaine. De plus, elles s'inscrivent dans un milieu à forte pression anthropique, menaçant ainsi leurs valeurs environnementale et paysagère.
- Les plages situées à l'Est de la Punta di Palumbare sont les seules caractérisées comme plages naturelles fréquentées.



Extrait de carte de la vocation des plages // Source : Carte 8 du PADDUC

La plage Est

Au regard du faisceau d'indices établi par le PADDUC, la plage du côté Est est une plage naturelle :

Plage Naturelle (critères du PADDUC)	Plage de Monticello
Pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public	Il n'y a pas de parking pour accueillir l'afflux touristique.
Seuls les aménagements légers visant à y faciliter et sécuriser l'accès et l'usage, et ceux à destiner à préserver les milieux peuvent s'y réaliser	Aucune infrastructure n'est présente sur la plage
Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte	La plage de Monticello est préservée et un réservoir écologique non négligeable (présence d'ERC le long du littoral).

La grande qualité environnementale et écologique du littoral confirme ce postulat pour la plage naturelle.



Plage Est - Photo aerienne

La plage Ouest

Il en est de-même pour la plage du côté Ouest.

Plage Naturelle (critères du PADDUC)	Plage de Monticello
Pas vocation à accueillir des activités autres que l'usage libre et gratuit par le public	Il n'y a pas de parking pour accueillir l'afflux touristique.
Seuls les aménagements légers visant à y faciliter et sécuriser l'accès et l'usage, et ceux à destiner à préserver les milieux peuvent s'y réaliser	Aucune infrastructure n'est présente sur la plage
Ces plages ont une fonction essentiellement écologique ou de maintien du trait de côte	La plage de Monticello est préservée et un réservoir écologique non négligeable (présence d'ERC le long du littoral).

La grande qualité environnementale et écologique du littoral confirme ce postulat pour la plage naturelle.

La présence à proximité d'activités touristiques n'a pas d'effets sur la qualité naturelle des plages. Leur caractéristique de plages rocheuses et les reliefs n'a pas créé de conditions favorables au développement d'activités de loisirs ; nautiques et balnéaires. La fréquentation des plages est également limitée pour les mêmes raisons. Il n'existe aucune infrastructure indiquant une organisation des flux vers les plages.



Plage Ouest - Photo aerienne



Vue sur Île-Rousse depuis les plages de Monticello

Carte finale des plages redéfinies



E. Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)

a) Contexte réglementaire

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) à l'échelle du territoire Corse sont définis dans le PADDUC (Livret 3, p 67) en application de l'Article L.4424-11 du Code général des collectivités territoriales. Ils sont fixés en fonction des enjeux de préservation ou de développement et peuvent faire l'objet de dispositions relatives aux dits espaces. Leur retranscription au sein du PLU doit être réalisée en identifiant les espaces répondant aux critères alternatifs définis par la règle des ESA que sont :

- Leur caractère cultivable et leur potentialité agronomique ;
- Leur caractère cultivable et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

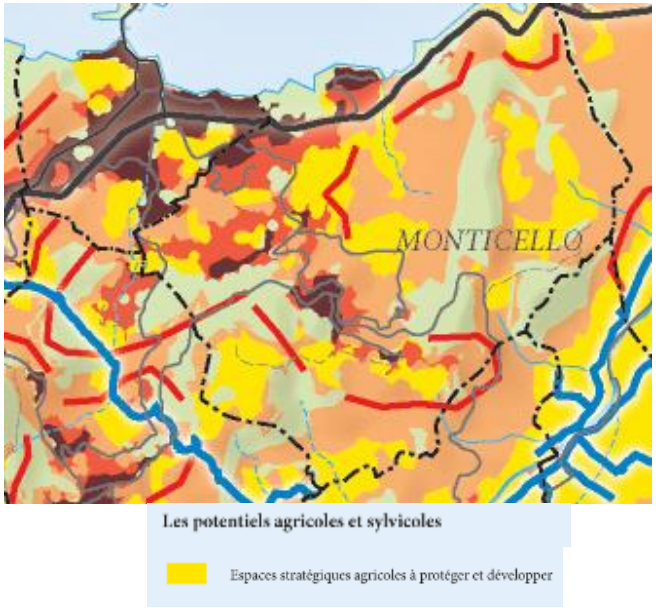
A noter que la modification n°1 du PADDUC avait rendu le critère de 15% de pente indicatif.

Il appartient aux Plan Locaux d'Urbanisme d'identifier et de délimiter les ESA à l'échelle communale. Ces derniers seront classés en zone agricole indicée (zone As pour agricole stratégique) afin de disposer d'une protection règlementaire renforcée à travers un régime d'inconstructibilité.

Les PLU devront impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA à l'échelle régionale, et sa déclinaison par commune telle que précisée dans le PADDUC. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain est supérieure ou égale aux surfaces d'ESA quantifiées par le PADDUC (livret 3, P68-76), la surface d'ESA reportée dans le document d'urbanisme doit à minima respecter cette quantification communale. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain inférieur aux surfaces d'ESA quantifiées, la différence devra intégralement être justifiée. Autrement dit, il faudra démontrer l'absence des critères qualitatifs caractérisant les ESA des terres en cause, (quantification des surfaces en cause, qualification des surfaces en cause, photographie).

Toutefois, sous couvert de la réalisation de cette étude, les documents locaux d'urbanisme peuvent exclure des espaces stratégiques agricoles :

- Les emprises destinées à accueillir des installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- Les secteurs constructibles des cartes communales, les parcelles classées en zone U par le document d'urbanisme (PLU) en vigueur, à la date d'approbation du PADDUC et jusqu'à la date de sa mise en compatibilité, ainsi que celles classées dans une zone NA ou AU dont l'urbanisation ne nécessite pas à cette même date, la révision ou la modification de ce même document ;



Extrait de la carte n°4 des enjeux agricoles // Source : PADDUC

b) Méthodologie

Le processus de transcription des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) est le fruit de plusieurs étapes de travail :

1. **Identification des terres hors zones urbaines (a) et d'activités (b).**

   a. Analyse à partir de l'enveloppe urbaine, et identification par photo-aérienne. L'enveloppe urbaine sera définie dans l'analyse territoriale. C'est un ensemble correspondant aux espaces bâtis et habités de la commune, auquel s'ajoutent les espaces anthropisés (parkings, cimetière) à proximité immédiate.

   b. Les activités évoquées ici correspondent aux emprises des campings du littoral qui ne correspondent pas dans la méthode de l'enveloppe urbaine. D'autres activités humaines seront également identifiées.

2. **Identification de terres en espaces naturels remarquables :**

   a. Les espaces boisés classés (EBC). Selon l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les communes soumises à la loi littoral ont obligation de classer « les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) ».

   b. Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC), pour leurs parcelles de composante « naturelle ». Les ERC peuvent revêtir une vocation agricole participant à leur caractère paysage et patrimonial. Les polygones reconnues pour leur qualité « naturelle » hors vocation agricole ont été identifiées comme ne pouvant pas être catégorisées en ESA potentiels. Ce sont des dunes, des boisements, des ripisylves, etc.

3. **Identification des terrains sur des pentes inférieures ou à égales à 15%.** Ce critère de définition du caractère cultivable des ESA est stipulé au sein du livret III, chapitre I.B du PADDUC.

4. **Identification des terres à moins de 300 m du réseau d'irrigation (donnée OEHC).** La position du terrain à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation permet un apport suffisant en eau pour la mise en culture des parcelles ou permet d'envisager un potentiel raccord réaliste en termes de coûts.

5. **Identification des terres avec une valeur agronomique forte ou moyenne.** Les études pédologiques de la SODETEG et de l'ODARC recense le type de sol sur la commune de la plaine littorale. Le livre IV du PADDUC indique le type de terres à prendre en compte pour la donnée de SODETEG.

6. **Ajustement final des ESA en 2 étapes :**

Enlever les surfaces isolées inférieures à 2500 m². Il s'agit ici d'enlever les polygones qui n'ont pas assez de potentiel agricole, du fait de leur trop petite taille pour parvenir à une rentabilité économique de l'exploitation.

Harmoniser en ajouter les surfaces en liens directs avec les espaces cultivés et/ou à potentiels agricoles. Il peut s'agir par exemple de vallons cultivés non pris en compte dans les étapes précédentes.

MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA)

L'identification des ESA potentiels s'effectue par une série de calcul déduisant de la surface communale totale les surfaces ne répondant pas aux critères de définition des ESA.

I 01 IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES ET D'ACTIVITÉS HUMAINES

La surface de la commune est composée en partie de l'enveloppe urbaine, définie dans le rapport de présentation. L'enveloppe urbaine et les activités anthropiques telles que les campings, les cimetières, les carrières ne répondent pas aux critères de définition des ESA.



I 02 IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Les espaces boisés classés (EBC) ne peuvent pas être intégrés dans la surface d'ESA potentiels.

Les ERC peuvent revêtir une vocation agricole participant à leur caractère paysager et patrimonial. Les espaces reconnues pour leur qualité « naturelle » hors vocation agricole ne sont pas pris en compte dans la surface d'ESA potentiels. Ce sont des dunes, des boisements, des ripisylves, zones humides, etc.



I 03 IDENTIFICATION DES PENTES SUPÉRIEURES À 15%

Ce critère de définition du caractère cultivable des ESA est stipulé au sein du livret III, chapitre I.B du PADDUC. Les espaces ayant des pentes supérieures à 15% ne sont intégrés dans la surface des ESA potentiels. Les pentes inférieures ou égales à 15% peuvent être propices à l'accueil d'activités agricoles.

Ce critère est indicatif et peut être adaptés aux contextes agricoles et topographiques d'un territoire (vallons, restanques, etc.).



Critères cumulatifs

I 04 IDENTIFICATION DES TERRES IRRIGABLES

Si une parcelle a une pente inférieure à 15% et qu'elle est à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation (donnée OEHC), elle est intégrée dans les ESA potentiels.



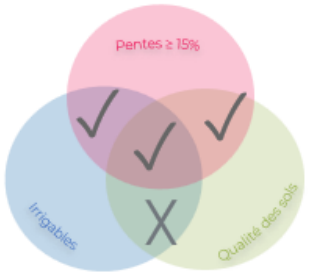
I 05 IDENTIFICATION DES TERRES AVEC UNE VALEUR AGRONOMIQUE

Si une parcelle a une pente inférieure à 15% et qu'elle a un sol de qualité répondant aux critères des études SODETEG et de l'ODARC, elle est intégrée dans les ESA potentiels.



LES ESA POTENTIELS DEVRONT RÉPONDRE AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- Pentes ≥ 15% + Irrigables
- Pentes ≥ 15% + Qualité des sols
- Pentes ≥ 15% + Irrigables + Qualité des sols



I 06 HARMONISATION DES SURFACES AU POTENTIEL AGRICOLE

La dernière étape consiste à créer une cohérence dans les surfaces d'ESA potentiels identifiées jusqu'alors.

- Nous ne prenons pas en compte les surfaces inférieures à 2500 m² et les surfaces isolées. Il s'agit ici d'identifier les surfaces qui ne sont pas viables pour une activité agricole rentable.
- Nous regroupons en ensembles unis les surfaces d'ESA potentiels afin d'harmoniser les parcelles (potentiellement) agricoles.



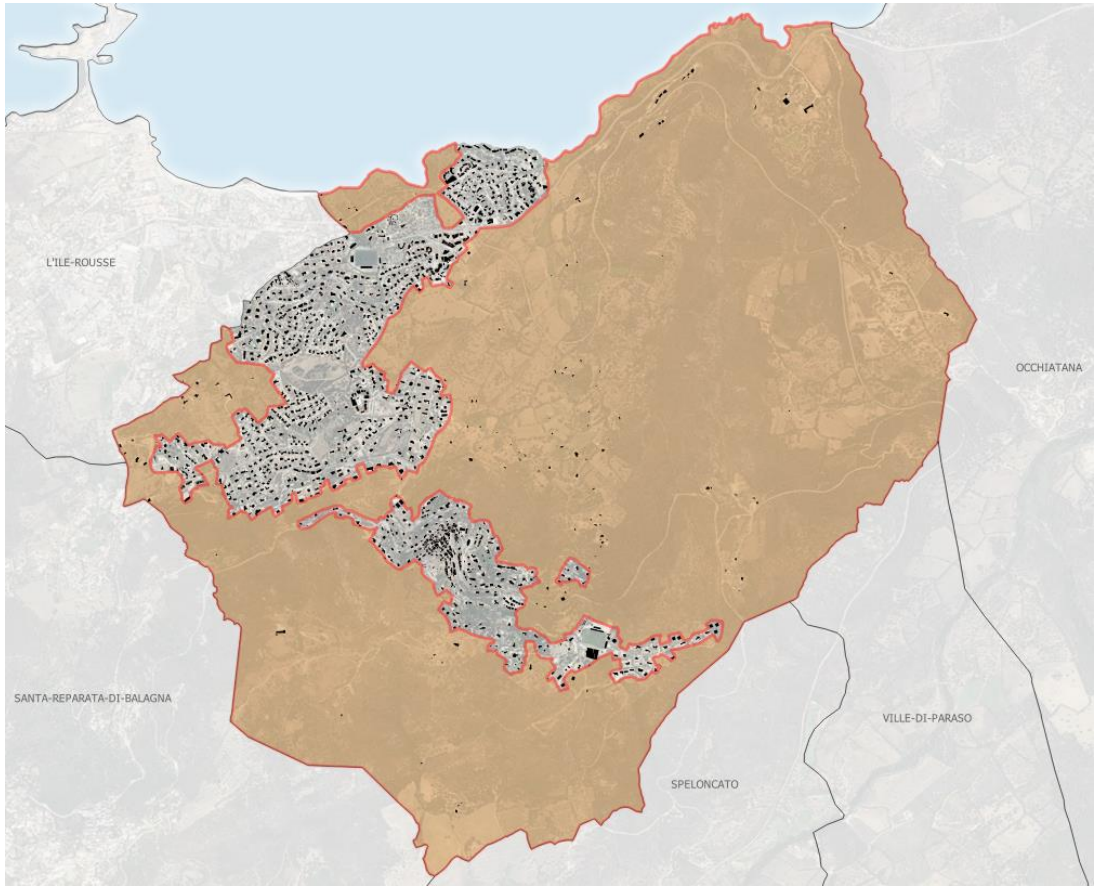
CITADIA

c) Délimitation locale des ESA potentiels

Phase 1a - Identification des terres hors zones urbaines

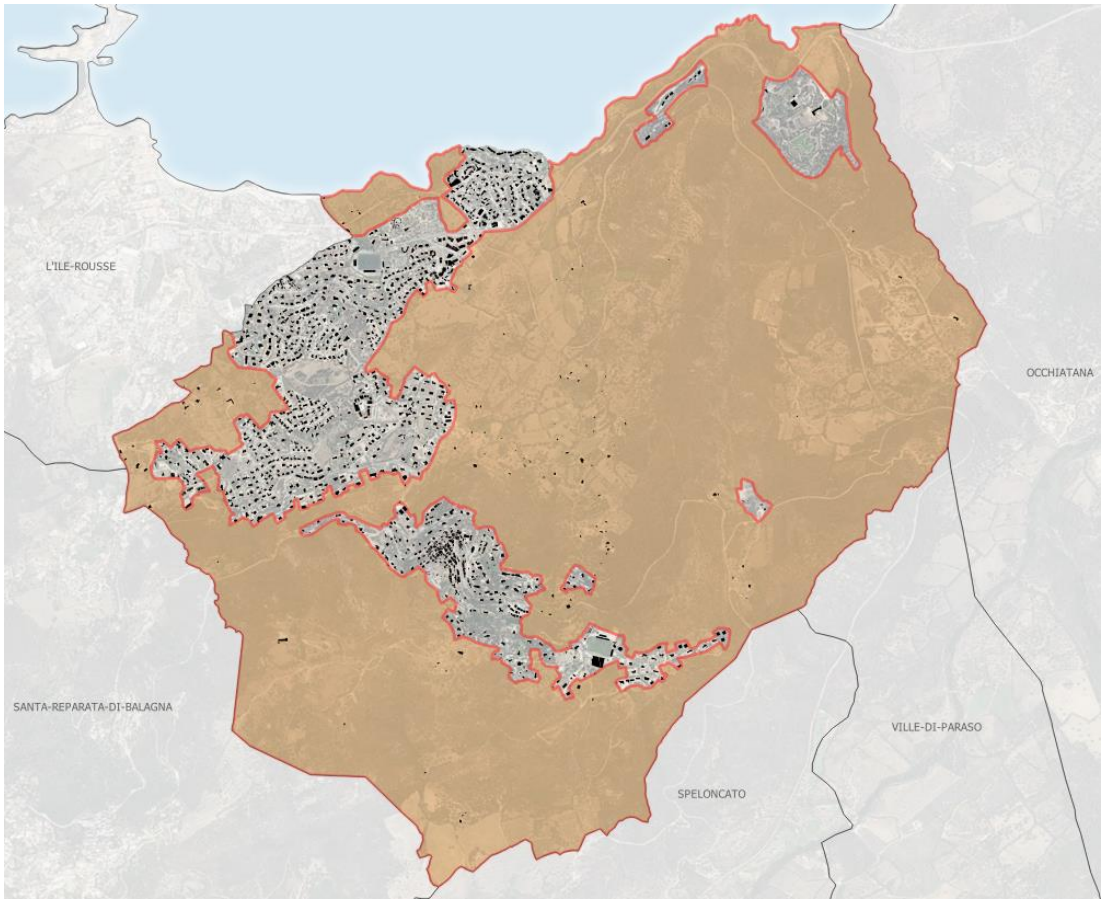
Les parcelles supprimées correspondent aux secteurs compris dans l'enveloppe urbaine et aux secteurs ne correspondant pas aux critères définis par le PADDUC

La commune a une superficie de **1063,9** hectares. Les enveloppes urbaines représentent **184,9** hectares.



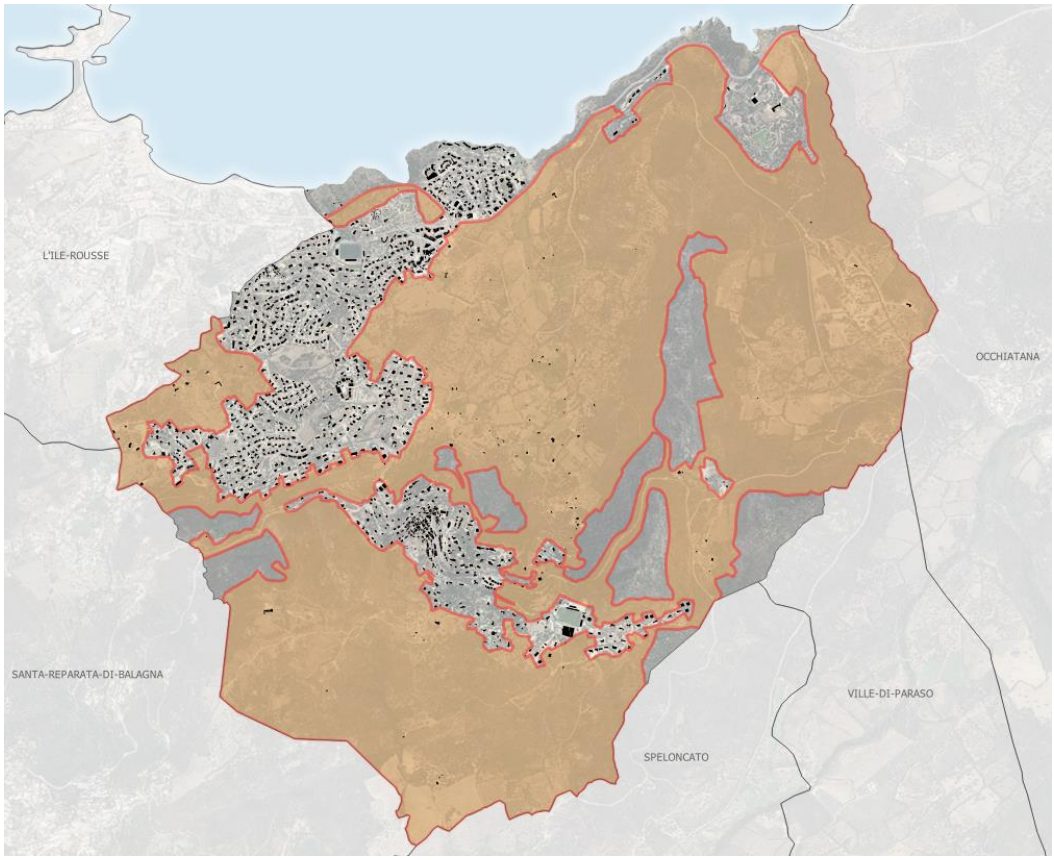
Phase 1b - Identification des terres hors zones d'activité (le cas des campings)

Les terrains accueillant les activités qui ne sont pas dans l'enveloppe urbaine (campings) et les zones d'activités (carrières / STEP). Le territoire accueille des campings. Ces espaces représentent **23,8** hectares.



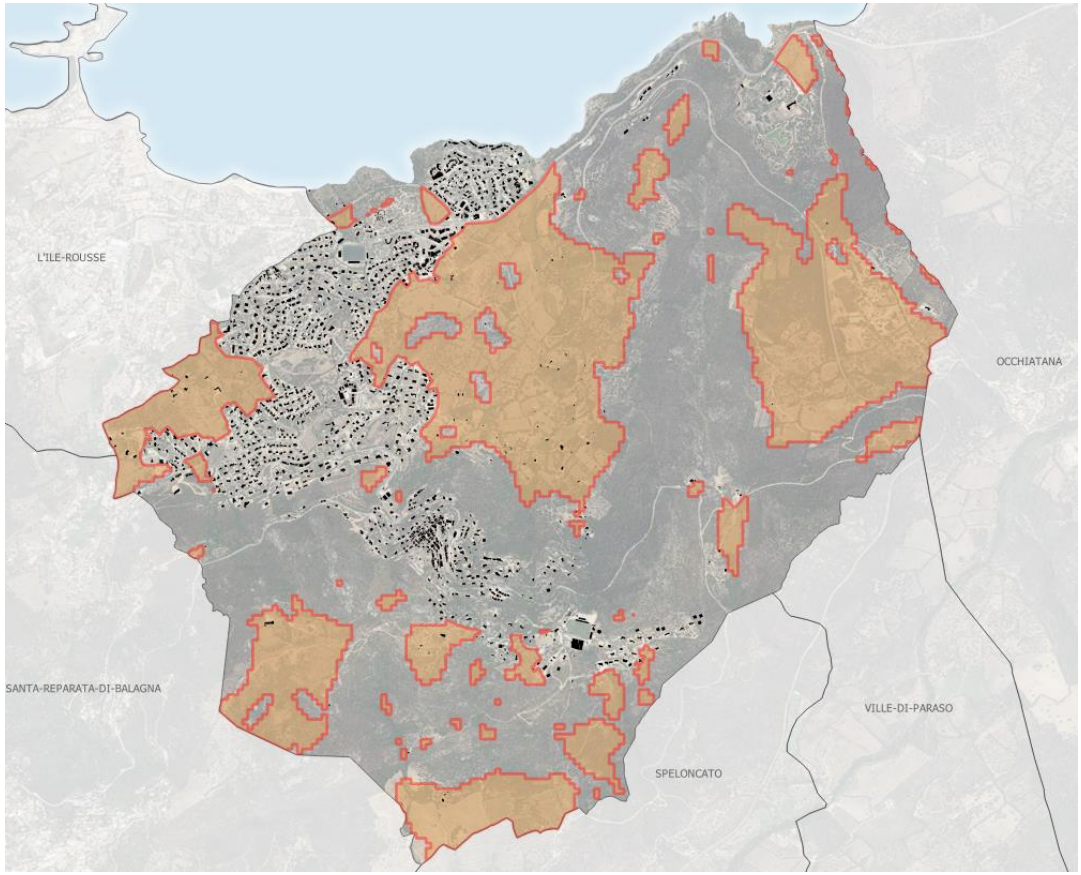
Phase 2 - retrait des terres en espaces naturels remarquables : les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont des bois protégés, ils n'ont pas une vocation agricole. Ils représentent 110,77 hectares



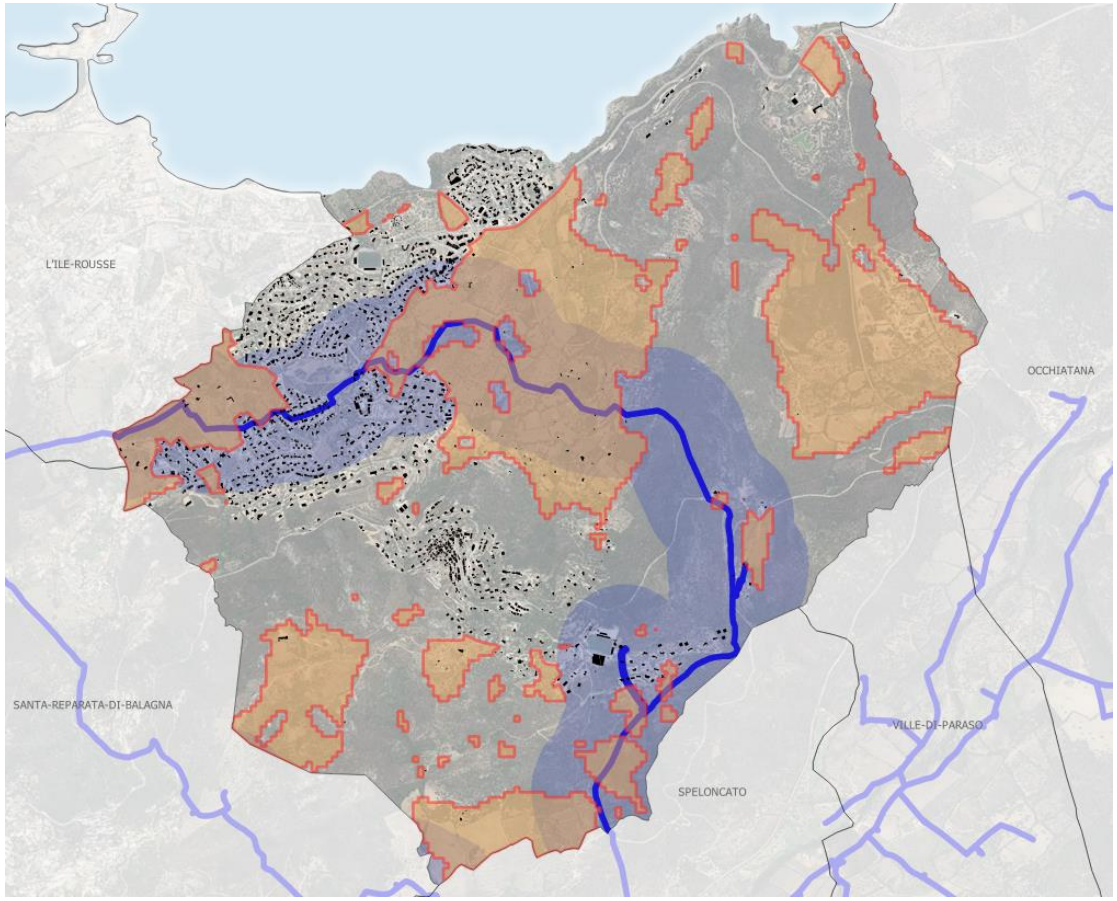
Phase 3 : identification des terrains sur des pentes de moins de 15%

Les terrains dont la pente est supérieure à 15% ne peuvent pas être identifiés comme ESA. Les terrains avec ces caractéristiques se situent dans les piémonts et en zone de montagne et ont une superficie de 415,77 hectares.



Phase 4 : identification des terres à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation (données OEHC)

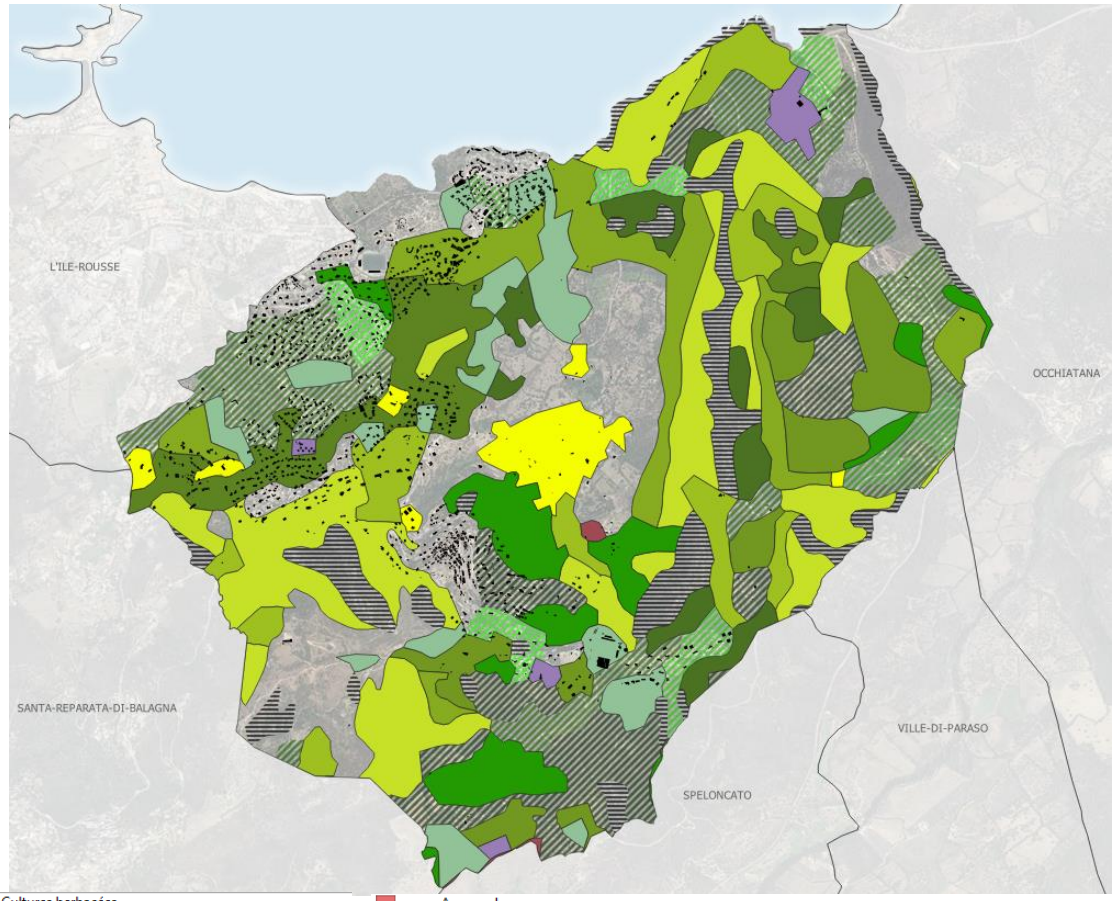
Les infrastructures existantes sont situées dans la plaine. Tout terrain à moins de 300 mètres de ces infrastructures et à moins de 15% de pente est un ESA potentiel.



Phase 5 : identification des terres avec une valeur agronomique forte ou moyenne, selon les études pédologiques de la SODETEG

L'utilisation de ces données permet d'exclure les terres avec un faible potentiel. Ces données sont exploitables pour l'espaces des piémonts et pour la zone de montagne (étude de la SODETEG). La partie plaine est couverte parc les données de l'ODARC.

Un potentiel avéré et une pente de moins de 15% constituent des ESA potentiels.



- Cultures herbacées
- Forêts assez claires
- Forêts denses
- Hauts maquis
- Landes rases et pelouses d'altitudes
- Maquis et landes arborées
- Parcours non boisé - pente < 15% - potentialité = 2000
- Parcours non boisé - pente < 15% - potentialité = 2800
- Parcours non boisé - pente > 15% - potentialité = 1200
- Parcours non boisé - pente > 15% - potentialité = 2000
- Parcours non boisé - pente > 15% - potentialité = 600
- Petit maquis
- Rypisylve (aulnes glutineux, saule, ?)
- Vignes
- Jardins
- Vergers
- Forêts claires débroussaillées
- Parcours non boisé - pente > 15% - potentialité = 2800
- Parcours boisé - pente > 15% - potentialité = 1200
- Parcours boisé - pente > 15% - potentialité = 2000
- Parcours boisé - pente > 15% - potentialité = 2800
- Rochers

- Arenosol
- Brunisol Eutrique haplique (haplique à leptique sur terrasse N5)
- Brunisol Eutrique leptique à Rankosol
- Brunisol Eutrique luvique à Néoluvisol
- Brunisol Eutrique luvique à Néoluvisol localement rubéfié
- Brunisol Eutrique pachique
- Calcisol
- Calcosol
- Colluviosol sableux
- Colluviosol sablo-argileux
- Fersialsol Eluvique
- Fluviosol Brunifié à texture 1=Sal ; 2=Lsa ; 3=LAS
- Fluviosol Brut
- Fluviosol Typique à texture S
- Luvisol Typique
- Luvisol Typique à Dégradé
- Organosol Saturé calcaire à Organosol Insaturé
- Réductisol Typique fluvique à Fluviosol Brunifié à texture LAS à horizon réductique de profondeur fréquent
- Rupture de pente
- Thalassosol
- Eau

Phase 6 : Harmonisation finale

Suppression des surfaces inférieures à 2500 m2

Les surfaces inférieures à 2500 m² ont peu de potentiel économique à être exploitées. Elles représentent 52,64 hectares.

Il ne reste ainsi eu les grandes surfaces agricoles permettant la pérennisation et la rentabilité de l'activité.

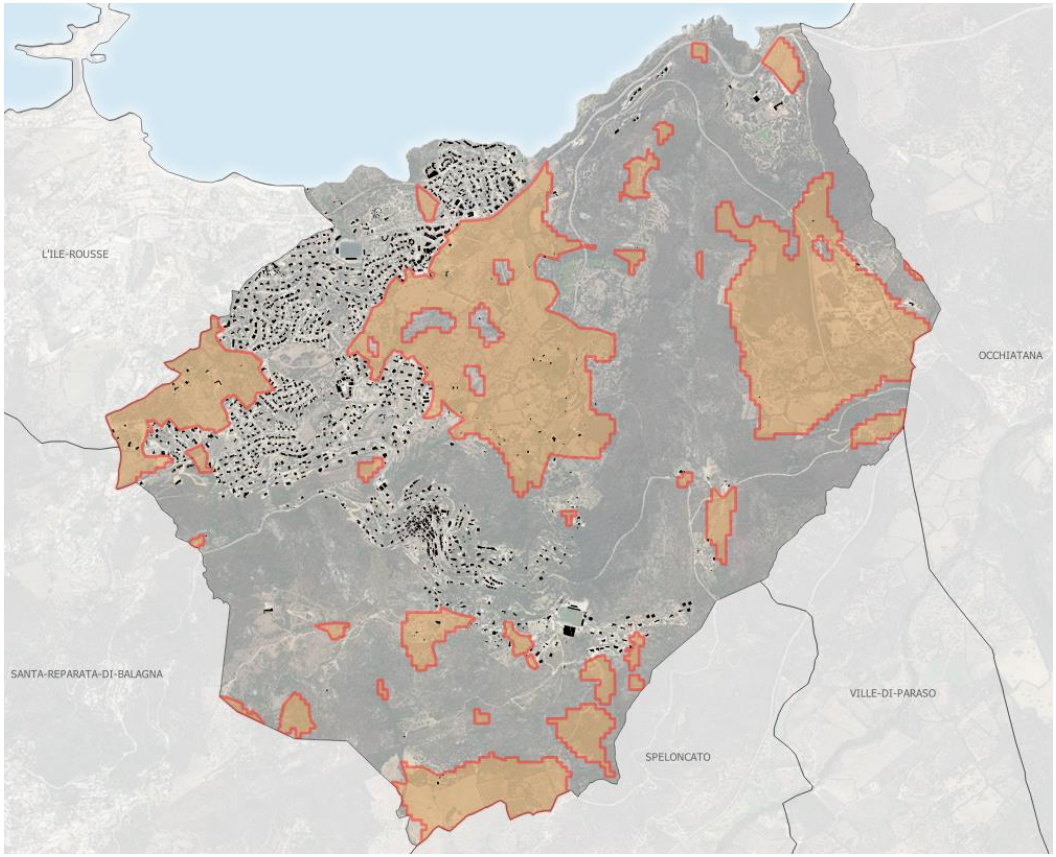
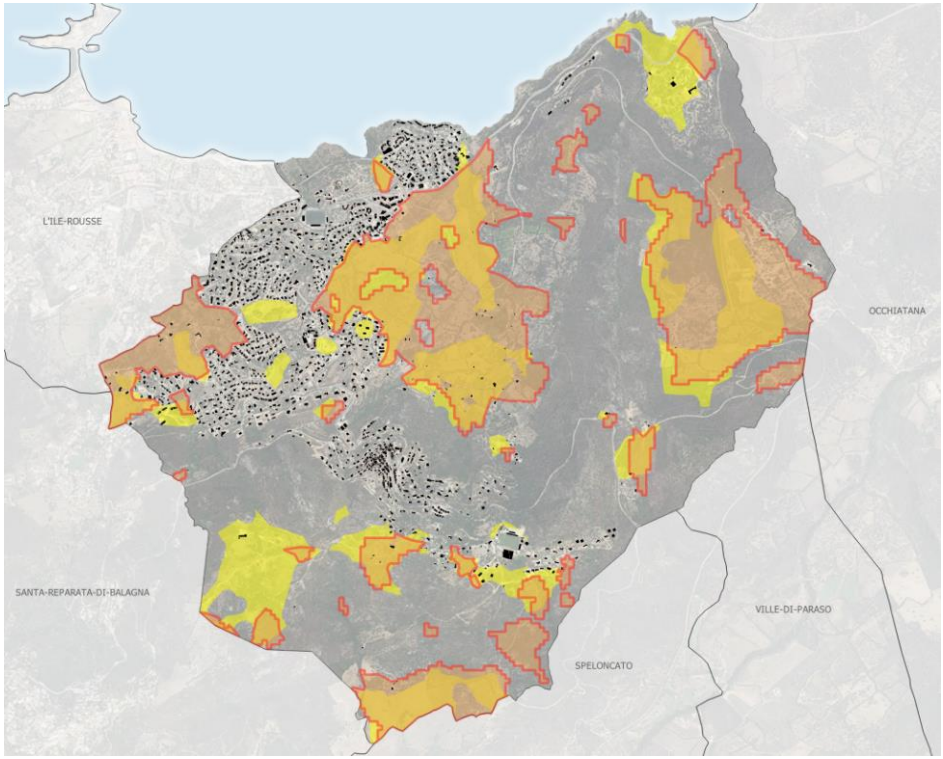


Tableau comparatif des ESA du PADDUC et des ESA potentiels

Espaces du PADDUC	Superficie d'ESA retenue	Surfaces enlevées à la superficie communale après application des critères du PADDUC
ESA du PADDUC	216 hectares	848 hectares
ESA POTENTIELS	273,6 hectares	790,3 hectares

Les ESA potentiels identifiés par la commune ont une différence de +57,6 hectares avec les ESA définis par le PADDUC. Cette différence s'explique par l'application stricte des critères du PADDUC (pentes, qualité agronomique, accès à l'eau) et d'une harmonisation finale visant à rendre cohérent les ensembles agricoles. Ces espaces seront par la suite traduits réglementairement par le zonage du PLU.

Carte comparative des ESA du PADDUC et des ESA potentiels



F. Les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE)

a) Contexte réglementaire

« De manière générale, les enjeux de biodiversité doivent être traités par la prise en compte de la Trame Verte et Bleue lors de la réalisation ou de la révision des documents locaux d'urbanisme. ». **En Corse, la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue a permis l'identification d'enjeux liés à la biodiversité et aux corridors écologiques potentiels ainsi que la localisation de secteurs prioritaires et où il serait important d'intervenir**.

« En application de l'article L. 4424-11.II du code général des collectivités territoriales, ''*le PADDUC peut, compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation ou de développement présentés par certains espaces géographiques limités, définir leur périmètre, fixer leur vocation et comporter des dispositions relatives à l'occupation du sol propres auxdits espaces*'' ».

« Lorsqu'il l'estime nécessaire compte tenu du caractère stratégique au regard des enjeux de préservation, **le PADDUC définit donc dans les zones soumises à de fortes pressions des espaces stratégiques environnementaux** dont l'objectif est de **venir compléter – sans redondance ni superposition – les protections existantes ou concomitantes à l'adoption du PADDUC** (y compris espaces stratégiques agricoles et identification des Espaces Remarquables ou Caractéristiques). ».

« **La vocation prioritaire de ces espaces, qui ne sont pas strictement inconstructibles, est de contribuer au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques et de la qualité et de la diversité des paysages, identifiées dans la Trame verte et bleue.** ».

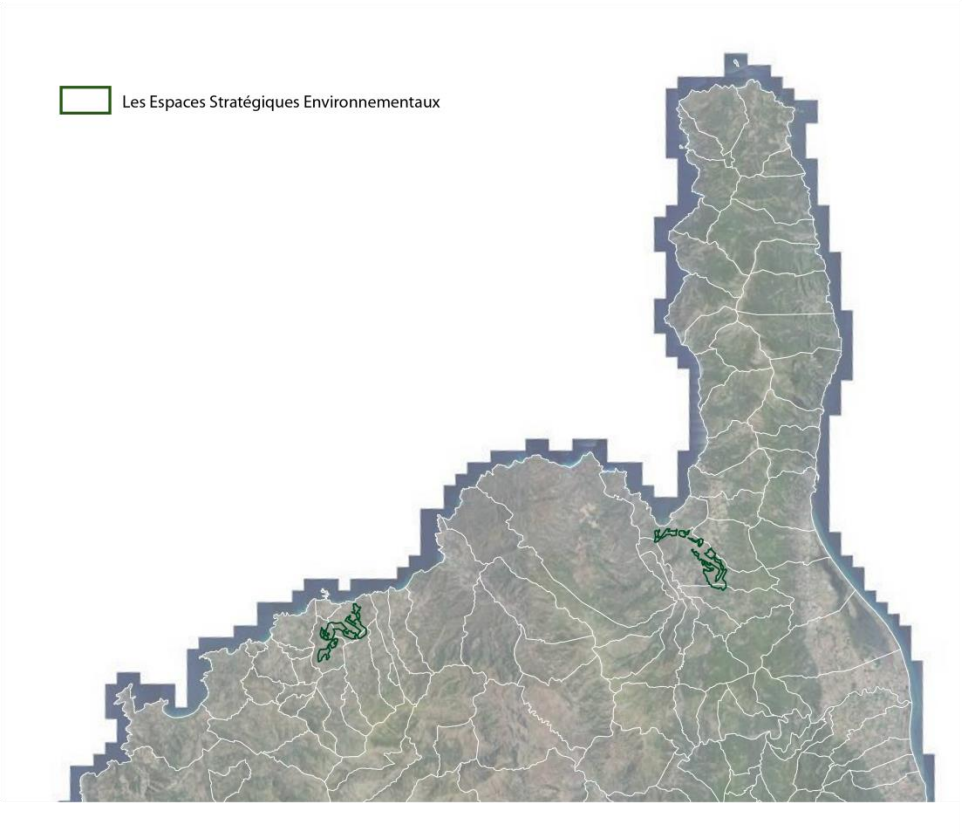
Les ESE ont les caractéristiques suivantes :

- Des espaces où la **présence d'enjeux de biodiversité** engendre une intervention prioritaire, en référence aux documents de la Trame Verte et Bleue ;
- Des espaces soumis à une **forte pression urbaine** : l'étalement urbain peut mettre en péril la « fonctionnalité d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité tels que définis par la TVB » ;
- Des espaces qui **ne sont pas couverts par une protection règlementaire suffisante** (Réserves naturelles, ERC de la loi Littoral, sites classés etc.)

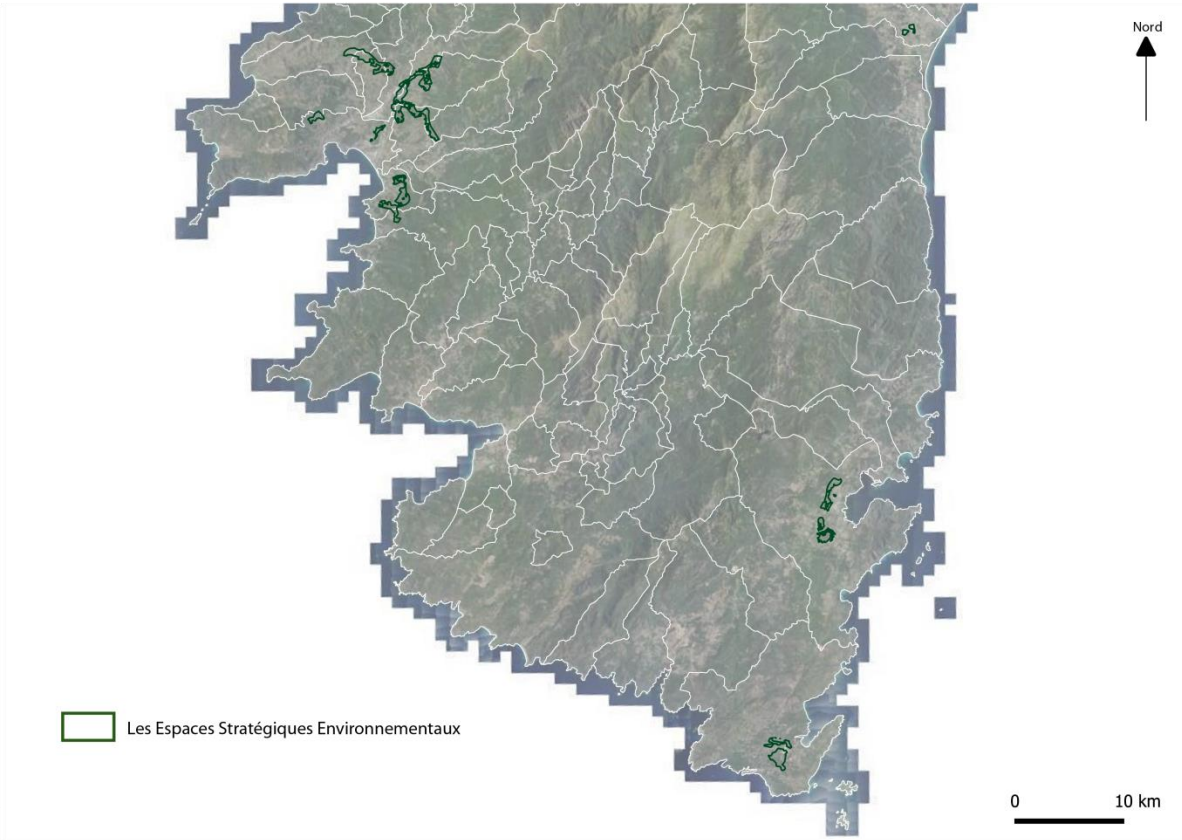
Ainsi, ces espaces « sont définis de manière à **prévenir l'atteinte à la fonctionnalité** d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de écologique, qui pourrait survenir principalement du fait de la progression non maîtrisée des fronts urbains, **ou à en restaurer la fonctionnalité**. ».

Les Espaces Stratégiques Environnementaux, pas strictement inconstructibles, sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques et à l'amélioration de la qualité et de la diversité des paysages, identifiés dans la Trame verte et bleue. Le document d'urbanisme devra préciser les mesures de préservation ou de remise en bon état.

La localisation des Espaces Stratégiques Environnementaux en Corse



Les Espaces Stratégiques Environnementaux du nord de la Corse



Les Espaces Stratégiques Environnementaux du sud de la Corse

En Corse, sept secteurs disposent d'ESE :

- **ESE d'Île-Rousse** : Monticello, Santa Reparata di Balagna et une petite partie de Speloncato ;
- **ESE de Saint-Florent-Oletta** : Saint-Florent et Oletta, où les ESE débordent légèrement sur la limite des communes limitrophes ;
- **ESE de Prunelli di Fiumorbo** : une commune de la partie orientale de la Corse ;
- **ESE de l'agglomération d'Ajaccio** : Ajaccio et des communes limitrophes ;
- **ESE de Grossetto-Prugna** au Sud d'Ajaccio, elle déborde sur la commune d'Albitreccia
- **ESE de Porto Vecchio**
- **ESE de Bonifacio**

Ces secteurs sont menacés par une forte pression anthropique. De fait, par le biais d'ESE, ils bénéficient d'une préservation de leurs espaces caractérisés par une biodiversité importante. Tout en respectant les objectifs de la TVB et si la justification est valide, un document d'urbanisme peut toutefois consommer une ESE, lors de son élaboration.

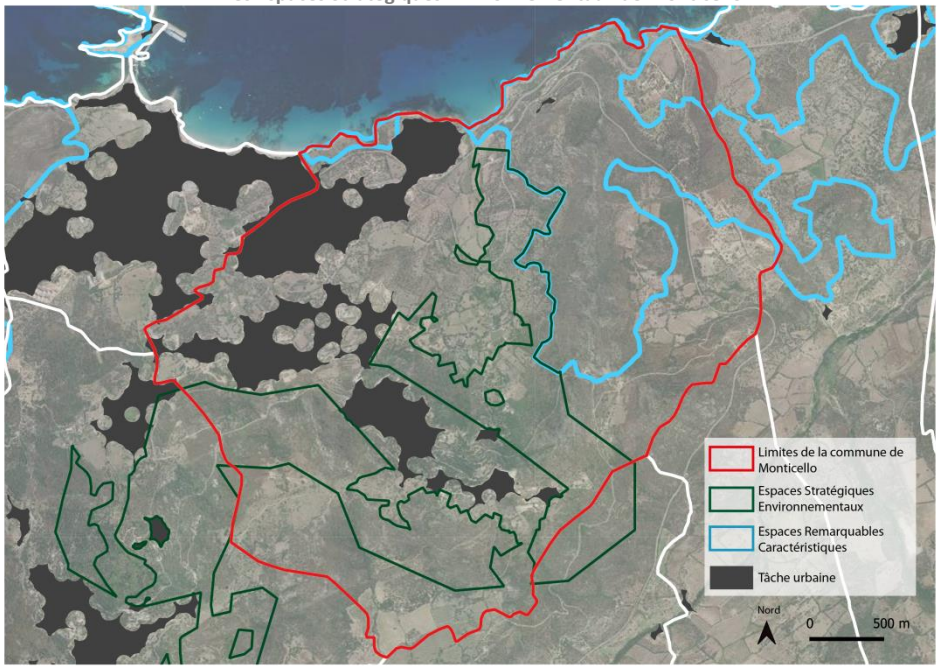
b) Traduction locale des ESE

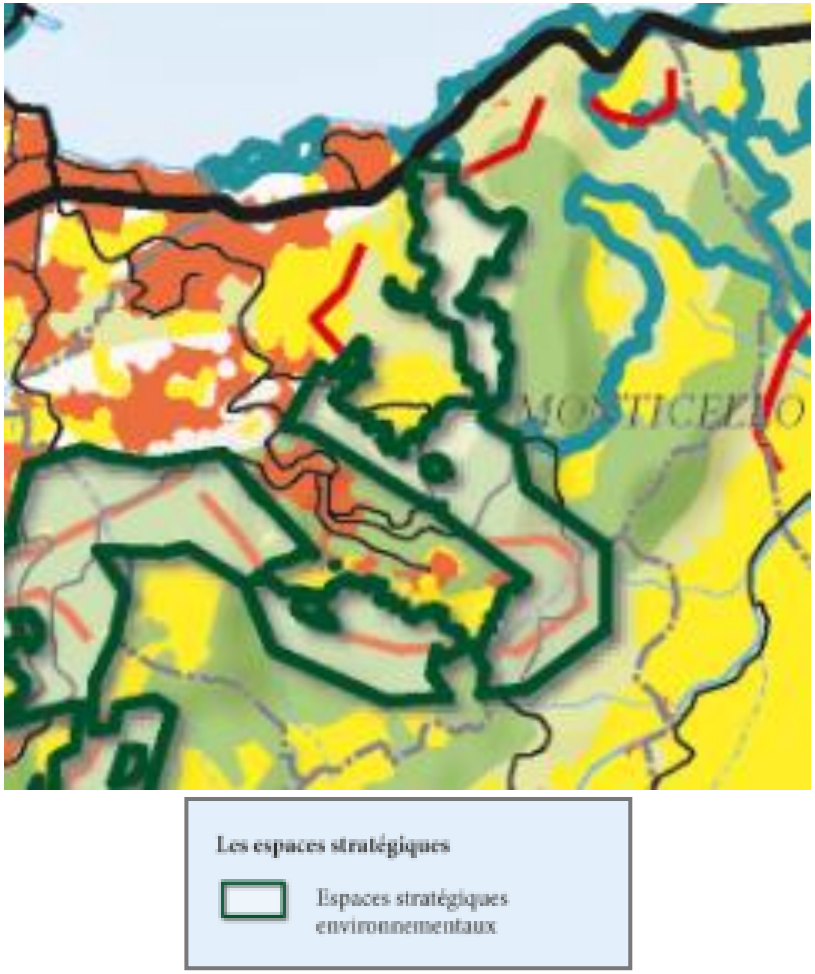
La Trame Verte et Bleue identifie des secteurs prioritaires d'interventions dont le secteur de la « Balagne » fait partie. Ce secteur se caractérise par une forte pression foncière due à son attrait touristique.

En ce sens, le PADDUC identifie une ESE sur la commune de Monticello, qu'il nomme **« ESE d'Île-Rousse »** . Cet ESE vient couvrir des espaces de la commune de Santa Reparata di Balagna ainsi qu'une infime partie du nord de la commune de Speloncato, limitrophes à Monticello. A Monticello, il représente 229,58 hectares.

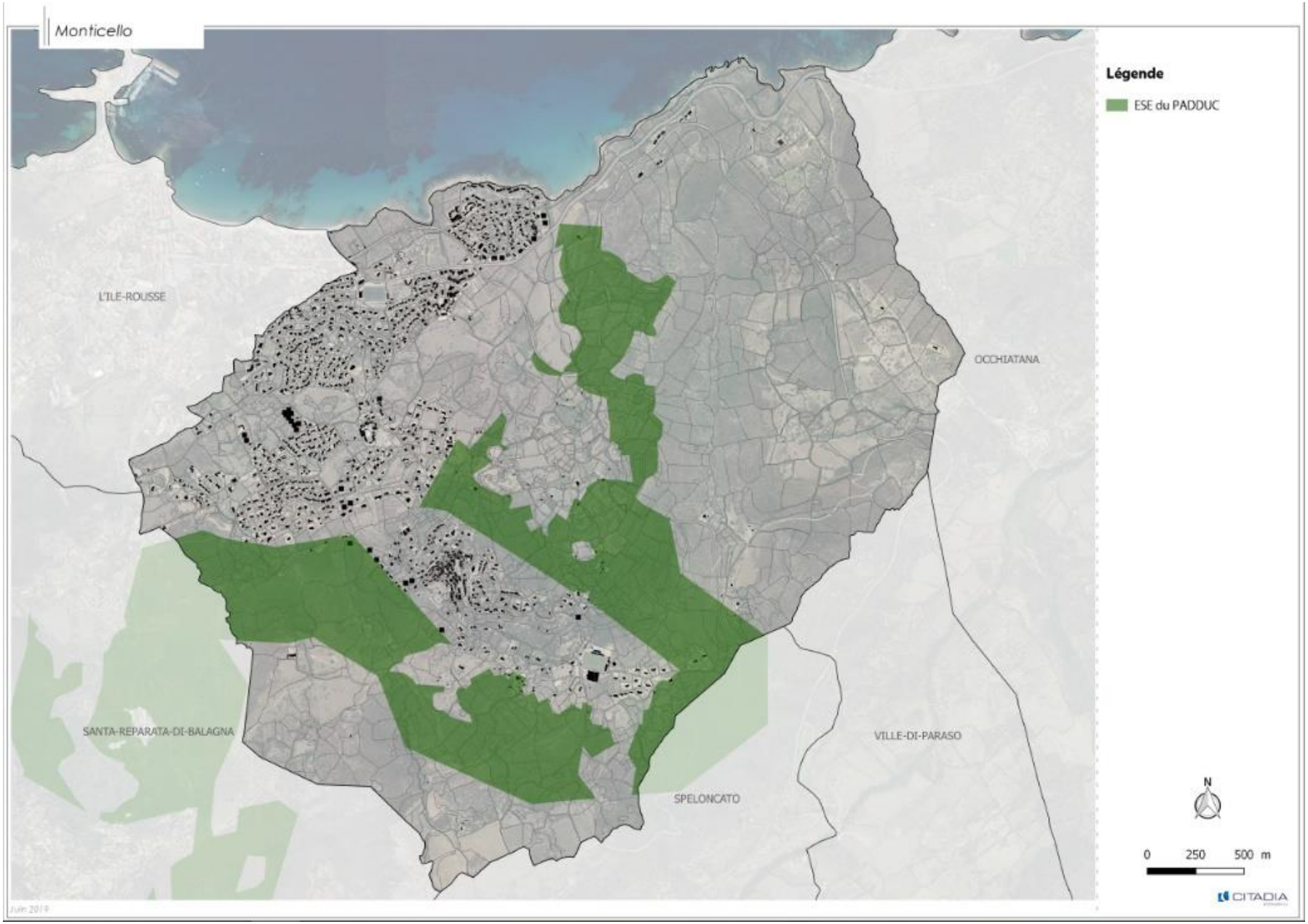
Cet ESE se place en continuité des ERC et aux abords des espaces urbanisés. La tâche urbaine étant très visible sur cette commune aux pressions anthropiques importantes, **il s'agit de préserver les espaces naturels en limitant leur fragmentation et donc l'étalement urbain.**

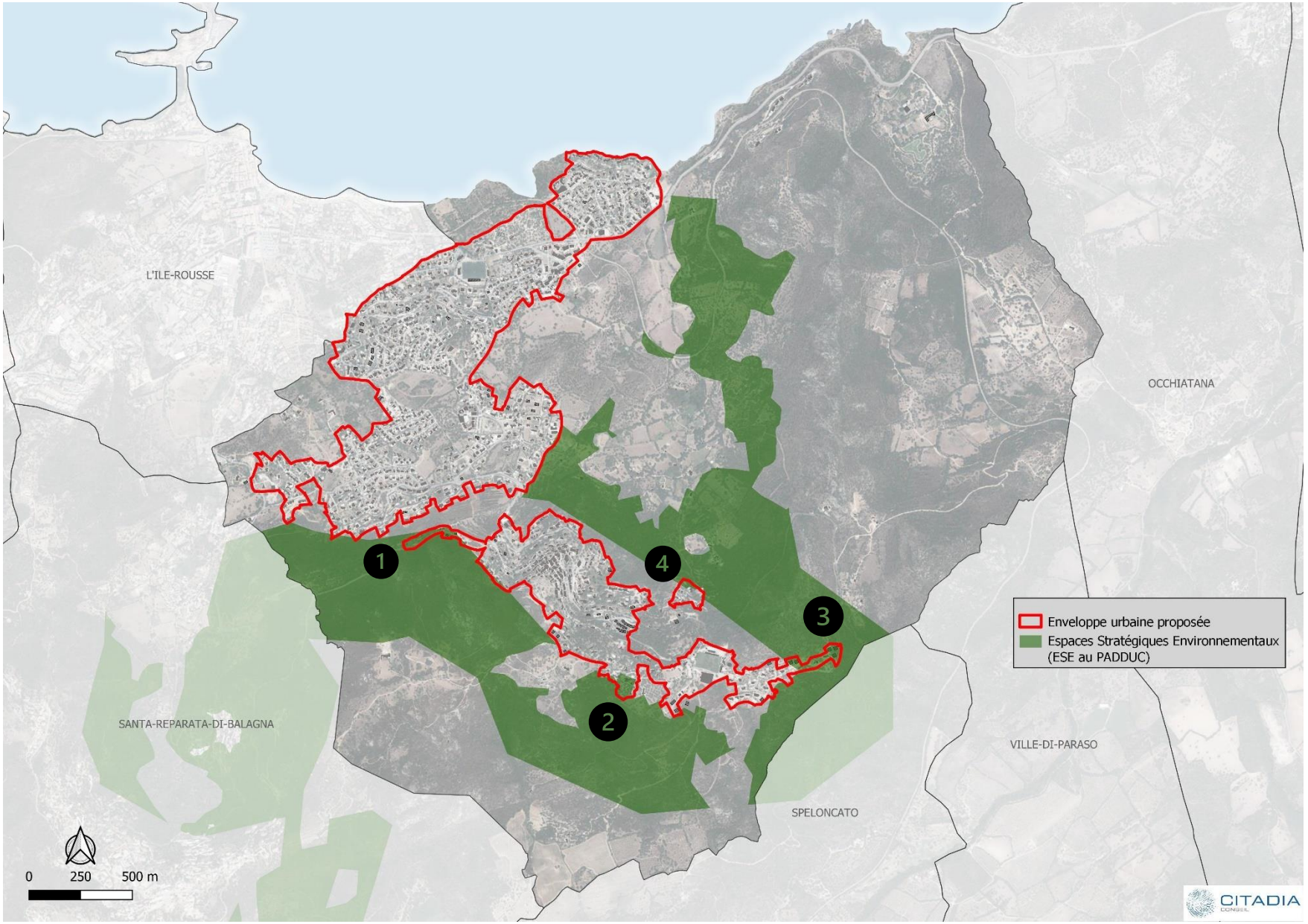
Les Espaces Stratégiques Environnementaux de Monticello





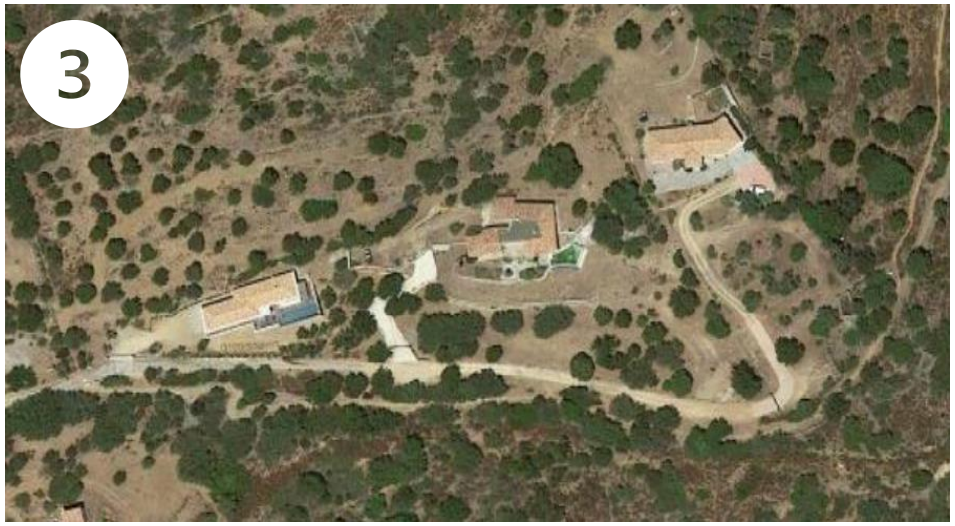
Extrait cartographique des enjeux environnementaux // Source : Carte 5 du PADDUC


Monticello
Légende
ESE du PADDUC
L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
SPELONCATO
VILLE-DI-PARASO
N
0
250
500 m
CITADIA


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
1
2
3
4
Enveloppe urbaine proposée
Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE au PADDUC)
0
250
500 m
CITADIA









L'ESE de Monticello, tel que défini par le PADDUC, a par endroits déjà était consommé par les espaces bâtis. Ces constructions sont antérieures à la révision du document d'urbanisme. Le présent document vient reconnaître l'enveloppe urbaine réelle du territoire. Cette enveloppe urbaine est élaborée selon la méthode présentée dans la partie 6 du présent document.

G. Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels

a) Contexte réglementaire

Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle sont à préserver afin de **maintenir et de développer les activités agricoles et pastorales**. Leur **intérêt agronomique** justifie cette protection, conformément à l'article L145-3-1 du code de l'urbanisme.

Ces espaces doivent être maintenus et rester accessibles aux engins agricoles et aux troupeaux.

Dans le cadre du **rapport de compatibilité**, les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre les mesures énoncées dans le PADDUC. De fait, le PLU doit les délimiter. Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle **sont identifiés en zone agricole (A)** dans les PLU, lorsqu'ils abritent une exploitation agricole. **Ils sont classés en zone naturelle et forestière (N)** lorsqu'une activité forestière y est présente.

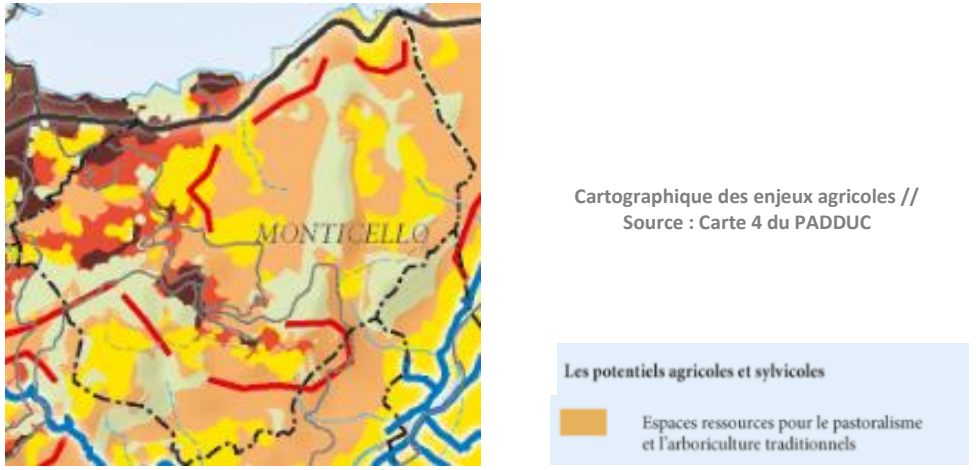
En ce qui concerne la protection des terres agricoles, **le PADDUC peut encadrer les documents d'urbanisme locaux, en précisant les modalités d'application des lois Montagne et Littoral**.

De fait, « **l'article L. 145-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi « Montagne », pourra ainsi être précisé** et seront déterminées les modalités précises selon lesquelles il conviendra d'identifier, au sein des documents d'urbanisme, les terres agricoles à préserver, ces espaces ne seront pas assortis d'un document cartographique opposable. »

« **Pour les 27 communes exclusivement soumises à la loi « Littoral** » :
Les installations liées aux activités agricoles compatibles avec le voisinage des zones habitées et les maisons d'habitation des exploitants doivent être construites, dès lors qu'elles constituent une extension de l'urbanisation :

- soit au sein des espaces urbanisés ;
- soit au sein des extensions urbaines en continuité des agglomérations et villages ;

« Une dérogation au principe de la continuité avec les agglomérations et villages peut être autorisée pour les constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec les zones habitées (Règlement Sanitaire Départemental). Cette dérogation n'est possible qu'en dehors des Espaces Proches du Rivage. »



Cartographique des enjeux agricoles // Source : Carte 4 du PADDUC

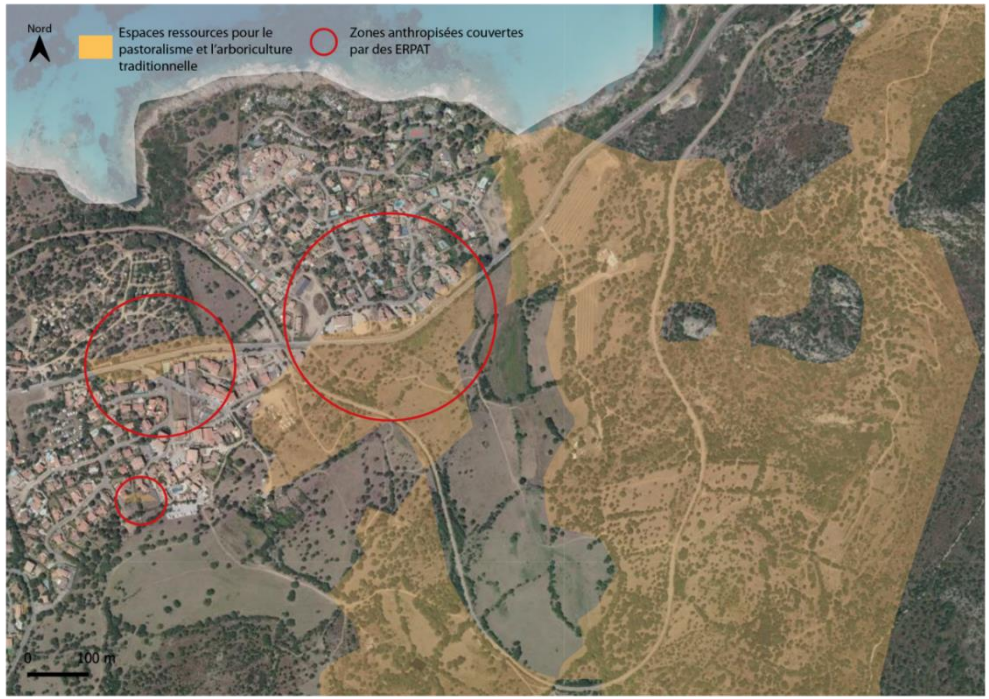
b) Traduction locale des ERPAT

Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle couvrent une grande partie du territoire communal. L'activité pastorale est permise par la présence de maquis sur les versants de la commune.

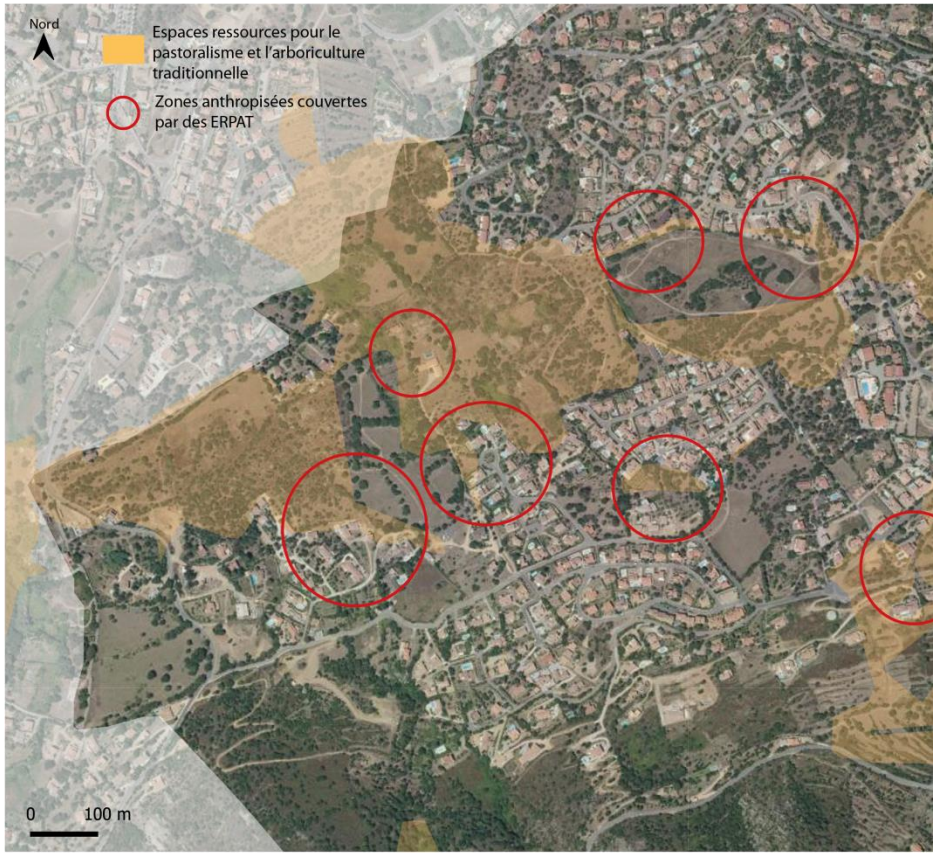
Les versants de l'est et du sud de la commune ainsi que des espaces situés au nord, près des zones urbanisées, sont protégés par des ERPAT.

En revanche, certaines zones anthropisées se trouvent couvertes par des ERPAT. Leur intégration comme espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle est donc incohérente avec les critères de délimitation des ERPAT, ayant pour objectif la préservation de l'agriculture et de l'activité pastorale.

Les ERPAT couvrant des zones urbanisées au nord-est de la commune



Les ERPAT couvrant des zones urbanisées au nord-ouest de la commune



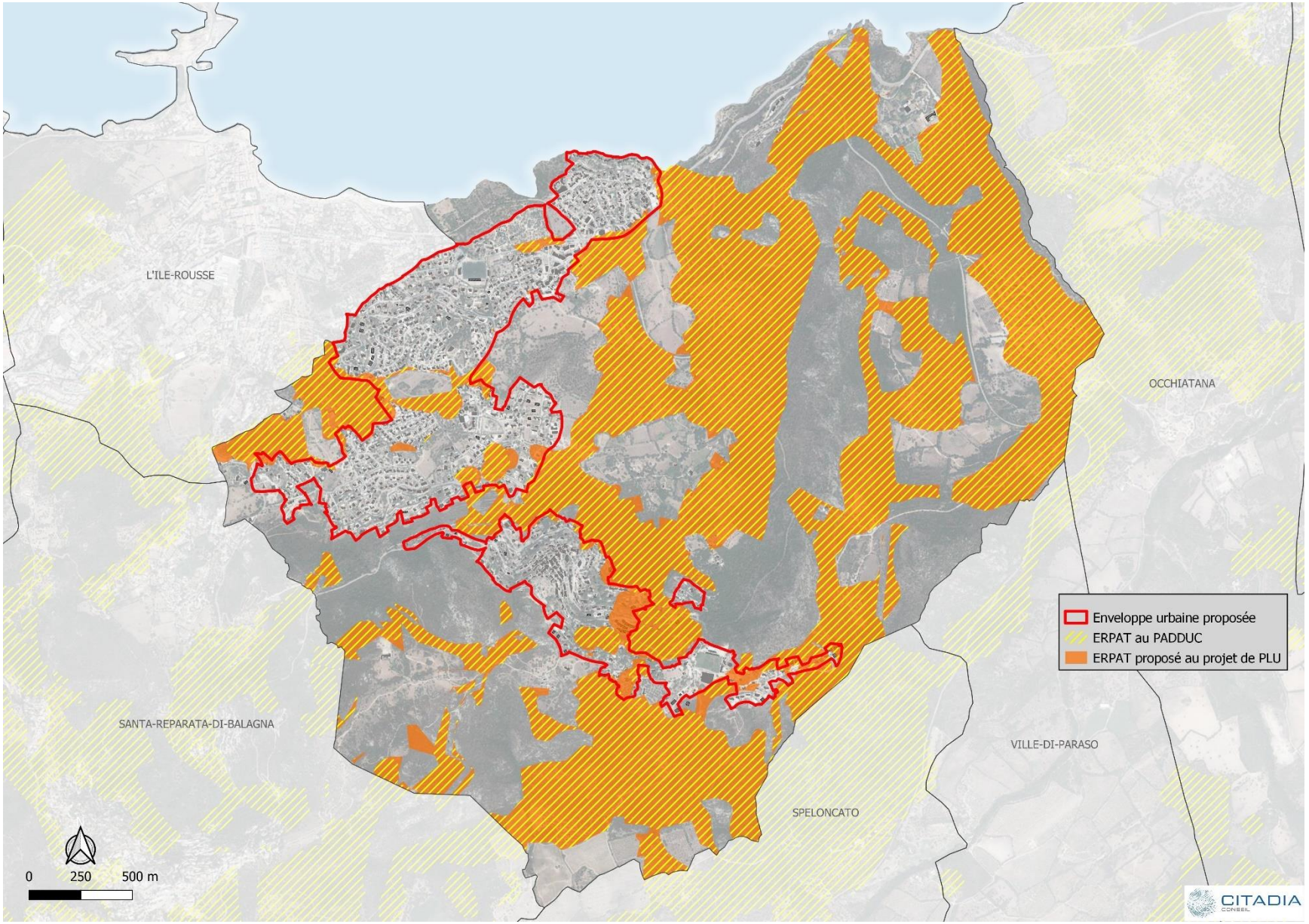
L'ensemble des ERPAT du PADDUC sur la commune de Monticello représente une superficie de l'ordre de **429,09** hectares.

Les ERPAT couvrant des zones urbanisées au sud de la commune



Les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle couvrent de nombreux secteurs : les piémonts à l'est du territoire. A l'ouest près des zones urbanisées, et dans les vallons et les vallées au sud de la commune.

Dans le cadre du projet de PLU, certains espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnels se voient déclassés afin de prendre en compte le tissu urbain existant et la nature des espaces identifiés.


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
Enveloppe urbaine proposée
ERPAT au PADDUC
ERPAT proposé au projet de PLU
0
250
500 m
CITADIA
CONSEIL

H. Les formes urbaines

En tant que commune littorale, Monticello est soumise à la Loi Littoral qui impose que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser :

- Soit en continuité avec les agglomérations et villages, imposant par-là deux conditions :
- Celle de continuité ;
- Celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à deux types de formes urbaines, l'agglomération et le village.

Le PLU doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain. L'identification et la délimitation des espaces urbanisés sont justifiées dans la première sous-partie du paragraphe I « Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers », partie 6 « Analyse territoriale ».

Une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

CRITÈRES	INDICATEURS	
La structure bâtie : nombre et densité des constructions	Un nombre significatif de constructions à apprécier en fonction du contexte local	
	Une densité significative du bâti, à apprécier en fonction des traditions constructives locales, de la densité des autres espaces urbanisés et bâtis du territoire, ainsi que de la configuration des lieux	
	Une certaine compacité et continuité du bâti à apprécier en fonction de la configuration des lieux, des traditions constructives locales et/ou au regard des caractéristiques des espaces urbanisés et bâtis du territoire.	
	L'orientation de l'urbanisation	
	Les limites du secteur aggloméré, la cohérence de l'espace bâti	
	La continuité urbaine	
Le voisinage immédiat : contexte paysager naturel et bâti	La localisation des constructions existantes	
	L'absence de ruptures naturelles et artificielles	
La nature et fonction de l'urbanisation : vocation de l'espace et caractéristiques du bâti	Urbanisation résidentielle (pavillonnaire et/ou collective)	
	Urbanisation industrielle, touristique et/ou agricole	
L'accès	Un secteur non enclavé disposant de voies d'accès	
L'équipement du secteur	Les secteurs desservis par les réseaux, à minima d'eau et d'électricité	Capacité des réseaux
		Qualité des réseaux

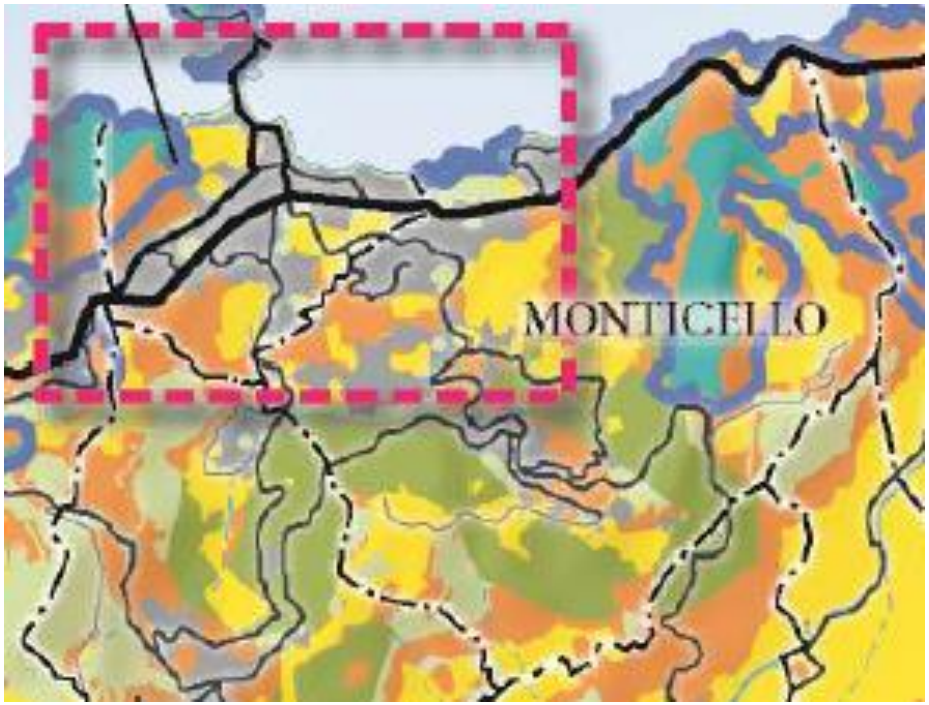
Grille d'indicateurs à l'identification des espaces urbanisés // Source: Extrait du Livre IV du PADDUC

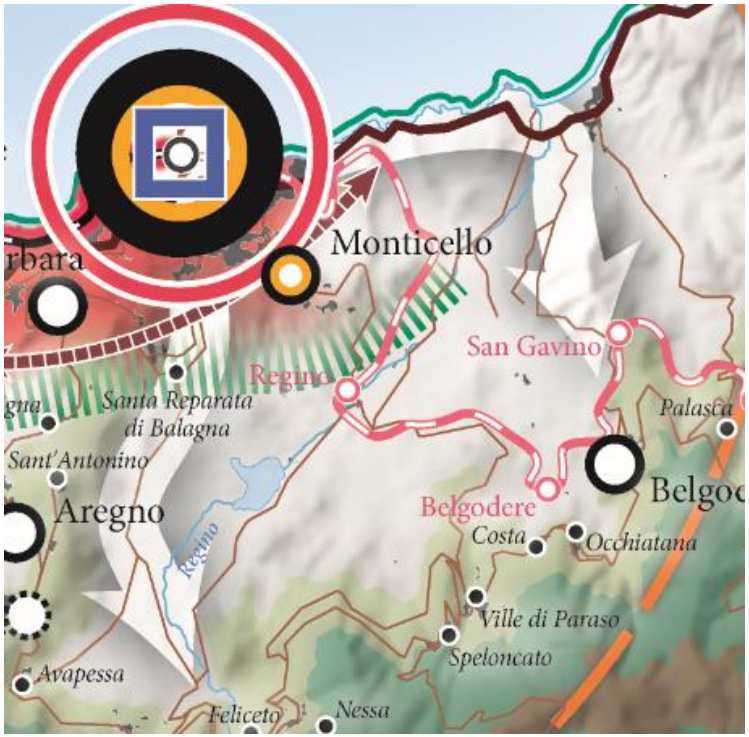
I. Les enjeux urbains et économiques

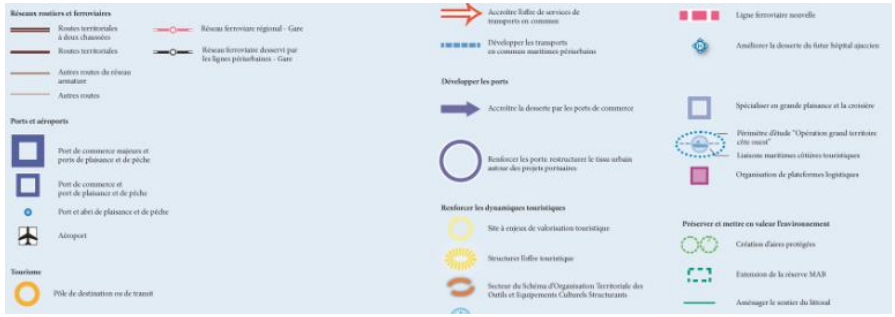
La commune de Monticello ne présente pas de zones spécifiques de pressions liées à l'urbanisation. Elle est principalement équipée par des commerces, des services, des pôles éducatifs et administratifs, en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de la population. Les équipements de santé et de culture manquent cependant à l'appel sur la commune.

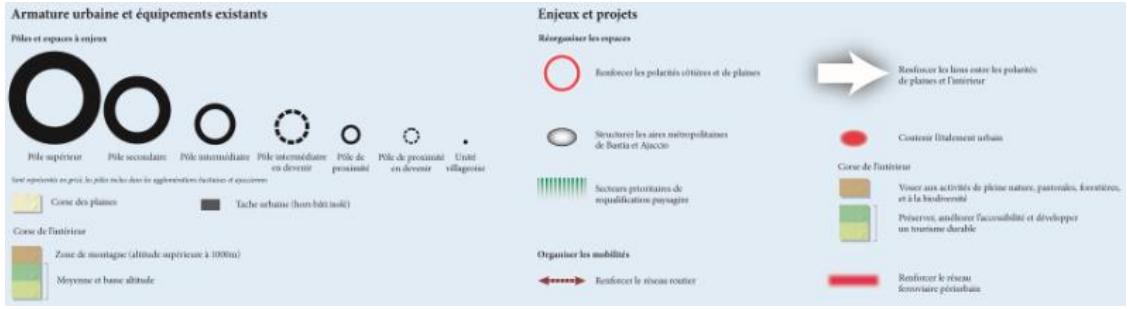
Monticello est identifié au PADDUC comme pôle secondaire au sein du secteur d'enjeux régionaux d'Île Rousse.

Enjeux urbains et économiques du PADDUC Extrait de la carte 3 du PADDUC







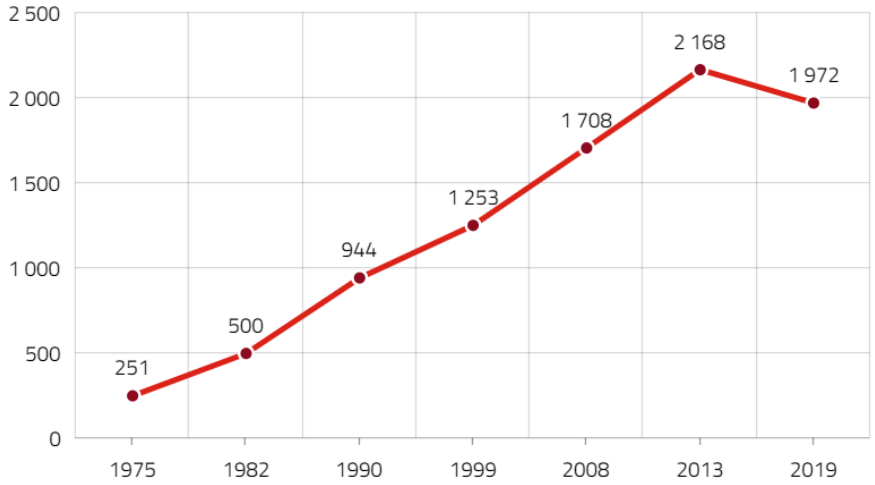


PARTIE 3 - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

I. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

A. Un dynamisme démographique enrayé, lié aux migrations

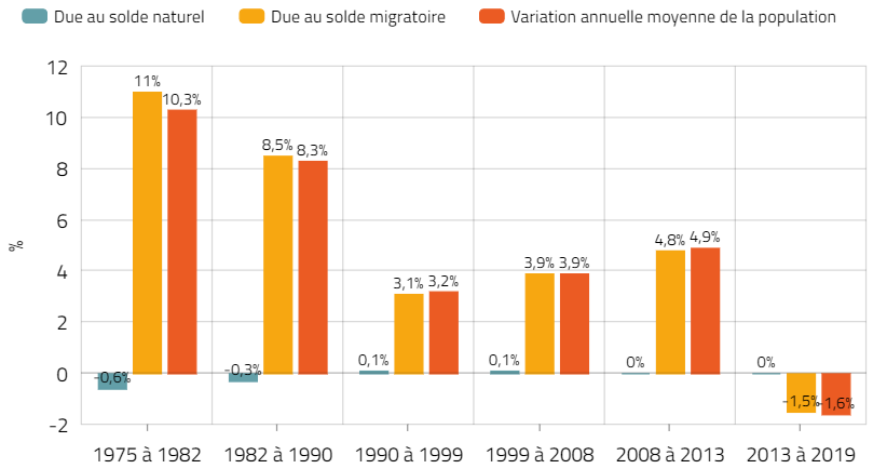
La commune de Monticello a connu depuis les années 1970 un accroissement régulier de sa population jusqu'au recensement de 2013, où celle-ci était de 2 168 habitants. La population communale a été multipliée par 8,5. Cependant sur la dernière période, le nombre d'habitants de la commune a diminué de 9%, atteignant 1 972 individus. A titre de comparaison sur cette dernière période, la population de la CCIRB a diminué de 3%, quand celle du département de Haute-Corse a augmenté de presque 6,5%.



Evolution de la population communale de Monticello entre 1968 et 2019

Cette évolution démographique est principalement due à l'importance du solde apparent des entrées-sorties, compensant ainsi un solde naturel proche de zéro ou légèrement négatif. A titre d'exemple, la commune a en effet connu des taux de croissance annuel très fort (10,3% sur la période 1975-1982 et 8,3% sur la période 1982-1990 lié à un fort apport migratoire, respectivement de 10,9% et 8,5%). Ce phénomène s'explique notamment par la présence de la commune dans la périphérie de l'agglomération de la commune d'Île-Rousse.

Aujourd'hui encore, la diminution de la population est liée au solde migratoire, qui est donc le phénomène majeur de l'évolution démographique communale.



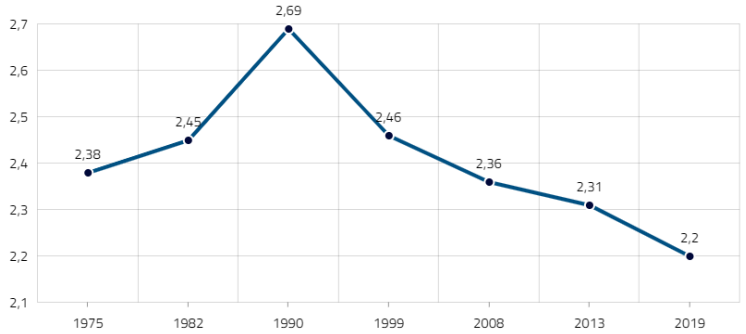
Variation annuelle moyenne de la population entre 1975 et 2019

B. Un profil sociétal qui évolue

La taille des ménages a augmenté des années 70 à 90 (2,38 personnes occupants par résidence principale en 1975, puis un pic à 2,69 en 1990, contre 2,2 en 2019), puis diminue depuis notamment avec l'évolution des modes de vie.

Comme une majorité de communes françaises, la commune de Monticello connaît un phénomène de desserrement des ménages lié à plusieurs facteurs :

- La décohabitation (départs plus précoces des enfants pour les études) ;
- Le vieillissement de la population.
- L'évolution de la composition des familles ;



Evolution de la taille des ménages sur Monticello entre 1975 et 2019

C. Le vieillissement généralisé de la population

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus il est proche de 1 (ou 100), plus la population est équilibrée.

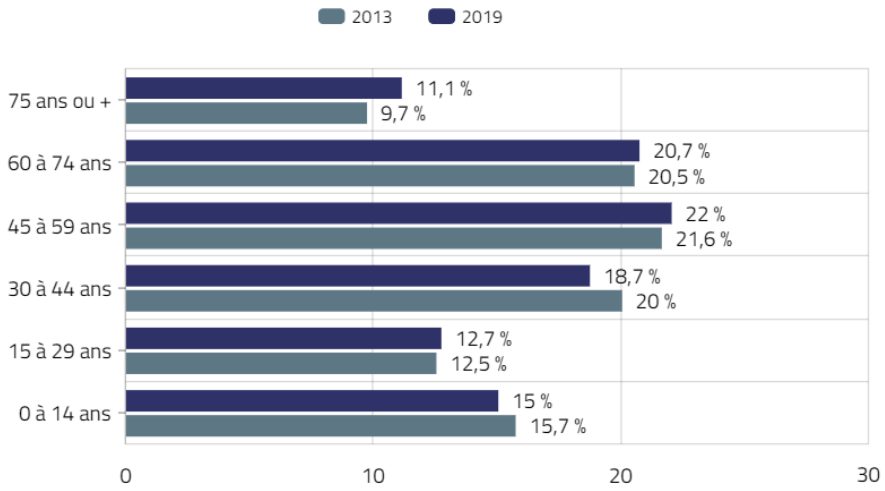
La population de Monticello connaît un vieillissement de la population notoire qui suit la tendance nationale : l'indice de jeunesse est passé de 0,74 à 0,62 entre 2008 et 2019.

Ce vieillissement est bien plus important à l'échelle communale qu'à l'échelle départementale où cet indice est évalué à 0,71 en 2019 (et 0,81 en 2008). Cependant, il est moindre qu'à l'échelle intercommunale, où cet indice est de 0,54 pour le dernier recensement.

Monticello	CCIRB	2B
0,62	0,54	0,71

Indice de jeunesse en 2019 sur Monticello et les espaces de comparaison // Source : INSEE RP 2019

L'évolution et la répartition des classes d'âge confirment ce constat. La part des séniors de plus de 60 ans est très représentée dans la commune. En effet, 31,8% de la population a plus de 60 ans dans la commune en 2019, contre 30,3%.



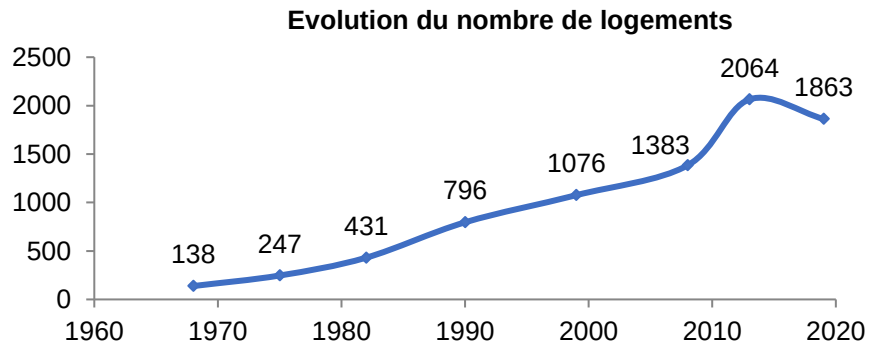
Evolution et répartition des classes d'âge entre 2013 et 2019 sur Monticello

Le PLU doit veiller à inverser les dynamiques de migration récente de la population, et de vieillissement, en définissant un véritable projet urbain pour la commune notamment en faveur de jeunes ménages.

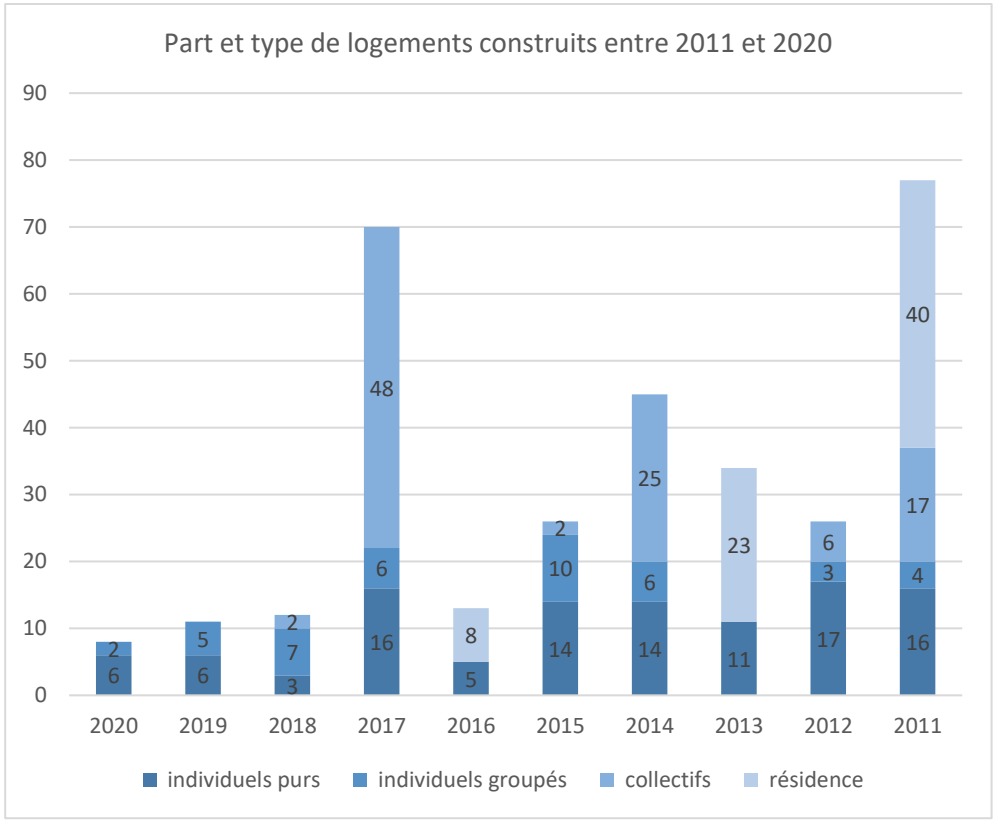
II. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES

A. Un ralentissement du rythme de production de logements

En 2019, l'Insee a répertorié 1863 logements dans la commune (dont 898 résidences principales, 961 résidences secondaires et 4 logements vacants). Toujours selon l'INSEE, il y avait 2064 logements en 2013. Il semble ici qu'il y ait eu une erreur statistique, des destructions de logements ou encore des remembrements de cette ampleur sur la commune n'ayant pas eu lieu. De plus, l'évolution du nombre de logement entre 2008 et 2013 pose question. Le nombre de logements était de 1383 en 2008, ce qui représenterait une hausse d'environ 50% (+681 logements) entre les deux dates, pour atteindre 2064 en 2013, ce qui semble beaucoup en 5 ans. Sur la même période, les données SITADEL indiquent l'autorisation de 264 logements.



Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2019



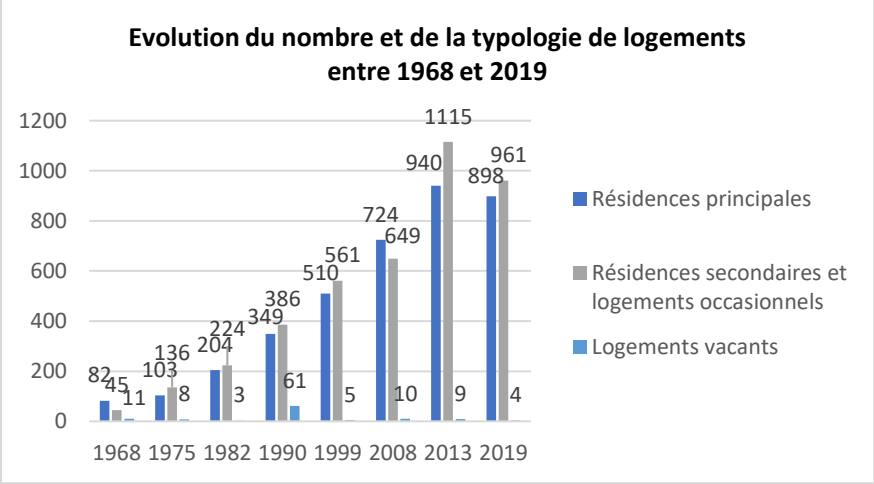
Constructions récentes entre 2011 et 2020 sur Monticello // Source : SITADEL

Selon les données SITADEL, deux pics s'observent en 2011 et 2017. Ils correspondent à la construction de programmes de logements collectifs ou de résidences, en plus des résidences individuelles habituelles. Un ralentissement des constructions s'observe durant les années 2018, 2019 et 2020 (10 logements en moyenne).

B. Une forte présence de résidences secondaires

Selon les 1863 logements recensés par l'INSEE en 2019, la commune dispose d'un parc immobilier où les résidences secondaires et logements occasionnels dominent (51,6%, pour 898 unités) par rapport aux résidences principales (48,2%, pour 961 unités). Les logements vacants sont très peu présents (0,2%, 4 unités), signe d'un marché de l'immobilier tendu.

Depuis le début des années 1970, le nombre des résidences principales et des résidences secondaires (et logements occasionnels) augmente de manière forte et régulière avec respectivement 898 résidences principales et 961 secondaires en 2019. Cette répartition souligne la fonction résidentielle, balnéaire et touristique de Monticello, car le taux de résidences secondaires et logements occasionnels y est plus important.

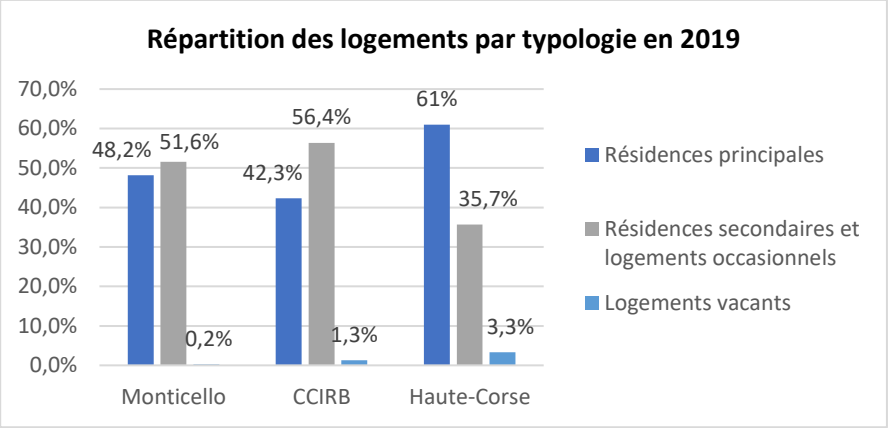


Evolution du nombre et de la typologie de logements entre 1968 et 2019

Les résidences secondaires représentent 51,6% de l'ensemble du parc de logements, valeur supérieure à la moyenne départementale (35,7%), mais inférieure à la CCIRB. La part importante de résidences secondaires est majoritairement composée de maisons de famille, et non de logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques. La mobilité résidentielle de ce parc de résidences secondaire est donc importante.

En parallèle, les résidences principales représentent 48,2% de l'ensemble du parc sur la commune, valeur inférieure de presque 13 points par rapport à la Haute Corse.

La part des logements vacants est inférieure à 1% aujourd'hui confirmant ainsi les caractéristiques d'un marché immobilier tendu sur le secteur de Monticello



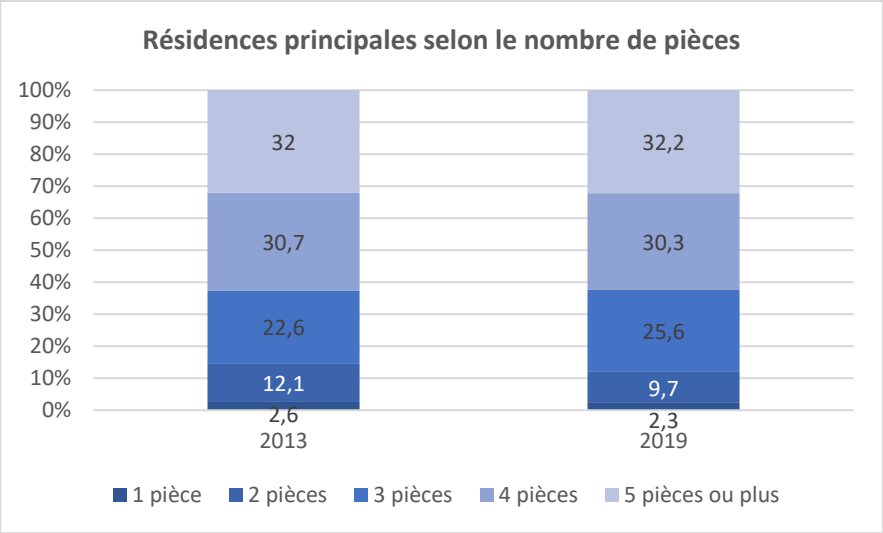
Répartition des logements par typologie sur Monticello, la CCIRB et sur la Haute Corse

Les offres de location et de vente sont d'ailleurs extrêmement rares (cf. le site seloger.com). Cette situation est à mettre en corrélation avec le fort taux de propriétaire dans la commune, qui représente plus de trois quarts des ménages.

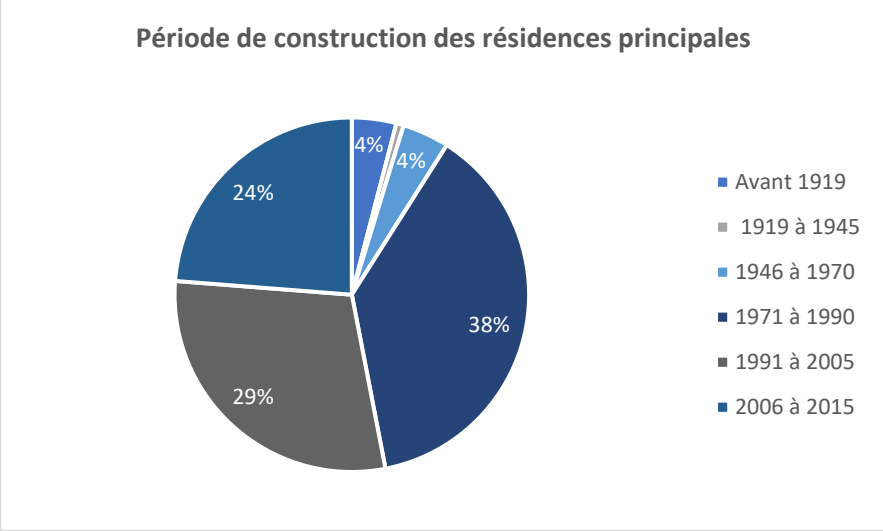
C. Un parc de logements relativement récent qui se diversifie

En 2019, le parc est constitué de 60% de maisons et de 40% d'appartements. Il se caractérise également par :

- Une composition du bâti récente datant des périodes 1971-1990 (37,8% des constructions à cette période) et 1991 à 2015 (52,9% des constructions) ; seules 9,3% des constructions datent d'avant 1971.
- Un développement récent dans les années 2000 de l'habitat collectif (cf. données SITADEL). Entre 2011 et 2020, 171 logements collectifs (dont résidences) ont été autorisés sur la commune, dont des pics de construction en 2014 et 2017. 108 logements individuels purs ont été autorisés sur la même période, de manière plus uniforme, et 43 logements individuels groupés ont été autorisés ;
- Dans le parc de résidences principales, les propriétaires occupants de leur domicile sont majoritaires et regroupent plus de 66% des ménages en 2019 contre 64,9 % en 2013. En parallèle, la part des locataires augmente et passe de 26,7 % en 2013 à 28,8 % en 2019. De plus, 5,2% des ménages sont logés gratuitement.



Résidences principales selon le nombre de pièces



Période de construction des résidences principales

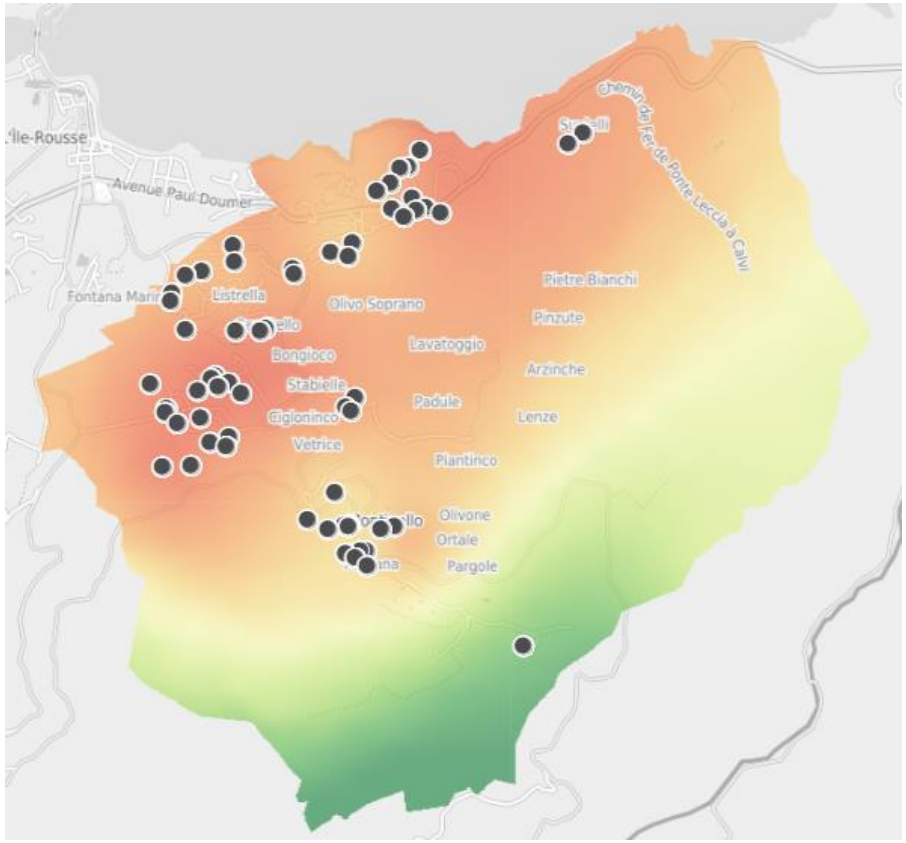
D. Le Marché immobilier

Le marché immobilier de la commune s'avère tendu comme en témoigne la faible part de vacances de 0,4% en 2013 et de 0,2% en 2019. Lorsque ce taux est inférieur à 5%, cela signifie que le nombre de logements libres sur la commune s'avère insuffisant pour permettre les parcours résidentiels, et donc faciliter l'installation des nouvelles familles et actifs.

A titre indicatif, la fourchette des prix au m² à Monticello se situe entre 3280 €/m² et 6190 €/m², et le prix moyen au m² s'élève à 4680 €/m² en 2022 pour les appartements. Pour les maisons, les prix sont assez similaires mais avec un peu plus d'amplitude. Ils se situent entre 1980 €/m² et 6280 €/m², et le prix moyen au m² s'élève à 4330€/m². Le prix moyen global tout type de bien confondu est de 4540 €/m².

Le prix moyen au mètre carré est plus élevé que les sur les communes environnantes. Île-Rousse est la commune qui dispose de prix les plus proches de ceux de Monticello :

- Occhiatana : 3990 €/m² ;
- Ville-di-Paraso : 3950€/m² ;
- Speloncato : 3950 €/m² ;
- Santa-Reparata-di-Balagna : 3370 €/m² ;
- Île-Rousse : 4500 €/m².



Prix moyen au m² // Source : efficity.fr

III. ECONOMIE ET EMPLOI

A. Une population active en hausse avec de nombreuses migrations pendulaires

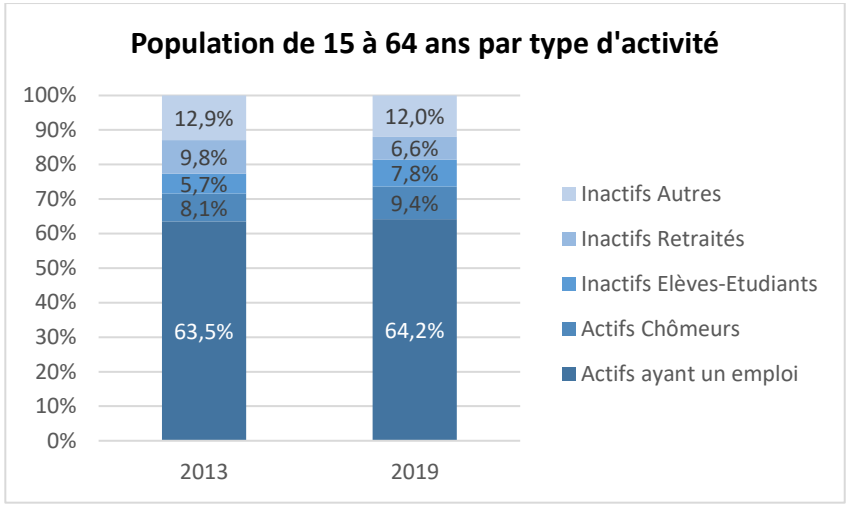
La commune de Monticello compte 758 actifs occupés pour une population active totale de 869 personnes. 73,6% de la population âgée de 15 à 64 ans est active.

Le nombre d'emplois sur la zone, soit 356, étant inférieur au nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone, la commune peut être qualifiée de commune à tendance résidentielle. En effet, l'indicateur de concentration d'emploi est largement inférieur à Monticello (46) qu'au sein de la CCBRI (93,1) et qu'en Haute Corse (98,7).

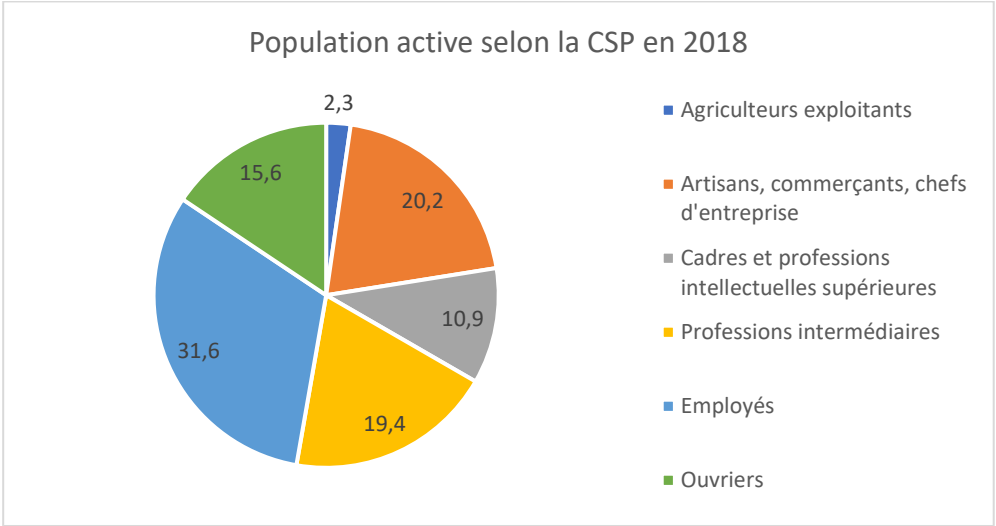
En 2019, 67,3 % des actifs occupés travaillent hors de Monticello, notamment sur Île-Rousse, pour 33,7% au sein de la commune. Ce chiffre est en diminution depuis 2013 où il était de 71,2%. Cependant les déplacements domicile/travail restent nombreux et contribuent à donner un statut de ville dortoir à Monticello.

	Monticello	CCBRI	Haute Corse
Nombre d'emplois dans la zone	356	3 753	69 214
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	774	4 029	70 114
Indicateur de concentration d'emploi	46	93,1	98,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus (%)	52,8	50,3	52

Emploi et activité à Monticello et en Haute Corse



Evolution de la répartition de la population par type d'activité entre 2013 et 2019 sur Monticello



Population active selon la CSP sur Monticello

B. Une dominance du secteur tertiaire

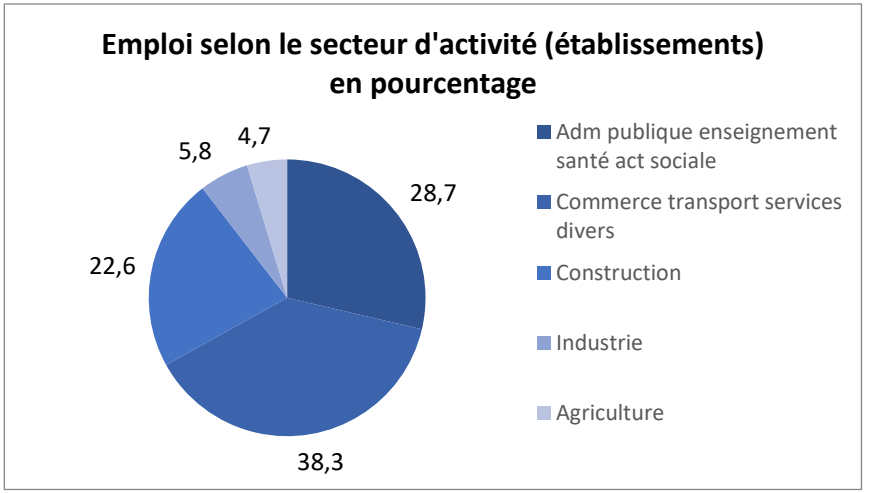
*L'**entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.*

*L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.*

Le tissu économique de la commune est structuré par le secteur tertiaire (commerce, transports et services ainsi que les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale). En effet, 66,7% des emplois et 69,7 % des établissements appartiennent à ce secteur. Le secteur secondaire dispose de 29% des emplois et de 28,3% des établissements sur la commune. La majorité proviennent de la construction par rapport à l'industrie.

Cependant l'économie de Monticello est moins tertiarisée que celle de la CCIRB (78,5%) et que celle du département (79,3%). Ceci s'explique notamment par la présence d'un important tissu commercial lié au tourisme à Île-Rousse, mais aussi de la présence de la population venant consommer en centre-ville.

A l'inverse, le secteur secondaire est plus présent que par rapport à la CCIRB (20,7%) ou qu'au département (16,6%)



Emploi selon le secteur d'activité sur Monticello

	TOTAL	%
AGRICULTURE	10	4,7
INDUSTRIE	14	3,3
CONSTRUCTION	53	25,0
COMMERCE, TRANSPORTS, SERVICES DIVERS	135	61,3
ADMINISTRATION PUBLIQUE, ENSEIGNEMENT, SANTE, ACTION SOCIALE	19	5,7

Etablissements actifs par secteurs d'activités

A noter que seuls les établissements sont mentionnés et non les entreprises.

C. Une activité touristique à consolider

La commune fait face à un afflux touristique en haute saison tout à fait considérable sur sa partie littorale. Monticello compte 3 hôtels dont :

- 1 hôtel 3 étoiles d'une capacité de lits non connue ;
- 1 hôtel 5 étoiles d'une capacité de 17 lits ;
- Un meublé et gîte 4 étoiles composé de plusieurs villas ;
- Une résidence tourisme.

Deux campings 2 étoiles sont également répertoriés sur le territoire communal :

- « L'Orniccio » : 50 emplacements ombragés dans un environnement naturel ;
- « Les Oliviers » : 208 emplacements situé à 800 m d' Île-Rousse et 400 m des premières plages.

En 2019, le taux de résidences secondaires est de 51,6 %, soit 961 logements. Les résidences secondaires représentent une part importante du nombre de lits dans l'offre d'hébergement touristique, qui augmente depuis le développement récent des plateformes internet de locations de particulier à particulier.

La poursuite du développement de l'activité touristique peut entraîner une répercussion positive sur les autres secteurs d'activité dans la commune.



Camping L'Orniccio // Source : http://www.balagne-corsica.com



Camping Les Oliviers // Source : http://www.camping-oliviers.com

D. Une activité agricole en reprise

Environ 33% du sol est occupé par des zones agricoles hétérogènes à Monticello (Corine Land Cover, 2018).

La commune accueille plusieurs types d'agriculture : polyculture, oléiculture, viticulture et de l'élevage. Elle est reconnue pour son élevage d'ovins et pour sa culture de la vigne, de l'oliver et des amandiers.

Selon les données de l'Agreste, l'agriculture est représentée en 2020 par 10 exploitations pour une superficie agricole utilisée (SAU) de 574 ha (54% du territoire communal). Depuis 2010, la SAU est en augmentation de 36,8%, soit +155 hectares, ce qui est signe de reprise pour le secteur agricole sur la commune.

Il existe aujourd'hui un enjeu de reconquête agricole des oliveraies et terrasses abandonnées afin de répondre à différents objectifs :

- Développer l'économie
- Préserver les zones de gagnage pour l'avifaune
- Limiter le risque incendie dû à l'enfrichement et l'enrésinement.

La commune est concernée par de nombreuses IGP et AOC/AOP relatives à la Corse ou plus localisées :

- IGP :
    - Clémentine de Corse
    - Vin Ile de Beauté
    - Vin de Méditerranée
- AOC / AOP :
    - Brocciu
    - Coppa de Corse
    - Huile d'olive de Corse
    - Jambon sec de Corse
    - Lonzo de Corse
    - Miel de Corse
    - Vin de Corse



Fattoria di Monticello, domaine viticole, 2023

PARTIE 4 – DIAGNOSTIC DE L'ARMATURE TERRITORIALE

I. FONCTIONNEMENT URBAIN

La commune de Monticello se caractérise par une urbanisation multipolaire autour de différentes centralités historiques et récentes. Ces différentes polarités sont réparties entre l'espace montagneux, le piémont et le littoral. La morphologie de Monticello est particulière du fait de sa position accolée à la commune d'Île Rousse, elle subit donc l'étalement urbain de cette dernière sur sa partie Nord-Ouest.

La commune s'articule avant tout autour du centre historique qui se situe sur les hauteurs de la commune. Il se caractérise par une densité importante, avec des maisons accolées les unes aux autres, et des routes sinueuses et étroites. Ce centre historique était jusqu'aux années 1970, la seule polarité de la commune.

A proximité directe du centre ancien au Sud Est, on retrouve des éléments plus récents et bien plus diffus. II s'agit d'une zone agrémentée par les divers équipements sportifs de la commune, et quelques habitations aux alentours. Cette extension du centre historique, dédiée aux équipements est la polarité la plus récente, qui apparait au milieu des années 1980 et se développe dans les années 1990.



Quartier San Francescu



Centre-village de Monticello

Au Nord-Ouest, il y a trois pôles différents. Ils représentent les extensions urbaines d'Île-Rousse. Ces trois polarités apparaissent dans les années 1980, et se développent en quartiers reliés par le large réseau viaire.



Quartier littoral de Monticello

Le premier, le plus proche du centre historique se découpe en deux parties, celle à l'Est qui s'articule le long de l'axe routier principal, et plus à l'Ouest, un lotissement qui fonctionne davantage de façon autonome, autour d'axes de circulation circulaire et sans issue.



Quartier Ornicciu

Ce lotissement est directement situé à la limite communale avec Île-Rousse. Une partie des habitations de ce quartier sont d'ailleurs situées sur la commune voisine. Un stade est également présent sur cette polarité, il était d'ailleurs le premier élément présent dans ce secteur.



Quartier Bolaccia

Enfin, le dernier lotissement se situe entre l'axe majeur traversant le territoire et le littoral. L'habitat s'y articule le long de différents axes sans issue.



Quartier Guardiola

II. EQUIPEMENTS ET MOBILITES

A. Mobilités, déplacements et transports

Le réseau routier pour accéder à Monticello est de bonne qualité. La commune est en effet traversée par un axe principal de transit, la RT 30 Ouest. Les axes de la D23 et la D 263 forment les axes secondaires et permettent d'accéder au village depuis Île-Rousse et Santa-Reparata-di-Balagna. Enfin, une desserte plus locale permet la desserte du reste du territoire.

a) Trame viaire, trafic et stationnement : différents degrés d'efficacité

- *Un axe majeur, la RT30*

La Route Territoriale, est un axe fort de transit de la commune : elle relie les communes situées sur l'axe Calvi – Belgodère. Cette route littorale de Calvi à Île Rousse se prolonge par la départementale D 81 jusqu'à Saint-Florent puis Bastia. Depuis la RT 30, l'ensemble du réseau secondaire communal s'organise : desserte des secteurs d'habitat situés en amont et en aval (quartiers de Guardiola, lotissements Bollocia Supravia, Listrella). La multiplication des accès sur la RT 30, et la traversée complexe d'Île Rousse, en particulier lors des pics de saisonnalité, pénalisent l'écoulement du trafic créant de lourds embouteillages.

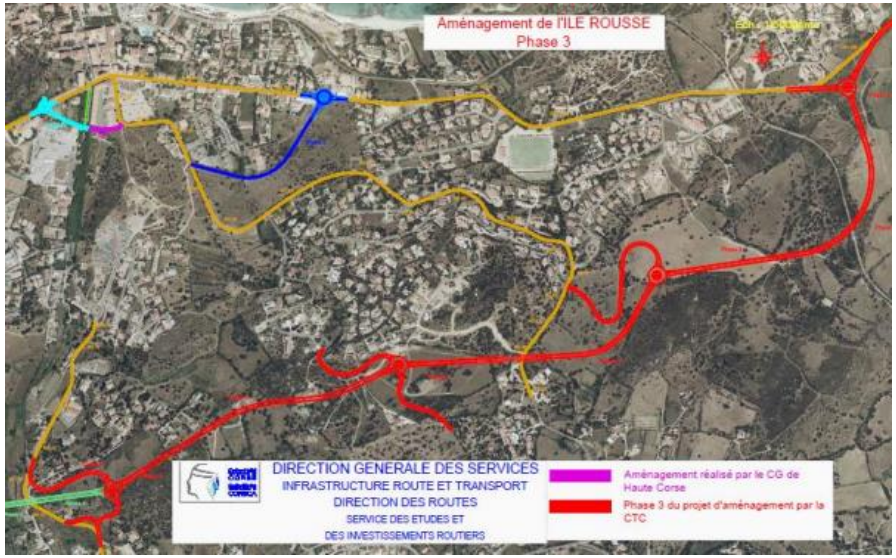
Sous l'impulsion du Conseil exécutif, avec l'approbation des élus de l'Assemblée de Corse, la Direction des Routes de la CTC a donc lancé des études pour solutionner cette problématique.

Les travaux concernent le prolongement du barreau routier réalisé par le Département de la Haute-Corse. Un second barreau de contournement

pourrait être mis en chantier dans un délai de 3-4 ans en fonction des acquisitions amiables auprès des propriétaires.

Les premières études liées au contournement de la ville d'Île Rousse ont été lancées. La réalisation d'un tunnel complètera l'ensemble de ce réaménagement.

Ces divers aménagements auraient permis une amélioration de la desserte locale. Le projet a été abandonné récemment, annulant les emplacements réservés qui lui étaient destinés.



Création de la 1ère partie de la voie nouvelle // Source : dossier de presse septembre 2014

➢ *Les axes secondaires de la RD 263 et la RD 63*

La desserte secondaire du territoire communal se fait via la RD 263 et la RD 63, des axes qui permettent de rejoindre Île Rousse et Santa-Reparata du Balagna. Ce réseau assure la desserte du village et l'intérieur de la Balagne et offre des points de vue sur le littoral et le Golfe d'Île Rousse.

Des embranchements connectés sur la D 63 permettent l'accès à la partie supérieure du village. Le croisement des véhicules est rendu difficile par l'étroit gabarit des voies. Il en résulte une forte inadéquation de ce réseau avec les exigences de la sécurité incendie (largeur minimale recommandée de 5 mètres pour les voies à créer).

➢ *Une desserte locale pour mailler l'ensemble du territoire*

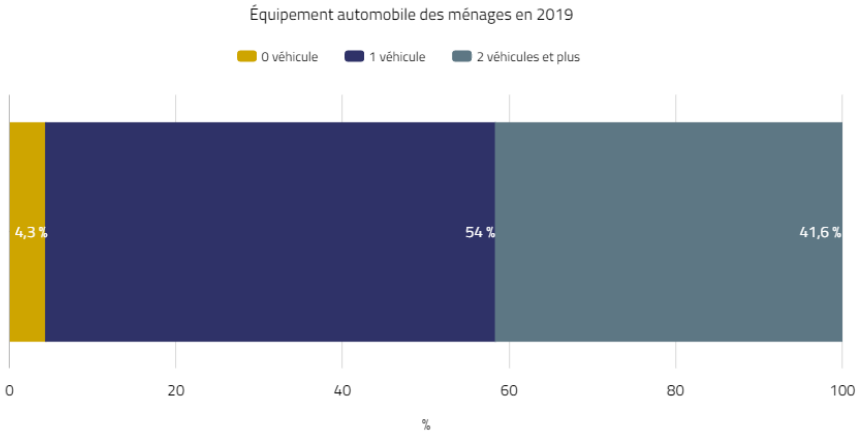
Le réseau de desserte locale fait face à une multitude de voies de desserte en « peigne » et de « piquages » individuels qui constituent autant de carrefours ou d'accès plus ou moins accidentogènes.

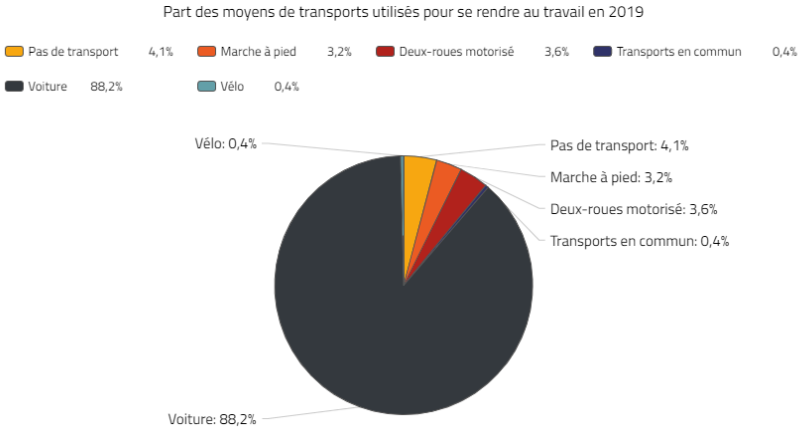
Ce réseau tertiaire de desserte est d'une qualité fonctionnelle variable : le réseau le plus fonctionnel concerne les quartiers à proximité du centre-ville et du littoral.

Un réseau moins fonctionnel est hérité pour l'essentiel d'anciens chemins ruraux constitués majoritairement de voies en impasses ou de voies finissant en chemins impraticables. Ces voies ou chemins sont le plus souvent caractérisés par un faible gabarit et une absence ou une insuffisante prise compte des modes de transport alternatifs (piétons, cycles).

➢ *Une forte dépendance de la population à l'automobile*

La population de Monticello est fortement dépendante aux véhicules motorisés, et en particulier à la voiture. 95,7% des ménages disposent d'au moins un véhicule automobile, indiquant un usage de la voiture par presque toute la population.





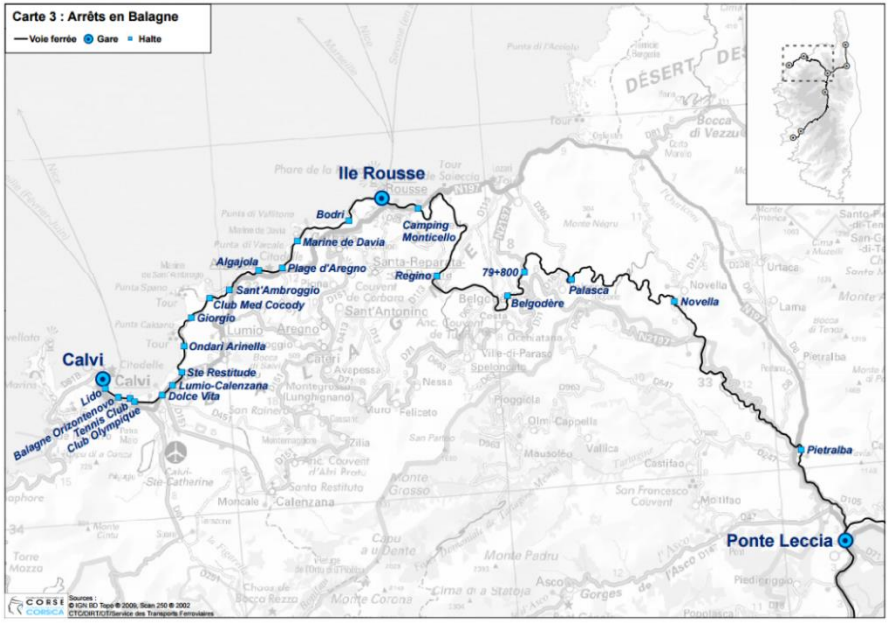
Cette forte utilisation de la voiture se retrouve dans le type de moyen de transport mobilisé pour se rendre au travail. Elle est utilisée dans 88,2% des cas. Ce phénomène s'explique notamment du fait qu'il n'existe pas de transports en commun sur la commune, comme expliqué dans la prochaine partie.

b) Les transports collectifs et modes doux peu présents, à consolider

➢ *La voie ferrée, une alternative à la voiture*

Sur l'ensemble du territoire corse, 232 kilomètres de voie sont exploités et relient les quatre grandes villes principales de Corse. Ce réseau ferré est dénommé *u Trinighellu* (« le petit train »). La ligne Calvi-Ponte-Leccia traverse Monticello et la gare la plus proche se situe à le Rousse.

La présence de la voie ferrée et d'un arrêt à proximité est un atout pour Monticello dans l'objectif d'une diversification des moyens de transport, alternatifs à l'automobile. L'emprise de la voie ferrée dans le paysage n'est guère perceptible.



Ligne de chemin de fer traversant Monticello // Source : http://cf-corse.fr

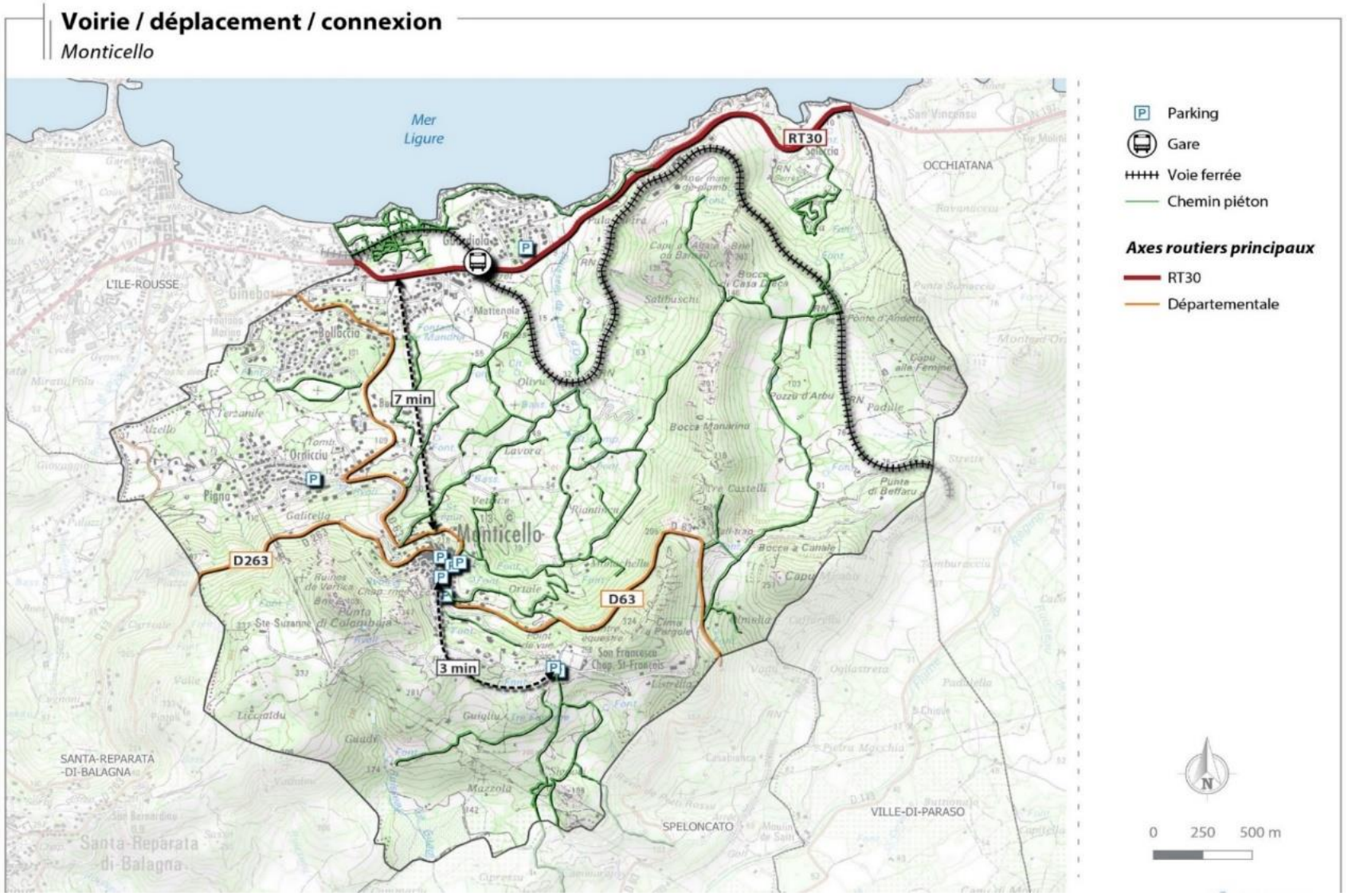
➢ *Une absence de modes doux et de transports en commun sur le territoire*

La commune ne dispose d'aucun réseau de transport en commun. On déplore également l'absence de pistes cyclables. L'utilisation de la voiture est de ce fait prédominante. Il existe néanmoins un sentier côtier qui permet de rejoindre Île Rousse.

c) Les capacités de stationnement public

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public* », de manière à étudier et préciser les possibilités de mutualisation de ces capacités.

On compte 9 parkings sur la commune. Le stationnement se fait aussi en linéaire.



Carte des déplacements

B. Equipements et services communaux

Les équipements de la commune se concentrent dans le secteur du village, témoignant de la polarité historique et actuelle de ce secteur dans le fonctionnement communal.

Monticello compte une mairie, située dans le centre historique, à proximité de l'église Saint-François-Xavier classée au titre des monuments historiques depuis 1992.

En termes d'éducation, la commune est équipée d'une école maternelle et élémentaire pouvant accueillir 172 élèves. Le collège et le lycée les plus proches sont situés sur la commune d'Île-Rousse, à 2km.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements et de loisirs. Elle comprend 2 piscines pour un total de 3 bassins de natation, sportive ou ludique. A noter qu'une piscine dispose au moins d'un bassin éclairé. Monticello compte 140 places en tribune réparties sur l'ensemble des piscines de la commune.

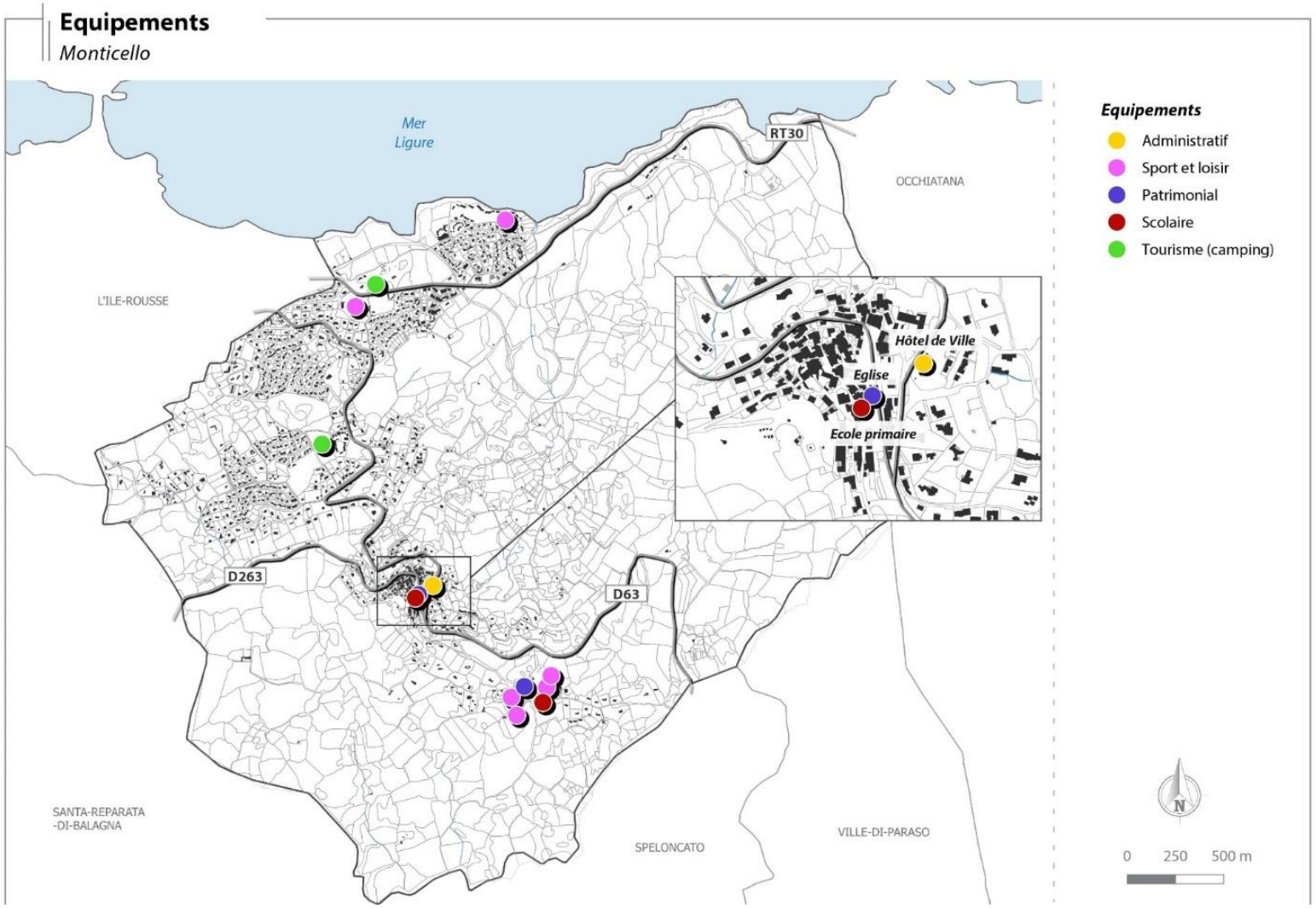
Un boulodrome, cinq courts de tennis, deux centres équestres, un terrain de golf, un terrain multisports (terrain de football, de rugby, de football américain …) sont également répertoriés sur le territoire communal.

Une boucle de randonnée vient également consolider les loisirs accessibles sur la commune.

Des infrastructures de loisirs de plus grandes envergures sont présentes sur les communs alentours avec notamment un cinéma (Île-Rousse), un bowling (Corbara).

Il y a également sur la commune 35 Artisans et Ouvriers (Electriciens, Plombiers, maçons, etc…)

La poste et les services de sécurité (Caserne de Pompier et Gendarmerie) sont situés sur Île-Rousse, en revanche, la commune compte 3 infirmiers sur son territoire, ainsi que 5 kinésithérapeutes et 2 orthophonistes et un ambulancier.



Carte des équipements

C. Réseaux

a) L'adduction en eau potable

La Compagnie des Eaux gère l'ensemble du réseau communal d'alimentation en eau potable. Quatre réservoirs (Capacité totale : 2 250 m³) permettent d'assurer l'adduction d'eau potable en provenance des puits et du forage sous compétence de la Communauté de Communes.

Il convient de noter que les zones urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation devront être desservies par un réseau public d'eau potable de capacité suffisante (diamètre de canalisation d'au moins 100 mm).

En l'absence d'un tel réseau, elles devront être défendues contre les incendies par des points d'eau naturels ou aménagés d'un débit minimal de 60 m³/heure. La distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra pas excéder 150 mètres.

b) L'assainissement

Le village dispose d'une station d'épuration d'une capacité de traitement de 600 équivalents-habitants, capacité jugée insuffisante au regard de la croissance démographique. Les lotissements les plus proches d'Île-Rousse sont raccordés à ce réseau et participent donc à l'assainissement collectif. Pour les autres secteurs de la partie basse, à savoir le camping et la résidence Guardiola, ils disposent de leur propre station de traitement.

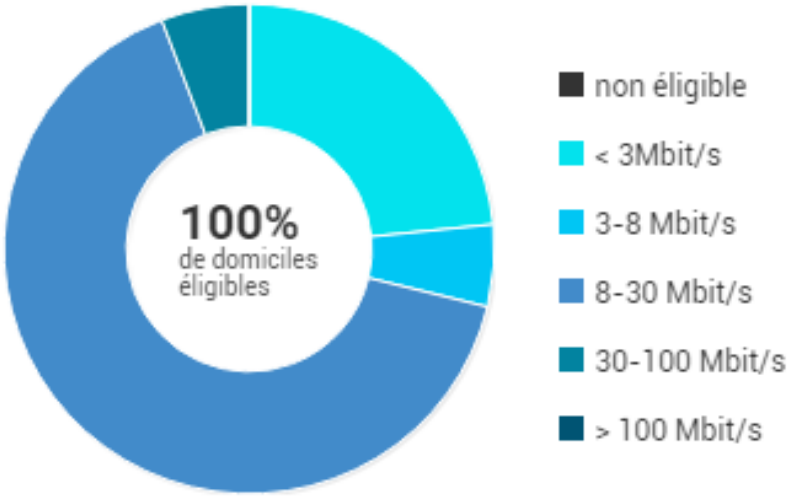
La mise en marche en juin 2008 de la nouvelle STEP d'Île Rousse (30 000 équivalents habitant) assure aujourd'hui une parfaite conformité de l'épuration des eaux usées sur le territoire, et une marge de croissance démographique confortable (6000 équivalents habitants) pour l'ensemble du bassin de vie.

Enfin, 4 secteurs demeureront en assainissement autonome, assainissement individuel, en raison de contre pente ou d'éloignement au réseau principal.

c) Réseau internet

Sur le territoire communal de Monticello, toute la population a accès à internet. 5.8% des logements ont accès au très haut débit.

- 65.4% ont le haut débit (entre 8 et 30 MBit/s)
- 23.4% n'ont accès qu'au bas débit (inférieur à 3Mbits).



taux des habitations éligiles en fonction du débit // Source: zone adsl.com

PARTIE 5 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. MILIEU PHYSIQUE

A. Le climat

Le territoire communal de Monticello peut être caractérisé par un climat de type méditerranéen côtier. La saison estivale est marquée par de hautes températures et des conditions très sèches, alors que l'hiver est relativement doux et humide, comme le démontre les moyennes climatiques relevées entre 1981 et 2010 à la station météorologique la plus proche « *Île-Rousse* ».

Le climat local se distingue par des caractéristiques générales impliquant des précipitations maximales à l'automne, et moindre sur le reste de l'année, notamment en été. En 2021, les précipitations maximales sont relevées sur le mois de janvier (86,5 mm), et les minimales en juillet et août (avec respectivement 0,4 mm et 0,2 mm). Les températures moyennes mensuelles sont comprises entre 24,8°C (août) et 9,9 °C (janvier). Les mois juillet et août sont considérés comme étant des mois de sécheresse.

Le territoire de Monticello est une des communes présentant un taux d'ensoleillement le plus élevé des communes les plus ensoleillées en France.

A noter que le territoire communal présente des caractéristiques topographiques, de localisation et d'organisation différentes du territoire d'Île Rousse où est implantée la station de relevés météorologiques la plus proche. Ainsi, les chiffres exposés ci-dessous ne sont certainement pas strictement identiques à ceux rencontrés sur la commune.

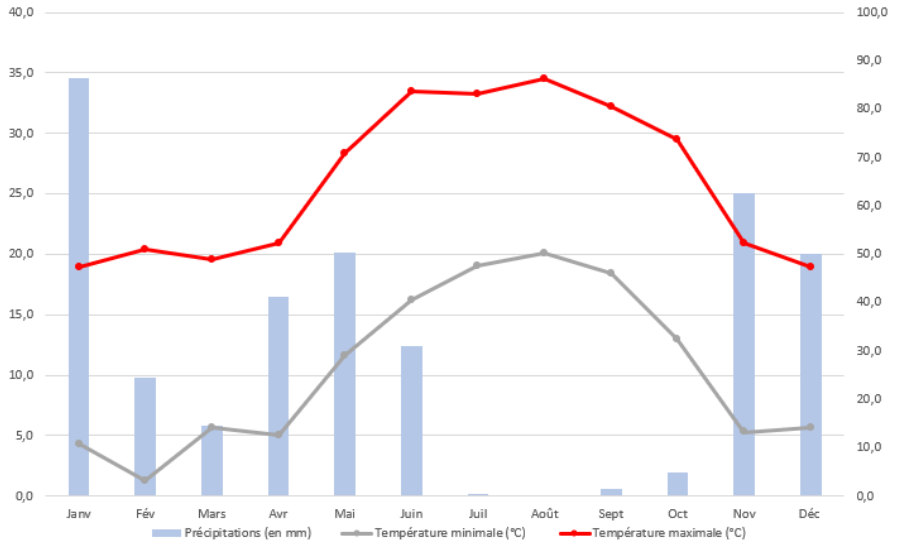
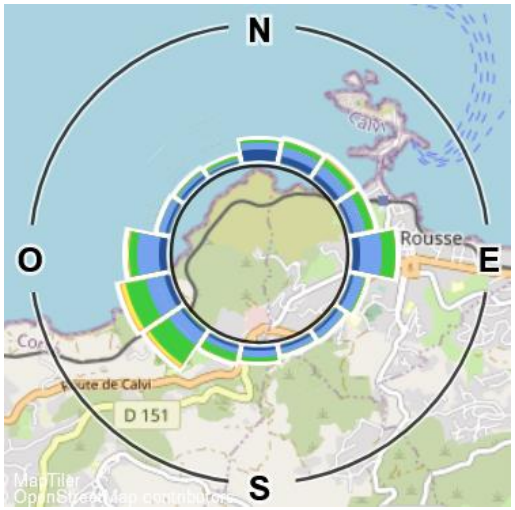


Diagramme ombrothermique // Source : MétéoFrance

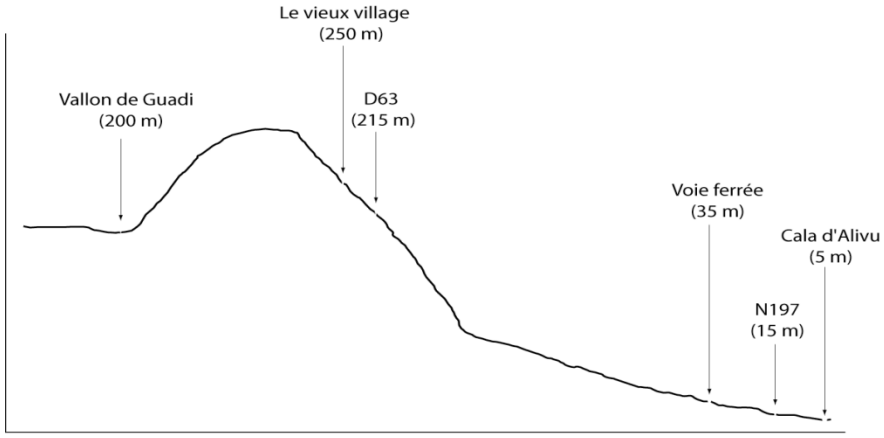
Les tendances observées sur l'année laissent apparaitre des vents qui soufflent principalement en direction du Sud-Ouest, avec une prédominance marquée pour les directions Sud-Ouest et Ouest-Sud-Ouest. Une seconde tendance montre le caractère fréquent des vents en direction du Nord-Est. Les statistiques exposées ci-contre ont été générées à partir des observations de vent faites à la station météo la plus proche, localisée au niveau d'Île-Rousse. Ces données peuvent donc différer des conditions réelles observées sur le territoire de Monticello.



Distribution de direction des vents sur une année (en %) // Source : Windfinder

B. Le relief et géologie

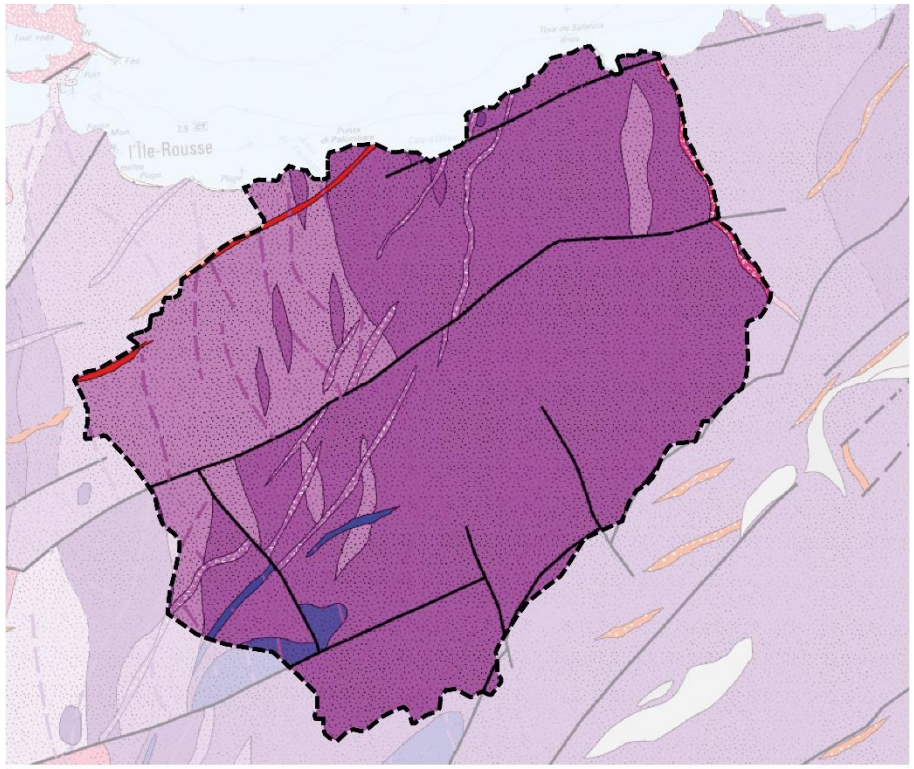
Le territoire de Monticello constitue une interface entre mer et montagne, sur la terminaison d'une petite avancée s'articulant à la Cima Casella (alt. 1 551 m) qui vient s'implanter au sein de la chaîne de hautes montagnes ceinturant le littoral balanin. Le territoire de Monticello se retrouve ainsi bordé sur son côté oriental par une arrête montagneuse orientée Nord-Sud, démarrant à la tour de Saleccia jusqu'à Cime a Pergole (324 m), puis s'orientant à l'ouest vers Punta di Colombaja (son plus haut sommet à 409 m d'altitude) dominant le village, en passant par la chapelle San Francescu. Ce relief sépare Monticello de la riche plaine alluviale du Regino qui au niveau des bordures Sud et Est de la commune.



Echelle dist. : 1/25 000
Echelle alt. : 1/5 000

Coupe topographique Sud (Vallon de Guadi) - Nord (Cala d'Alivu)

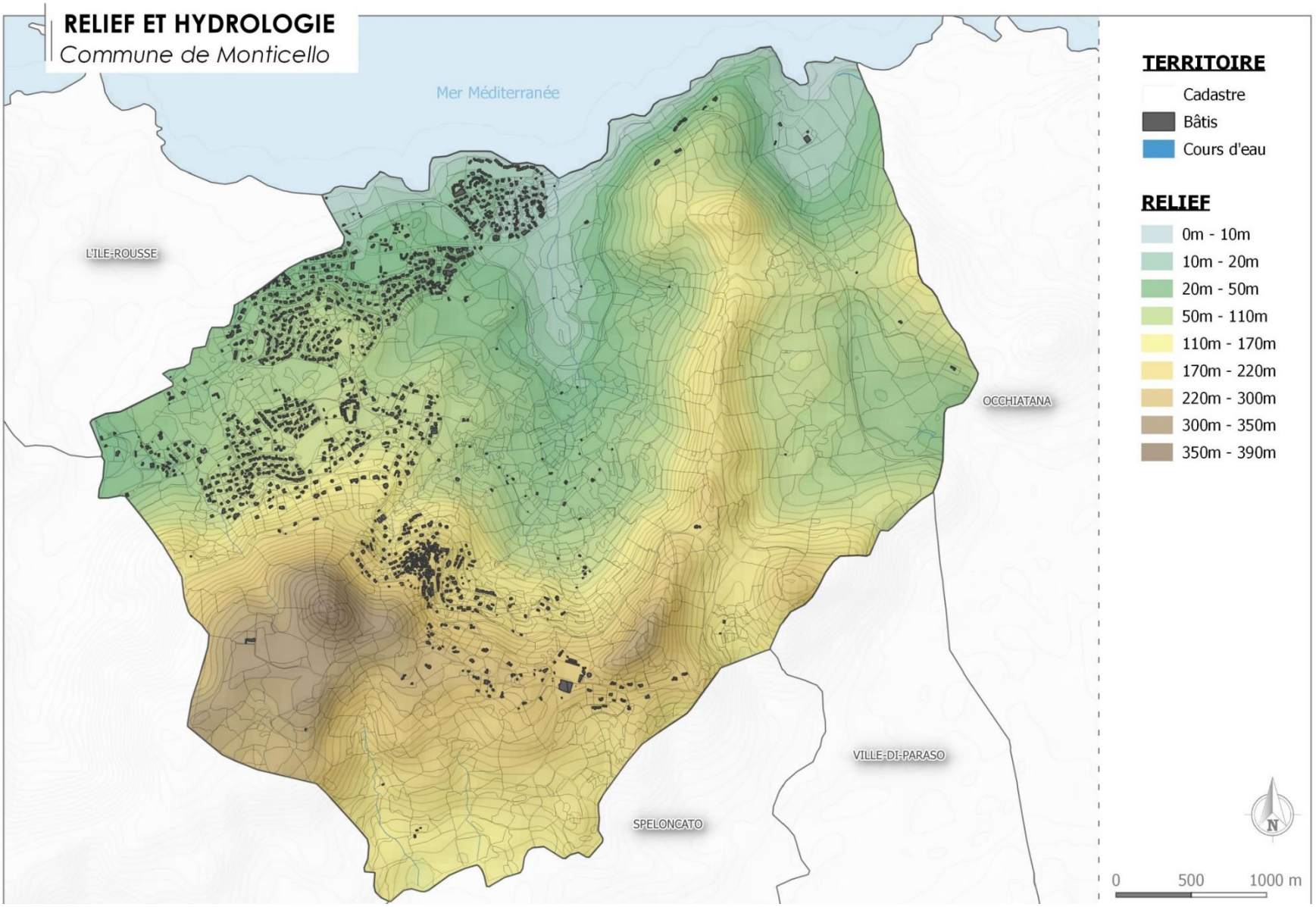
La commune s'implante sur un massif à base granitique, dont le socle se compose principalement de granodiorites et monzogranites, entrecoupées de granites leucocrates associés à des roches basiques.



Granitoïde orogéniques tardi-hercyniens et formations associées :

- Association plutonique calco-alcaline Mg-K de Balagne : Intrusion de l'Ile Rousse, Monzogranite et granodiorite porphyroïde de Monticello, à Bt avec +/- d'amphibole et +/- de Cpx
- Association plutonique calco-alcaline magnésio-potassique de Balagne :L'intrusion de l'Ile Rousse : Monzogranite à biotite avec plus ou moins d'amphibole de Ginebaru
- Réseau filonien de Balagne : Roches acides microgranitiques indifférenciées
- Association plutonique calco-alcaline magnésio-potassique de Balagne : Les intrusions d'extension limitée : Granite hololeucocrate à gros grain de Pietra-di-Telamu
- Réseau filonien de Balagne : Microgranite aphyrique

Extrait de carte géologique 1/50 000 // Source : BRGM


RELIEF ET HYDROLOGIE
Commune de Monticello
Mer Méditerranée
L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
TERRITOIRE
Cadastre
Bâtis
Cours d'eau
RELIEF
0m - 10m
10m - 20m
20m - 50m
50m - 110m
110m - 170m
170m - 220m
220m - 300m
300m - 350m
350m - 390m
N
0
500
1000 m



Perception en 3D du territoire communal // Source : IGN

C. Le système hydrographique et hydrologique

Le territoire communal est compris dans le bassin versant de Reginu (**CR-21-30**). Le ruisseau de Cala d'Olivu est le seul cours d'eau parcourant Monticello. Il prend sa source sur le flanc d'un petit chaînon collinaire, à 60m d'altitude, à l'Ouest de la Bocca Manarinu, au centre même du territoire communal. Orienté selon un axe Sud-Nord, il parcourt près de 1, 3km avant de se jeter dans la mer Méditerranée au niveau de l'embouchure qui porte son nom.

La présence de la ressource hydrique sur la commune est aussi marquée par un nombre important de fontaines, alimentées par différents captages. Le réseau hydrologique est complété par quelques rares cours d'eau temporaires à l'Est du territoire, tous associés au Fiume di Regino.

Le territoire de la commune de Monticello recouvre une seule masse d'eau souterraine : il s'agit du « Socle granitique du Nord-Ouest de la Corse » (**FREG619**). Cette nappe de type socle est caractérisée par un écoulement libre et une nature majoritairement affleurante. Cette caractéristique favorise et facilite les relations entre les écoulements en surface et les parties libres des aquifères. La vitesse de circulation de l'eau dans un tel milieu est importante, exposant ainsi les masses d'eau aux pollutions diffuses et augmentant des risques de contaminations. L'urbanisation de nouvelles zones devra prendre en compte la fragilité des ressources en eau.

La commune est concernée par la masse d'eau côtière « Pointe Palazzu-Sud Nonza » (**FREC01ab**).

D. L'occupation des sols

La définition de l'occupation du sol est basée sur le référentiel Corine Land Cover qui travaille sur une échelle au 1/100 000. Bien que sa précision ne soit pas adaptée pour les petites échelles, il permet tout de même de prendre connaissance de l'environnement général du secteur d'étude. Ces données ne constituent pas le futur zonage du document d'urbanisme et sont présentés à titre indicatifs.

a) Espaces naturels

Les milieux naturels représentent la composante majeure du territoire de Monticello. Ces espaces sont principalement représentés par une végétation de type maquis. On distingue ainsi le maquis bas (strate herbacée, voire arbustive), plus fréquemment rencontré sur le territoire communal, et le haut maquis (strate arborée). Ces espaces recouvrent les reliefs et versants de la commune.



Perception des reliefs reliant la Ponte d'Andetta au Capu Mirabu

A noter que bon nombre de ces espaces présentes des reliques d'activités agricoles passées, notamment à travers une organisation en terrasses. Ces éléments témoignent du fort passé agricole de la commune.

b) Espaces agricoles

Les espaces agricoles recouvrent plus d'un tiers de la surface communale. Ils se concentrent dans les plaines, les vallons et sur les premiers reliefs. Les principales poches agricoles sont localisées dans les secteurs de Lavora, Padule et Mazzola.

A noter qu'une part importante de ces espaces agricoles est destinée à l'élevage, sous forme de prairies, qui lorsqu'elles sont peu entretenues possèdent des caractéristiques similaires aux espaces naturels évoqués précédemment.



Perception de la plaine agricole depuis la D63

c) Tissus urbains

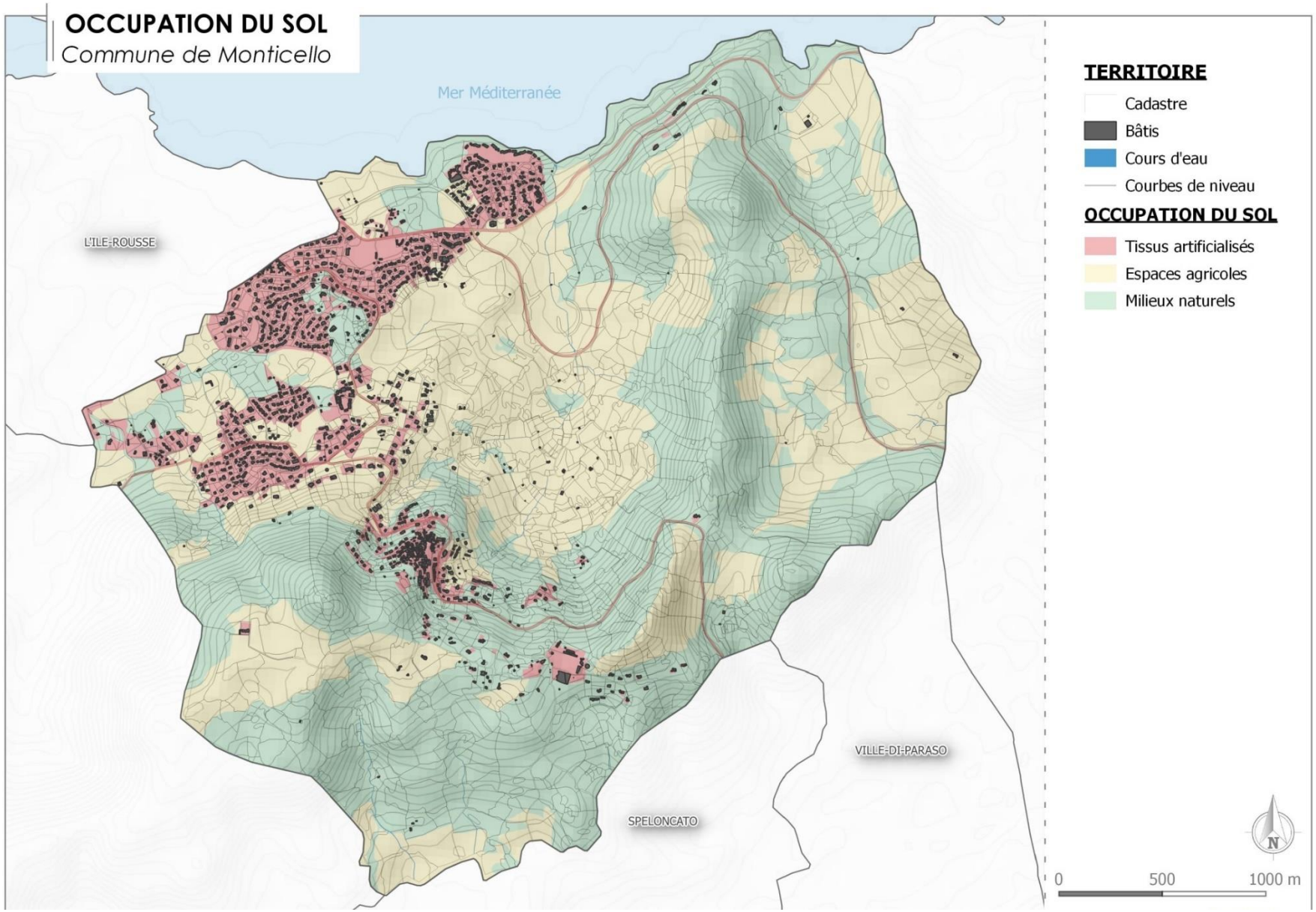
Les espaces artificialisés constituent un peu moins d'un dixième du territoire communal, et se concentrent principalement dans la partie Nord-Ouest de Monticello. Le tissu s'organise en plusieurs secteurs/quartiers, parmi lesquels (du Nord au Sud) :

- Guardiola, en zone littorale, au Nord de la voie T30 ;
- Mattenola, vient s'implanter plus au Sud, le long de la T30 ;
- Bollaccia, à la frontière avec Île-Rousse ;
- Ornicciu, prend place aux pieds de la Punta di Colombaja ;
- Le village historique de Monticello, perché sur un promontoire à 220 m d'altitude regroupé autour de l'église San Sebastianu.

Ces quartiers se présentent sous la forme de tissus urbains relativement denses, concentrés autours de centralités marquées.



Perception du village historiquedepuis la D63


OCCUPATION DU SOL
Commune de Monticello
Mer Méditerranée
L'ILE-ROUSSE
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
TERRITOIRE
Cadastre
Bâtis
Cours d'eau
Courbes de niveau
OCCUPATION DU SOL
Tissus artificialisés
Espaces agricoles
Milieux naturels
N
0
500
1000 m

II. BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE

La commune bénéficie d'un milieu naturel varié de grand intérêt. Différents types d'inventaires et de protections réglementaires sont recensés.

A. Sites de protection et inventaires écologiques

La commune de Monticello est concernée par différents sites et périmètres de protection écologique, parmi lesquels on retrouve :

- 1 site Natura 2000, de type Zone de Protection Spéciale (ZPS) ;
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type II).

a) Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels remarquables (terrestres, ou marins), localisés sur le territoire européen, et identifiés pour leur rareté et/ou la fragilité des espèces et des habitats qui le composent. Il a pour objectif principal de contribuer à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en s'appuyant la mise en place d'une gestion contractualisée.

La constitution de ce réseau se base sur la directive européenne « Habitats » du 21 mai 1992, qui prévoit la création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC), complétant ainsi la directive « Oiseaux » de 1979, qui œuvre pour la protection des oiseaux sauvages à travers les Zones de Protection Spéciale (ZPS). Les ZSC ne sont pas des réserves intégrales, desquelles sont exclu tout type d'activité économique, mais des zones dans lesquels l'accent est mis sur le maintien des processus écologiques naturels et la préservation des habitats naturelles et des espèces associées. De ce fait, tout projet programmé dans une zone inscrite dans le réseau doit faire l'objet d'une étude d'incidences environnementales imposant des mesures de compensation.

Le territoire de Monticello est concerné par un seul site Natura 2000 :

- La Zone de Protection Spéciale de la « Vallée du Regino » (**FR9412007**).

Au début des années 1990, la vallée du Regino a fait l'objet d'une inscription en Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO CS08) en raison des fortes densités de Milans royaux rencontrées (~50 couples). D'autres espèces mentionnées également à l'annexe 1 de la directive oiseaux sont recensées de manière représentative. Ces espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive oiseaux. On notera la densité exceptionnelle des couples d'engoulevents d'Europe (1 à 4 couples/10 ha). Les densités d'Alouette lulu et de Pies grièches sont également remarquables.

Par ailleurs, le site se prête très bien à la présence du Milan royal, qui est probablement arrivé avec les premiers éleveurs dans cette région de ''bocage''. Il s'agit vraisemblablement des plus grosses densités de Milans royaux nicheurs connues en milieu insulaire. Le pastoralisme et l'agriculture semi extensive favorisent cette espèce ainsi que d'autres espèces de l'annexe 1.

Les espèces d'oiseaux du site ne font l'objet d'aucune gestion particulière ; néanmoins les pratiques agro-pastorales leur sont favorables. Le maintien des activités agricoles créé une mosaïque de milieux et représente donc un atout pour la préservation durable de ces espèces. Pour l'avenir, la pérennisation du système agro-pastoral est fondamentale.

Aujourd'hui, la partie la plus valléenne de la zone a été reconnue par l'Europe comme un écosystème de grande qualité, méritant de rejoindre par son classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS), le réseau Natura 2000. La surface de ce site intersecte également la proposition de Site

d'Importance Communautaire suivante - **FR9402011** anciennes galeries de mines de lozari/Belgodere (site à chauves-souris).

La vallée du Regino (Balagne, Nord-Ouest de la Corse) abrite une population de lapins qui a augmenté fortement entre 1989 et 1996 (ONCF données non publiées). Dans la même zone et sur la même période, le nombre de couples de milan royal a augmenté de 25-35 couples en 1989 (Patrimonio, 1990) à 80-90 couples en 1997.

L'accroissement local de l'abondance de lapins a eu pour conséquence une spécialisation du régime alimentaire du milan royal sur cette espèce proie : 39 % de lapin dans le régime du milan royal en 1989 (Patrimonio, 1990) et 67-77 % en 1996-1998 (Seguin & Mougeot). Le succès de reproduction du milan royal est également positivement corrélé à l'abondance en lapin.

Le statut de conservation de la population de milan royal en Corse est actuellement satisfaisant en raison de l'absence de persécution (poison, tir, etc.…). La vallée du Regino, qui abrite 25 % de la population insulaire, est désignée en ZPS. Les objectifs de conservation pour le milan royal en Corse sont le maintien de la qualité de l'habitat pour la recherche de nourriture (à travers un habitat ouvert de pelouses, prairies, maquis bas), de bois et d'arbres isolés pour les sites de nidification. Un tel habitat est lié à une activité humaine traditionnelle : l'élevage extensif. Si on considère les dynamiques de populations du lapin et du milan royal en Corse, alors le lapin pourrait jouer un rôle important dans la conservation des populations méditerranéennes de milan royal.



Milan royal (*Milvus milvus*) // Source : LPO

b) ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) est un outil de reconnaissance et d'aide à la décision en matière d'aménagement, visant à préserver le patrimoine naturel. Lancé en 1982 puis modifié et complété à plusieurs reprises, les ZNIEFF concernent aujourd'hui l'ensemble du territoire français et représentent des éléments majeurs à prendre impérativement en compte lors de l'élaboration de projets d'aménagement du territoire. On distingue :

- *Les **ZNIEFF de type I** sont des zones dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou des modifications du fonctionnement écologique du milieu ;*
- *Les **ZNIEFF de type II** sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les équilibres écologiques et en particulier, les territoires de la faune sédentaire ou migratrice. Il convient également de s'assurer qu'aucune espèce protégée n'est susceptible d'être détruite par les aménagements envisagés.*

Le territoire de Monticello est concerné par 2 ZNIEFF, toutes désignées de continentales de type II :

- « Oliveraie et boisement des collines de Balagne » (940004142) ;
- « Valée du Regino » (940030247).

« Oliveraie et boisement des collines de Balagne » (940004142)

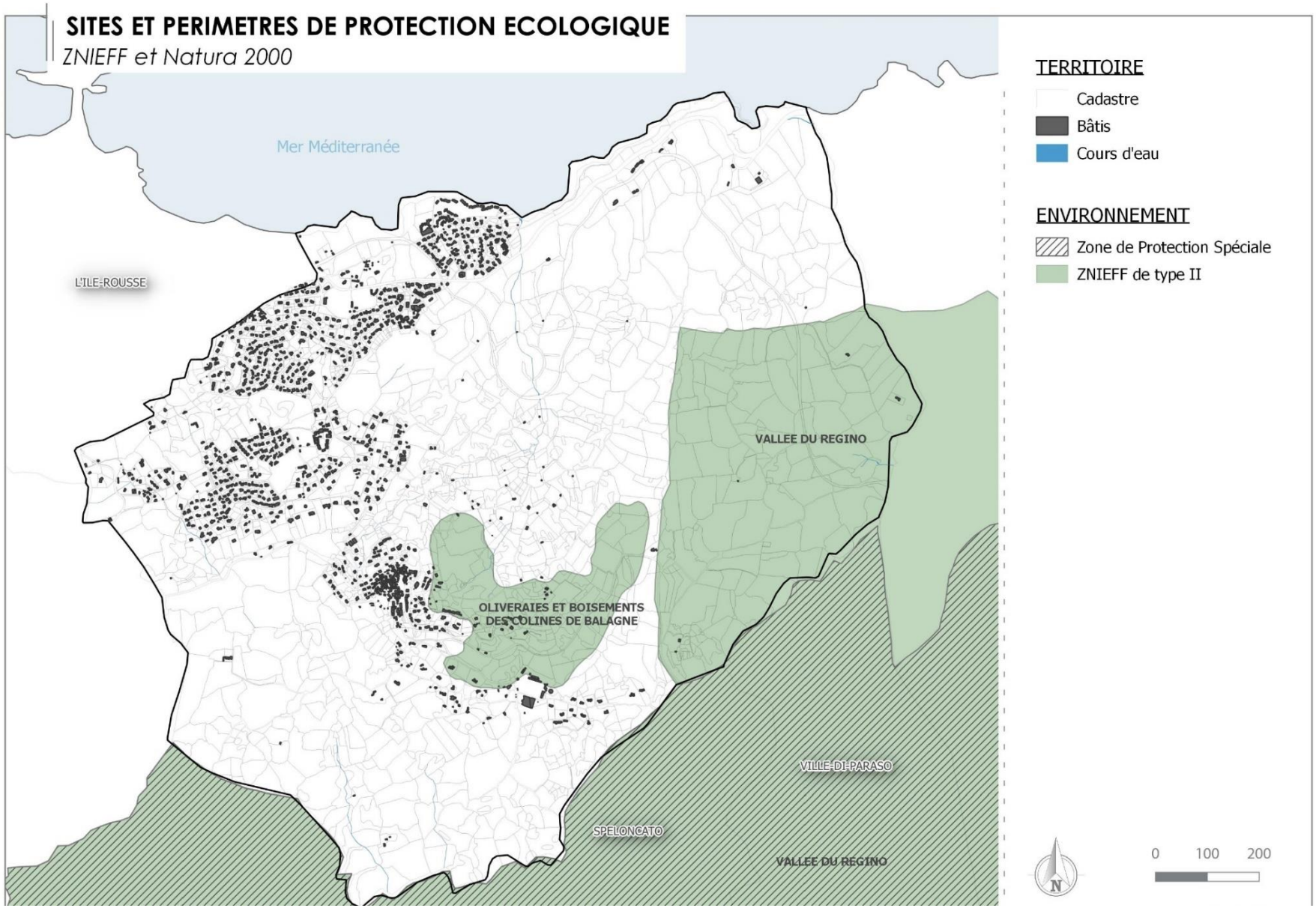
Cette ZNIEFF de type II s'étend sur le territoire de la commune et sur les versants enserrant la haute vallée du ruisseau de Cala d'Olivu, du village de Montemaggiore à Tre Castelli, en passant par la chapelle Saint François au Sud. Dans le périmètre de haute valeur paysagère, subsistent des vestiges de l'ancien paysage arboré qui recouvrait la Balagne : anciennes oliveraies, bosquets de chênes verts. Il s'agit d'une partie seulement de cette ZNIEFF en plusieurs zones, qui s'étend bien au-delà du territoire communal (jusqu'à Sant'Antonio et Arogno au Sud-Ouest, et jusqu'aux environs de Speloncato au Sud-Est).

« Valee du Regino » (940030247)

Cette ZNIEFF de type II reprend une partie de la zone Natura 2000 de la vallée du Regino qui suit le cours d'eau éponyme en partant du barrage de Codole, mais s'étend également sur l'Est de la commune jusqu'aux abords de la N197 au Nord.



Perception de la Vallée du Regino // Source : Pierre Bona


SITES ET PERIMETRES DE PROTECTION ECOLOGIQUE
ZNIEFF et Natura 2000
Mer Méditerranée
L'ILE-ROUSSE
VALLEE DU REGINO
OLIVERAIES ET BOISEMENTS DES COLINES DE BALAGNE
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
VALLEE DU REGINO
TERRITOIRE
Cadastre
Bâtis
Cours d'eau
ENVIRONNEMENT
Zone de Protection Spéciale
ZNIEFF de type II
N
0
100
200

B. Application de la loi Littoral sur la commune

La commune de Monticello est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral » dont les principes sont les suivants :

- Art L 121-8 et L 121-19 : « dans les espaces proches du rivage n'est admise qu'une extension limitée de l'urbanisation et réalisée en continuité avec les agglomérations existantes ; cette extension limitée doit être justifiée et motivée dans le rapport de présentation du PLU » ;
- Art L 121-23 à L 121-26 et R 121-4 à R 121-6 : Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Art L 121-11 : « en dehors des espaces urbanisés, la bande littorale des 100 m, mesurée à partir de la limite haute du rivage, ne peut accueillir ni constructions, ni installations, à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » ;
- Art L 121-22 : « le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

En plus de la loi Littoral, plusieurs niveaux de réglementations nationales et internationales se chevauchent en vue de garantir la préservation et la mise en valeur du territoire de Monticello, à savoir :

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA CORSE

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) vaut Directive Territoriale d'Aménagement : à ce titre, il a compétence pour définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Le PADDUC va au-delà de la précision des règles de la « loi Littoral » relatives à l'urbanisation, et apporte d'autres précisions, en complément qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC quant aux règles d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU doit être conforme aux orientations du PADDUC, dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- **Principe de la capacité d'accueil** : Il consiste à estimer de façon objective les capacités du territoire à intégrer une croissance de population permanente ou saisonnière et à projeter un développement réaliste et adapté aux besoins et enjeux futurs, permanents ou saisonniers. Le PLU doit préciser la délimitation exacte des espaces à la parcelle en appliquant un zonage spécifique de plus une évaluation des impacts de l'accroissement de la population doit être menée.
- **Principe de renforcement urbain.** L'extension de l'urbanisation doit être en continuité avec les agglomérations ou villages.
- **Le PADDUC** formule des critères, à appliquer cumulativement pour déterminer le caractère urbanisable d'une parcelle ou d'une situation foncière dans **la bande des 100 mètres** :
- Elle doit être incluse dans un espace urbanisé, lui-même contenu dans l'enveloppe urbaine d'un village ou d'une agglomération ;
- Elle doit être située en continuité immédiate avec des parcelles bâties ;
- L'implantation de la parcelle ou de l'îlot et l'inexistence de coupures urbaines artificielles (route, voie ferré) ou naturelle (rupture topographique, espaces naturels ou agricoles) sont prises en considération ;
- Elle doit être de taille limitée : L'urbanisation projetée dans la bande des 100 mètres doit être de taille limitée, à la fois en valeur absolue, mais aussi en proportion de l'espace urbanisé dans lequel elle s'insère ;
- Ses caractéristiques topographiques ne doivent pas conduire à porter atteinte au paysage : Les constructions et aménagements

sur les pentes proches du littoral sont interdits lorsqu'ils affectent le paysage.

MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

A l'échelle plus locale, les dispositions de la loi Littoral sont définies selon les espaces suivants :

Une bande littorale de 100 mètres dans laquelle la règle d'inconstructibilité est établie, à l'exception des installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de la mer. Cette bande inconstructible n'est interrompue que sur le seul secteur urbanisé de la Guardiola. La servitude d'utilité publique de libre passage de 3 mètres (EL9) mérite d'être rappelée au sein même du P.L.U. de façon à conserver un accès public au littoral.

Les espaces boisés les plus significatifs de la commune (L.146.6). Leur validation a été effectuée auprès de la Commission Régionales des Sites en décembre 2007 et avril 2008. La qualité biologique des boisements, mais aussi leur fonction paysagère de coupure d'urbanisation et de trame verte rétro littorale ont été les critères déterminants de leur sélection.

Les coupures d'urbanisation perpendiculaires au rivage et situées à proximité de celui-ci ou dans le prolongement d'un espace protégé (L.146.2), dans lesquelles sont admises les constructions à usage agricole et l'extension mesurée du bâti existant. Trois coupures d'urbanisation ressortent de l'analyse - Anse de Tignoso – site de Pula Pietra- Mandrie entre la zone résidentielle existante et le parc de Saleccia.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont des espaces souvent soumis à une très forte pression anthropique et foncière. Ils bénéficient de ce fait du régime de protection renforcé de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme : outre l'obligation de se réaliser en continuité avec les villages ou agglomérations existants de l'urbanisation.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage s'avère complexe puisque la loi « Littoral » n'en donne pas de définition et ne fixe aucune limite maximale de distance par rapport au rivage. Pour faciliter leur délimitation**, le PADDUC énonce des critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivage et d'en proposer une délimitation indicative.**

FAISCEAU DE CRITÈRES ET D'INDICATEURS AU SERVICE DE LA DÉLIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf annexe III.A) du présent livret)[6]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude…
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route…) ou bien naturelle (ligne de crête…)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Micro-climat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

Faisceau de critères d'aide à la délimitations des EPR // Source : Annexe 3 du PADDUC

Les Espaces naturels Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC) dans lesquels l'urbanisation est interdite, à l'exception d'aménagements légers après enquête publique (L.146.6. du Code de l'Urbanisme et application de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme). Les services de l'administration ont établi en 2004 une cartographie identifiant les milieux et espaces qu'il convient de préserver tant pour leur intérêt écologique que paysager (art. L 121-23 et R 121-7 du Code de l'urbanisme) et délimitant les espaces proches du rivage au sein desquels s'applique la règle de l'extension limitée de l'urbanisation (art. L 121-11).

Le décret n°89-694 du 20 septembre 1989 fixe la liste des espaces et milieux susceptibles de répondre à la dénomination « espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » et d'être ainsi préservés à ce titre :

a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
b) Les forêts et zones boisées proches du rivage et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
c) Les îlots inhabités ;
d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

L'identification des sites et paysages à préserver au titre de la loi « Littoral », en application du premier alinéa de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, passe donc par un travail d'inventaire du territoire en recherchant les espaces qui répondent cumulativement aux deux critères suivants :

- Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés aux alinéas a) à h) de l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme exposés ci-dessus ;
- Présenter une valeur, soit en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, soit en tant qu'espace nécessaire au maintien des équilibres biologiques, soit encore, en raison de son intérêt écologique.

Sur le territoire de Monticello, doivent être identifiés comme ERC :

- La frange littorale entre la voie ferrée et la mer entre la limite communale d'Île-Rousse et le secteur urbanisé de Guardiola ;
- Le reste de la frange littorale, et notamment la tour de Saleccia ;
- L'ensemble du massif rétro-littoral du cap et ses boisements représentatifs en haut de crête ;
- Les espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation doit être limitée et nécessaire (L.146.4.II).

Les secteurs urbanisés de Mandrie et Saleccia et leurs abords directs ne sont pas concernés par ces classements.

SYNTHESE DES RAISONS DU CLASSEMENT AU TITRE DU L. 146-6 DU CU

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**Site inscrit des Tours génoises des côtes de la Corse ;** En limite du SIC FR9402013 «Plateau du Capi Corsu» (marin) ; ZNIEFF 1 «Basse vallée du Regino et terrasse sablo-graveleuse de Lozari» ; ZNIEFF 2 «Vallée du Regino» ; ZICO «Vallée du Regino» ; Réserve de chasse de Monticello ; 2 terrains acquis par le Conservatoire du Littoral ; 1 zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles ; 2 périmètres d'intervention du Conservatoire du Littoral.	++
Importance paysagère	Principale porte d'entrée de la Balagne, cet ensemble paysager structuré par le relief est mis en scène par la RN197 qui ouvre une succession de perspectives à chacune des courbes de la route en laissant percevoir les pentes boisées, les petites vallées agricoles, l'estuaire de Fiume Regino sur la plage de Lozari ou la large baie urbanisée de l'Isola Rossa avec sa portion sauvage de l'anse de Tignoso.	++
Importance écologique	Le site constitué principalement de boisements encadrés par de vastes espaces de maquis permet le refuge de nombreuses espèces d'oiseaux dont plusieurs espèces de rapaces diurnes et nocturnes protégés (Hibou Petit Duc, Milan Royal, Buse variable). Le site s'inscrit dans un vaste réservoir de biodiversité à l'échelle de la vallée du Regino et du littoral de l'Agriate.	+
Importance culturelle patrimoniale	Néant	
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est fort en raison de la grande variété pétrographique	+++

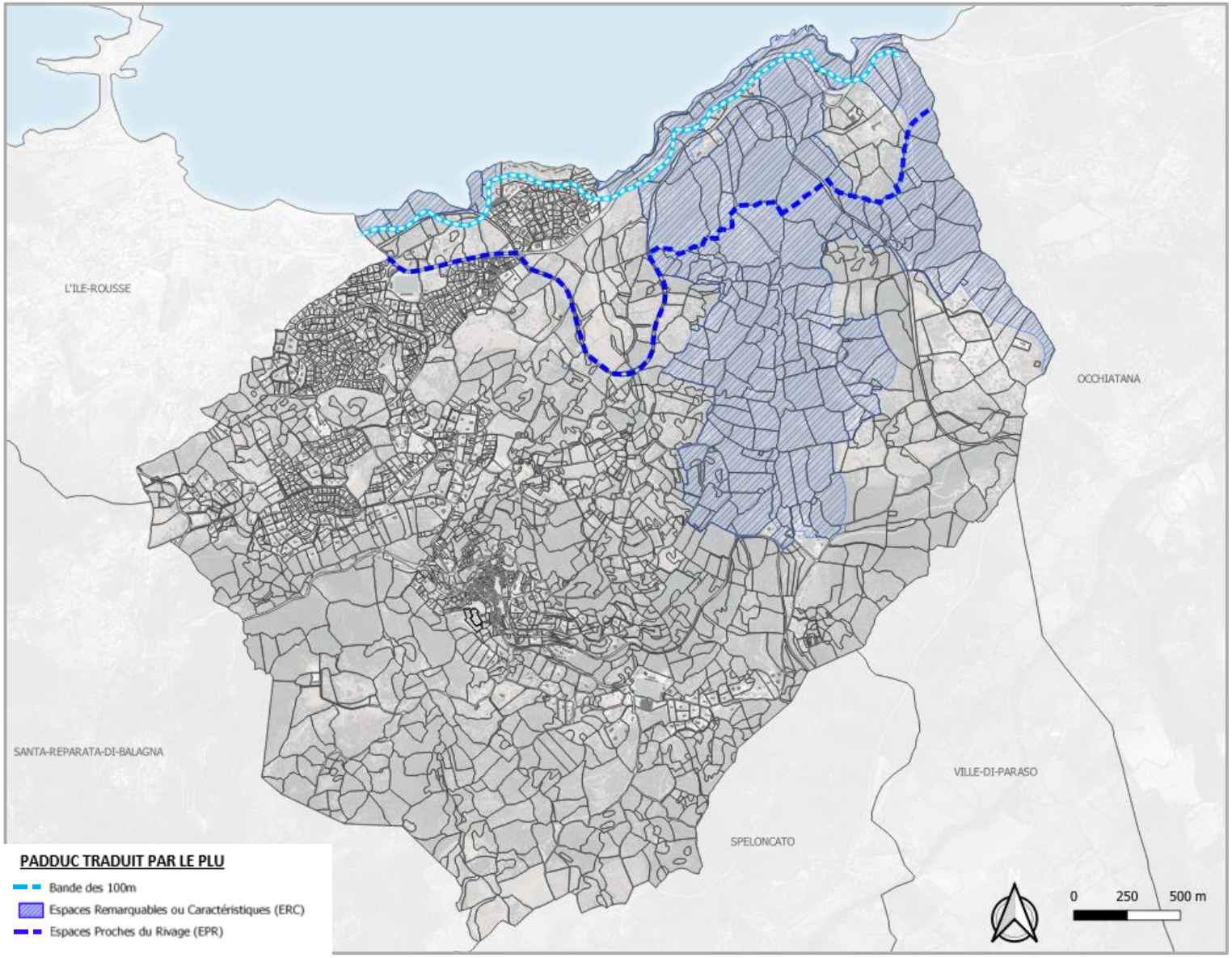
ESPACES RECENSES AU R. 146-1 DU CU

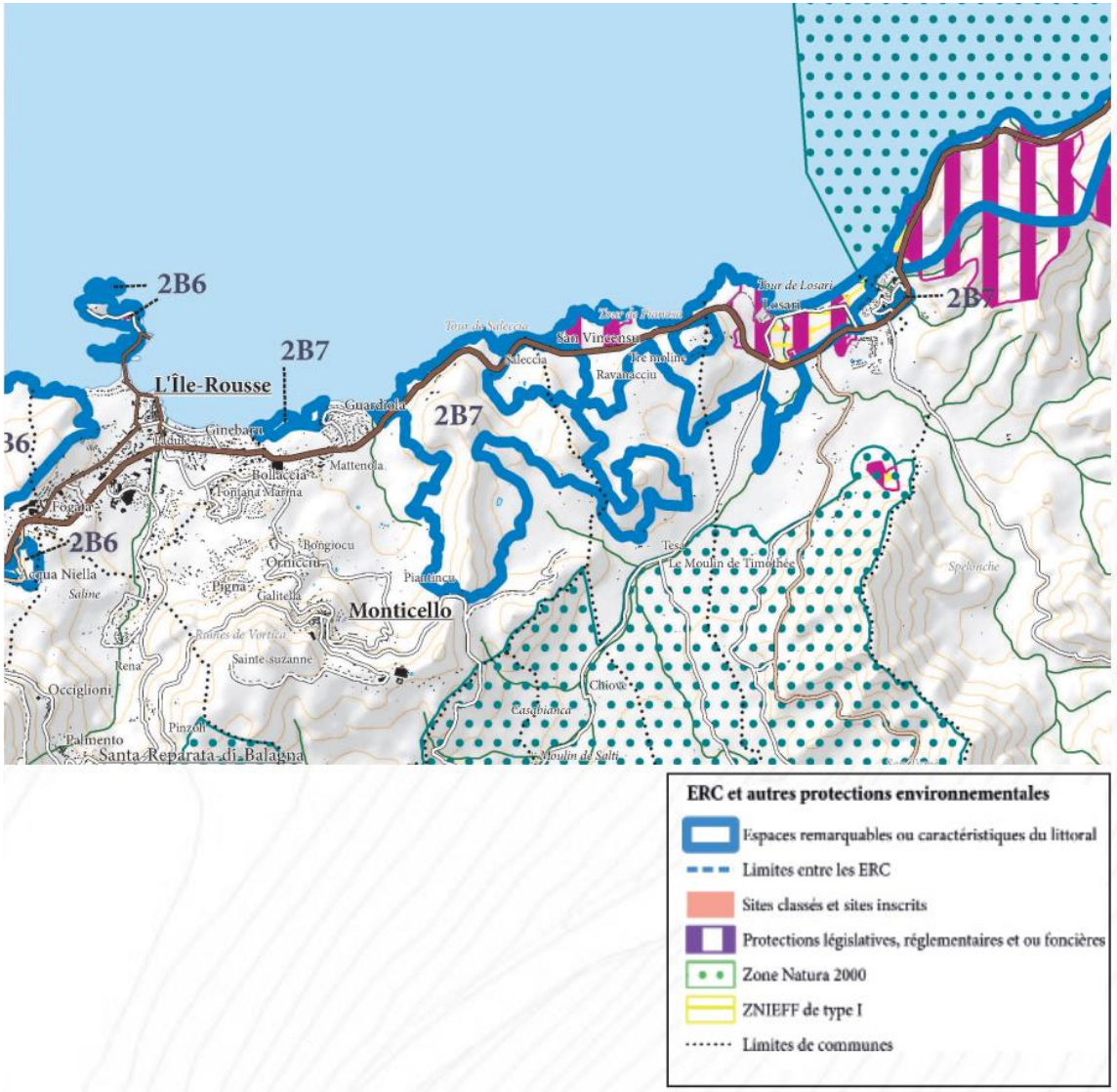
a) Dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci	X
b) Forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 ha	X
c) Îlots inhabités	
d) Parties naturelles des estuaires, rias ou abers et des caps	X
e) Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés	
f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales [...], les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 [...]	X
g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés [...] la loi du 2 mai 1930 [...], ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976	
h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables	X

CRITERES DE DELIMITATION DU TRACE DE L'ERC

Isocourbes	++
Milieux naturels	+++
Limite des espaces artificialisés	++
Eloignement à la mer	+++

Tableaux et cartographie issus au secteur Entre l'anse de Tignoso et la tour de Saleccia. Collines de Capu a l'Altare // Source : Annexe 7 du PADDUC


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
PADDUC TRADUIT PAR LE PLU
Bande des 100m
Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)
Espaces Proches du Rivage (EPR)
0
250
500 m


2B6
2B7
L'Île-Rousse
2B7
2B7
2B6
2B6
Monticello
Santa-Reparata-di-Balagna
Tour de Losari
Losari
2B7
San Vincensu
Saleccia
Tour de Saleccia
Ravanacciu
Guardiola
Ginebaru
Bollaccia
Mattenola
Bongiocu
Orniccia
Piantinca
Pigna
Galitella
Sainte suzanne
Rena
Occiglioni
Pinzoli
Palmento
Chiove
Casabianca
Moulin de Salti
Le Moulin de Timothée
Spelonche
ERC et autres protections environnementales
Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral
Limites entre les ERC
Sites classés et sites inscrits
Protections législatives, réglementaires et ou foncières
Zone Natura 2000
ZNIEFF de type I
Limites de communes

MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE

Au-delà des espaces proches du rivage définis par la loi Littoral, les principes de la Loi Montagne s'imposent au P.L.U. La loi Montagne implique :

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Il en est de même pour les espaces, milieux et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L.145-3 I et II)
- L'urbanisation en continuité des bourgs, villages et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes (L.145-3-III).

On considérera à ce titre comme espaces caractéristiques relevant du patrimoine montagnard :

- La plaine et les versants agricoles (oliviers, terrasses…) ;
- Le couvent saint François ;
- Le patrimoine architectural diffus ;
- Le site archéologique Urctica ;
- Les panoramas actuels à partir du village perché de Monticello ;
- Les ensembles forestiers majeurs des cimes de Casa Diéca.

Compte tenu de la présence d'espaces environnementaux remarquables, il conviendra d'allier les besoins d'extension urbaine communale et la nécessaire préservation de l'environnement.

On retiendra également au titre du patrimoine montagnard le réseau de chemins ruraux qui couvre le territoire et pour lequel un schéma territorial de randonnée de Balagne est en cours de définition. Ces chemins sont listés ci-contre.

Doivent être protégés dans leurs emprises les 27,7 km de chemins suivants :

MONTICELLO : 27 700 m

Chemin d'ARBO - Chemin de CASA DIECCA (4000 m),
Chemin de Fiuminale (350 m),
Chemin de PIANTINCO (800 m),
Chemin d'ORTALE (900 m),
Chemin de Vetrice (500),
Chemin de Quarcio alla Chiesa (750 m),
Chemin de Querci (700m),
Chemin de Lavatoggio (200m),
Chemin de Lavora a Graljo (170m) 1 partie à ouvrir dès construction station d'épuration (350m),
Chemin d'Olivo (430 m),
Chemin de Vignola (route goudronnée 1000m),
Chemin d'AJA ALLA VALLA - Chemin de Mandrie - Chemin de Guardiola (1820m),
Chemin de l'Ile-Rousse (1200),
Chemin de Bocca Joli (420m),
Chemin de Bongioco (150 m),
Chemin de Speloncato (1300 m),
Chemin de Campo Mignani (2700 + 800 m),
Chemin de Canare A Felicelo (2900 m),
Chemin de STA REPARATA (St François, San Bernardinu) (3000 m),
Chemin d'Occhiatana (auberge de Tesa) (2900 m),
Chemin de Tre Castelli (200 m),
Chemin de Fontana Soprana (160m).

C. Trame Verte et Bleue

a) Rappels réglementaires et principes

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement instauré par le Grenelle de l'environnement et renforcé dans le cadre de la loi ALUR.

Selon l'article L371-1 du Code de l'Environnement - Loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 – art. 17 : « *La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit. À cette fin, ces trames contribuent à :*

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques ;
3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées au 2° et 3° du III du présent article ;
4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
6° Améliorer la qualité des paysages.

II-La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier des espaces mentionnés au 1° ;
3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14.

III-La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, partie de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214-17 ;
2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L.212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L.211-3 ;
3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° et 2° du présent III.

IV-Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L.371-3.

V- La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3. »

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame Verte et Bleue (TVB) est ainsi constituée de trois éléments principaux :

- **Les réservoirs de biodiversité** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi, une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et les habitats naturels assurer leur fonctionnement ;
- **Les corridors écologiques** : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité ;
- **Les zones de transitions, d'extensions ou zone tampon** : dans certains réseaux écologiques, cette zone joue un rôle de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.

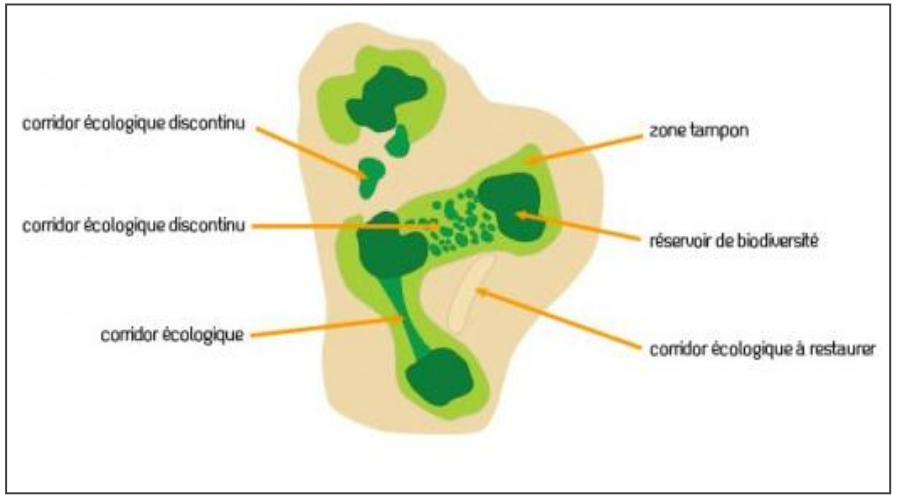


Schéma de principe de la TVB // Source : DREAL PACA

La définition de la TVB peut ainsi être envisagée de deux manières différentes :

- Évaluation par fragmentation des activités anthropiques dans le milieu naturel : considère les éléments naturels comme un tout, perturbé par des éléments anthropiques (bâtis, infrastructures de transports …) ;
- Évaluation des potentialités écologiques : consiste à faire l'analyse du territoire par les types de milieux présents, leur qualité et leurs continuités.

La méthodologie d'évaluation de TVB réalisée pour cette étude confronte les potentialités écologiques des milieux présents sur le territoire communal et leur fragmentation par les activités anthropiques. Ceci permet de déterminer les espaces réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

b) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) vaut Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : à ce titre, il a compétence pour définir les modalités d'application à son territoire.

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement instauré par le Grenelle de l'environnement et renforcé dans le cadre de la loi ALUR.

L'enjeu est de limiter la fragmentation des habitats naturels en recréant des liens écologiques. Pour y répondre, les lois Grenelle 1 et 2 prévoient l'obligation d'élaboration d'une TVB à l'échelle nationale, régionale et locale afin d'intégrer un objectif de préservation et de restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.

La TVB est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. L'échelon communal doit ainsi intégrer la TVB dans son Plan Local

d'Urbanisme, TVB qui doit être cohérente avec la TVB régionale, établie dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Corse intégrée au PADDUC.

L'Office de l'Environnement de la Corse (OEC), avec l'appui de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Corse, a lancé en 2012 la réalisation de la présente étude intitulée « Identification de la Trame verte et bleue de Corse », dans le cadre de l'élaboration du PADDUC.

La Trame Verte et Bleue de ce dernier est constituée de 5 sous-trames :

- Sous-trame « Basse altitude » ;
- Sous-trame « Piémonts et vallées » ;
- Sous-trame « Moyenne montagne » ;
- Sous-trame « Haute montagne » ;
- Sous-trame « Milieux aquatiques et humides ».

Au sein de ces trames sont différenciés deux types de réservoirs de biodiversité :

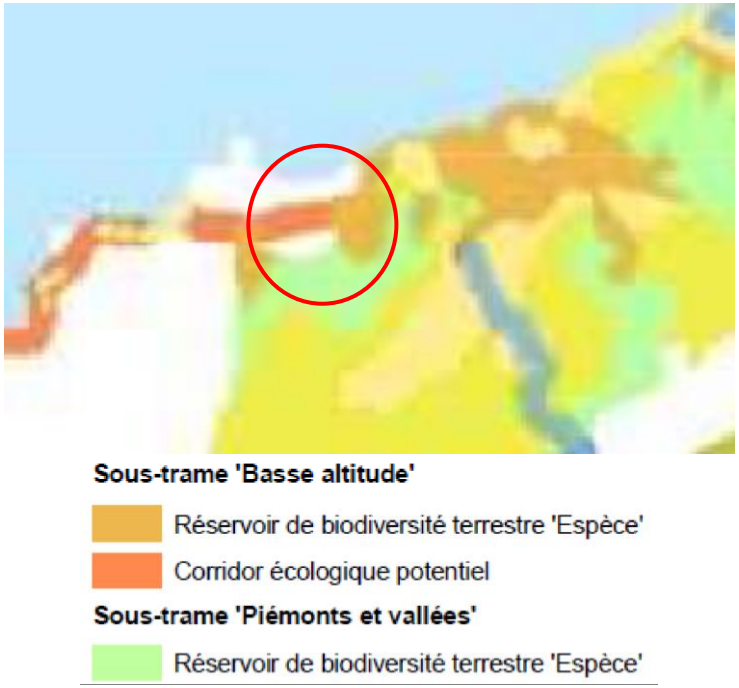
- « Zonage » qui comprend les espaces bénéficiant d'un statut de protection législative et réglementaire et ceux bénéficiant d'une protection ou identifiés au titre d'un inventaire ;
- « Espèce » qui vient compléter le réservoir « Zonage » en intégrant la liste des espèces faunistiques. Les corridors écologiques sont identifiés comme des fonctionnalités écologiques potentielles localisées à l'échelle de la région.

Ainsi que des corridors écologiques potentiels.

Les réservoirs de biodiversité à dominance dits « Zonage » sont « à préserver « tandis que les réservoirs de biodiversité dits « Espèce » sont « à remettre en bon état ». Les enjeux des corridors écologiques potentiels dépendent de leur localisation. Ainsi ceux situé dans la sous-trame « Haute Montagne » et « Moyenne Montagne » sont « à préserver » tandis que ceux situés dans les autres sous-trame sont « à remettre en bon état ».

La commune de Monticello se trouve dans la sous-trame « Basse altitude » et « Piémonts et vallées ».

Le territoire est composé de deux réservoirs de biodiversité terrestre « Espèce » à remettre en bon état, ainsi qu'un corridor écologique terrestre potentiel à remettre en bon état.



Extrait des composantes de la TVB du PADDUC

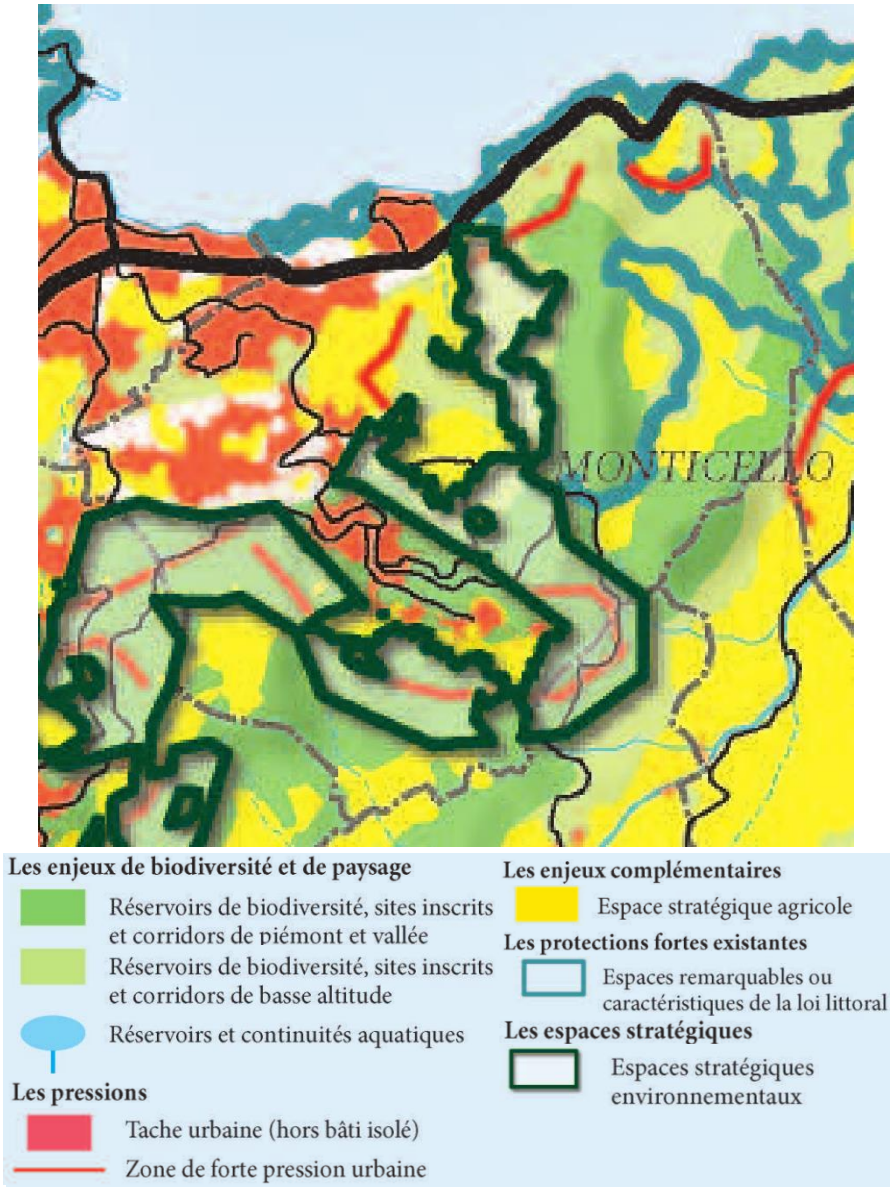


Figure 1 Extrait des enjeux environnementaux

c) Les réservoirs de biodiversité

METHODOLOGIE

Les réservoirs identifiés résultent, conformément au document-cadre « *Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologique* » de la superposition :

- Des sites d'intérêts écologiques reconnus (Natura 2000, ZNIEFF, sites classés) ceux-ci ont tout de même été retravaillés à la marge pour en exclure les zones urbaines ;
- D'une méthodologie de qualification des espaces naturels et agricoles non reconnue par les périmètres d'inventaires et de protection et qui pour autant participent pleinement à la TVB communale.

Trois grandes familles de réservoirs sont à distinguées : les réservoirs des milieux forestiers, les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts, et les réservoirs des milieux humides.

L'étude et la localisation des réservoirs (autres que les périmètres d'inventaires et de protections) consistent à sélectionner les parcelles significatives. Ainsi, les parcelles de plus d'une certaine surface sont conservées pour les milieux boisés, semi-ouverts et ouverts ainsi que pour l'ensemble des zones humides. Ces valeurs sont fixées au vue du potentiel écologique théorique de chaque milieu et de la surface des parcelles. Les parcelles de moindre importance sont quant à elles traitées en tant que corridor potentiel.

LES RESERVOIRS FORESTIERS

Ces milieux sont de véritables réservoirs de biodiversité. Ils concentrent les espèces, aussi bien animales que végétales, abritant un cortège faunistique et floristique remarquable. Outre leur richesse écologique, ces milieux remplissent des fonctions importantes pour la limitation de l'érosion des

sols et la régulation des écoulements hydriques depuis les reliefs, et de nombreux services écosystémiques annexes.

Les réservoirs forestiers constituent une part importante de la surface communale. Parmi ensembles les plus importants, on retrouve notamment l'arrête montagneuse qui relie la tour de Saleccia jusqu'à Cime a Pergole, mais aussi la quasi-intégralité de la partie Sud de la commune qui se compose de relief sous couverture boisés.

LES RESERVOIRS OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

Les milieux ouverts et semi-ouverts contribuent à la diversité des milieux, tout en composant des corridors favorables au déplacement des espèces. Le maintien de la surface et de la diversité des espaces agricoles représente en conséquence un enjeu important pour la pérennité de la biodiversité locale. Ce pari majeur passe par le maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement, mais aussi viable économiquement. Néanmoins, Il ne s'agit pas de sanctuariser les espaces : certaines zones, aujourd'hui en friche, pourront faire l'objet d'un potentiel développement urbain.

Parmi les réservoirs ouverts et semi-ouverts les plus importants sur le territoire communal, on retrouve la plaine agricole – qui s'étend de part et d'autre de crête montagneuse qui découpe le territoire selon un axe Nord-Sud – ainsi que la partie Sud de la commune, occupée par du maquis et qui offre une mosaïque de paysages agricoles : oliviers, restanques.

LES RESERVOIRS HUMIDES

Ces espaces sont d'une exceptionnelle richesse écologique développant une faune et une flore spécifique d'une grande diversité, dont plusieurs espèces sont protégées au plan national. Les zones humides apparaissent comme de véritables espaces naturels. Ces milieux nécessitent un entretien minimal et doivent faire l'objet d'une sensibilisation combinée à leur fréquentation, afin d'éviter les dépôts inertes que l'on peut y rencontrer. L'intérêt environnemental des zones humides réside également dans leurs fonctions hydrauliques en régulant les crues et en participant à l'épuration de l'eau.

Sur le territoire de Monticello, de petits cours d'eau prennent leur source sur les différents versants des reliefs communaux et viennent alimenter les fontaines et petits lacs du territoire.

d) Les corridors écologiques

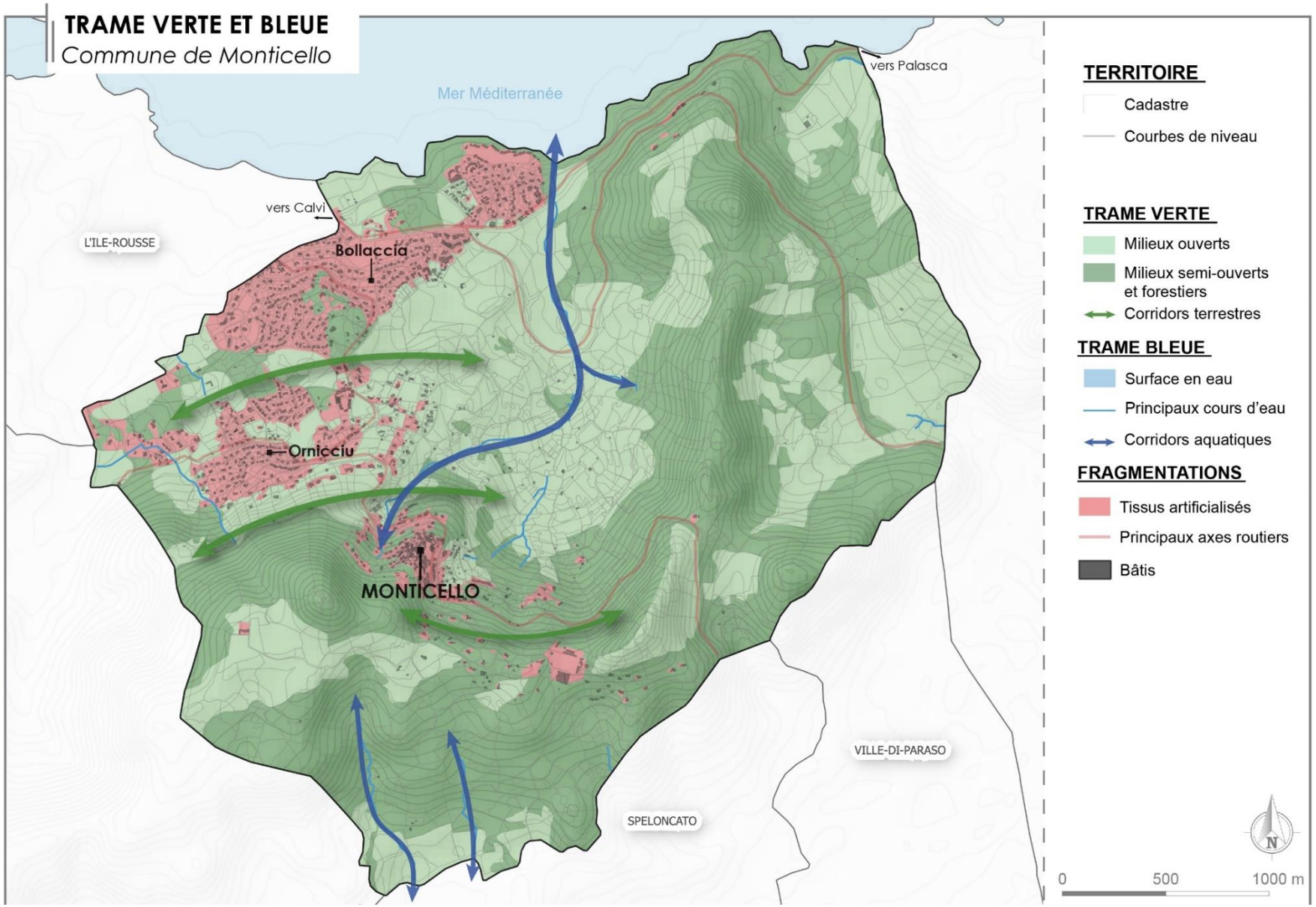
LES CORRIDORS TERRESTRES

Ils concernent les déplacements quotidiens ou saisonniers de la faune vertébrée volante (oiseaux et chiroptères) ou non, entre les sites de nidification ou de reproduction, les territoires de chasse ou d'alimentation, les zones refuges ou de repos.

Le corridor nord, entre Bollaccia et Ornicciu, traverse l'agglomération et présente donc de nombreux bâtis. Il est assimilé à un corridor « **en pas japonais** » par endroits. Le renforcement de l'urbanisation devra tenir compte de ce statu de corridor et prévoir des espaces verts suffisamment nombreux pour maintenir sa fonctionnalité.

LES CORRIDORS AQUATIQUES

Ce réseau constitue les principaux axes de déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ils participent au bon déroulement de leurs cycles biologiques et aux processus de colonisation des milieux. Les corridors aquatiques remplissent aussi de nombreuses fonctions écologiques.


TRAME VERTE ET BLEUE
Commune de Monticello
Mer Méditerranée
vers Palasca
vers Calvi
L'ILE-ROUSSE
Bollaccia
Orniccìu
MONTICELLO
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
TERRITOIRE
Cadastre
Courbes de niveau
TRAME VERTE
Milieux ouverts
Milieux semi-ouverts et forestiers
Corridors terrestres
TRAME BLEUE
Surface en eau
Principaux cours d'eau
Corridors aquatiques
FRAGMENTATIONS
Tissus artificialisés
Principaux axes routiers
Bâtis
N
0
500
1000 m

III. PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. Le paysage et le patrimoine naturel

a) La végétation

Le maquis représente la végétation dominante de la Balagne et de Monticello. Il se compose principalement d'espèces végétales telles que des immortelles, cistes, bruyères, arbousiers, lentisques, chênes, etc…

La Balagne se caractérise en outre, de par son histoire, par une oliveraie, certes décimée aujourd'hui, mais encore décelable. Monticello compte d'ailleurs quelques arbres multi centenaires.

La trame verte des boisements et des ripisylves est complétée par une trame verte aménagée par l'homme dans le cadre de son activité agricole et urbaine. Friches, cultures, propriétés agricoles, alignements d'arbres complètent la structure verte de la commune et constitue une richesse en termes de cadre de vie et respect environnemental.

b) Les grandes entités paysagères

D'une superficie de 1 064 hectares, le territoire communal de Monticello dispose d'un environnement (relief, climat, végétation) propice à une grande diversité de paysages. Ainsi, différentes entités paysagères se distinguent et sont développés ci-après.

LE GRAND PAYSAGE

En regardant vers le Sud depuis le littoral, l'essentiel du territoire communal apparaît sous forme d'un vaste amphithéâtre : la plaine faisant office de scène, et le massif Sud, de gradins sur lesquels se sont implantés le village et quelques extensions urbaines.



Vues sur le village et la plaine

Le village est adossé à la Punta di Colombaja qui culmine à près de 410 mètres et fait partie de l'arc collinaire Est-Ouest ouvert sur le littoral. L'autre massif, perpendiculaire au littoral, s'étend depuis le Capu Mirabu, au Sud, jusqu'au Capu à l'Altare, au Nord et divise la plaine. Cette configuration du territoire a permis de dégager plusieurs unités paysagères distinctes :

- La partie littorale
- La plaine agricole et les espaces vallonnés
- Les coteaux légèrement urbanisés autour du village

LA PARTIE LITTORALE

La zone littorale de la commune se situe aux abords immédiats de la T30. Elle s'étend de la Tour de Saleccia (Est) à la Punta di Palumbare (Ouest). Au Nord Est de la commune, la partie littorale se caractérise par une côte rocheuse vierge de toute urbanisation, à l'inverse du secteur de Guardiola plus à l'Ouest. Celui-ci accueille plusieurs résidences ou lotissements, plus ou moins bien insérés à l'environnement.





Secteur littoral urbanisé

Le littoral est principalement recouvert d'une végétation basse dense, accompagnée par endroit (exemple : Cala d'Olivu) d'une végétation plus haute : cannes de Provence, eucalyptus, saules, pins. C'est un secteur urbanisé qui s'étend vers l'intérieur sur la plaine agricole sous forme de lotissements. Une zone d'activité est implantée au niveau de l'entrée de ville Est mais se distingue par son impact négatif dans le paysage.

LA PLAINE AGRICOLE ET LES ESPACES VALLONNES

La plaine agricole se présente sous forme de deux entités séparées morphologiquement par un massif long de 1,5 kilomètre culminant à 245 mètres. La partie « Est » constitue un espace “confidentiel“ accessible par une piste étroite depuis la D 63. Il s'agit d'un secteur enclavé sans relation avec le littoral. Il est traversé par la voie ferrée. Seules quelques parcelles sont destinées à l'exploitation de vergers, tandis que d'autres semblent être utilisées pour le pâturage ou en friche. La majeure partie de la zone est recouverte par une végétation arborée composée notamment de chênes pubescents auxquels se mêlent plusieurs corps de ferme isolés.

La présence d'oliviers marque le haut de ce vallon agricole. Les terrasses accueillant d'anciennes oliveraies ont été progressivement laissées à l'abandon ce qui risque à terme de participer à l'uniformisation des versants. Il apparaît nécessaire de valoriser ces terrasses car elles témoignent du patrimoine paysager de la commune.





Anciennes terrasses abandonnées (secteur Bocca a Canale, à gauche et)Plaine agricole Est (à droite)

La plaine agricole centrale est bien plus vaste que la précédente puisqu'elle s'étend sur une superficie approximative de 150 hectares. Elle possède un relief nettement plus régulier : il s'agit d'un espace plan ouvert sur la mer. Cette perspective doit impérativement être conservée et une attention toute particulière devra être apportée aux projets d'urbanisation dans cette zone ou ses abords.

D'un point de vue paysager, les différentes parcelles agricoles, composantes majeures de cette plaine, sont clairement visibles. Leurs limites sont matérialisées par des haies arborées (chênes…) qui permettent de faire une distinction entre les parcelles destinées au pâturage, aux vergers, et aux vignes. Les zones réellement exploitées sont moins nombreuses que les friches ou les zones de pâturage.



Vue sur la plaine agricole depuis les reliefs Sud-Est

A la différence de la plaine agricole Est, la plaine centrale possède un paysage diversifié, et ce par la présence de campings et l'existence de « poches » d'habitation dans sa partie Ouest (exemple : secteur de l'Ornicciu). Situées à la frange Ouest de Monticello, ces zones d'urbanisation marquent la limite entre la commune et Île-Rousse.

LES COTEAUX LEGEREMENT URBANISES AUTOUR DU VILLAGE

Le village de Monticello est un village corse traditionnel de par sa morphologie (tissu urbain dense, bâti selon la topographie) et son implantation (village perché sur la partie haute de la commune).

Sur les coteaux autour du village a commencé à se développer une urbanisation diffuse sous forme de maisons individuelles. Ces habitations s'insèrent au milieu des boisements et alternent avec des parcelles recouvertes de chênes verts, de pins et d'oliviers. Les propriétés privées gagnent peu à peu sur les terrasses agricoles, sur les oliviers.



Village de Monticello

Il est souhaitable que la construction de maisons individuelles sur les coteaux boisés reste limitée. En effet, ce type d'urbanisation a un fort impact paysager et risque à terme de dénaturer l'écrin de verdure qui ceint le village historique.

Monticello dispose d'un territoire vaste marqué par une grande diversité paysagère. Face au développement de l'urbanisation, de nombreux espaces de qualité (oliveraies, anciennes terrasses agricoles…) méritent protection et valorisation. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme, tant dans sa partie réglementaire que dans son zonage, devra intégrer les espaces de grande valeur paysagère comme un patrimoine à protéger.





c) Les entrées de ville

La commune de Monticello se compose de plusieurs entrées de ville caractéristique du paysage et local :

- **Les points d'entrées sur le territoire communal** correspondant aux portes d'accès depuis les communes voisines sur le territoire communal ;
- **Les entrées de ville proprement dites** qui permettent d'accéder en limite d'agglomération urbaine et nécessitent un traitement urbain paysager ce qui est mis en place sur un certain nombre de voiries concernées.

Tous ces points d'entrées et entrées de villes ont un intérêt certain dans l'identité paysagère du territoire communal et doivent pris en compte dans la stratégie de développement du paysage.

- Une première entrée de ville se fait par la T30 au Nord-Est du territoire, à proximité du secteur de Guardiola. Elle offre un paysage ouvert sur des espaces agricoles et naturels au premier plan, et sur le village perché de Monticello au second plan. Aucune structure publicitaire ne vient encombrer le site, permettant ainsi une vue dégager sur le grand paysage. Cette entrée de ville peut être considérée comme étant de bonne qualité.



Entrée de ville (1) depuis l'Est de la T10

- A l'extrémité Est du territoire, en bordure de la commune d'Île-Rousse, une seconde entrée de ville se fait par la voie de circulation T10. Cette dernière est bordée de part et d'autre par des habitations individuelles et reste nettement dominé par les composantes naturelles. Quelques dizaines de mètres plus loin, la bordure de voie est aménagée, offrant une vue dégagée sur des terres anciennement agricoles et sur la mer. Cette entrée de ville peut être considérée comme étant de bonne qualité.



Entrée de ville (2) depuis l'Ouest de la T10

d) La protection du paysage : sites inscrits et sites classés

Les sites classés ou inscrits sont des espaces ou formations naturelles remarquables dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, etc.) et la préservation de toutes atteintes graves :

- En site classé, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10) ;
- En « site inscrit », comme en site « en instance de classement », seules les « opérations d'exploitation courante des fonds ruraux » sont exemptées de déclaration ou d'autorisation. Tout projet d'aménagement ou de modification du site est soumis à un avis simple de l'ABF, donné pour le compte de la DREAL.

Monticello n'est concernée par **aucun site inscrit ou classé**.

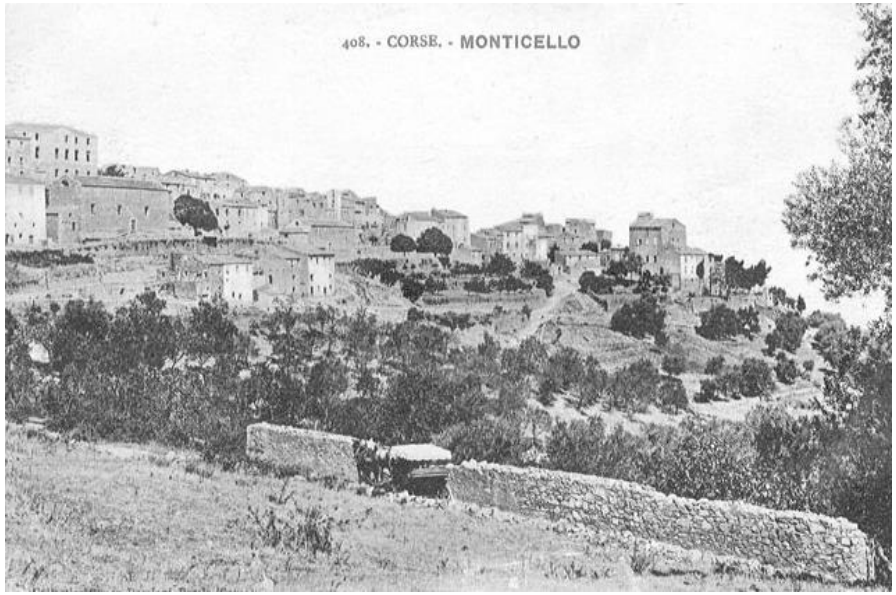
B. Le patrimoine historique et archéologique

a) Historique de la commune

L'origine du village n'est pas connue précisément. L'on sait seulement qu'un village nommé Vortica, situé sur les flancs de la Columbaja, fut abandonné vers le 13ème siècle au profit de Monticello. Dans les hauteurs du village, le cimetière abrite les ruines de l'ancienne paroisse de San Quilico, construction romane du 11ème siècle. Elle était l'église paroissiale de Monticello jusqu'au 18ème siècle.

Monticello a subi à diverses reprises les attaques Barbaresques, notamment en 1549, date à laquelle 300 des 400 habitants du village ont été emmenés en esclavage. A leur suite, les habitants obtinrent du pouvoir génois la possibilité de se fortifier. Le village comportait sept tours lui permettant de se protéger. Elles se dressaient au lieu-dit Tagliatu, aux deux extrémités de la Piazza Gollu, au lieu-dit Finestrone, de part et d'autre de la Casuccia et sur la place de la chapelle Sant'Antone, lieu actuel du Palazzu Malaspina.

De cet ensemble, il reste a Torra di Casuccia, aménagée en habitation, celle englobée dans la maison Giorgi de la Piazza Gollu et a Torra Malaspina transformée en Palazzu de 1743 à 1748. En Août 1736, alors que la Corse était en pleine révolte contre l'occupant Génois, les Monticellacci de garde sur les tours virent arriver une flotte de quinze navires portant le pavillon de Calvi, dont une galère qui s'approchait du Scallu (môle d'Île-Rousse) et de la tour le protégeant. Alors que les navires débarquaient près de 150 hommes, les résistants alarmés par le tocsin descendirent attaquer les troupes fraîchement arrivées.



Photographie historique du village de Monticello

La bataille fut gagnée grâce à l'utilisation de mousqueterie qui décimait les hommes et d'une bombarde, amenée à dos de mulet par Antoine Paul Vescovali de Monticello, qui depuis le rocher de Ginebaro coula la galère dans les eaux du Scallu. Le reste de la flotte s'enfuit, et l'on apprit plus tard que trois des bateaux étaient commandés par des Corses traîtres et alliés des Génois : Morati, Morelli et Cristofini. La tradition orale raconte que les femmes du village attaquaient leurs ennemis en les frappant d'orties après les avoir déshabillés.

Aujourd'hui, Monticello s'étend harmonieusement depuis Santa Suzanna jusqu'à la mer et s'agrandit autour des limites de la commune d'Île Rousse avec une zone résidentielle, une zone artisanale et plusieurs lotissements.

b) Patrimoine archéologique

La commune comptabilise 9 zones archéologiques sensibles (recensées en 1994 :

- Punta di Beffaru (épandage)
- Capu Mirabu (épandage)
- Punta di Columbaja (épandage)
- Capu a l'Altare (épandage)
- Cima a i Parguli (épandage)
- Saleccia (tour génoise)
- San Quilico (chapelle ruinée)
- Santa Suzana (chapelle ruinée)
- Piazze (chapelle ruinée)

c) Monuments historique classés et inscrits

Un monument historique est un édifice, un espace qui a été classé ou inscrit afin de le protéger du fait de son intérêt historique ou artistique.

La législation distingue deux types de monuments historiques :

- Sont classés parmi les monuments historiques « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ».
- Sont inscrits parmi les monuments historiques « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ».

La commune de Monticello ne possède sur son territoire aucun monument historique inscrit, mais abrite cependant **un monument historique classé.**

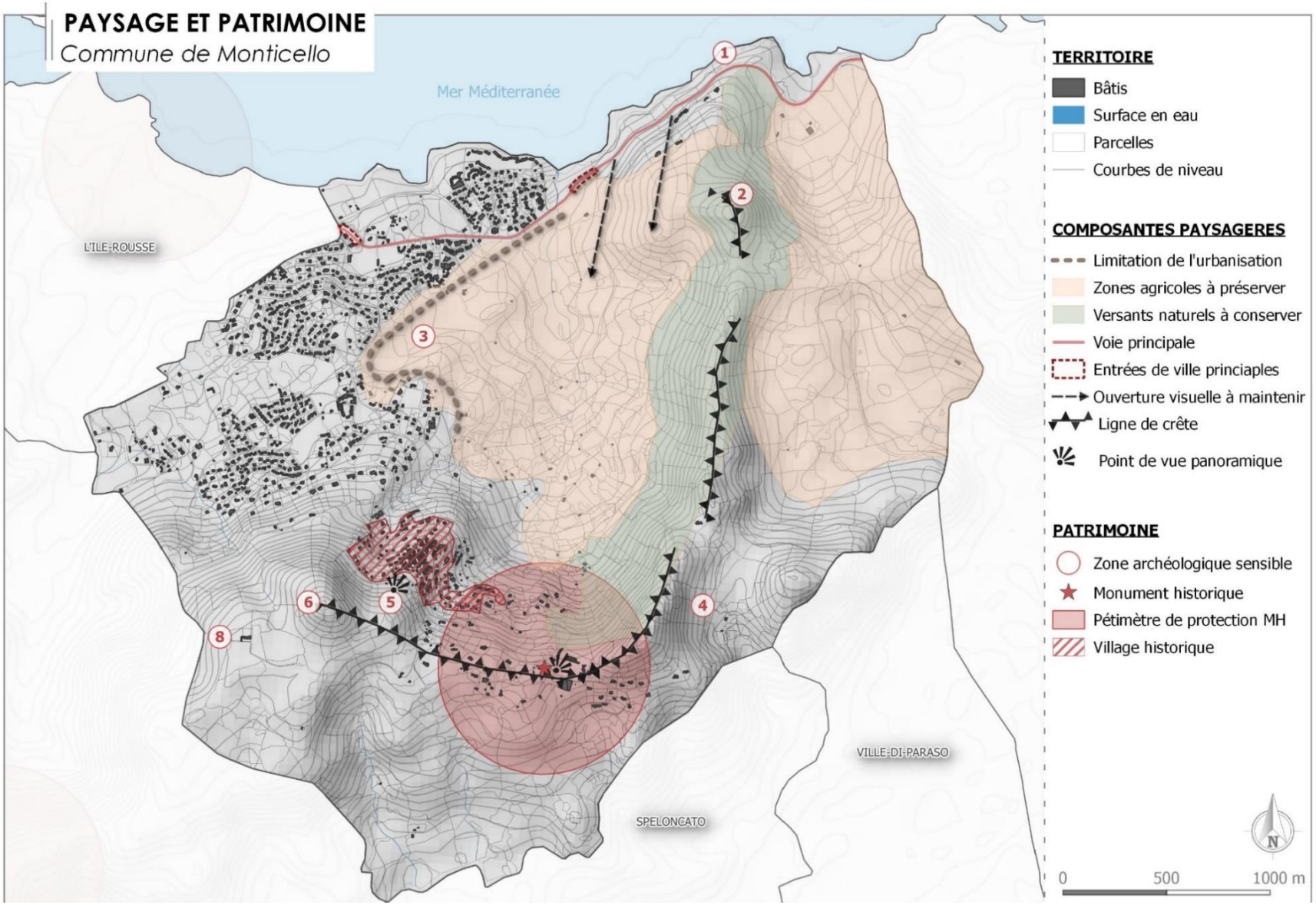
Il s'agit de l'Eglise Saint-François-Xavier (cad. C 287) classé par arrêté du 14 décembre 1992.

Une partie du territoire de la commune de Monticello est incluse dans le périmètre de 500 mètres de servitude de protection des monuments historiques. Le classement de l'église est à l'origine de ce périmètre. Toute modification d'un bâtiment dans ce rayon de protection doit nécessiter une autorisation préalable. La personne compétente à consulter est l'Architecte des Bâtiments de France.



Eglise Saint-François-Xavier // Source : Pierre Bona

Cette chapelle située sur les hauteurs au Sud-Est de Monticello, à côté du complexe sportif, date de la 2ème moitié du XVII° siècle (vers 1663) et sa coupole du XVIIIème siècle a été restaurée. Sa construction serait à l'initiative d'un père Jésuite désireux de protéger la population des incursions ennemies.


PAYSAGE ET PATRIMOINE
Commune de Monticello
Mer Méditerranée
L'ILE-ROUSSE
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
1
2
3
4
5
6
8
TERRITOIRE
Bâtis
Surface en eau
Parcelles
Courbes de niveau
COMPOSANTES PAYSAGERES
Limitation de l'urbanisation
Zones agricoles à préserver
Versants naturels à conserver
Voie principale
Entrées de ville princiaples
Ouverture visuelle à maintenir
Ligne de crête
Point de vue panoramique
PATRIMOINE
Zone archéologique sensible
Monument historique
Pétimètre de protection MH
Village historique
N
0
500
1000 m

IV. GESTION DES RESSOURCES EN EAU

A. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Corse

Le SDAGE en vigueur détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Il donne deux objectifs prioritaires :

- Evoluer de la gestion de l'eau à la gestion des milieux aquatiques ;
- Donner la priorité à l'intérêt collectif.

Le SDAGE 2022-2027 comprend 6 orientations fondamentales :

- OF 0 : Anticiper et s'adapter au changement climatique ;
- OF 1 : Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant les conséquences du changement climatique, les besoins de développement et d'équipement ;
- OF 2 : Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé ;
- OF 3 : Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement ;
- OF 4 : Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion durable de l'eau ;
- OF 5 : Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

B. La qualité des eaux

Le territoire communal ne présente pas de masse d'eau superficielle recensée par le SDAGE, elle présente néanmoins une masse d'eau souterraine : « Socle granitique du Nord-Ouest de la Corse » (**FREG619**).

Le tableau des masses d'eau souterraine comprend trois groupes de colonnes :

- L'identification de la masse d'eau (code, nom, catégorie) ;
- L'objectif d'état quantitatif où sont détaillées :
- L'échéance (2015, 2021, 2027, 2033, 2039) ;
- La motivation en cas de recours aux dérogations : conditions naturelles (CN), faisabilité technique (FT), coûts disproportionnés (CD) ;
- Les raisons du report en 2027.
- L'objectif d'état chimique où figurent les mêmes rubriques que pour l'objectif d'état chimique des masses d'eau superficielle.

			Objectif d'état quantitatif				Objectif d'état chimique			
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de la masse d'eau	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Raisons	Objectif d'état	Echéance avec ubiquiste	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation
FREG619	Socle granitique du nord-ouest de la Corse	affleurante et profonde	BE	2015			BE	2015		

La masse d'eau présente un bon état global qu'il faudra préserver.

La commune est concernée par une masse d'eau côtière : « Pointe Palazzu-Sud Nonza » (**FREC01ab**). Cette dernière présente une bonne qualité écologique et chimique.

				Objectif d'état écologique				Objectif d'état chimique				
Code masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Catégorie de masse d'eau	Statut	Objectif d'état	Echéance	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation	Objectif d'état	Echéance sans ubiquiste	Echéance avec ubiquiste	Motifs en cas de recours aux dérogations	Eléments de qualité faisant l'objet d'une adaptation
Eaux côtières												
FREC01ab	Pointe Palazzu - Sud Nonza	Eaux côtières	MEN	BE	2015			BE	2015	2015		

C. La gestion de l'eau

a) Alimentation en eau potable

La commune de Monticello a choisi de gérer en régie sa ressource en eau potable. Ce service a été transféré par un contrat d'affermage à la Société des Eaux de Corse jusqu'en 2018.

La gestion des ressources en eau de la commune de Monticello se fait dans le cadre de la gestion des ressources de la Communauté de Commune du Bassin de Vie d'Île-Rousse (Corbara, Île-Rousse, Monticello, Pigna, Santa Reparata-di-Balagna).

Sur l'année 2013, l'équivalent de 7 111 habitants (dont 1 747 à Monticello) sont desservis par le réseau publique d'eau potable, dont la consommation est estimée à 277 litres par habitant, par jour. Ramenée à l'échelle de Monticello, cette information permet d'estimer la consommation journalière communale à 483,9 m^3. Le réseau s'étend sur près de 69km de canalisations et comporte :

- 2 unités de production d'eau potable, d'une capacité totale de 120 m^3 par jour ;
- 9 réservoirs d'une capacité totale de stockage de 1 194 m^3.

En 2013, le rendement du réseau de distribution est estimé à 69,9%. Les périmètres de captage n'ont, à ce jour, pas fait l'objet d'une autorisation préfectorale de distribution d'eau destinée à la consommation humaine, ni d'une déclaration d'utilité publique des travaux de dérivation des eaux. L'instauration de périmètres de protection par déclaration d'utilité publique et servitude d'utilité publique est envisagée à court terme par la Communauté de Communes.

Au regard des perspectives d'évolution démographique, la commune dispose d'une ressource en eau potable largement suffisante. Néanmoins, elle devra réaliser des extensions et des adaptations de son réseau afin de structurer l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Les indicateurs de conformité des prélèvements réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité concernent les paramètres microbiologiques et physico-chimiques. Un prélèvement est déclaré non-conforme si au moins un des paramètres le constituant est non-conforme à une limite de qualité. Sur les 53 prélèvements réalisés en 2013, un seul est considéré comme non conforme.

Paramètres microbiologiques	2009	2010	2011	2012	2013
Taux de conformité microbiologique	**100,00 %**	**100,00 %**	**98,18 %**	**96,23 %**	**98,11 %**
Nombre de prélèvements conformes	57	49	54	51	52
Nombre de prélèvements non conformes	0	0	1	2	1
Nombre total de prélèvements	57	49	55	53	53
Paramètres physico–chimique	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Taux de conformité physico-chimique	**100,00 %**	**91,67 %**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**
Nombre de prélèvements conformes	13	11	12	11	10
Nombre de prélèvements non conformes	0	1	0	0	0
Nombre total de prélèvements	13	12	12	11	10

Evolution de la qualité des ressources en eau // Source : Rapport Annuel 2013

Ainsi, en 2013, le taux de conformité est de 98,11% pour les indicateurs microbiologiques et de 100% pour les facteurs physico-chimiques.

b) Le réseau d'assainissement

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

L'assainissement collectif est géré de façon identique aux ressources en eau potable, selon un contrat d'affermage avec la Société des Eaux de Corse, pour l'ensemble des Communes du Bassin de Vie d'Île Rousse.

Au total, le réseau collectif d'assainissement s'étends sur 20km de canalisations, conduisant à deux usines de dépollution d'une capacité totale de 30 100 Equivalents Habitants (EH) :

- STEP Pigna, d'une capacité épuratoire en DBO5 de 6 kg/j et d'une capacité de 100 EH ;
- STEP Île-Rousse, d'une capacité épuratoire en DBO5 de 1 800 kg/j et d'une capacité de 30 000 EH.

Les besoins sont actuellement évalués à environ 24 000 EH en période de pointe et entre 7000 et 8000 habitants en hiver.

Conformité réglementaire des rejets	à la directive Européenne	à l'arrêté préfectoral
Performance globale du service (%)	**100**	**100**
STEP ILE ROUSSE	100	100

Pour établir la performance globale, dans le cas de plusieurs usines de dépollution, le taux de chaque usine est pondéré par la charge en DBO5 arrivant sur le système de traitement.

Conformité règlementaire des rejets de la STEP Ile Rousse en 2013 // Source : Rapport Annuel 2013

Sur le territoire de Monticello, 1 747 habitants sont desservis par le réseau collectif d'assainissement en 2013. La STEP d'Île Rousse a privilégié la valorisation des boues d'épuration en engrais agricole, non seulement comme un engrais direct, mais aussi comme biomasse. Les boues sont ainsi valorisées sous forme d'énergie dans la production de biogaz ou sous forme de bio-polymères ou de bio-plastiques.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Seuls les secteurs à capacité d'accueil limitée sont maintenus en assainissement individuel. Un plan de zonage de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome cartographie les secteurs qui peuvent supporter la mise en place d'un tel dispositif. Sur ces secteurs, ce rapport préconise la détermination d'une superficie minimale de constructibilité fixée à 1 000 m².

V. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A. Les risques naturels

La commune de Monticello est relativement préservée de tout risque naturel. Le territoire n'est soumis à aucun Plan de Prévention des Risques naturels (PPR).

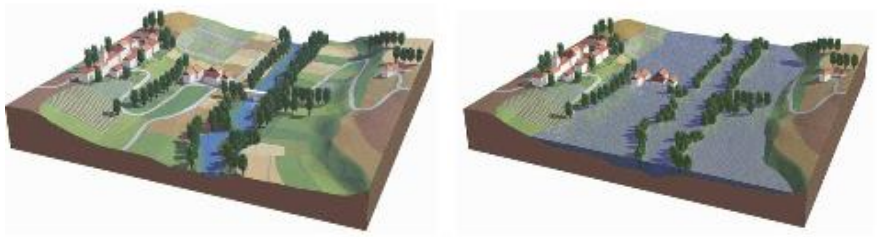
B. Le risque d'inondation

Les inondations et crues torrentielles se caractérisent par des vitesses d'écoulement rapides et par des phénomènes de transports solides liés aux sapements de berges avec, parfois, inondation des terrains situés en arrière. Les crues torrentielles peuvent également générer des glissements de terrain, par un engorgement des terrains.

« L'Atlas des Zones Inondables (AZI) recense les zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle. L'AZI contribue à l'information du public, il ne représente pas de valeur réglementaire. »

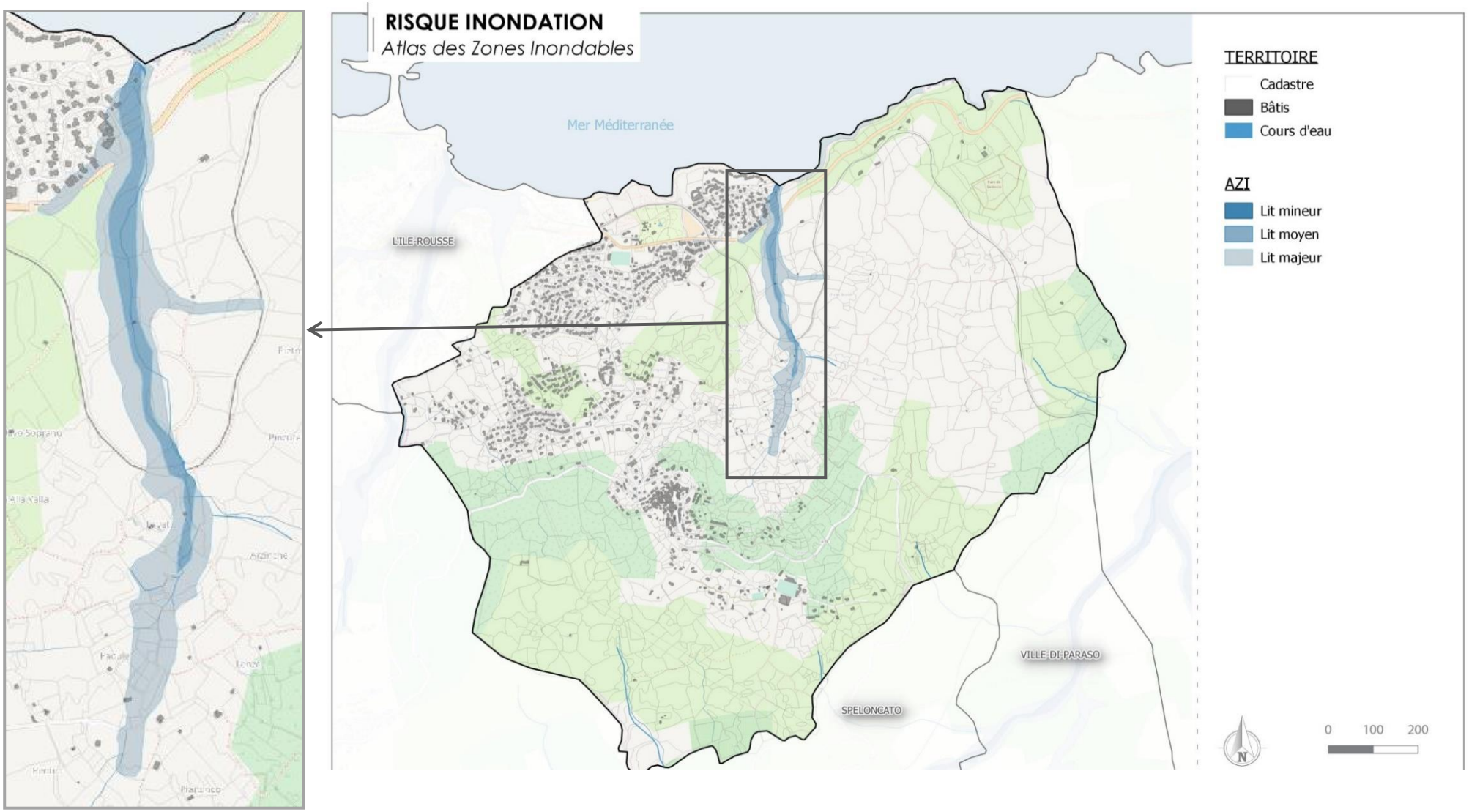
Une analyse hydro-géomorphologique mené sur le territoire à conduit à la définition de périmètres potentiellement inondables, identifiés pour les cours d'eau en présence :

- Lit mineur (ou lit d'étiage), compris entre les berges qui délimitent le cours d'eau, il correspond à un écoulement habituel, hors crue ;
- Lit moyen, correspond à la zone inondable lors de débordements faisant suite à des crues relativement fréquentes (annuelles à décennales), voire moins fréquente (dans le cas d'aménagements hydrauliques conséquents). Le lit moyen est souvent déterminé par correspondance à la zone de mobilité historique du cours d'eau ;
- Lit majeur : zone submersible lors des crues rares à exceptionnelles (décennales, centennales et plus). Cela correspond à la plus grande partie du périmètre inondable identifié.



Représentations du lit mineur (à gauche) et du lit majeur (àdroite) // Source : Risquesmajeurs.fr

La commune de Monticello présente des terrains où des risques inondation sont prévisibles. Il s'agit principalement des espaces proches du ruisseau de Cala d'Olivu. Ce risque n'a cependant pas été défini comme ayant pas des enjeux significatifs. Il n'existe ainsi pas de PPRI s'appliquant au territoire de Monticello.


RISQUE INONDATION
Atlas des Zones Inondables
Mer Méditerranée
L'ILE-ROUSSE
SPELONCATO
VILLE-DI-PARASO
TERRITOIRE
Cadastre
Bâtis
Cours d'eau
AZI
Lit mineur
Lit moyen
Lit majeur
0
100
200
N

C. Le risque d'érosion du littoral

La commune est soumise, sur sa façade littorale, au risque d'érosion par enlèvement du sable. Ce phénomène lié aux courants marins vient "grignoter" chaque année les plages, réduisant la distance entre la mer et les cordons dunaires.

Le principal enjeu concerne les établissements d'hébergement touristique et les campings. Véritable moteur économique de la commune, ils voient chaque année se réduire leur marge de développement. Il est donc nécessaire de prévoir une "zone de repli" au sein de laquelle ces établissements pourront faire perdurer leur activité.

Il n'existe pas de PPR sur la commune de Monticello.

D. Le risque de submersion marine

La gestion et la prise en considération des risques littoraux se traduit généralement par un arrêt de l'urbanisation au niveau des secteurs exposés, et par l'éventuelle élaboration de PPR liés à ce phénomène.

La prise en compte du risque de submersion marine est assez récente et les données disponibles, que ce soit pour l'aléa (houlographes, marégraphe, etc.) ou les enjeux (MNT littoraux) sont encore imprécises. Des études sur le niveau de la mer et la topographie des côtes sont en train d'être menées, ce qui va permettre de définir des zones prioritaires pour la prescription de PPRL.

Un point en lien direct avec la submersion marine qu'il semble important de prendre en compte est celui de la montée du niveau des eaux suite au réchauffement climatique. La Corse, comme toutes les régions côtières, sera directement impactée par ce phénomène qu'il ne faut donc pas négliger.

Trois cotes altimétriques de référence sont définies par l'Atlas des Zones potentiellement Submersibles (AZS) : 1m NGF, 2m NGF et 2,40m NGF. Les espaces situés en dessous de la cote 1m NGF sont considérés comme très exposés et nécessite une réflexion en vue d'une réduction, de la vulnérabilité des biens et des personnes dans ces espaces.

E. Le risque d'incendie

Le feu de forêt est un sinistre qui se déclare dans une formation naturelle qui peut être de type forestière (forêt de feuillus, de conifères ou mixtes), subforestère (maquis, garrigues ou landes) ou encore de type herbacée (prairies, pelouses...). Le terme « feu de forêt » désigne un feu ayant brûlé un massif forestier d'au moins un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. Les feux se produisent préférentiellement pendant l'été mais plus d'un tiers ont lieu en dehors de cette période. La sécheresse de la végétation et de l'atmosphère accompagnée d'une faible teneur en eau des sols sont favorables aux incendies y compris l'hiver

De par sa situation, sa végétation, son exposition à certains vents, la commune de Monticello est soumise à d'importants risques d'incendie.

Les feux frappent principalement les zones de contact entre milieu urbain et espaces naturels. Les espaces fortement urbanisés connaissent peu de sinistres et ceux-ci restent de faible ampleur. La surface moyenne parcourue par feu est nettement plus importante en terrain naturel ; ceci s'explique par l'importance de la biomasse végétale, la difficulté d'acheminement des secours et le degré de vigilance moins marqué qu'en zone urbaine. Cela démontre l'importance d'une urbanisation groupée pour la maîtrise du risque d'incendie et les problèmes qui se posent à

l'interface entre zone urbaine et espaces naturels. Les services de défense contre l'incendie rappellent que :

- L'aménagement du territoire communal doit prendre en compte la nécessité de fournir les ressources nécessaires à la défense contre l'incendie des zones urbanisées ou en voie de l'être ;
- Les besoins en eau sont définis par la circulaire ministérielle du 10 décembre 1951, et sont exprimés en fonction de la qualité du tissu urbain. Ces données correspondent à un risque moyen pour le type de construction concerné. L'implantation d'un bâtiment ou d'une exploitation de caractère particulier peut justifier de besoins en eau plus conséquents.

Il est à noter que la défense en eau peut être constituée de points d'eau naturels ou aménagés. Les poteaux incendies doivent répondre aux dispositions de la norme NFS 61-213.

Les types de constructions généralement rencontrés dans l'aménagement des communes nous conduisent à recommander les moyens en eau suivants :

- *Zones d'habitation individuelles ou collectives :*

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m³/heure
Simultanéité des débits	120 m³/heure répartis sur 2 points d'eau successifs

- *Zone industrielle, artisanale ou commerciale avec potentiel calorifique moyen :*

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m³/heure
Simultanéité des débits	120 m³/heure répartis sur 2 points d'eau successifs

- *Zone industrielle, artisanale ou commerciale avec fort potentiel calorifique :*

Distance linéaire maximale entre deux points d'eau	200 mètres
Distance maximale entre un point d'eau et l'accès du bâtiment le plus éloigné	150 mètres
Débit unitaire d'un point d'eau	60 m³/heure
Simultanéité des débits	240 m³/heure répartis sur 4 points d'eau successifs

LE PLAN DE PROTECTION DES FORETS ET DES ESPACES NATURELS CONTRE LES INCENDIES

Afin de lutter contre les feux de forêts, la Corse s'est dotée d'un plan de protection régional : le Plan de protection des forêts et des espaces naturels contre les incendies (PPFENI). Ce document a pour objectifs :

- D'augmenter l'efficacité de la protection contre les incendies en visant la réduction du nombre d'incendies, des surfaces brûlées, la prévention des risques d'incendies et la limitation de leurs conséquences sur les personnes, les biens, les activités et les milieux naturels ;
- De définir les orientations de la politique de prévention et les actions à mettre en œuvre.

Adopté en mars 2006, il est a été révisé en 2012 et validé en 2013 pour la période 2013-2022, sans que les principes fondamentaux du premier plan ne soient remis en cause. Il est élaboré conjointement par les services de l'État ou assimilés, la Collectivité territoriale de Corse, les conseils généraux, les communes et communautés de communes ayant compétence en matière de DFCI.

Les politiques retenues sont ordonnées selon les principes de limitation de l'apparition du phénomène (prévention), de préparation du terrain pour aider à la lutte et limiter les effets des incendies (prévision et lutte). L'ensemble des actions précisées dans le PPFENI peut être rapporté à trois objectifs principaux :

- Prévenir le risque incendie par la réduction des départs de feux ;
- Limiter les conséquences des incendies, réduire les surfaces parcourues et protéger les personnes les biens, les activités et le milieu naturel ;
- Analyser, comprendre et reconstituer après incendie.

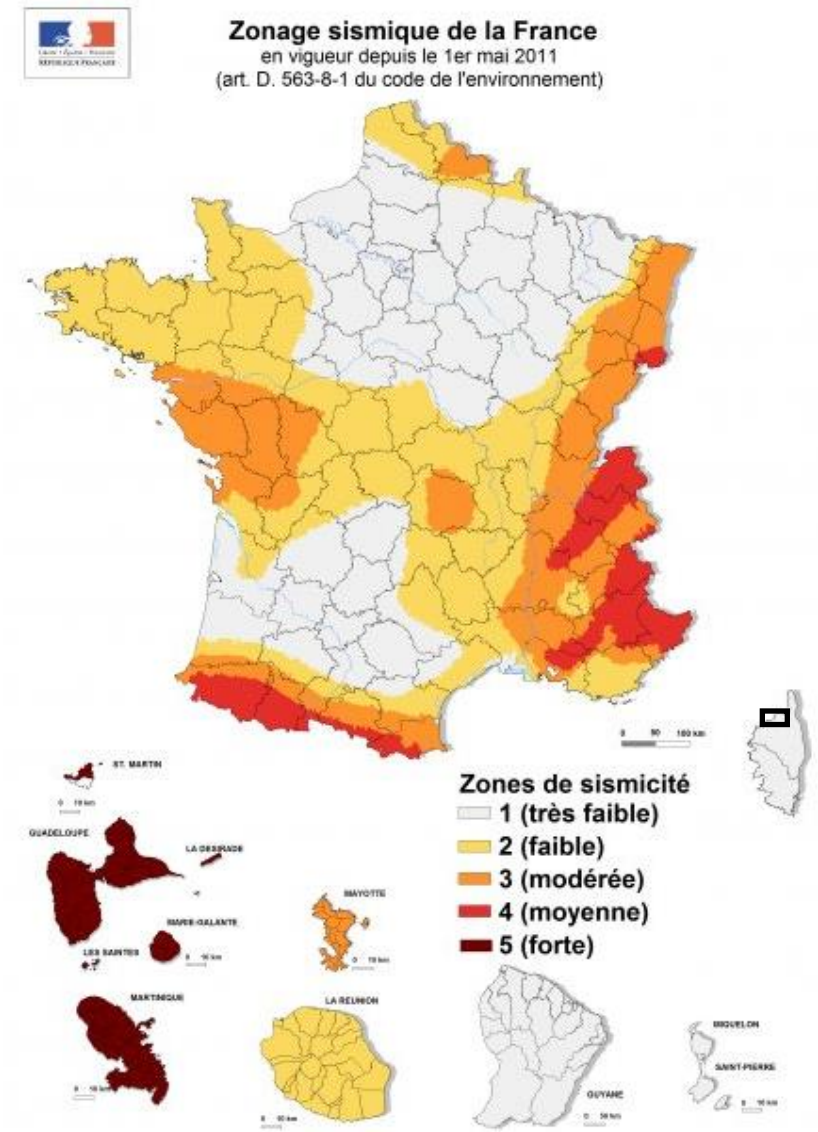
L'acquisition de références scientifiques, la sensibilisation et l'information, la recherche d'implication des collectivités locales sont par ailleurs des priorités transversales.

F. Le risque sismique

Les perturbations sismiques ou séismes sont des manifestations directes de la tectonique des plaques. Principalement concentrée le long des failles, l'activité sismique est due aux frottements entre plusieurs plaques. Ce mécanisme participe à la création d'une réserve conséquente d'énergie qui, brutalement relâchée, provoque un épisode sismique plus ou moins virulent. L'importance d'un séisme peut être caractérise par deux critères, que sont sa magnitude et son intensité.

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique (« Plan Séisme ») lancé en 2005, l'actualisation de données et l'application de nouvelles méthodes de calculs ont permis d'établir une carte d'aléa sismique. Cette dernière s'accompagne d'un nouveau dispositif réglementaire appliqué à l'ensemble du territoire français. Le décret du 22 octobre 2010 délimite les zones de sismicité du territoire français.

L'ensemble du territoire de Monticello est classé en **zone 1 au titre du risque sismique**, par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il s'agit d'une zone de **« Sismicité très faible »** considéré comme négligeable mais non nul, où aucune précaution particulière contre le risque de sismicité n'est prévue au niveau régional.



Zonage sismique de la France

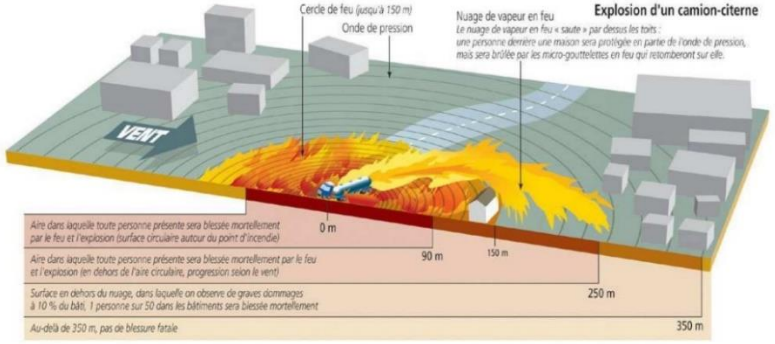
G. Les risques technologiques

Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses.

a) Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) concerne principalement les éventuels accidents pouvant intervenir dans le cadre du transport de matières dangereuses, ces derniers pouvant entraîner des conséquences graves, voire irrémédiables, pour la population, les biens ou encore l'environnement. Sont considérées comme matières dangereuses les produits hautement toxiques, les explosifs et les polluants, mais aussi les carburants, gaz et engrais.

Le territoire de Monticello est exposé au risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de la voie de circulation T30 qui traverse le Nord de la commune.



Risque TMD

b) SEVESO

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

La directive SEVESO est le nom donné à la série de directives européennes qui imposent l'identification des sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs et d'y maintenir un haut niveau de prévention.

LES INSTALLATIONS CLASSEES ICPE (NON SEVESO)

Peut être considéré Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) tout dépôt, chantier, usine, atelier et d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage ;
- La santé, la sécurité, la salubrité publiques ;
- L'agriculture ;
- La protection de la nature et de l'environnement ;
- L'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- La conservation des sites et monuments ;
- Des éléments du patrimoine archéologique.

La commune de Monticello ne recense aucune installation ICPE sur son territoire.

VI. NUISANCES, DECHETS ET POLLUTIONS

A. Les sites et sols pollués

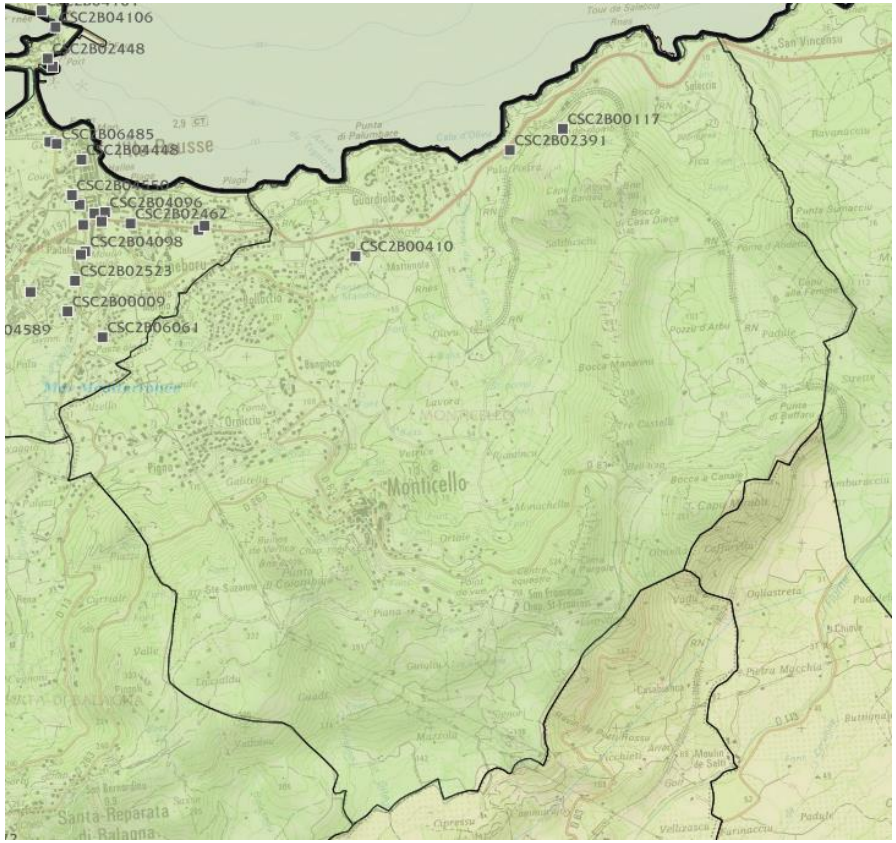
Un inventaire a été mis en place, depuis 1978, pour recenser les sites et sols pollués sur le territoire français. Parmi eux, on distingue deux catégories différentes

- Les sites BASOL, appelant une action des pouvoirs publics (aussi bien à titre préventif que curatif) ;
- Les sites classés BASIAS, répertoriés comme anciens sites industriels et activités de service.

Sur le territoire de la commune de Monticello, **aucun site de type BASOL** n'est recensé. **6 sites BASIAS** sont cependant répertoriés :

IDENTIFIANT	NOM USUEL	CODE ACTIVITE
CSC2B00117	Mine de Plomb Argentifère	B07.29Z
CSC2B00410	–	C16.10
CSC2B00478	–	C25.9
CSC2B00487	–	C28.2
CSC2B02391	Quai de transit des ordures ménagères	E38.11Z
CSC2B06524	Regroupement d'ordures ménagères	E38.11Z

Ces données sont à prendre dans compte lors des démarches et projets d'aménagement, dans quels cas une étude, voir un processus de dépollution des sols pourraient être engagés.



Localisation des sites BASIAS sur la commune

B. Les nuisances sonores

VOIES BRUYANTES

Le territoire communal est soumis à des nuisances sonores du fait de l'existence d'un axe routier structurant du territoire. En matière de nuisances sonores, la commune est concernée par le classement des voies bruyantes, et notamment de la voie de circulation T30.

Cette voie est classée route à grande circulation : on doit y appliquer les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

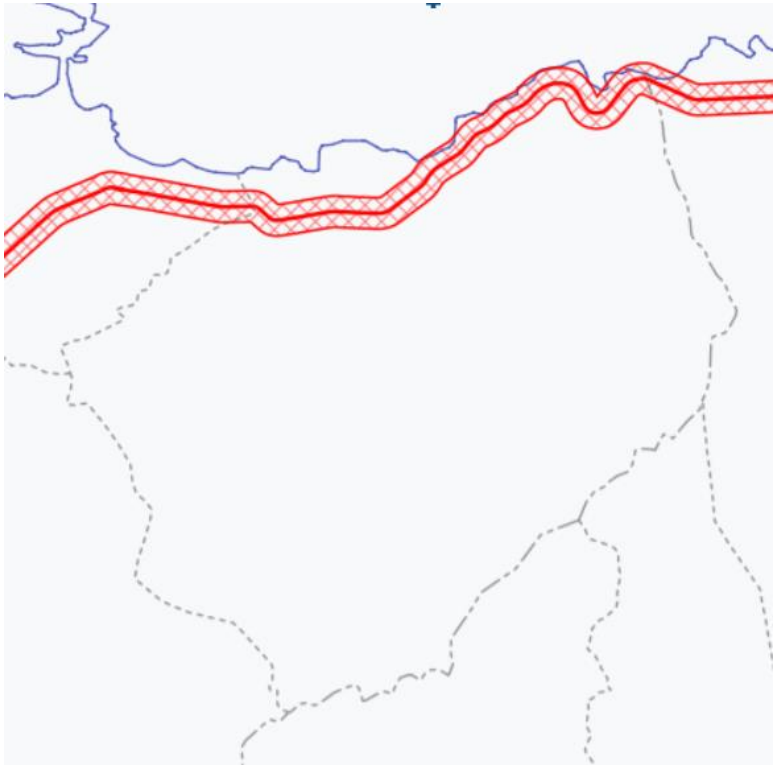
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou l'extension des constructions existantes. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (…), sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Les infrastructures de transports terrestres (ITT) sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 sont :

- En catégorie 1 : 300 m ;
- En catégorie 2 : 250 m ;
- En catégorie 3 : 100 m ;
- En catégorie 4 : 30 m ;
- En catégorie 5 : 10 m.

La T30 a été classée voie bruyante par la DDTM de Haute Corse (catégorie 4 : 30 mètres).

Ce classement des voies n'est pas contraignant en termes d'aménagement, il ne s'agit que d'un outil préventif de lutte contre le bruit. Il est établi à partir d'arrêtés préfectoraux pris suivant des niveaux d'émissions sonores. Cependant, le classement définit les prescriptions d'isolement acoustique spécifiques que tout constructeur de bâtiment neuf situé à proximité de ces voies doit respecter. Les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront ainsi présenter une isolation de façade renforcée dans les secteurs affectés par le bruit.



Localisation des voies bruyantes sur le territoire

C. Qualité de l'air

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 rappelle le droit de chacun à respirer un air sain. Elle fixe des objectifs généraux de la qualité de l'air.

Cette politique se décline à l'échelle régionale et locale. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) détermine les objectifs de surveillance de la qualité de l'air et de réduction des émissions polluantes, qu'elles soient d'origine industrielle ou automobile.

La Corse n'ayant pas de ville de plus de 100 000 habitants, la réglementation européenne considère l'ensemble du territoire comme une zone de surveillance unique. Pourtant, la réalité du terrain montre que la surveillance de la qualité de l'air ne peut pas être équivalente sur l'ensemble du territoire. De ce fait des aires de surveillances ont été déterminées en fonction des problématiques locales.

La commune de Monticello appartient à l'aire de surveillance « zone rurale », secteur ne relevant pas, à priori, de sources d'émissions locales. Actuellement, il n'y a pas de surveillance de la qualité de l'air dans ce secteur.

D. La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers est une compétence de la Communauté de Communes d'Île-Rousse. A noter que le Département de Haute Corse est couvert par un Plan Départemental d'Elimination des Déchets révisé approuvé le 16 décembre 2002.

La collecte des ordures ménagères a lieu du lundi au samedi et tous les jours de la semaine en période estivale, et sur l'ensemble du territoire communal. Le mode de conteneurisation est le porte-à-porte. Les ordures ménagères collectées sont évacuées, par l'intermédiaire d'un camion-benne, vers la décharge autorisée de la commune de Calvi pour être traitées au centre d'enfouissement de Tallone.

La Communauté de communes exécute le ramassage des différents déchets qui sont ensuite récupérés par le SYVADEC qui s'occupe de les transmettre aux différents repreneurs avec lesquels il a contractualisé. Ces repreneurs sont des entreprises de revalorisation.

La collecte des encombrants ménagers à lieu une fois par semaine. Le ramassage des carcasses de voitures est effectué à la demande.

Depuis le 18 février 2008, le territoire de la Communauté de communes a mis en place sur son périmètre le tri sélectif des déchets ménager.

VII. OBJECTIFS ENERGETIQUES

Les récentes lois Grenelle II et ALUR ont fortement participées à la révision du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Le PLU se voit ainsi impacté par ces changements et compte désormais de nouveaux objectifs énergétiques. Afin de parvenir à mettre en application la programmation post-Grenelle, l'article L-100 du code de l'urbanisme a été modifié.

Cet article plaidant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités.

« Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques […] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Désormais, « Les collectivités territoriales pourront définir dans leur document d'urbanisme des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions nouvelles de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. » (Art. L123-1-5 du Code de l'urbanisme).

Les préoccupations d'époque amènent de nouveaux enjeux énergétiques à voir le jour. A travers leur démarche, les nouveaux PLU cherche à diminuer la consommation énergétique tout en introduisant progressivement des modes de productions durables.

La collectivité territoriale de Corse a adopté en novembre 2005 un plan énergie, pour faire face aux besoins énergétiques à l'horizon 2015 puis 2025. L'objectif étant d'assurer la qualité et la sécurité de l'approvisionnement, par un meilleur équilibre entre énergies renouvelables, thermiques et interconnexion, ainsi que par la mise en œuvre d'une politique de maîtrise de l'énergie.

A l'horizon 2025, l'objectif du plan est d'atteindre l'équilibre 1/3 thermique, 1/3 interconnexion, 1/3 énergies renouvelables.

A noter que la Corse définit également des objectifs énergétiques à l'horizon 2020-2050, au travers de son Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) qui comporte trois grandes parties :

- L'état des lieux, les potentiels et les enjeux prioritaires en Corse ;
- Les scénarios d'évolution prospectifs tendanciels et volontaristes à l'horizon 2050 ;
- Les orientations stratégiques du SRCAE en cohérence avec les scénarios visant à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les objectifs du SRCAE ont donc pour ambition en 2050 :

- De réduire les consommations d'énergie finale (- 54 % par rapport à 2008) ainsi que les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques associées ;
- De développer les énergies renouvelables ;
- Et de réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

A. L'énergie solaire

L'énergie solaire est transmise par le soleil sous la forme de lumière et de chaleur. Cette énergie permet de fabriquer de l'électricité à partir de panneaux photovoltaïques ou des centrales solaires thermiques, grâce à la lumière captée par des panneaux solaires.

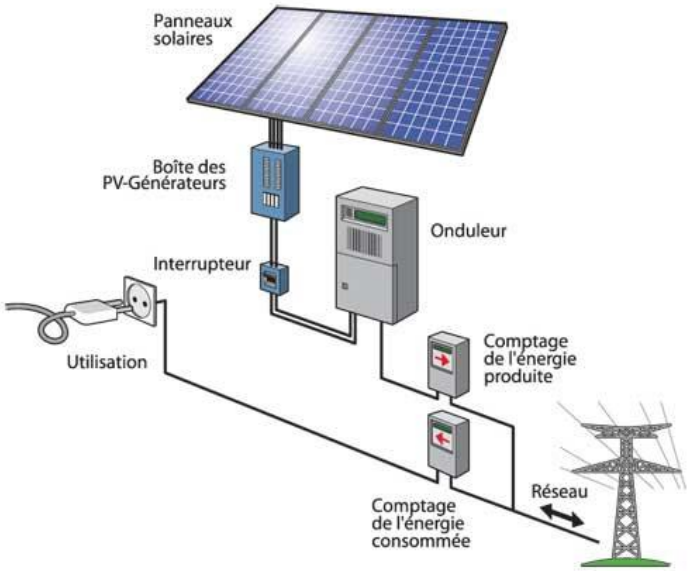
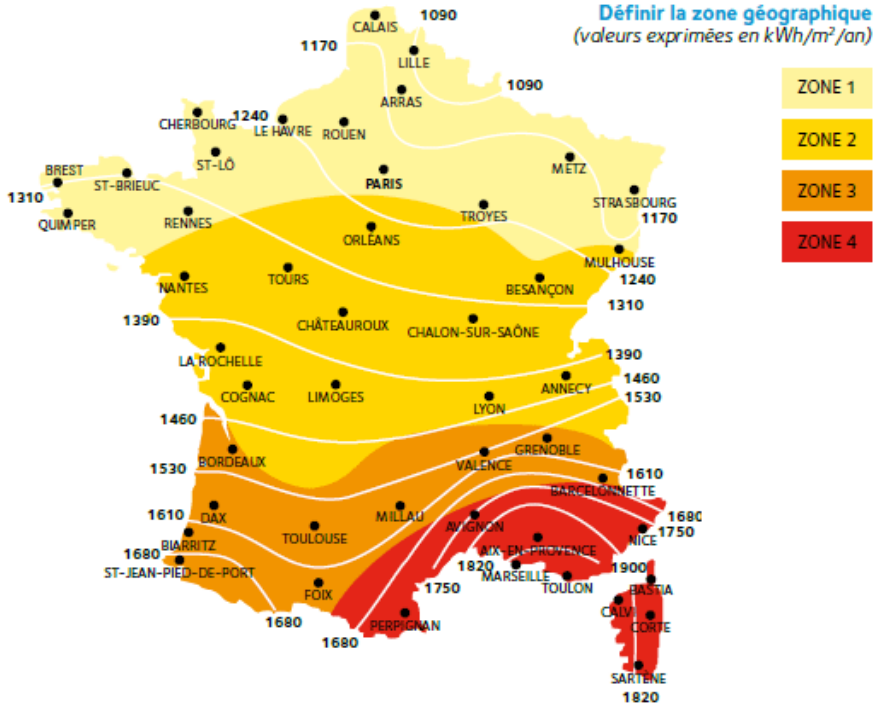


Schéma de fonctionnement de l'énergie solaire

La position géographique du territoire de la commune lui confère un **fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire (zone 4)**. Le Sud de la France bénéficie, de manière générale, d'un climat caractérisé par de forts taux d'ensoleillement. Ces conditions font de cette zone un secteur caractérisé par un gisement solaire conséquent. L'énergie solaire étant « gratuite » et inépuisable, son développement sur le territoire participerait activement au développement économique et durable de la région.

La mise en place de ces infrastructures peut néanmoins s'avérer difficile dans les zones contraintes par le patrimoine de la commune.



Nombre moyen d'heures d'ensoleillement annuel en France

B. L'énergie éolienne

L'énergie éolienne repose sur la conversion de l'énergie cinétique – véhiculée par le mouvement des masses d'air – en énergie mécanique. Cette énergie est ensuite utilisée pour produire de l'électricité qui est consommée localement (sites isolés), ou injectée sur le réseau électrique.

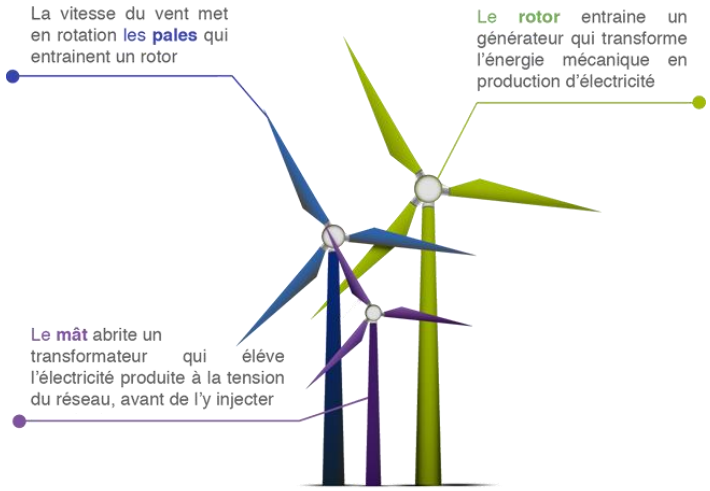


Schéma de fonctionnement des éoliennes

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) Corse identifie les secteurs territoriaux favorables au développement des énergies éoliennes. Ce document de cadrage s'appuie sur le potentiel éolien des sites mais prend aussi en compte les réglementations relatives à la protection des espaces naturels, les orientations régionales, la structure des entités paysagères mais aussi le patrimoine, aussi bien naturel que culturel, du territoire. A noter que l'inscription d'un secteur en zone favorable est indispensable à la réalisation d'un projet éolien, sans pour autant dispenser des différentes procédures d'autorisation (permis de construire, étude d'impact environnemental, enquête publique…).

La commune de Monticello est identifiée comme étant en zone propice (enjeu faible à modéré) au Nord-Ouest, assez propice (enjeu assez fort) au Sud et peu propice au Nord-Est (forte contrainte technique ou fort enjeu environnemental).

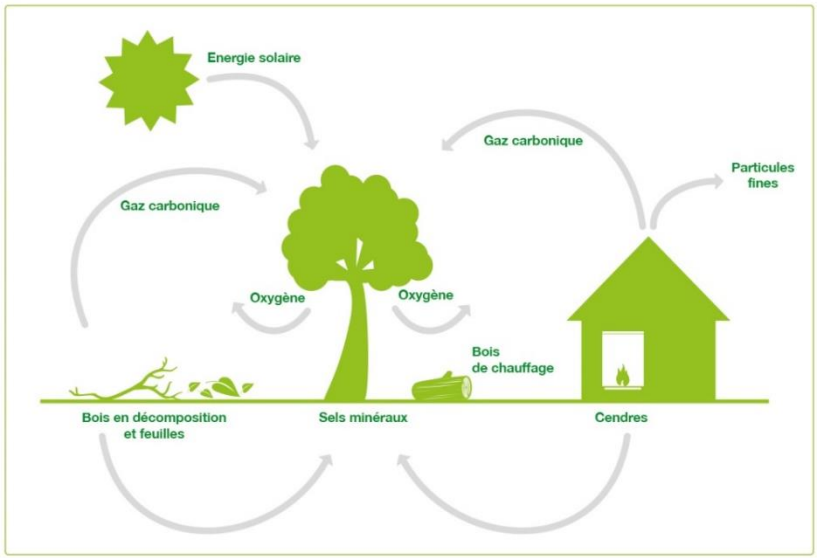


Gisement éolien, servitudes, milieux naturels, patrimoine et paysage

C. La biomasse

L'énergie biomasse permet de fabriquer de l'électricité grâce à la chaleur dégagée par la combustion de de matières d'origine naturelle (bois, végétaux, déchets agricoles, ordures ménagères organiques) ou du biogaz issu de la fermentation de ces matières (méthanisation).

L'énergie biomasse n'émet presque pas de polluants et n'a pas d'impact sur l'effet de serre. Il est considéré que la quantité de CO_2 – un gaz à effet de serre – qu'elle rejette, correspond à la quantité absorbée par les végétaux pendant au cours de leur croissance.



Cycles de décomposition et de combustion de la biomasse

De plus, la valorisation du biogaz en électricité évite l'émission de méthane, un autre gaz à effet de serre, dans l'atmosphère. Il représente un potentiel énergétique très important, en provenance principalement des décharges, mais aussi des boues d'épuration et des déchets urbains et agricoles. A noter que la biomasse n'est considérée comme une source d'énergie renouvelable que si sa régénération est au moins égale à sa consommation. Ainsi, par exemple, l'utilisation du bois ne doit pas conduire à une diminution du nombre d'arbres.

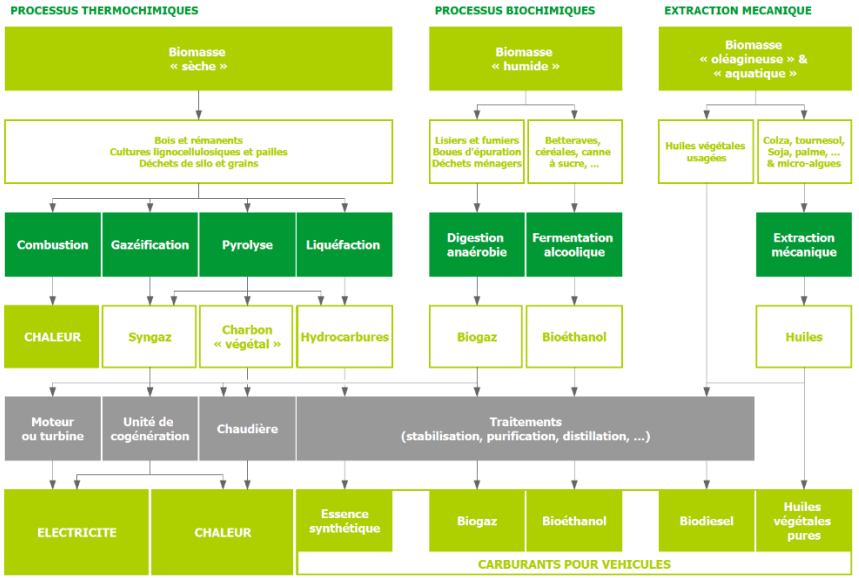


Diagramme des principales filières de conversion énergétique de la biomasse

Avec une couverture importante par les massifs forestiers, la commune dispose d'un fort potentiel de développement de la filière bois-énergie. Ce potentiel devra toutefois être confirmé par une étude de faisabilité vérifiant notamment l'accessibilité de la ressource.

PARTIE 6 – ANALYSE TERRITORIALE

I. L'ENVELOPPE URBAINE

A. Méthodologie

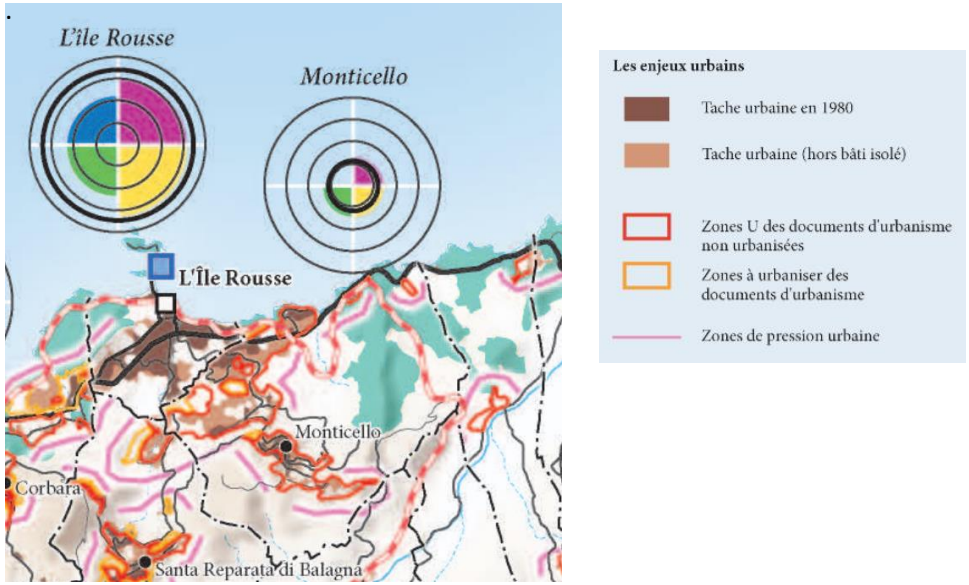
Le PADDUC propose une enveloppe urbaine dans sa cartographie. Elle est élaborée suivant une méthode de buffer à 50 mètres, assemblage des buffers puis réduction de 50 mètres de la forme obtenue. Cette tâche urbaine est basée sur le cadastre de 1980 (voir légende ci-contre).

Depuis 1980, un bon nombre de constructions ont eu lieu. Pour compléter la proposition du PADDUC, nous nous sommes attachés à utiliser le cadastre le plus récent. Puis la commune a procédé à une mise à jour de cadastre en indiquant les constructions récentes non répertoriées.
La méthodologie expliquée page suivante a été appliquée pour créer une tache urbaine dite « brute ». Cette dernière a ensuite été nettoyée et analysée pour venir en appui de celle proposée par le PADDUC.

De ce travail sont issues les différentes enveloppes urbaines proposées sur la commune.

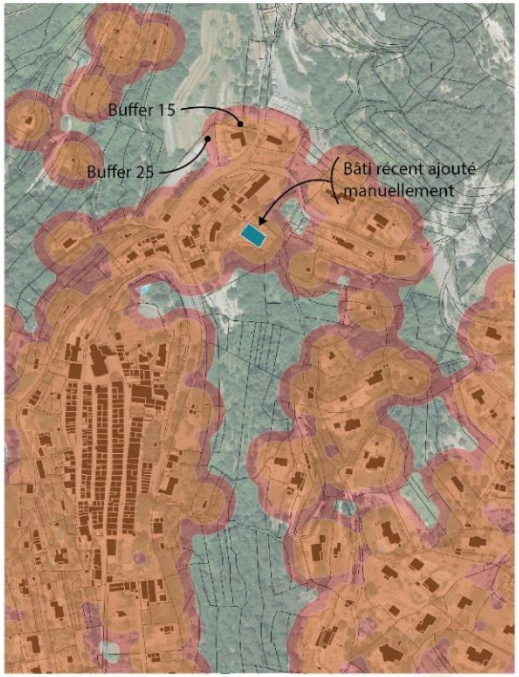
L'enveloppe urbaine retient tous les ensembles urbains comprenant plus de 10 bâtiments en durs, sachant qu'une zone tampon de 25 mètres est créée autour des bâtiments (en durs).
L'enveloppe urbaine est élaborée suivant une méthode de buffer à 50 mètres, assemblage des buffers, puis réduction de 50 mètres de la forme obtenue. Cette tâche urbaine est basée sur le cadastre de 1980.

L'exercice appliqué à la commune de Monticello répond à la méthodologie détaillée ci-après. Cette dernière permet de créer la tâche urbaine dite « brute », par la réalisation de buffer autour des bâtiments existants, puis nettoyée et analysée de nouveau.



Méthodologie pour déterminer l'enveloppe urbaine (les PAU) à partir de la tache urbaine

1. Création de la tache urbaine par dilatation-érosion



Mise à jour manuelle du bâti :

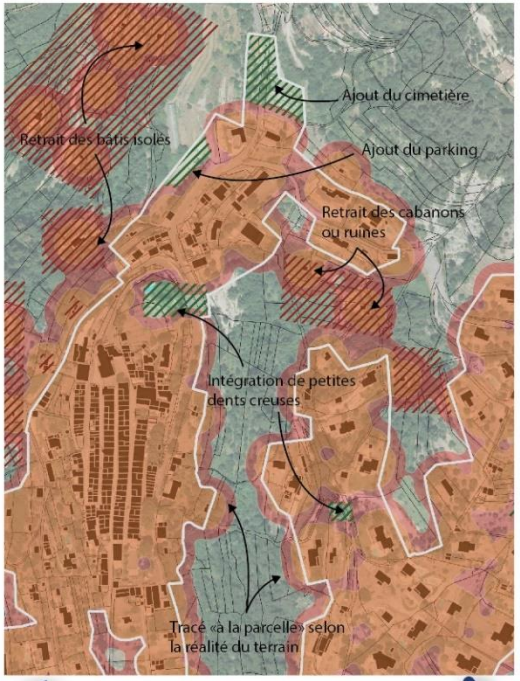
- Les constructions nouvelles non cadastrée sont ajoutées

Création de deux buffer sur la couche bâti actualisé :

- Dilatation 30m- érosion 5 m (Buffer 25)
- Dilatation 20m - érosion 5 m (Buffer 15)

La tache ainsi obtenue est dite «brute».

2. Epuration de la tache et expertise humaine des PAU

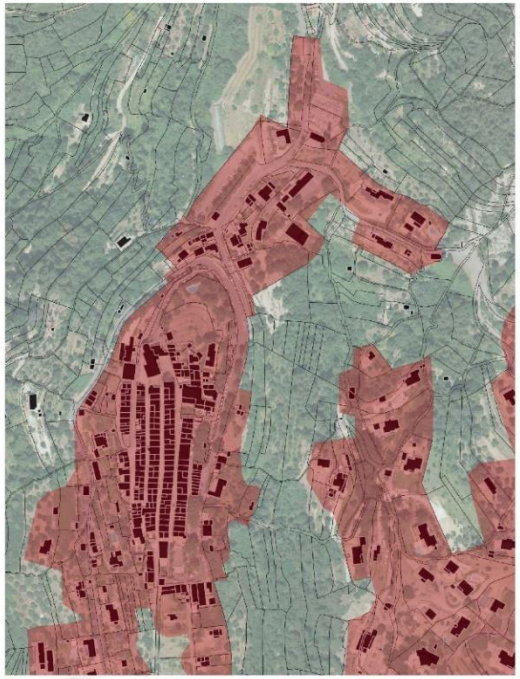


A partir de la tache brute, plusieurs opérations sont effectuées :

- Analyse des formes urbaines, retrait des bâtis isolés et des incohérences cadastrales (cabanon, ruines, etc.)
- Identification et ajout des espaces anthropisés (parkings, etc.)
- Identification et ajout des dents creuses de petite taille
- Analyse et découpage «à la parcelle» par l'urbaniste

A l'issue de ce travail d'analyse, la tache urbaine est prête à devenir l'enveloppe urbaine.

3. Définition de l'enveloppe urbaine

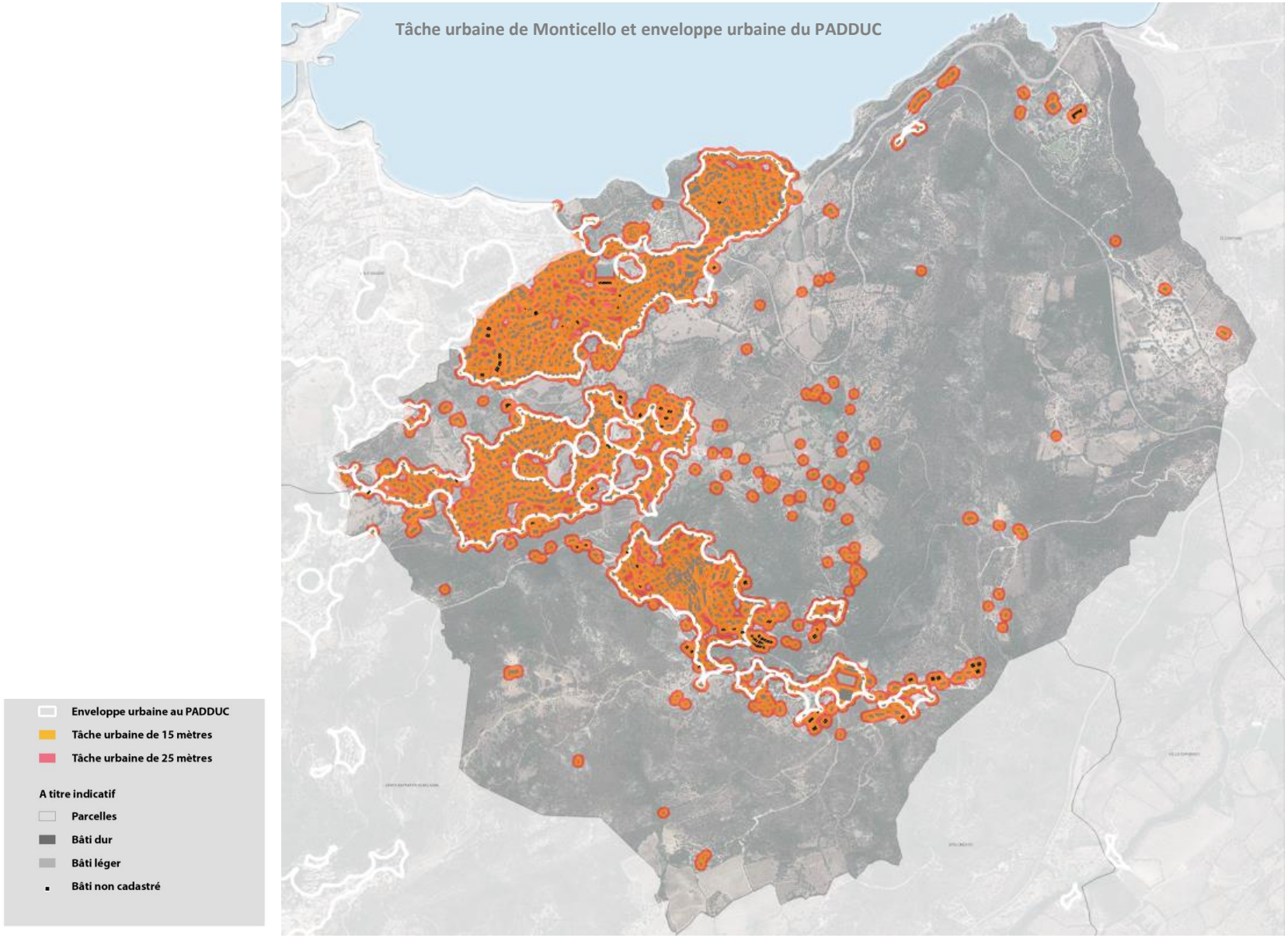


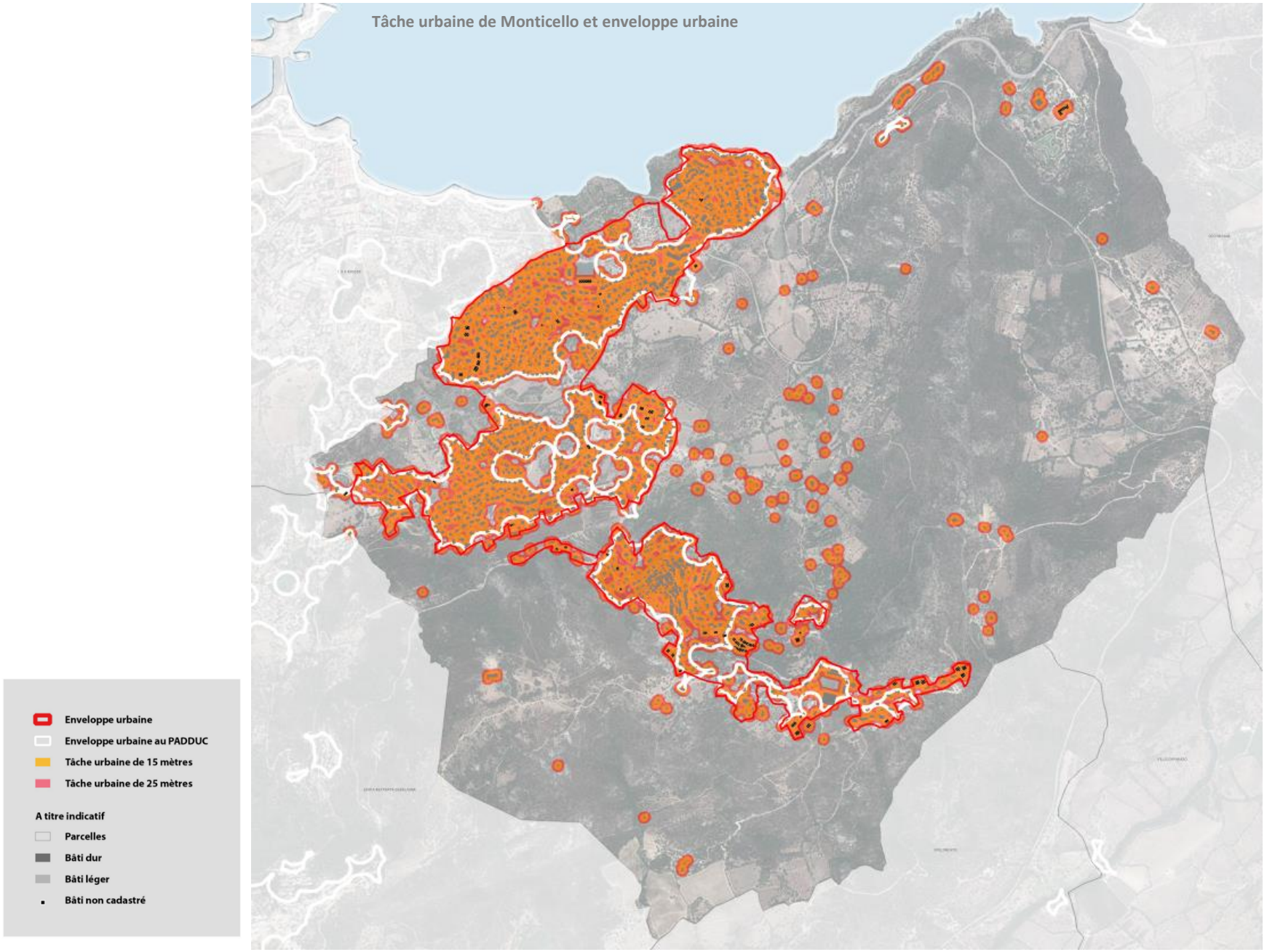
Les deux couches d'information des buffers sont fusionnées et découpées selon l'analyse de l'étape précédente.

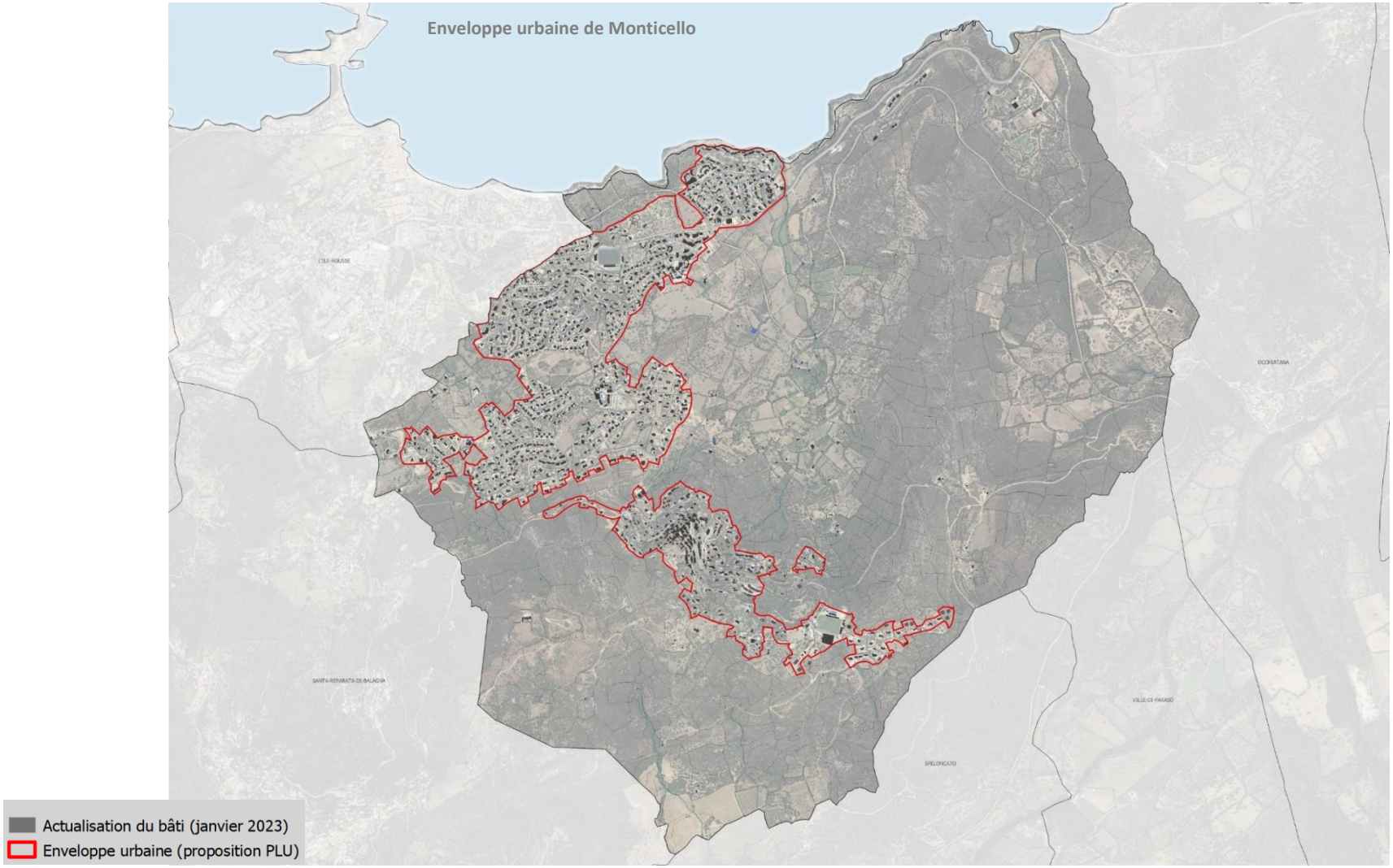
L'enveloppe urbaine ainsi définie correspond aux Parties Actuellement Urbanisées du territoire.

Elle permet l'identification du foncier disponible en dents creuses et des secteurs d'extension de l'urbanisation.

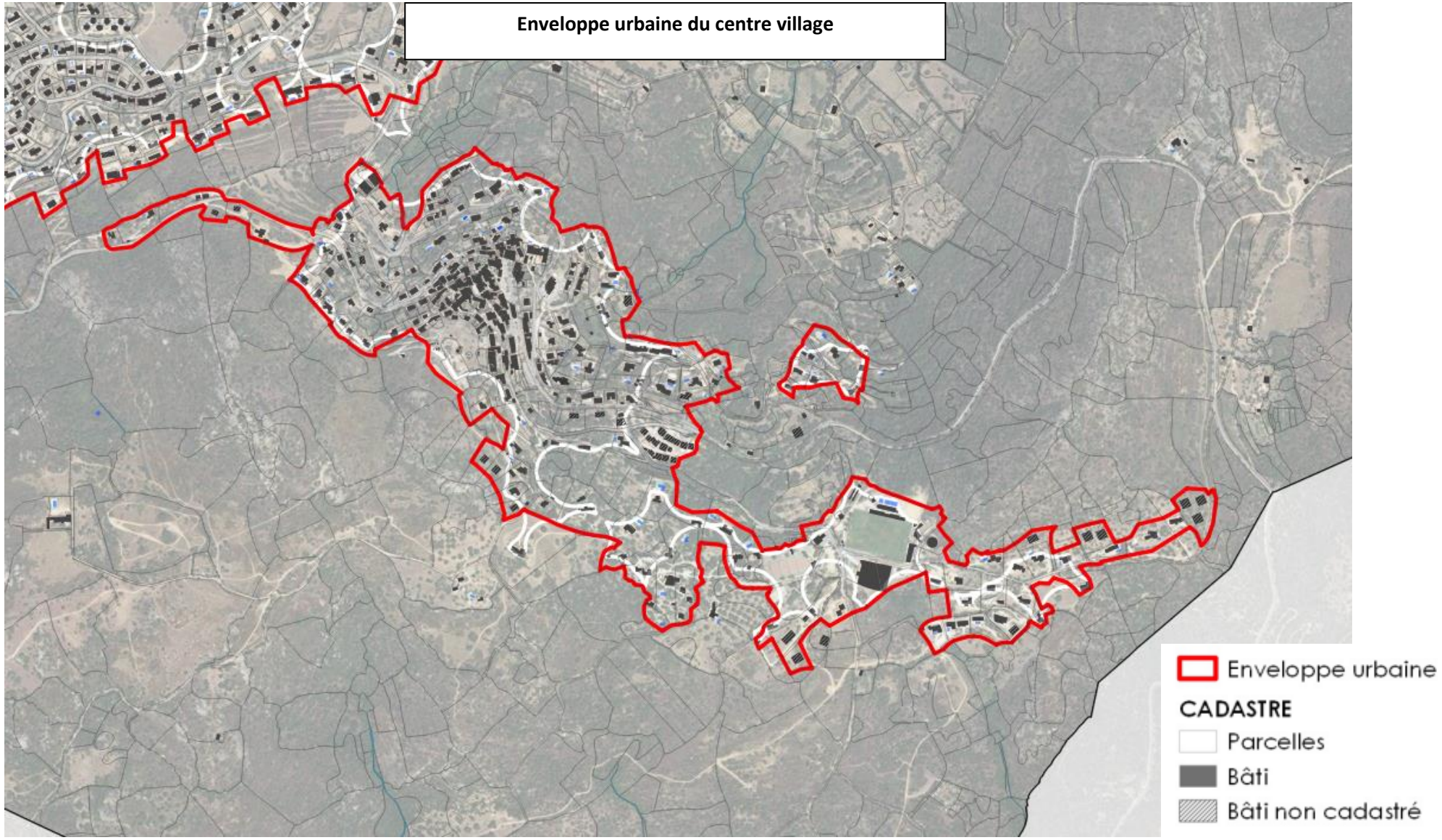
B. L’enveloppe de Monticello




Tâche urbaine de Monticello et enveloppe urbaine
Enveloppe urbaine
Enveloppe urbaine au PADDUC
Tâche urbaine de 15 mètres
Tâche urbaine de 25 mètres
A titre indicatif
Parcelles
Bâti dur
Bâti léger
Bâti non cadastré

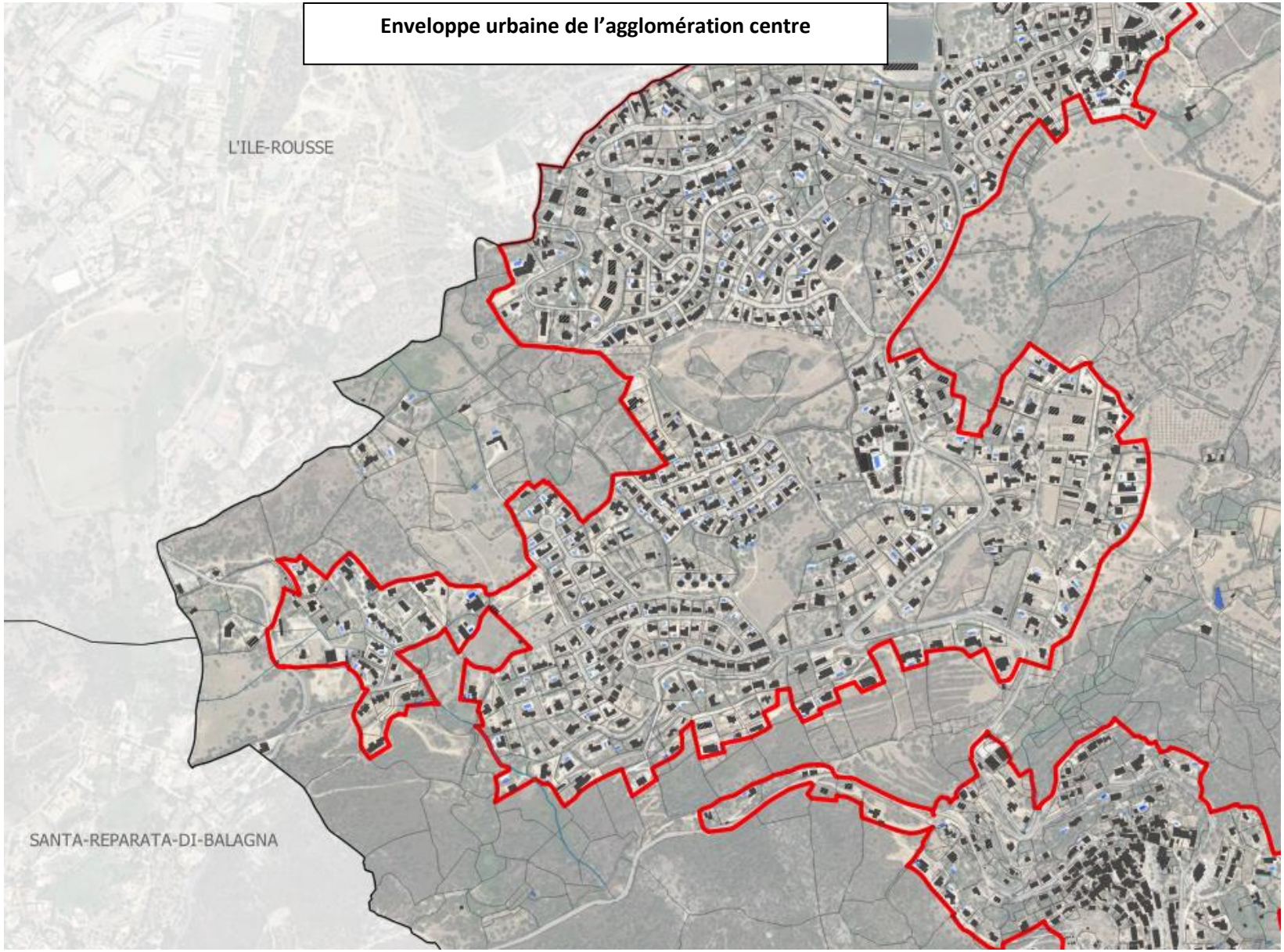


Enveloppe urbaine communale, Citadia 2023

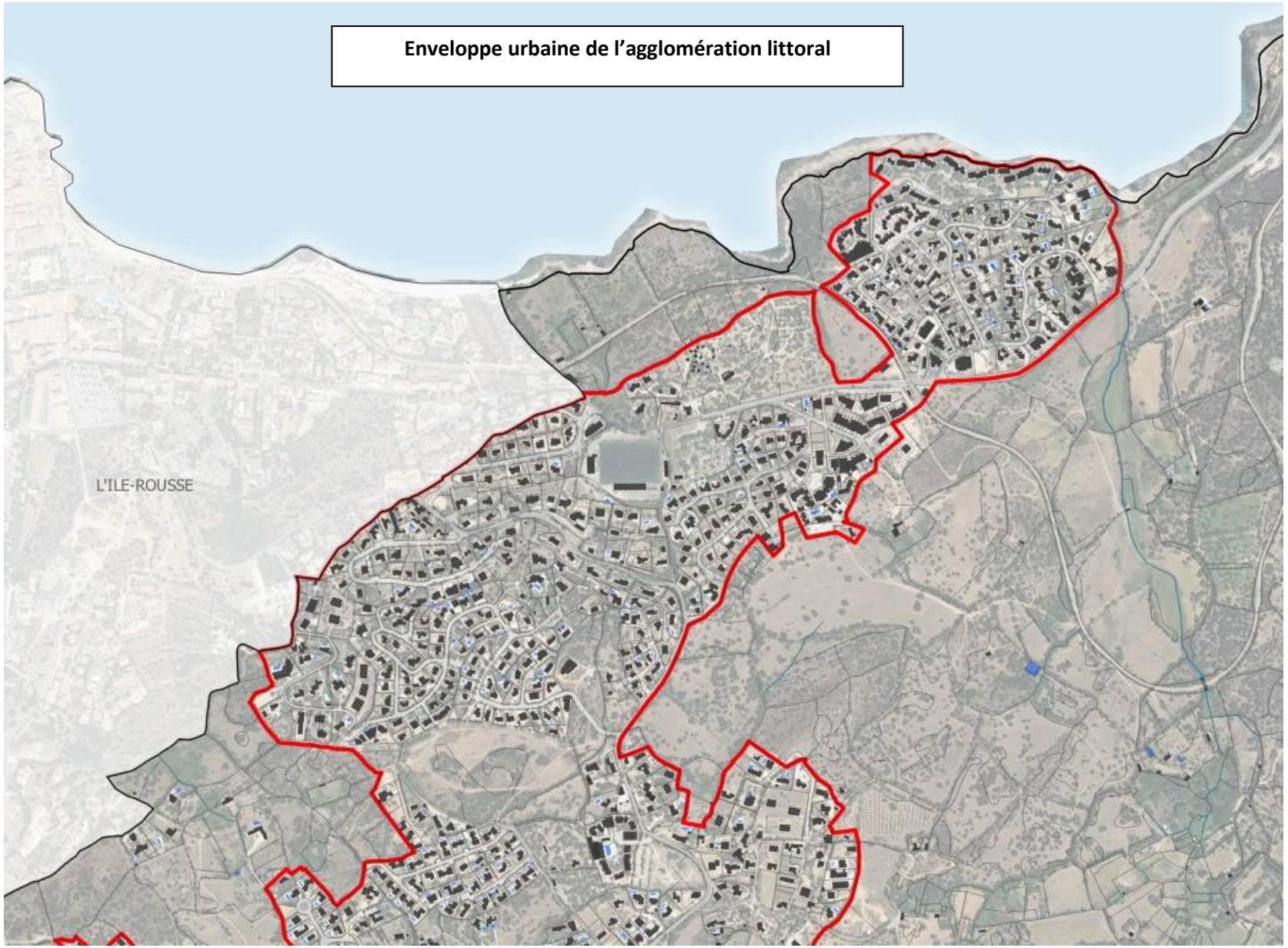


Centre village de la commune, Citadia 2023

Enveloppe urbaine de l'agglomération centre



Enveloppe urbaine de l’agglomération littoral



L’enveloppe urbaine définitive se souci d’inclure les éléments urbains s’approchant du périmètre de la tâche urbaine tout en prenant en compte les topographies des terrains, leurs activités et la cohérence générale des espaces urbanisés et de la conurbation de Monticello et d’Île-Rousse.

Les campings qui sont des activités humaines en continuité des espaces urbanisés font ainsi parti de l’enveloppe urbaine. Les espaces inscrits dans la trame urbaine communale mais également dans la trame urbaine formée par Monticello et Île-Rousse sont intégrés dans l’enveloppe urbaine. Enfin, les espaces formant des topographies et reliefs particuliers créant de petites coupures naturelles sont inclus dans l’enveloppe urbaine du fait du caractère distinct et identifiable, malgré les reliefs, des trames urbaines de l’agglomération de la plaine et de la trame villageoise.

II. ANALYSE DES FORMES URBAINES

A. Prescriptions

Dans un territoire soumis à l'application de la loi « littoral », l'extension de l'urbanisation n'est admise qu'en continuité des agglomérations et villages. La mise en œuvre de cette faculté implique donc que les documents d'urbanisme locaux identifient les agglomérations et villages au sens de la loi littoral, dès lors qu'ils entendent procéder à une extension de l'urbanisation.

À cette fin, ils doivent justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC. Leur rapport de présentation comporte le renseignement des grilles de lecture mises en place par le PADDUC. À défaut, aucune extension de l'urbanisation ne saurait être admise.

B. Les espaces urbanisés

Le renforcement de l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de l'espace urbanisé existant par densification, restructuration du tissu urbain, amélioration de la mixité urbaine, etc., est une priorité du projet d'urbanisme porté par le PADDUC.

L'espace urbanisé peut prendre diverses formes. S'il est évident que les agglomérations et villages tels que définis ci-avant, constituent, malgré leurs caractéristiques différentes, des espaces urbanisés, la notion d'espace urbanisé ne se limite pas à ces seules réalités. Proposer une caractérisation des espaces urbanisés permet alors de prendre en compte des réalités urbaines qui tiennent d'une part, à l'urbanisation traditionnelle de la Corse (urbanisation par hameau) et d'autre part, à des tendances plus récentes (le lotissement ou le centre périurbain).

S'agissant en particulier de l'activité touristique et de façon à préserver les espaces sensibles du littoral, prévenir les conséquences économiques du risque éventuel d'érosion côtière pour les établissements de bord de mer et pour assurer une gestion économe de l'espace, le PADDUC interdit la création nouvelle de villages de vacances en discontinuité urbaine, sur le littoral corse.

Afin d'assurer la pérennité des établissements existant, celles des emplois directs et indirects qui y sont liés mais aussi dans le but que les villages de vacances vieillissants ne deviennent des points noirs paysagers ou ne puissent accueillir les clientèles touristiques dans les conditions de sécurité en vigueur, le PADDUC admet/autorise, à conditions de respecter le principe d'intégration à l'environnement et les limites du périmètre existant, les opérations de :

- *renforcement urbain soit, la densification, la démolition/reconstruction, l'extension sur bâtiment existant,*
- *extension du périmètre d'un parc résidentiel de loisirs au sein des villages de vacances,*
- *et toute autre opération ayant pour but de redessiner la trame viaire interne et les formes architecturales.*

Un village de vacances est ainsi assimilé à un espace urbanisé définit dans le cadre de l'habilitation générale du PADDUC à fixer les principes de l'urbanisation pour la Région Corse. À ce titre, il ne peut supporter aucune extension. Une dérogation est admise dès lors qu'un risque naturel ou industriel implique/requiert/impose un recul stratégique.

L’analyse de la morphologie du territoire de Monticello laisse apparaitre des formes urbaines distinctes.

Chaque entité possède ses caractéristiques, formes, fonctionnement, et évolutions propres.

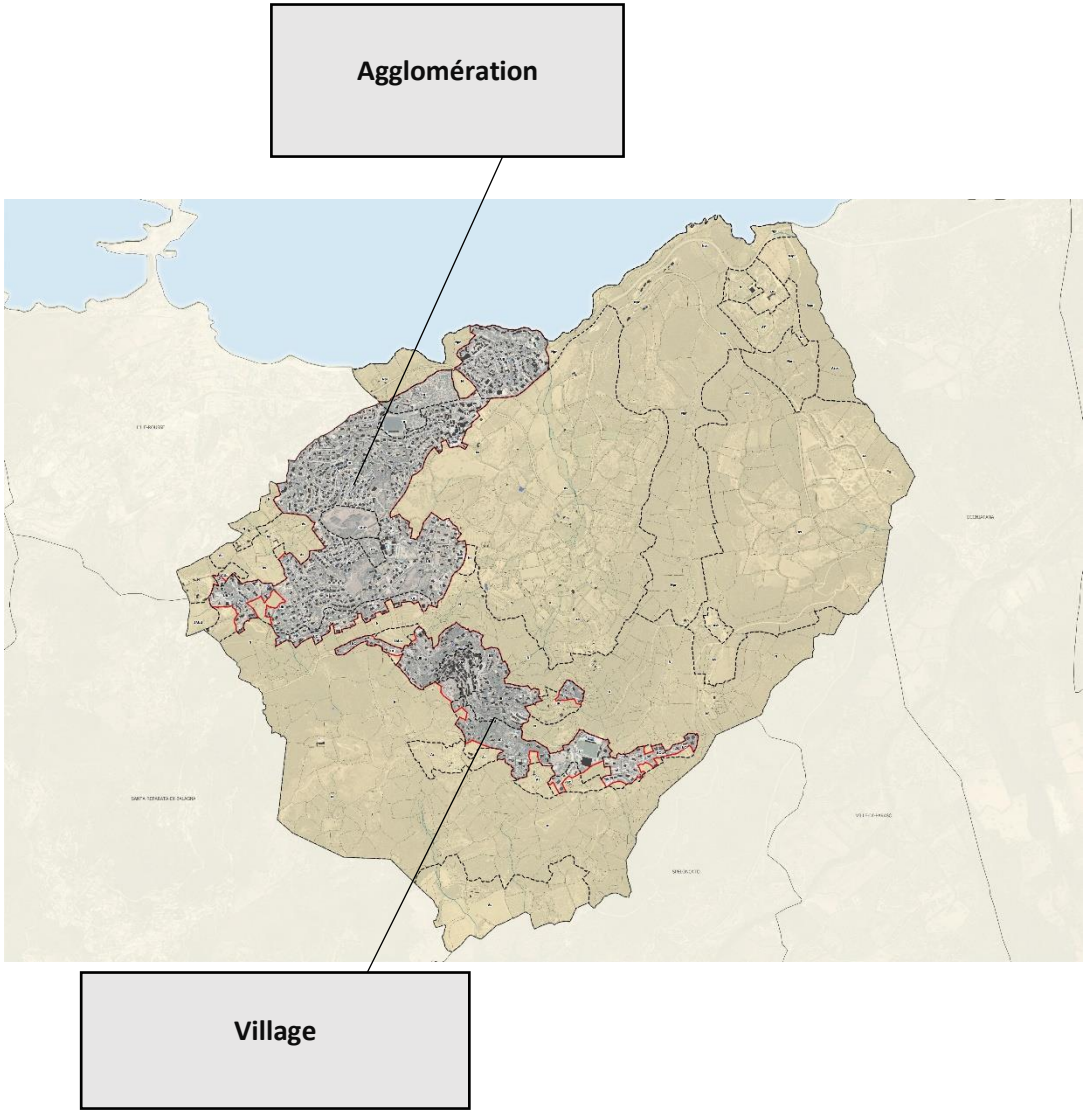
La loi littoral entend **l’agglomération** au regard des préoccupations qui sont les siennes, comme correspondant à toutes les formes urbaines de taille supérieure au village. Soit du bourg à l’agglomération en passant par la ville.

La Cour administrative de Bordeaux juge qu’un espace qui comporte une cinquantaine de constructions groupées est une agglomération ou un village au sens de la loi Littoral (CAA Bordeaux, 10 décembre 2020, n° 19BX00322, Commune de Saint-Just-Luzac).

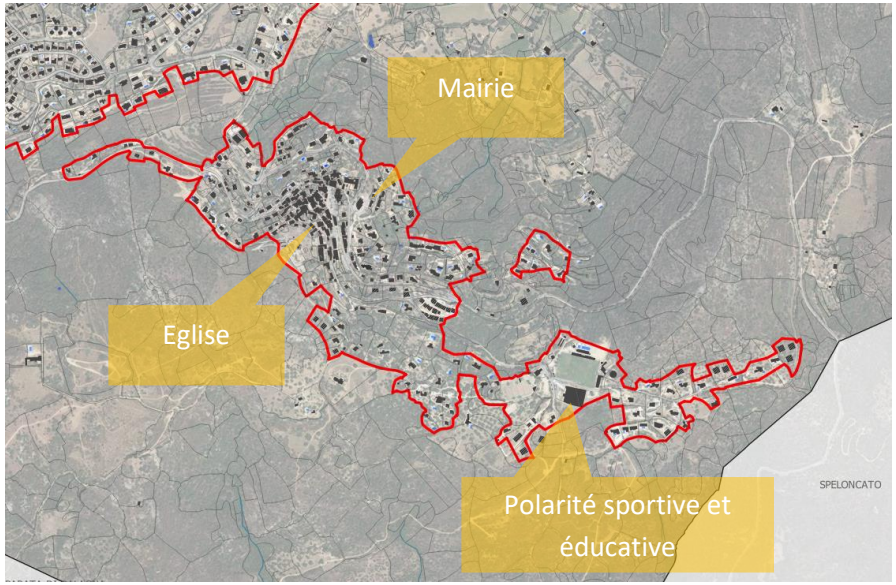
<u>L’analyse morphologique et fonctionnelle du tissu urbain de la commune conduit à distinguer</u> :

- le secteur du village (Sud-est)

- l’agglomération (Nord)



C. Secteur 1 : Le village de Monticello



Positionnement :

Le secteur du village est situé sur les hauteurs de la commune, entre 200 mètres et 300 mètres d'altitude.

Il est desservi par la RD63 et la RD263, la première permet un accès d'Île-Rousse à Regino, et la seconde mène au village de Poggio sur la commune de Santa-Reparata-di-Balagna. La desserte interne s'effectue par de nombreuses rues sinueuses, permettant un accès aux différentes habitations et équipements de cette partie haute communale.

Sensibilités environnementales et cadre paysager

Le village et la partie haute se situe au cœur des forêts, au centre d'un espace naturel. On retrouve dans cette partie haute une ZNIEFF, séparant les différentes zones urbaines, avec à l'Ouest le centre historique, et plus à l'Est, le pôle équipements de la commune, avec la nouvelle école maternelle.

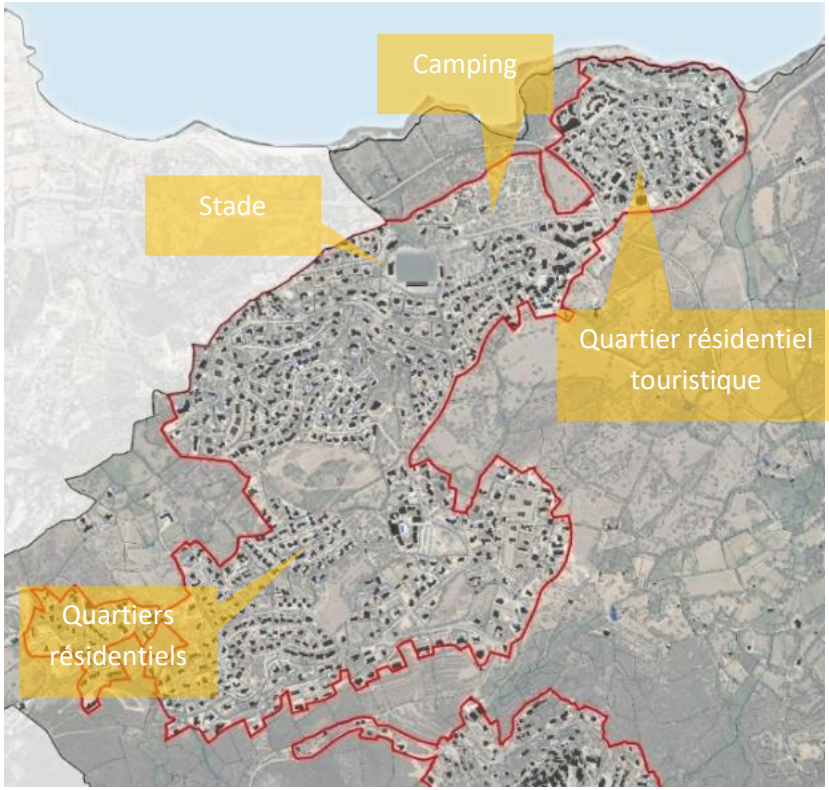
La présence du village sur les hauteurs permet des cônes de vues sur les paysages alentours, avec les massifs collinaires, le bord du littoral, et la mer à perte de vue. Ces perceptions sont possibles grâce à la topographie importante du site.

Composition du secteur :

Deux zones dans les hauteurs de la commune se distinguent. La première concerne le village historique, avec une densité bâtie importante, s'articulant autour d'un noyau et des axes structurants. Les hauteurs des bâtiments vont jusqu'au R+3. Le village est également constitué d'équipements telle qu'une l'église Saint-François-Xavier, édifice du XVIII^{e} siècle classé au monument historique depuis 1992. Le second secteur de la partie haute de la commune correspond à une extension urbaine du centre-historique, essentiellement composé d'équipements publics et sportif.

GRILLE DE LECTURE : FAISCEAU D'INDICES - IDENTIFICATION DES VILLAGES					
Critères	**Indicateurs**	**Indices**	**Note (A à E)**	**Oui / Non**	**Analyse**
① Trame et morphologie urbaines = tissu urbain	Densité/compacité		A	OUI	Le tissu urbain est composé de deux centralités urbaines majeures. Le village recouvre une plus grande densité et un CES plus important.
	Continuité		A		
	Unité du bâti		B		
	Organisation par l'espace public	Centralité	B		
		Place	A		
		Réseau viaire interne	A		
		Partition claire et hiérarchisée entre espaces publics/espaces privés	B		
		Organisation du bâti	B		
② Indices de vie sociale	Équipements et lieux collectifs actuels ou passés	Lieux administratifs, collectifs, commerces et services actuels ou passés	A	OUI	Centre village à redynamiser au regard de la délocalisation de l'activité commerciale et de la construction périphérique. Enjeux de réhabilitation de l'habitat vétuste et du patrimoine urbain.
		Édifices cultuels	A		
		Mobilier urbain et autres éléments de repères : jardins, moulins, fontaines,			
	Lieu d'habitat		B		
	Manifestations publiques		B		
	Ramassage ordure ménagères		A		
③ Caractère stratégique	Taille significative	Proportion par rapport au principal noyau villageois	B	OUI	Les transports en commun existent mais la commune ne dispose pas de la compétence en matière de transport en commun.
		Nombre de bâtis			
	Fonction structurante	Gestion et fonctionnement autonome	B		
		Influence sur l'espace environnant	B		
	Accessibilité	Voies et réseaux divers	B		
		Desserte par les transports en commun	C		
	Valeur symbolique	Importance patrimoniale	A		
		Origine ancienne	A		

D. Secteur 2 : L'agglomération de Monticello



Localisation :

L'agglomération de Monticello se situe au nord de la commune, aux abords du village historique, de la plaine et du littoral.

Elle est longée par la RT 30, axe principal du Nord-Ouest de la Corse. A partir de celle-ci, quelques routes s'embranches pour remonter dans la plaine (la RD63, la RD13). Sur le littoral, on retrouve la voie de chemin de fer, et quelques petites voies et chemins de circulation automobile.

Sensibilités environnementales et cadre paysager

La légère topographie de la plaine permet d'obtenir de belles perspectives sur le littoral et sur les collines alentours. Elle est composée de terres agricoles, dont certaines encore en friches, et dont une partie est inscrite au PADDUC comme Espaces stratégiques agricoles.

Le secteur littoral est limité par la bande des 100 mètres, par une AZI et des ESA.

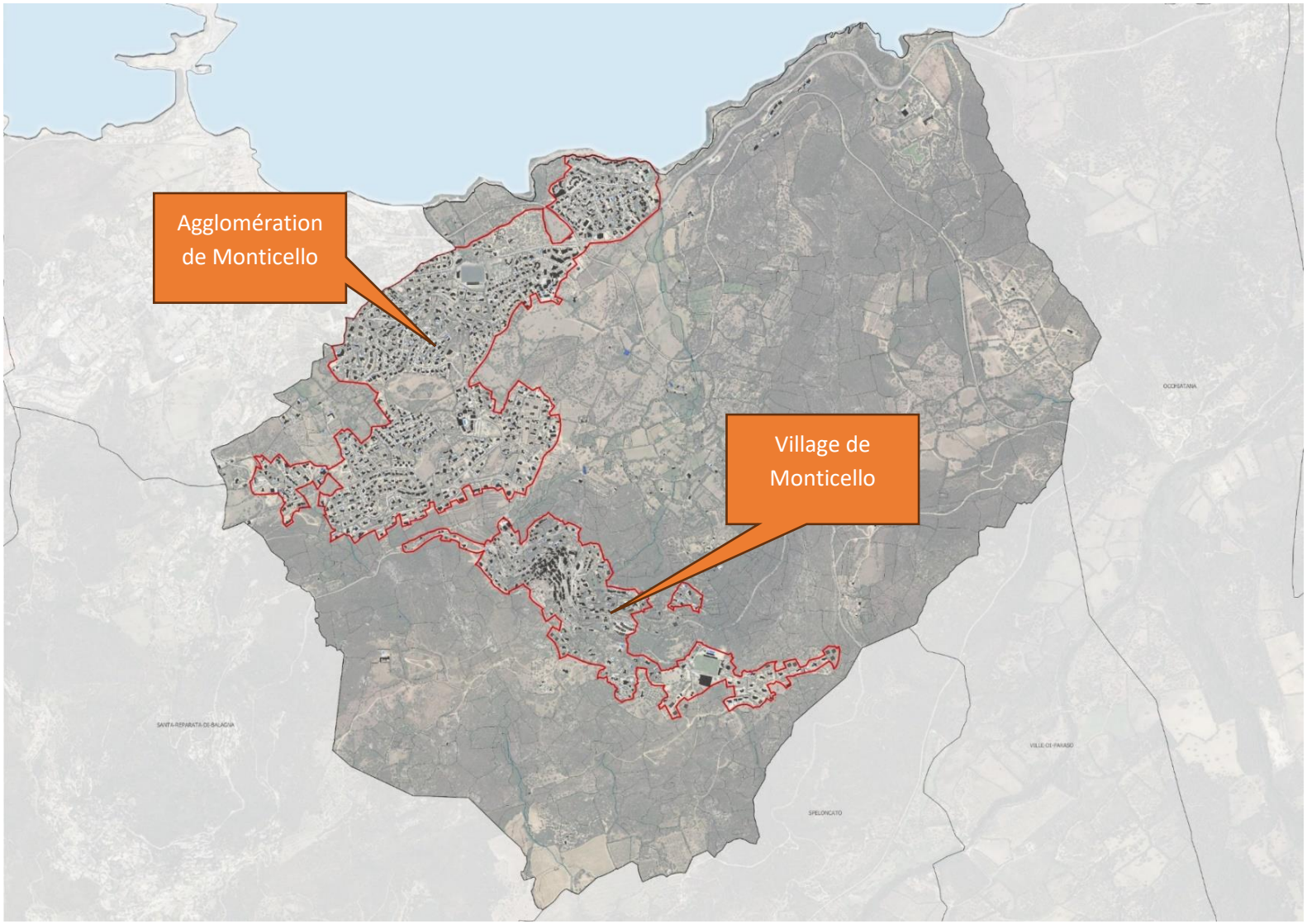
Composition du secteur :

Le littoral accueille une très forte urbanisation composée de logement, de commerce et d'équipements. On retrouve de l'habitat individuel mitoyen en premier front, suivi par des domaines résidentiels et des maisons individuelles éparses en R+1.

Au centre de l'agglomération, la plaine de Monticello est un espace densément urbanisé, compact, de taille supérieure au village, présentant le caractère d'un lieu de vie permanent et disposant d'une population conséquente. De plus, elle revêt une fonction structurante à l'échelle de la microrégion d'Île-Rousse. L'urbanisation s'est développée à partir des années 1980 sur ce secteur.

FAISCEAU D'INDICES AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMÉRATIONS					
Critères	**Indicateurs/indices**		**NOTE (de A à E)**	**Oui/Non**	**Analyse**
① Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales		A	Oui	L'agglomération est un espace densément urbanisé qui dispose d'un bon niveau d'équipement et d'une certaine attractivité résidentielle.
	Croissance démographique		A		
	Croissance du parc de logements permanents		A		
	Concentration d'emplois		A		
②Fonction structurante pour la microrégion ou pour l'armature urbaine insulaire	Fonction polarisante – Constitue un pôle du maillage territorial	Constitue une centralité	A	Oui	L'accessibilité de l'agglomération est favorisée par la RT30, voie structurante de la région. La situation de l'emploi et du commerce est permise par le rôle économique majeur du littoral.
		Dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant de biens et de personnes	A		
		Pôle de services et/ou pôle d'emplois			
		Anime un territoire			
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	Équipements et services	A		
		Emplois	A		
		Activités et commerces	A		
		Habitat	A		
	Bon niveau de desserte par les infrastructures de transports et les transports publics		A		
	Présente une centralité		B		
③ Taille et densité importantes	Population importante	Nombre supérieur au village	A	Oui	Densité démographique et du bâti élevé et supérieur au village.
		Densité de population élevée			
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	Ensemble continu de bâti	A		
		Densité de bâtis significative			
		Surface de l'espace urbanisé supérieure au village			

E. Synthèse des formes urbaines



III. CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021

L'article 191 de la Loi Climat & Résilience exprime que :

« Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.»

Dans l'objectif de répondre aux ambitions de la loi Climat & Résilience, le CEREMA a réalisé une base de données permettant de connaître la consommation d'espaces naturels , forestiers ou agricoles sur une période donnée. Sur la période de 2011-2021, 13,3 hectares ont été consommés selon les sources du CEREMA. Afin d'affiner ce chiffre, un travail cartographique au plus près du terrain a été réalisé.

Méthodologie :

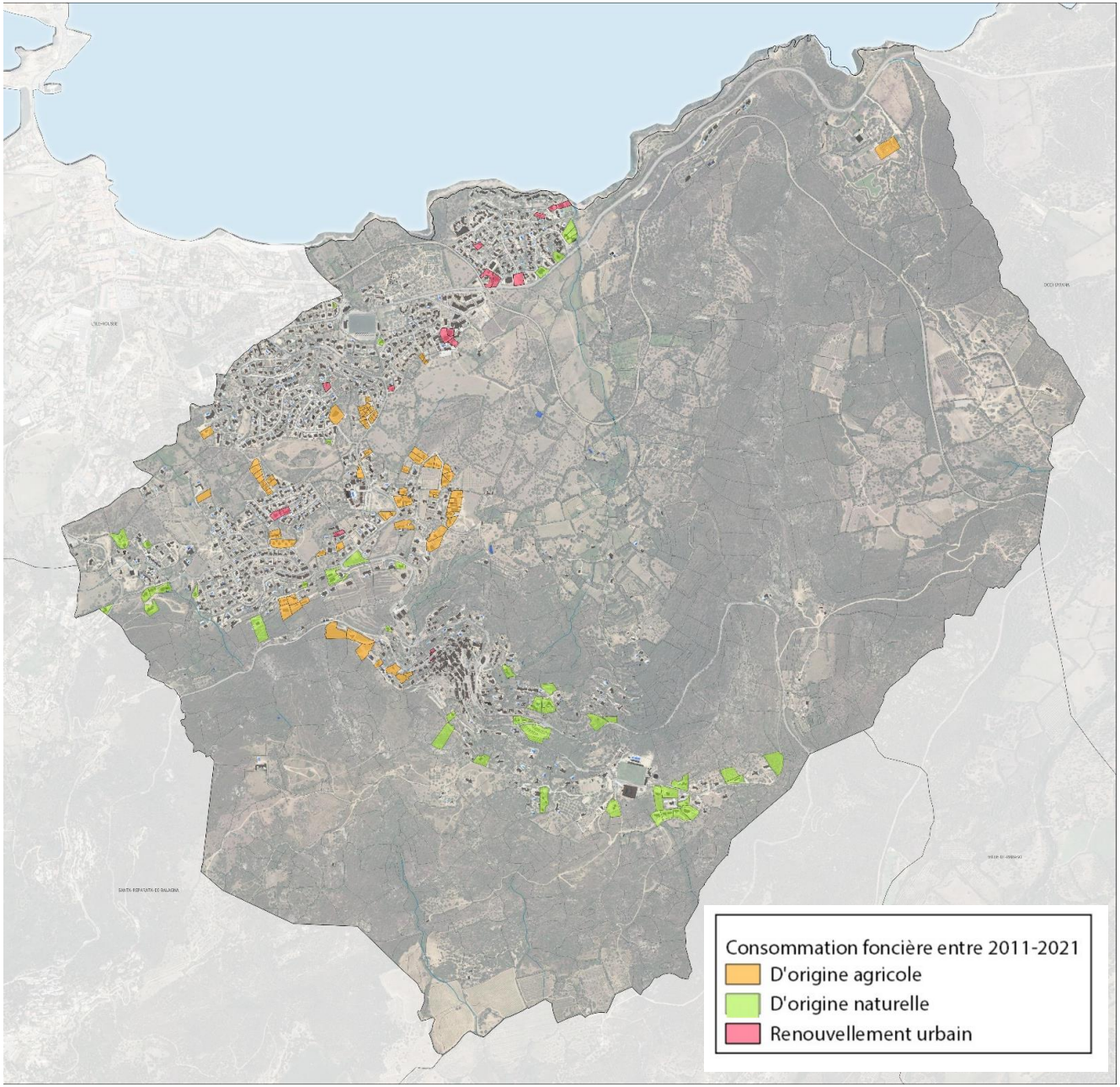
La consommation foncière fait état de l'étendue brute de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles ou en friche sur les 10 dernières années. Le bilan dressé permet d'envisager, en prenant comme référence la tendance établie, la consommation foncière à venir.

Cette consommation est établie en comparant d'une part les photographies aériennes disponibles aux dates les plus proches. Pour Monticello, l'IGN met à disposition une orthophotographie de 2011 et une orthophotographie de 2021. D'autre part, le cadastre le plus récent est mobilisé afin d'approfondir cette étude.

La consommation foncière 2011-2021 est d'environ **21 ha**. Elle a eu lieu sur l'ensemble des espaces urbanisés de la commune. Ont été principalement consommés les espaces à dominante « naturelle » (47%) sur les hauteurs du village pour des équipements et pour densifier cette centralité, ou sur des espaces à dominante « agricole » (43 %), principalement dans la plaine. L'espace littoral concentre la majeure partie de la consommation d'espace en renouvellement urbain.

Type d'espaces consommés	Surface (ha)	Pourcentage
Agricole	9	43%
Naturel	10	47%
Renouvellement urbain	2,1	10%
Total	21,1	100 %

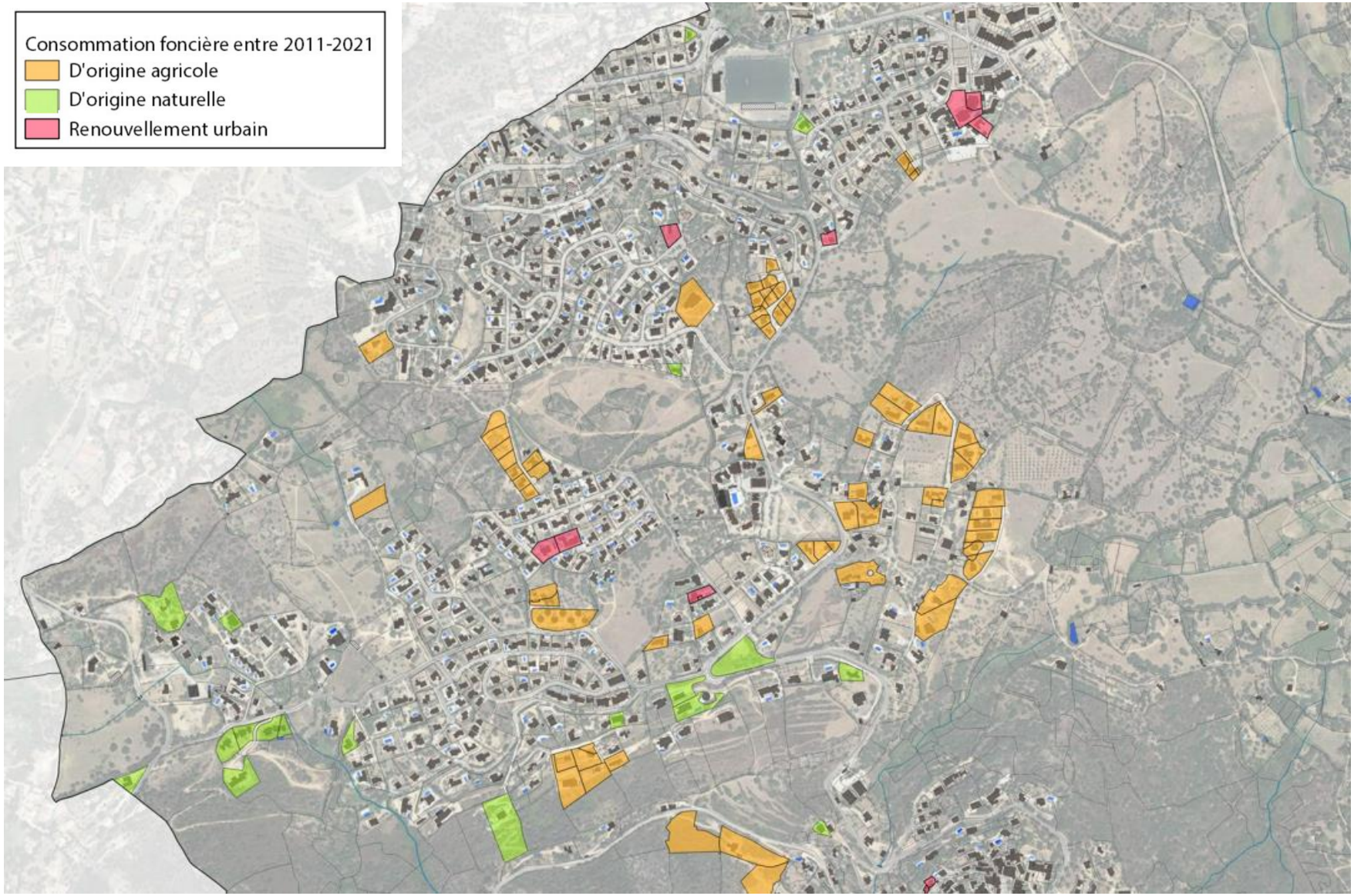
Répartition de la consommation foncière entre 2011 et 2021 sur Monticello



Carte de la consommation foncière



Centre village et partie haute de la commune


Consommation foncière entre 2011-2021
D'origine agricole
D'origine naturelle
Renouvellement urbain

La plaine


Consommation foncière entre 2011-2021
D'origine agricole
D'origine naturelle
Renouvellement urbain

Le littoral

IV. ETUDE DE DENSIFICATION

L'appréhension du potentiel de densification et de mutation d'un territoire représente un enjeu crucial dans le cadre du développement durable. Il invite à engager une réflexion sur le renouvellement des tissus urbains, le renforcement de la mixité des fonctions urbaines et sur l'amélioration du cadre de vie.

Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. La loi Climat et Résilience vient renforcer cette notion pour limiter fortement les extensions de l'urbanisation et atteindre un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser : *« la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »*

Dans un premier temps les zones prospectées sont les zones constructibles ou potentiellement constructibles et donc au sein de l'enveloppe urbaine. La capacité d'accueil est d'abord calculée de manière brute. C'est après un travail d'analyse de l'occupation des sols et des limites environnementales que les superficies relatives aux capacités résiduelles peuvent être affinées et plus proches des réalités du terrain. Cette analyse consiste, après obtention de la donnée brute, à retirer les superficies occupées par les emplacements réservés, les voiries ou les zones protégées

Afin d'optimiser l'occupation des espaces urbanisés, la loi Climat et Résilience dispose que soit produite une justification de la capacité de mobiliser du foncier déjà artificialisé (friches et locaux vacants).

De ce fait, en complément de l'analyse des capacités résiduelles dites « dents-creuses », l'étude de densification s'attèle à :

1. Analyser les friches industrielles et économiques ;
2. Etudier les logements vacants réellement mobilisables.

A. Les capacités foncières résiduelles

Méthodologie

Dans les zones rurales ou périurbaine corse, la prise en compte de critères de mutation, comme la proximité des transports en commun à haut niveau de service n'est que peu pertinente à l'étude des secteurs favorables à une densification. La densification s'envisage dès lors comme le potentiel de constructibilité des dents creuses, identifiées préalablement avec une typologie, sensiblement identique aux constructions voisines.

Afin de mieux intégrer cette problématique dans l'aménagement des territoires, la loi ALUR impose de tenir cette réflexion lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme. La loi Climat et Résilience vient renforcer cette notion pour limiter fortement les extensions de l'urbanisation et atteindre un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.

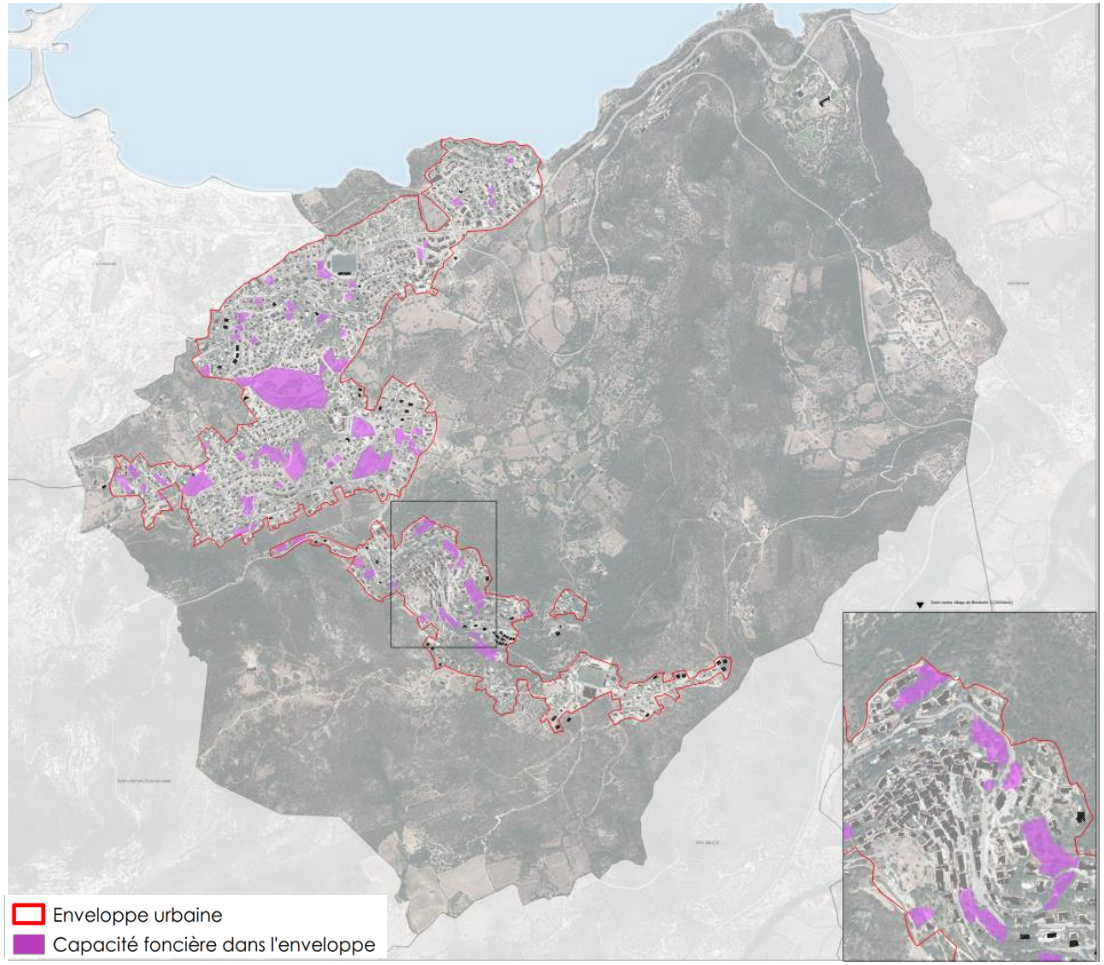
Le calcul des surfaces résiduelles est effectué à partir d'observations photographiques et des données du cadastre récent. Un espace non-bâti au sein de l'enveloppe urbaine (précédemment définie), représente une « dent-creuse » soit une capacité résiduelle. Ces surfaces peuvent être des parcelles entières ou des divisions potentielles.

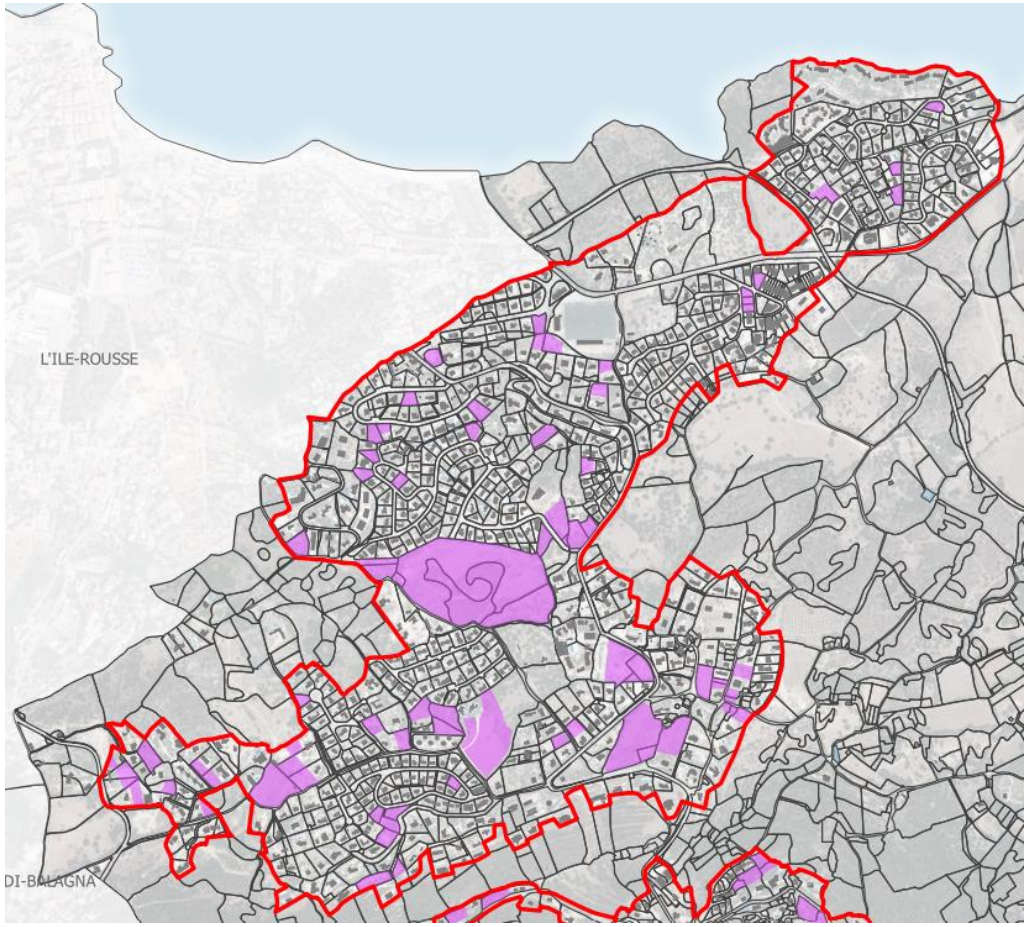
Le calcul exclu les routes et les espaces urbanisés ne correspondant pas aux formes urbaines au titre de la loi Littoral à savoir les bâtiments près de l'étang, les zones touristiques du littoral et l'aérodrome.

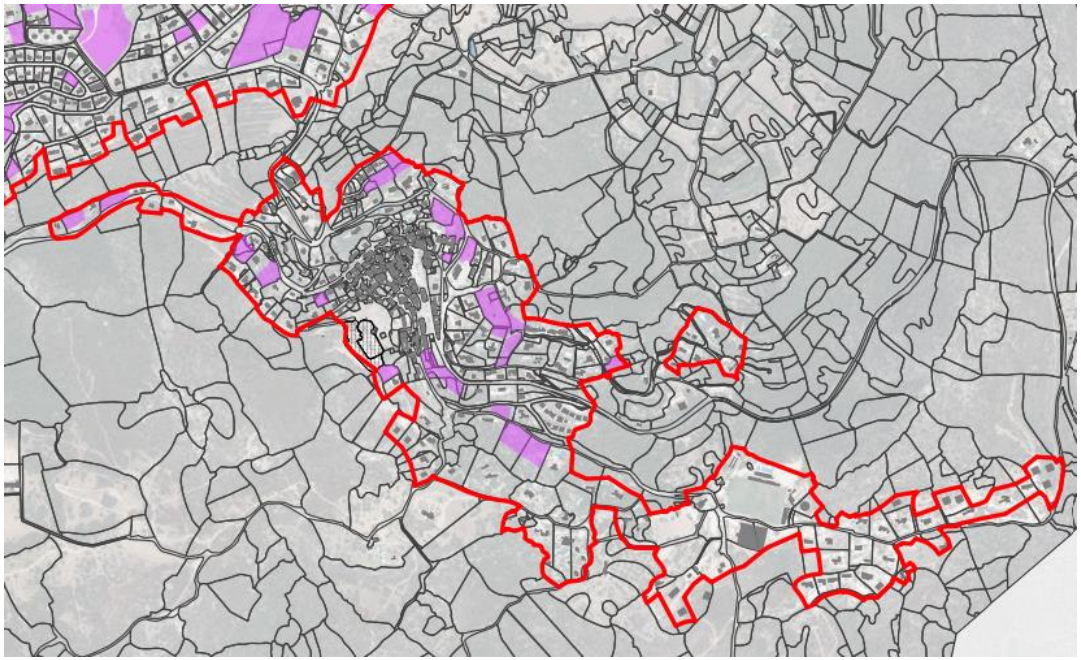
L'identification ne distingue pas, à ce stade, de la destination possible de ces dents creuses (habitat, économie, infrastructures, équipements).

Analyse des capacités résiduelles

La capacité foncière d'une commune permet de révéler les espaces libres, qui pourraient accueillir de nouveaux projets, quels qu'il soit. Ces espaces sont situés en zones constructibles, limitant ainsi la consommation dans les zones protégées. La capacité foncière de Monticello est de **19,78** ha.







Les capacités résiduelles se localisent principalement aux niveaux de l'agglomération de Monticello, au cœur des lotissements et des tissus pavillonnaires :

- 3,22 hectares au sein du village ;
- 16,56 hectares au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

B. Logements vacants mobilisables

Méthodologie

Le recensement 2020 de l'INSEE a compatibilisé 4 logements vacants à Monticello. La commune estime que seul un logement peut être remis dans le parc immobilier du territoire. Ce logement sera pris en compte dans les modélisations du besoin en logements nécessaires pour les prochaines années en Partie 7 du présent document.

C. Friches et les activités mutables

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et le décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 définissent ce qu'est une friche au sens de l'article L.111-26 du Code de l'urbanisme: *« tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet par un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables ».*

Palier à la rareté du foncier disponible au sein des zones urbanisés est un enjeu considérable pour lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Un travail d'inventorisation des friches a été réalisé par le CEREMA à l'échelle nationale et est disponible via le portail de l'artificialisation.

Si le site Cartofriches du CEREMA ne recense aucune friche sur le territoire. Aucun autre friche n'a été identifié par la collectivité.



Cartofriche // CEREMA

PARTIE 7 : SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

I. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

> THEMATIQUE	> CONSTATS	> ENJEUX
DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	Dynamique démographique causée par les apports migratoires Tendance au vieillissement de la population Inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements Un desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement) induisant la création de logements	*Répondre aux besoins induits par l'accueil de nouveaux habitants (équipements …)*
DYNAMIQUES RESIDENTIELLES	Ralentissement du rythme de production de logements Taux de résidence secondaire important Parc de logement récent	*Maintenir une attractivité résidentielle et renforcer l'économie touristique* *Adapter et diversifier l'offre en logements*
ÉCONOMIE ET EMPLOI	Une population active en hausse Une activité économique fondée principalement sur les activités tertiaires L'agriculture, seconde activité économique de la commune et source d'emplois	*Renforcer le développement du tissu économique de la commune (tourisme)* *Renforcer le caractère agricole de la commune*
ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	Offre d'équipements variées Equipements manquants : disponibles dans les communs alentours	*Entretenir l'offre d'équipements*
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	Réseau viaire supportant un trafic trop important Mobilité restreinte et fortement dépendante de l'automobile Projets en cours de réflexion visant à améliorer l'accessibilité	*Adapter et améliorer la desserte des différents quartiers de la commune* *Développer et sécuriser les déplacements doux pour le quotidien et les loisirs*
ANALYSE FONCIERE	Des polarités complémentaires (centre-village concentrant des zones d'habitat, commerces et d'équipements ; quartier littoral à vocation résidentielle et touristique avec commerces et services) Fort potentiel du centre historique, relativement dynamique (présence de commerces) Richesse paysagère Certains éléments du bâti vétustes Panorama exceptionnel depuis le village sur le littoral et sur la plaine Des constructions sans souci de l'intégration paysagère	*Densifier en priorité les pôles urbanisés identifiés et le long des axes routiers importants* *Définir des limites d'urbanisation claires et densifier en priorité dans les dents creuses* *Redynamiser le centre historique qui perd de son attractivité eu regard des nouvelles constructions* *Paysage à préserver et à harmoniser* *Valoriser le patrimoine urbain en réhabilitant le vétuste* *Protection des espaces naturels*

> THEMATIQUE	> CONSTATS	> ENJEUX
MILIEU PHYSIQUE	D'importantes contraintes physiques, notamment en termes de topographie Réseau hydrologique peu développé	*Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie* *Tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles*
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	Ensembles naturels à fortes potentialités écologiques Activités agricoles bénéfiques pour la biodiversité Importante sensibilité des zones proches du littoral Réservoirs écologiques comportant peu d'éléments de rupture	*Limiter l'étalement urbain sur les versants et les massifs naturels* *Soutenir les activités agricoles* *Protéger les zones littorales* *Préserver les continuités écologiques*
PAYSAGES ET PATRIMOINE	Diversité paysagère Valeur qualitative des panoramas et points de vue Forte valeur paysagère des espaces agricoles Patrimoine culturel et bâtis conséquent	*Préserver les paysages et éléments identitaires* *Protéger le patrimoine bâtis traditionnel et historique*
RESSOURCES EN EAU	Des ressources hydriques à protéger Bonnes qualités des ressources Des réseaux adaptés aux besoins exprimés par la commune	*Sécuriser les points d'approvisionnement en eau potable*
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Faible risque inondation autour du ruisseau de Cala d'Olivu Risque incendie de forêts omniprésent	*Maitriser l'urbanisation dans les zones à risque*
NUISANCES, POLLUTIONS ET ENERGIES	Conditions climatiques propices au développement d'énergies solaires D'importantes potentialités d'exploitation de ressources naturelles Sites présentant une potentielle pollution des sols Des nuisances sonores modérées autours de l'axe de circulation T30	*Engager une démarche de transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables*

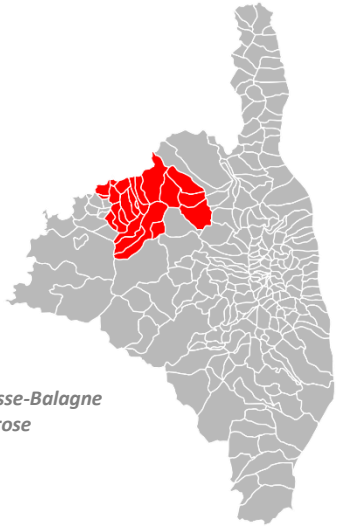
II. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOIN EN LOGEMENTS

A. Contexte intercommunal et tension immobilière de la conurbation d'Île-Rousse

La Communauté de communes d'Île-Rousse-Balagne correspond à un territoire attractif notamment du fait de sa localisation à la croisée de l'agglomération de Calvi et de Bastia. Elle est aussi composée d'une multitudes de paysages et de morphologies urbaines :

- Le littoral est caractérisé par un relief contraignant, repoussant l'urbanisation entre la côtes et les massifs littoraux
- Un arrière-pays à la fois urbain et naturel qui a vu le développement des villages historiques de la Balagne
- La vallée di Reginu est la principale plaine agricole du territoire, occupée par des campings et bâtisses isolées. Essentiellement naturelle, la vallée représente une importante continuité naturelle et écologique
- La grande chaîne de montagne au sud-est de l'intercommunalité correspond à une coupure topographique entre la côte ouest de la Corse et la côte est. Les espaces sont naturels, escarpés et occupés par quelques rares villages perchés et sites archéologiques

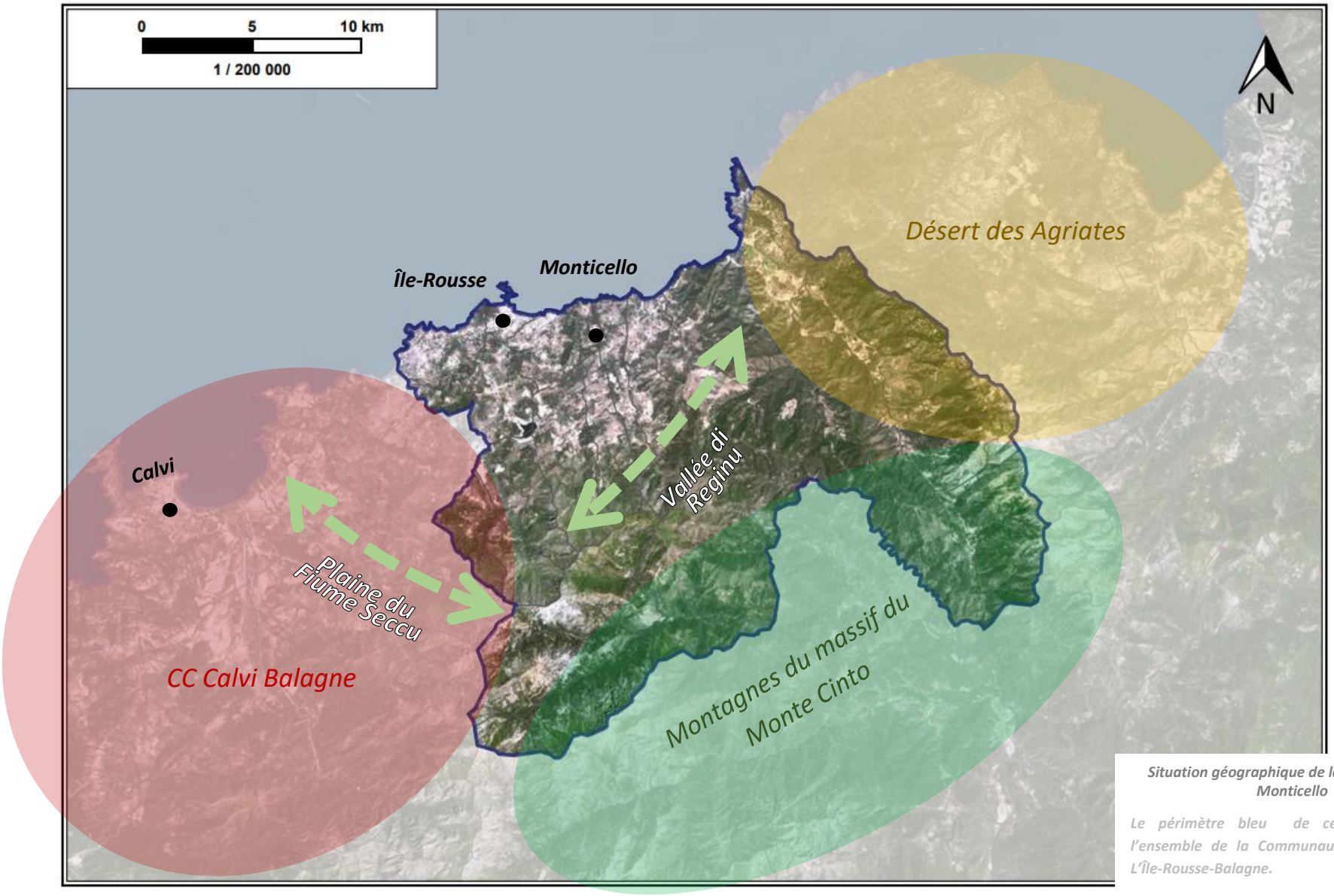
L'agglomération de Calvi à l'ouest est séparée du littoral de Lumio, Corbara et d'Île-Rousse par la plaine alluviale du Fiume Seccu.



Périmètre d'Île-Rousse-Balagne en Haute-Crose



Exemple de littoral contraint par la topographie



Situation géographique de la Balagne et de Monticello

Le périmètre bleu de cette carte inclut l'ensemble de la Communauté de communes L'Île-Rousse-Balagne.

Malgré un attrait de nouvelles populations pour le territoire, certaines communes d'Île-Rousse-Balagne ne bénéficient pas du même regain démographique que Feliceto, Belgodère ou Occhiatana.

C'est notamment le cas du littoral et de l'arrière-pays d'Île-Rousse qui perdent des habitants depuis une décennie.

Communes	Variation annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2020
Île-Rousse	-0,6%
Corbara	-1,4%
Santa-Reparata-di-Balagna	-0,3%

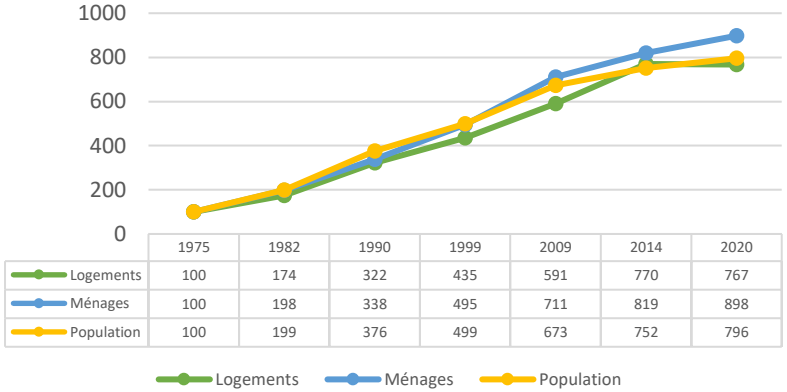
A l'inverse, malgré une croissance négative entre 2013 et 2019 (variation annuelle moyenne -1,6%), Monticello affiche une dynamique démographique positive entre 2014 et 2020 (variation annuelle moyenne de 1,0%).

Néanmoins la production de logements stagne, voire régresse depuis une décennie. Entre 2014 et 2020, le nombre de logements a diminué, ne progressant pas au même rythme que la croissance des ménages et de la population. Le graphique ci-contre illustre l'écart de plus en plus important entre la production de logements et les besoins :V

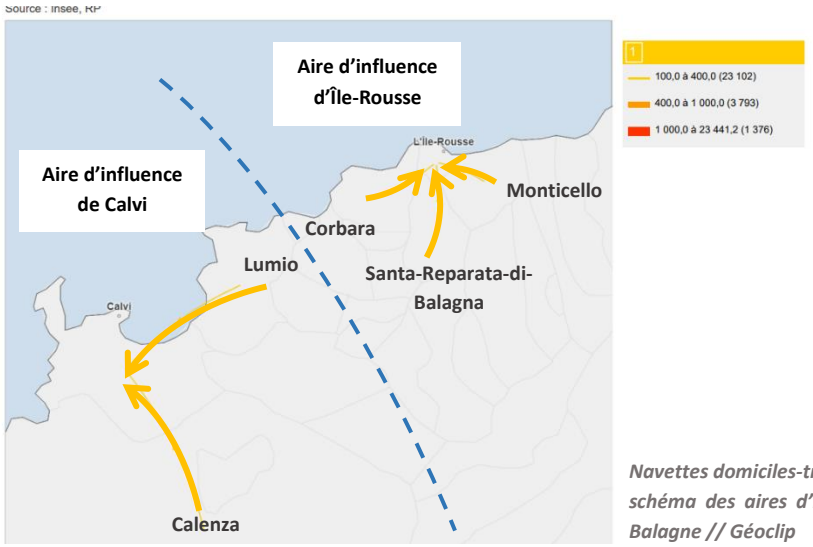
- la croissance du nombre de ménages est dû à la diminution de leur taille
- la population continue de croître du fait de la localisation stratégique de Monticello dans le bassin d'emploi d'Île-Rousse (carte ci-contre)
- La croissance démographique tend à ralentir à cause de plusieurs facteurs dont la rareté du foncier, le prix élevé des logements, des logements peu adaptés, etc.

La « partie 3 – Diagnostic Socio-Economique » du présent document détaille ces analyses.

Evolution base 100 de 3 indicateurs à Monticello // INSEE RP2020



	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Logements	100	174	322	435	591	770	767
Ménages	100	198	338	495	711	819	898
Population	100	199	376	499	673	752	796



Navettes domiciles-travail en 2019 et schéma des aires d'influences de la Balagne // Géoclip

En tant que deuxième pôle d'emploi et pôle urbain après Calvi, le dynamisme économique d'Île-Rousse est nécessaire aux communes alentours, tout comme Île-Rousse a besoin de l'accueil de nouvelles populations sur les communes périurbaines, au sein de son bassin de vie.

Le foncier littoral est rare et son prix au m² élevé requièrent des mesures offrant des logements abordables pour les actifs en début et milieu de carrière. Les enjeux de protection de l'environnement et de réduction de la consommation d'espace impliquent des mesures priorisant le recyclage urbain et la densification en « dents creuses », les extensions devant être limitées.

La conurbation d'Île-Rousse à savoir Monticello et Corbara connait un enjeu de déprise à la fois démographique mais aussi économique. Île-Rousse perd des emplois depuis 2014 avec une diminution de 67 emplois en 6 ans (INSEE RP2020) et ne dispose pas de suffisamment de foncier disponible pour renforcer son dynamisme. Corbara n'a qu'une petite partie de son territoire urbanisée en continuité. Elle est composée d'un supermarché et d'un ensemble pavillonnaire peu dense Monticello est un territoire qui s'inscrit dans la tâche urbaine agglomérée d'Île-Rousse avec un tissu pavillonnaire dense et offrant des opportunités de densification. Cette situation géographique fait d'elle une commune stratégique pour réfléchir au développement urbain vertueux d'Île-Rousse.

Face au risque que Monticello ne réponde pas aux besoins des nouveaux résidents et des ménages aspirant à accomplir un parcours résidentiel complet, l'ensemble de la conurbation d'Île-Rousse continuerai à perdre des habitants, des emplois et sa fonction de deuxième bassin de vie et d'emploi de la Balagne.

Les perspectives démographiques et l'évaluation des besoins en logements sont conçus pour :

- apporter une réponse au risque de déprise économique du bassin de vie d'Île-Rousse
- penser l'avenir de Monticello au vu de la situation démographique actuelle

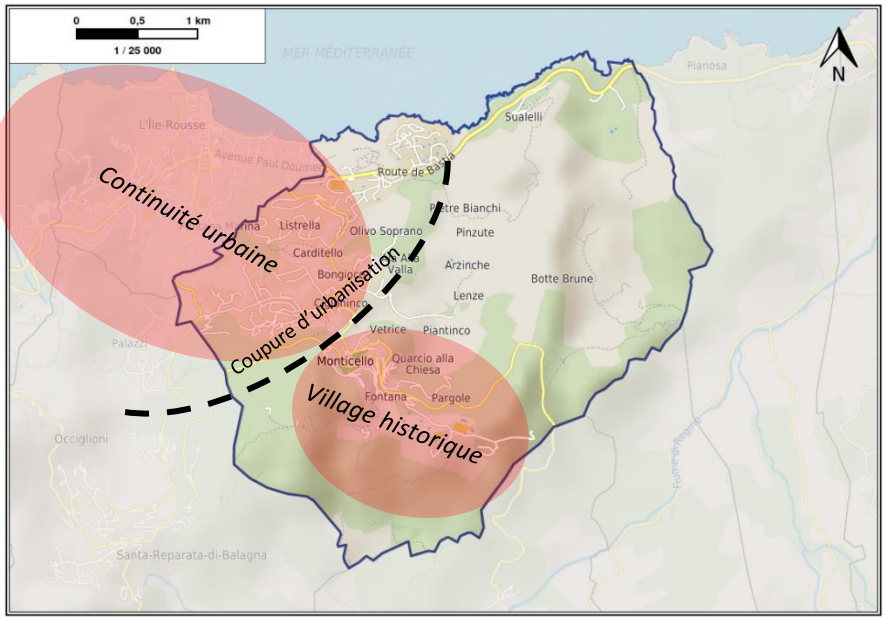


Schéma de la structure urbaine de Monticello et de sa continuité urbaine avec Île-Rousse

B. Perspectives démographiques

Le Plan Local d'Urbanisme permet de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Monticello à l'horizon d'au moins 15 ans (2035).

Afin d'anticiper la croissance démographique et le besoin en logement sur la commune, il s'agit d'établir plusieurs scénarios pour les années à venir. La croissance démographique peut varier en fonction de plusieurs facteurs à prendre en compte : l'évolution du solde naturel, du solde migratoire, diminution de la taille des ménages… Les projections sont établies sur la base des données statistiques enregistrées lors des derniers recensements de population en 2019.

Le choix d'un scénario permet à la commune d'anticiper le besoin en termes de logement, de foncier et d'équipement dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ainsi, le scénario retenu devra permettre de répondre au mieux à la volonté de protection de l'environnement et de préservation de la qualité de vie du territoire, tout en permettant de répondre aux besoins en logements et en développement de la commune de Monticello.

Scénario 1 – Poursuite d'une décroissance démographique

Le rythme de croissance se poursuit au même rythme que sur la moyenne de la période précédente (2013-2019) : le taux de variation annuel d'environ -1,6% est conservé. La taille des ménages continue de diminuer de 0,35% chaque année.

Selon ce scénario, la population atteindrait environ 1 523 habitants en 2035, soit 449 habitants en moins par rapport à 2019.

Scénario 2 - Une croissance démographique tendancielle

La période de 2014-2020 enregistre un regain démographique moyen de 1,1%. **Dans ce scénario, la population atteindrait 2 349 habitants en 2035, soit 377 habitants supplémentaires qu'en 2019.**

Scénario 3 – Anticiper l'attractivité de Monticello au sein de la conurbation d'Île-Rousse

Île-Rousse est un pôle urbain attractif mais confronté à de faibles possibilités de densification. Face à cette tension immobilière sur l'ensemble de la conurbation d'Île-Rousse, Monticello a le potentiel attractif pour accueillir de nombreux nouveaux habitants. Ce scénario envisage une croissance démographique à 2% annuellement jusqu'en 2035.

Selon ce scénario, la population atteindrait ainsi 2 707 habitants en 2035, soit 735 habitants supplémentaires.

C. Besoin en logements

Les besoins en logements se calculent sur la période de 2019 à 2035 (horizon du PLU).

Les besoins en logements tiennent compte du desserrement des ménages, de la fluidité et du renouvellement du parc locatif. En effet, l'estimation des besoins en logements répond à plusieurs objectifs :

- Créer le nombre de logements nécessaires à minima pour maintenir le nombre d'habitants (point mort) : avant d'accueillir de nouveaux habitants, la production de logements réagit à différents mouvements qui se passent dans le parc de logements et la population, et notamment le desserrement de la population, en particulier lié au phénomène de décohabitation (notion de desserrement des ménages).
- Assurer le renouvellement du parc de logements vétustes ou désaffectés et pallier la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants (notion de besoins en logement pour la réduction du déficit d'offre immobilière et renouvellement du parc.
- Produire les logements nécessaires pour accueillir la population supplémentaire : il correspond au nombre d'habitants supplémentaires à accueillir/ nombre de personnes par résidence principale estimé à l'horizon 2035.

Le calcul de ces besoins prend donc en compte les éléments suivants :

- La diminution régulière de la taille des ménages qui de 2,2 personnes en 2010 devrait atteindre 2,19 personnes en 2035. Il faudra envisager des logements supplémentaires. C'est le point mort démographique.

- La population supplémentaire projetée en 2035 en fonction du taux de croissance annuel souhaité, qui sera accueillie dans des logements supplémentaires.

- La part des résidences secondaire. L'INSEE estime à environ 50% cette part en 2019. La municipalité table, pour les futures constructions, sur une part maximum de 50%, tout en sachant qu'elle n'a aucun moyen de contrôler ce taux.

- Une portion des logements vacants pourrait réintégrer le parc immobilier actif. Sur les 4 logements vacants recensés, la municipalité estime qu'un logement peut être réhabilité.

	Scénario 1 (-1,6%)	Scénario 2 (+1,1%)	Scénario 3 (+2,0%)
Population totale en 2035	1523	2349	2707
Habitants supplémentaires en 2035	-449	377	735
Besoins en logements pour le point mort démographique	52	52	52
Besoins en logements pour la nouvelle population	-216	181	353
Logements vacant inclus dans le parc immobilier	1	1	1
Nouvelles résidences secondaires	-108	91	177
Besoin en logements total	**-273**	**323**	**581**

D. Le choix de la commune

Le scénario choisi correspond à une évolution annuelle moyenne de 2%, soit le scénario 3. Ce scénario, au regard des nombreuses difficultés du foncier (peu de logements vacants mobilisables, une rétention importante) implique la création de nombreux logements pour permettre à la commune d'accueillir et de maintenir de jeunes ménages sur son territoire et permettre à l'intercommunalité de se redynamiser.

Les impératifs environnementaux impliquent une refonte importante des modèles d'urbanisation en évitant notamment l'étalement urbain sur un modèle pavillonnaire. La commune étant majoritairement composée de pavillons, des sites de développement stratégiques devront être repérés afin de

- limiter l'impact des logements collectifs nécessaires dans le paysage urbain.
- Eviter l'étalement urbain en priorisant les dents-creuses avec des morphologies appropriées à leurs environnements.

Ce choix communal entend répondre aux besoins exprimés par la population de se loger dans la microrégion.

III. HIERARCHISATION DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

A. Un bassin de vie et d'emploi intercommunal à consolider

Le contexte intercommunal et topographique d'Île-Rousse-Balagne fait de Monticello une commune stratégique pour le renforcement économique d'Île-Rousse. En déprise démographique et économique, Île-Rousse représente un bassin d'emploi et de vie en perte de vitesse. Monticello étant en continuité de l'agglomération d'Île-Rousse, elle offre des opportunités foncières bénéfiques au dynamisme économique du second pôle urbain de la Balagne.

B. Des centres-villageois à dynamiser et renforcer

Monticello est caractérisée par un centre-villageois perché, possédant une identité particulièrement forte. Ce centre village abrite les principaux équipements administratifs comme la mairie et les locaux de la communauté de communes mais aussi un patrimoine architectural et religieux remarquable avec l'église Saint-Sébastien. Néanmoins peu de commerces et autres services participent au dynamisme du village. L'économie touristique résidentielle est encouragée par de nombreux gîtes, locations et maisons de vacances. Le centre-village possède néanmoins un épicerie et un artisan local.

Ce manque de commerces n'est pas synonyme d'un manque d'infrastructure. Le village de Monticello bénéficie en contrebas d'une polarité sportive et éducative essentielle à la vie quotidienne de la commune.

En s'appuyant sur ses forces, le village de Monticello pourra évoluer vers une offre de services et de commerces venant compléter l'offre administrative, sportive et éducative.

C. Une centralité à faire émerger en plaine

La plaine de l'agglomération de Monticello est très majoritairement résidentielle. La plupart des activités se localisent près de la RT30 sur le littoral (stade sportif, épiceries et commerces), ou à proximité d'Île Rousse.

Ces amas de quartiers résidentiels forment pourtant un ensemble continue au sein de la plaine et bénéficierait d'un maillage cohérent et efficace, d'une offre de services et de commerces de proximité ainsi que de transports.

D. Résidents annuels et saisonniers, une cohabitation à gérer

L'occupation touristique sur la commune ne fait aucun doute. L'offre est florissante et répartie sur l'ensemble du territoire. Des tensions sur les usages touristiques et quotidiens sont un élément à prendre en compte afin de constituer un projet de territoire adapté aux enjeux de redynamisation des centres-urbains et du développement de la proximité entre les activités économiques et quotidiennes.

E. Une nécessaire conciliation entre milieux naturels, agricoles et développement urbain

Monticello est caractérisé par des unités urbaines qui ont connu un étalement urbain important. Sur le littoral les résidences touristiques et les campings se sont développés, une périphérie résidentielle en continuité d'Île Rousse s'est constituée en ilots pavillonnaires rapprochés, et le village,

faute de foncier disponible, a développé des activités en contrebas du village perché.

De ce fait, les activités agricoles et les espaces naturels ont été réduits. Ces frontière floues entre l'urbanisation et les espaces agricoles ou naturels crées un risque de morcellement continue des espaces agricoles et naturels. Face aux enjeux nationaux de réduction de l'artificialisation des sols, du développement de filières locales et de protection de la biodiversité, les frontières de l'urbanisation devront être clairement délimitées.

F. Des éléments naturels, paysagers, agricoles et patrimoniaux à valoriser

Monticello possède un patrimoine remarquable. Que ce soit son village perché, ses bâtisses, ses massifs, ses vallons agricoles ou le littoral naturel, le territoire regorge d'espace de nature contrastant avec les activités balnéaires généralement répandues sur le littoral Corse. La commune a déjà entamé une valorisation des espaces de nature avec le jardin botanique près du vallon est. Promouvoir les activités de pleine nature, sensibiliser à la préservation de la biodiversité dans des espaces dédiés, des parcours etc., et valoriser le centre-historique de Monticello sont des leviers que le projet communal peut mobiliser.

PARTIE 8 : CHOIX, JUSTIFICATIONS ET COHERENCE POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP, LA DELIMITATION DES ZONES ET LE REGLEMENT

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

A. Le PADD : pièce maîtresse du PLU

L'article L151-5 du **Code de l'Urbanisme** prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce maitresse du PLU car il établit le projet de territoire de la commune à horizon de 10-15 ans :

- **Il fixe des grandes orientations d'aménagement déclinées en projets** d'aménagement concernant le développement économique et social, l'environnement et l'urbanisme.
- Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figure dans les autres pièces du dossier de PLU. **Le PADD est donc un cadre de référence** des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.
- S'il n'est **pas opposable aux permis de construire**, le règlement (qui fixe les règles d'utilisation des sols), de même que les orientations d'aménagement et de programmation doivent cependant être cohérents avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Monticello respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, puisqu'à travers ses trois orientations il définit :

Les orientations générales concernant les politiques d'aménagements, d'urbanisme mais aussi l'habitat, les transports et les déplacements (Orientation 1 et 2).

Les orientations générales en liens avec l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (Orientation 2).

Les orientations générales par rapport aux politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques (Orientation 3).

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

B. Les orientations et objectifs du PADD

ORIENTATION N°1 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A DES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT SUR LA MICROREGION

L'offre foncière de Monticello n'est pas adaptée à l'accueil de jeunes actifs, de personnes seules ou de personnes aux revenus précaires. De plus, le nombre de logement est trop peu nombreux pour répondre à la croissance démographique anticipée.

Il s'agit alors de développer des logements diversifiés, mieux adaptés et en nombre suffisant pour avoir la capacité d'accueillir de nouveaux résidents. Cela se traduit par les objectifs suivants :

Diversifier l'offre en logements

Les types de logements produits doivent se diversifier afin de permettre l'accueil des jeunes actifs et des seniors sur le territoire et afin de fluidifier le marché de l'immobilier, particulièrement tendu à Monticello. Pour cela, il convient de :

- Développer l'offre locative sociale : programmation de logements en direction de publics ciblés, tels que jeunes actifs, personnes âgées.

- Mener une réflexion sur la production d'une offre intermédiaire – offre locative privée et logements collectifs, et pondérer de ce fait la part de l'habitat individuel et d'accession à la propriété devenue exclusive ces dernières années.

Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire

Il s'agit de repenser la répartition du logement sur la commune et le fonctionnement des secteurs résidentiels afin de mener une politique de logement volontariste. Pour cela il convient de :

- Conforter les enveloppes urbaines existantes en favorisant dans le respect de la loi Littoral une certaine densification des espaces urbanisés situés à proximité des équipements, de l'offre commerciale et des principaux axes de déplacement.
- Renforcer la fonction résidentielle entre Bolaccia et Ornicciu. Ce renforcement doit permettre, entre autres de capter les flux provenant d'Île Rousse. Il s'insère dans un projet qui mêle habitat, parc naturel et résidence d'artiste.
- Permettre l'extension du village par du logement social vers l'ouest.
- Poursuivre les efforts de renforcement résidentiel sous le plateau des équipements municipaux, sous l'école, à Listrella.
- Aménager des jardins familiaux à Mattenola, à destination des résidents dépourvus de jardin.
- Conserver un rôle résidentiel tout en protégeant les jardins remarquables du quartier de Piano.
- Sans que la compétence ne soit communale, le PLU intègrera dans son règlement toutes les mesures nécessaires au déploiement efficace des communications haut-débit.

ORIENTATION N°2 : MONTICELLO, VITRINE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA CORSE

La commune de Monticello dispose d'une richesse patrimoniale à préserver et à mettre en valeur à travers le tourisme notamment. Elle possède plusieurs leviers économiques majeurs, tels que la zone d'activités, les espaces agricoles le tourisme dynamiques sur le territoire qui seront au cœur de sa stratégie économique. Cela se matérialise par :

Promouvoir le patrimoine naturel en tant que première richesse locale

Le cadre paysager de Monticello constitue un élément de patrimoine notable permettant de mettre la commune en valeur. La réserve naturelle de Saleccia qui s'étends sur 7 hectares le long du littoral, incarne un élément majeur du patrimoine naturel local, abritant des espaces végétales méditerranéennes caractéristiques.

Le projet de territoire prévoit ainsi de :

- Favoriser le développement du parc botanique Saleccia en encadrant les aménagements qui lui sont nécessaires au sein de son périmètre actuel, en conformité avec la loi Littoral.
- Règlementer la mise en valeur des vestiges archéologiques de Saleccia par un règlement ciblé, n'autorisant que l'aménagement des sentiers de découverte

S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine

Au cœur de son projet de territoire, la commune de Monticello prévoit des aménagements qui permettront de préserver le patrimoine paysager et architecturales existantes. Il s'agira de permettre leur conservation à travers le temps ainsi que leur mise en valeur pour contribuer au rayonnement culturel du territoire. Il s'agit pour cela de :

- Le village par sa morphologie et son implantation perchée représente un point fort du paysage et de l'histoire de la commune. Cependant, le manque d'harmonie dans l'esthétique des façades (couleurs, enduits, etc.) participe à la perte progressive de l'identité et du caractère du centre ancien. Pour cela, le projet communal met en place des actions pour "patrimonialiser" le centre village :

  - Mener une opération façade après avoir établi un nuancier communal faisant référence aux coloris traditionnels de la Balagne pour les enduits**.**
  - Proposer des cheminements piétons afin de découvrir les richesses architecturales caractéristiques du vieux village : arcades, voûtes, maisons traditionnelles…
  - Préserver les vues depuis le village et depuis la plaine.
  - Ouvrir les futurs logements à l'ouest, avec un cheminement piéton rendant accessible le vieux village historique.
  - Maintenir la ceinture arborée initiée dès le premier document d'urbanisme qui garantit un écrin de verdure autour du village historique. C'est cet espace boisé qui fait le lien avec la partie plus récente du village, centrée sur les équipements scolaires et le plateau sportif.

Soutenir le développement du tissu économique

Finalement, la mise en valeur du territoire s'effectue à travers le développement de l'activité économique. Il s'agit de favoriser l'économie de proximité et l'agriculture qui sont des éléments fondamentaux de l'identité de Monticello. Trois objectifs sont soutenus à ces fins :

- Dans un ordre plus général, le P.L.U. favorise la mixité urbaine dans l'ensemble des zones résidentielles en permettant l'implantation des activités tertiaires et commerciales.

- Accueillir au sein de la commune, dans le futur parc paysager de Bollacia, une résidence d'artiste, avec atelier et salle d'exposition dédié à l'artiste Gabriel Diana.

- Enfin, en définissant de vastes superficies de zones agricoles et de vergers, le PADD marque sa volonté de redynamiser l'agriculture traditionnelle locale et en particulier l'oléiculture intégrée à un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée ainsi que le pastoralisme extensif qui contribue à la réduction du risque incendie et au maintien d'un paysage ouvert. Les ESA définis par le PADDUC ont une place reconnue et valorisée dans le projet communal.

ORIENTATION N°3 : ASSURER UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTALE

La commune présente une grande diversité de paysages à laquelle s'ajoute un environnement naturel riche : littoral, massifs boisés, cours d'eau de Cala d'Alivu. Dans le cadre du nouveau projet de développement communal, une identification précise des milieux et espaces remarquables est effectuée pour assurer leur protection et/ou valorisation. La commune s'oriente vers un objectif de lutte contre la banalisation paysagère et la préservation des diversités qui composent son paysage.

Préserver la valeur paysagère du territoire

Certaines entités naturelles et paysagères sensibles font parties intégrantes de l'identité communale et du patrimoine local. Ce sont des éléments d'aménagement paysager typique ou des points de vue remarquables qui doivent perdurer à travers le temps. Pour cela, il est prévu de :

- Préserver les espaces qui sont considérés comme sensibles et caractéristiques de l'identité communale. Plusieurs éléments ont ainsi pu être identifiés tant sur le piémont que sur la plaine.

  - les points de vue remarquables : le village de Monticello offre en divers endroits des panoramas saisissants sur la plaine et la côte. Le Plan Local d'Urbanisme se doit de conserver ces ouvertures visuelles en réglementant la volumétrie et le gabarit des éventuelles constructions.
  - les restanques et oliveraies (quartiers St-François, Vetrice et Canale) : elles constituent des éléments forts du patrimoine paysager et agricole de la commune.
  - le vieux village : l'identité de la commune, étroitement liée au centre ancien, induit d'une part la sauvegarde du patrimoine bâti, et d'autre part, la conservation des caractéristiques architecturales et volumétriques dans tout aménagement nouveau.

❖ Assurer la protection de la diversité paysagère de Monticello en privilégiant le maintien et le développement des espaces agricoles. La restauration, par des pratiques agricoles, des sites en terrasse, permet d'atteindre un double objectif : éviter la fermeture dommageable du paysage et sa banalisation par l'extension des boisements et la perte de repères visuels (uniformité des versants), limiter le risque incendie dû à l'enrésinement et l'enfrichement.

❖ Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Protection de la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine

Le projet de territoire de la commune prévoit d'encadrer l'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain au sein de la plaine agricole. Au regard du Zéro Artificialisation Net établissant un objectif de réduction de la consommation foncière par deux à horizon de 10 ans au sein du Plan Local de l'Urbanisme, la commune de Monticello précise tout de même son ambition territoriale. Il s'agit d'assurer la préservation de la Plaine agricole en particulier tout en limitant la densification en hauteurs des constructions autorisées au sein même de l'enveloppe urbaine. Il est prévu alors :

- Interdiction du mitage urbain sur la plaine
- Eriger des limites claires pour éviter l'étalement urbain
- Classement en ESA de toutes les terres identifiées comme une potentialité agricole.

Mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques naturels

Le projet de territoire prévoit un objectif d'aménagement pour la gestion des risques naturels majeurs. Ce sont des projets d'aménagements pouvant être développés à l'échelle de la commune et permettant d'amoindrir et réduire les risques pour les habitants. On y retrouve :

- Protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque.
- Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…).

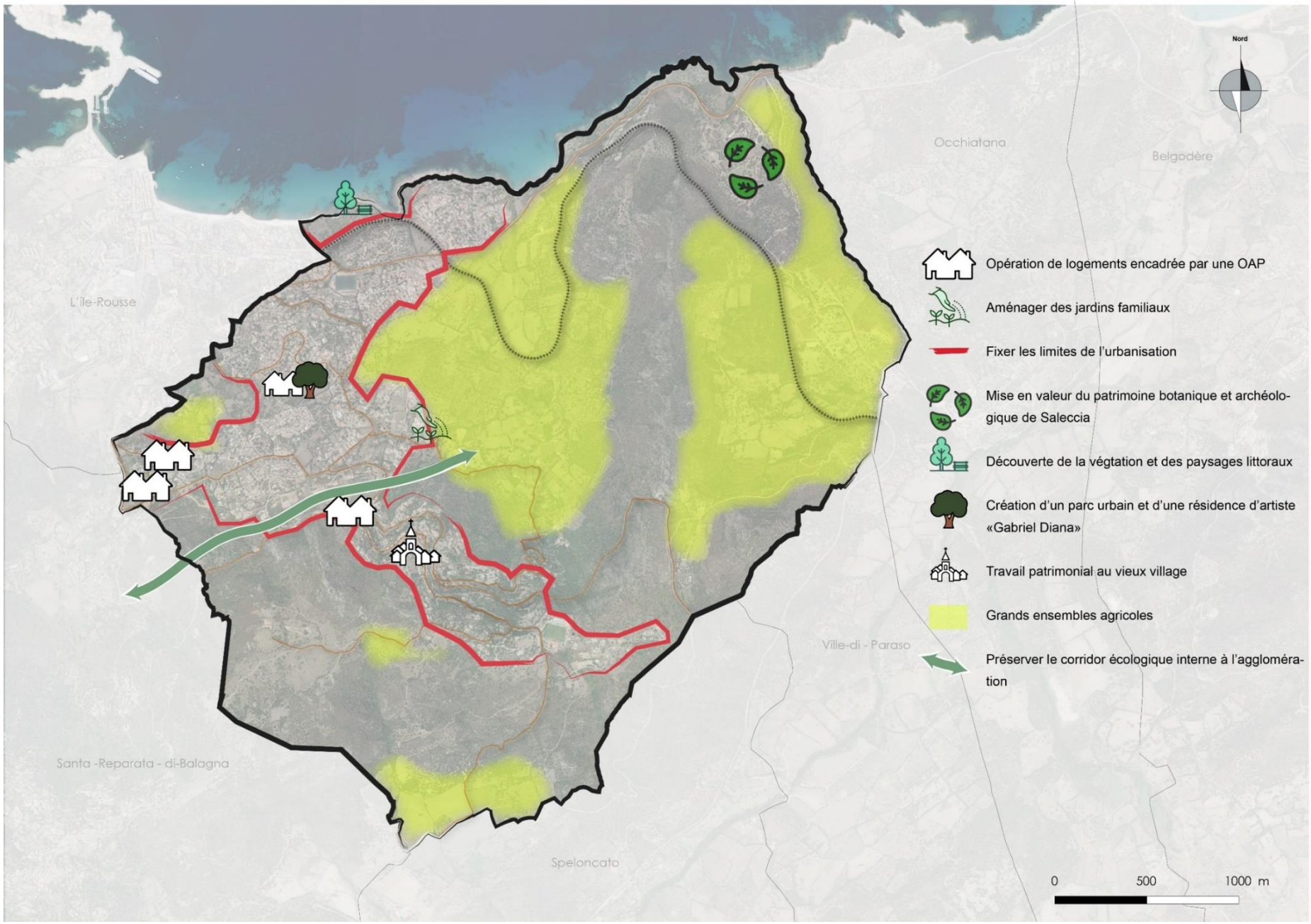
Protéger les espaces sensibles et les espaces naturels remarquables

Le projet de territoire a pour objectif d'assurer la préservation du cadre paysager et des milieux naturels qui composent la commune. Les zones de protections réglementaires en vigueur seront également prises en considérations dans les projets développés à horizon des 10 prochaines années.

- Protéger les boisements significatifs des cimes de Casa Dièca, des crêtes de Pargole, du rocher de Carlone et des versants de Monticello Ouest pour leur rôle structurant dans le grand paysage rétro-littoral de cette partie de la Balagne.

- Protéger les périmètres d'inventaire (ZNIEFF et ZICO) en conservant leur fonction agricole.

- Reconnaître comme espace naturel remarquable de la loi Littoral les sites du bord de mer que sont le site de Tignoso au nord de la voie SNCF et l'espace littoral en deçà de la Route Territoriale à l'Est du lotissement de Guardiola.


Nord
Occhiatana
Belgodère
L'ile-Rousse
Ville-di - Paraso
Santa -Reparata - di-Balagna
Speloncato
Opération de logements encadrée par une OAP
Aménager des jardins familiaux
Fixer les limites de l'urbanisation
Mise en valeur du patrimoine botanique et archéologique de Saleccia
Découverte de la végtation et des paysages littoraux
Création d'un parc urbain et d'une résidence d'artiste «Gabriel Diana»
Travail patrimonial au vieux village
Grands ensembles agricoles
Préserver le corridor écologique interne à l'agglomération
0
500
1000 m

C. Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière

Au regard des objectifs de sobriété foncière émis par le Zéro Artificialisation Net (ZAN), la commune de Monticello doit réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2011-2021 par deux pour les 10 prochaines années, soit à horizon de son projet de territoire.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation foncière de Monticello s'élève à 19 ha hors renouvellement urbain.

Afin d'atteindre les objectifs de limitation de la consommation préconisés, il s'agit d'associer des objectifs quantitatifs avec une politique d'aménagement raisonnée et volontariste. Ainsi, le PLU de Monticello entend, d'une part, optimiser les espaces déjà urbanisés et, d'autre part, réduire la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune proposera une extension maximale de 10,5 hectares sur 10 ans et de 16,5 hectares sur 15 ans

Perspectives démographique et besoin en logement

La commune de Monticello projette une croissance démographique à 2% annuellement jusqu'en 2035. De ce fait, le territoire accueillerait 735 habitants supplémentaires et Monticello aurait une population de 2 707 personnes.

Le besoin théorique en logement s'élève à 581 logements pour 2035 dont 405 résidences principales.

Une consommation foncière maitrisée

La commune de Monticello a choisi une politique de consommation foncière maitrisée inscrite au cœur de son projet de territoire. Il s'agira de répondre au besoin en logement et en équipements exprimé par les habitants, tout en garantissant le respect des objectifs de sobriété foncière émis par le ZAN.

La stratégie foncière de Monticello à horizon du PLU se décline en 3 axes majeurs :

1. **Optimiser les espaces déjà urbaniser**
   Il s'agit de densifier en hauteur et sur les parcelles divisibles les quartiers résidentiels le permettant, en particulier Guardiola, Bollacia er Bongiocu.
2. **Favoriser les greffes urbaines encadrées**
   La commune s'appuie sur la mise en place d'OAP pour faciliter la production de logement raisonnée et inclusifs. Il s'agit de développer des programmes de logements en accession sociale et en accession à la propriété notamment.
3. **Réduire significativement les zones constructibles**
   La commune s'engage à réduire significativement les zones constructibles (U/AU) de son PLU, de l'ordre de -25%. Il s'agira de construire davantage en hauteur en augmentant la densité de l'habitat hors secteur OAP.

D. Intégration des enjeux environnementaux dans le PADD

L'analyse ci-dessous vise à évaluer les incidences sur l'environnement des orientations inscrites dans le PADD. Celle-ci est effectuée selon les orientations du PADD. La méthodologie adoptée (démarche itérative) a permis d'intégrer des mesures directement dans le PADD pour le rendre plus vertueux pour l'environnement. Des propositions d'amélioration ont été effectuées lors de l'écriture du PADD et ont fait l'objet d'un arbitrage.

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux concernés	Incidences sur l'environnement	Mesures intégrées au PADD
Orientation 1 : Adapter l'offre de logement face à des besoins accrus en matière de besoins d'habitat			
Objectif 1 : Diversifier l'offre de logement	- Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie	↘ Augmentation de la population engendrant une augmentation des constructions de logements ↘ Hausse du tonnage des déchets, du trafic routier et des consommations énergétiques ↘ Augmentation des surfaces imperméabilisées pouvant occasionner des risques supplémentaires (ruissellements, exposition des risques incendie, etc.) ↗ Prise en compte de l'environnement dans les aménagements	- Conforter les enveloppes urbaines existantes en favorisant dans le respect de la loi Littoral ; - Renforcer la fonction résidentielle au sud du hameau Bolaccia ; - Poursuivre les efforts de renforcement résidentiel à Listrella ; - Aménager des jardins familiaux, à Bongiocu ; - Conserver un rôle résidentiel tout en protégeant les jardins remarquables du quartier de Piano.
Objectif 2 : Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire			
Orientation 2 : Monticello, vitrine du développement économique de la Corse			
Objectif 1 : Promouvoir le patrimoine naturel en tant que première richesse locale	- Préserver les paysages et éléments identitaires	↗ Promouvoir la nature en ville ↘ Augmentation de la fréquentation des milieux naturels et du littoral	- Favoriser le développement du parc botanique Saleccia. - Renforcer la zone d'influence du parc en mettant en valeur les vestiges archéologiques.

Objectif 2 : S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine	- Protéger le patrimoine bâtis traditionnel et historique	↗ Valorisation paysagère des espaces urbains	« Patrimonialiser » le centre du village : - Mener une opération façade après avoir établi un nuancier communal faisant référence aux coloris traditionnels de la Balagne pour les enduits ; - Proposer des cheminements piétons afin de découvrir les richesses architecturales caractéristiques du vieux village ; - Reconquérir la place centrale en dégageant le stationnement et en proposant un réaménagement de l'organisation spatiale ; - Préserver les vues depuis le village et depuis la plaine.
Objectif 3 : Soutenir le développement du tissu économique	- Tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles - Soutenir l'activité agricole	↗ Protection des espaces agricoles ↗ Pérennisation de l'activité agricole ↗ Valorisation de la production et activité agricole locale	Définir de vastes superficies de zones agricoles et de vergers pour redynamiser l'agriculture traditionnelle locale.
Orientation 3 : Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental			
Objectif 1 : Préserver la valeur paysagère du territoire	- Limiter l'étalement urbain sur les versants et les massifs naturels - Préserver les paysages et éléments identitaires - Préserver les continuités écologiques	↗ Protection des espaces agricoles ↗ Préservation du paysage communal ↗ Prise en compte des continuités écologiques	- Préserver les espaces qui sont considérés comme sensibles au titre de la loi Montagne et caractéristique de l'identité communal (points de vue remarquables, restanques et oliveraies, le vieux village) ; - Assurer la protection de la diversité paysagère de Monticello en privilégiant : le maintien et le développement des espaces agricoles et leur restauration ; - Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Objectif 2 : Protection de la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine	- Soutenir l'activité agricole	↗ Préservation des espaces agricoles et de leur activité ↗ Définition de limites à l'urbanisation	- Interdiction du mitage urbain sur la plaine - Protéger en délimitant les Espaces Stratégiques Agricoles définis par le PADDUC - Eriger des limites claires pour éviter l'étalement urbain
Objectif 3 : Mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques naturels	- Sécuriser les points d'approvisionnement en eau potable - Maîtriser l'urbanisation dans les zones à risque	↗ Réduction de la vulnérabilité des biens et personnes ↗ Limiter les incidences liées au changement climatique	- Protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque - Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…).

Objectif 4 : Protéger les espaces sensibles et les espaces naturels remarquables	- Protéger les zones littorales - Préserver les continuités écologiques	↗ Protection des réservoirs et des continuités écologiques ↗ Protection des milieux naturels et du littoral	- Protéger les boisements significatifs des cimes de Casa Dièca, des crêtes de Pargole, du rocher de Carlone et des versants de Monticello Ouest pour leur rôle structurant dans le grand paysage rétro-littoral de cette partie de la Balagne. - Protéger les périmètres d'inventaire (ZNIEFF et ZICO) en conservant leur fonction agricole. - Reconnaître comme espace naturel remarquable de la loi Littoral les sites du bord de mer que sont le site de Tignoso au nord de la voie SNCF et l'espace littoral en deçà de la Route Territoriale à l'Est du lotissement de Guardiola

II. LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

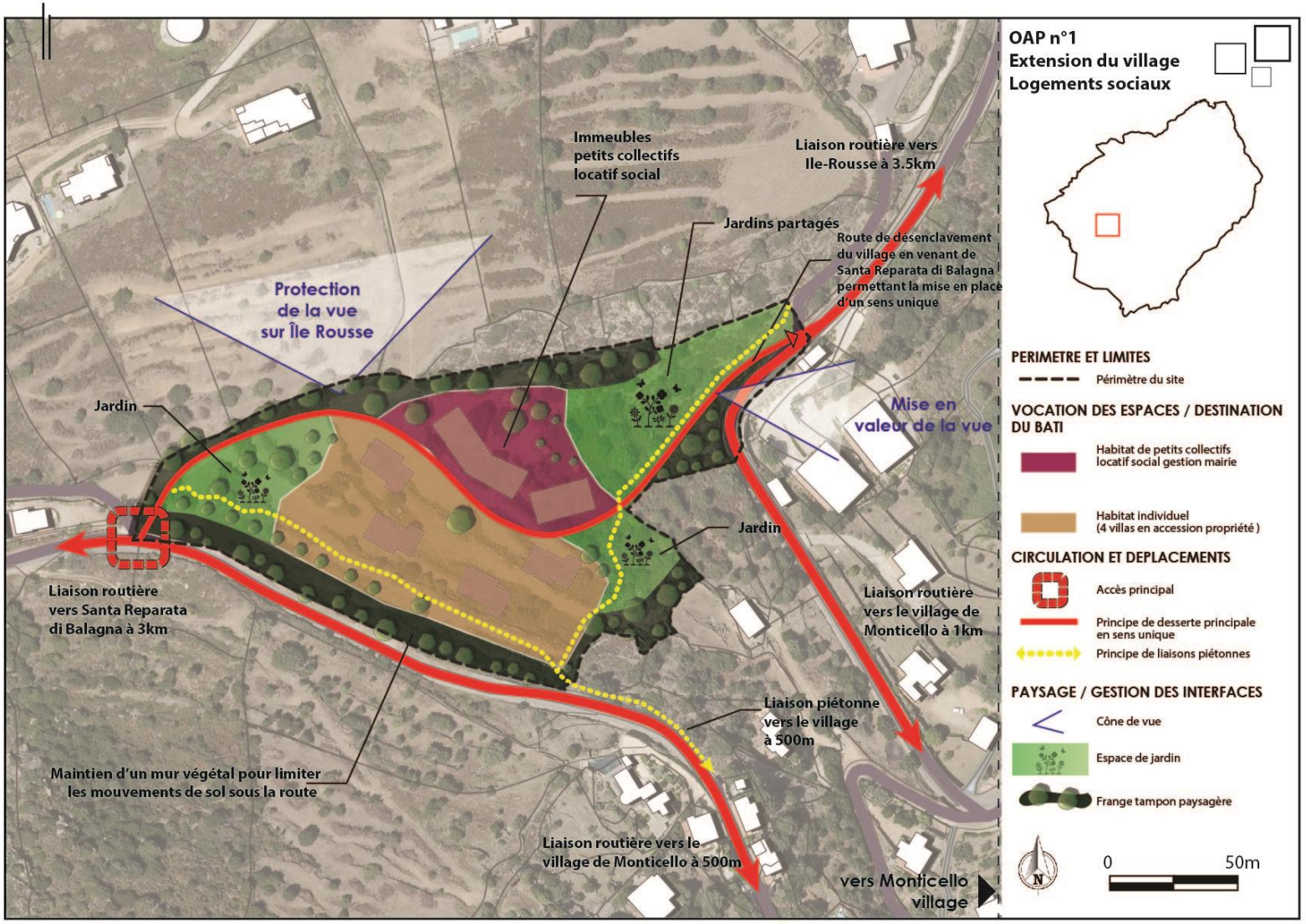
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- D'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire ;
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, composantes urbaines et paysagères à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur…). Diversifier et améliorer l'offre d'équipement et d'infrastructures ;
- De maillage dans le but de structurer la desserte, tant pour les déplacements automobiles que pour les modes doux, afin d'améliorer la desserte du centre-ville et de connecter les différents quartiers.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation ont ainsi été retenues pour le PLU de Monticello :

1. OAP Entrée du Village



Contexte
Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa située en continuité du centre-village

Elle possède un fort potentiel de développement urbain en entrée de village. L'OAP vise à produire une nouvelle offre résidentielle diversifiée afin de répondre au besoin d'accroitre l'accessibilité au logement sur le territoire.

Le site est programmé selon les destinations suivantes :

- Du logement neuf en accession à la propriété ;
- Des immeubles sociaux neufs et communaux destinés à la location à loyers encadrés ;
- De nouvelles voies d'accès et de desserte contournant le village ;
- Des espaces verts, dont des jardins partagés ;
- Des franges tampons paysagères ;
- La création de cheminements piétons greffés au village.

Justifications de la cohérence avec le PADD
Les projets présentés dans l'OAP sont en cohérence avec plusieurs orientations du PADD :

Logements, activités, espaces paysagers :

- Développer un habitat de type petit collectif (R+2 et combles) et de type individuel (R+1). En tout, 10 petits collectifs locatifs social et 4 villas en accession à la propriété seront créés.
- Le front bâti devra s'inscrire dans le mouvement naturel de la planche et en continuité du village.
- Préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts, dont des jardins partagés.
- Permettre le maintien et la création de frange paysagère entre les axes routiers et les bâtiments et entre le secteur et la plaine agricole.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 1 avec les intentions du PADD :
  - Diversifier l'offre de logements = l'OAP propose de nouveaux modes d'habitats dans un quartier pavillonnaire avec une offre de logements sociaux.
  - Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire = le PADD mentionne déjà l'extension du village dans ses intentions avec une proposition de logements sociaux.

Accès, circulations et déplacements :

- Aménager la desserte interne depuis la route existante
- Créer deux cheminements piétons convergeant un une seule liaison piétonne vers le centre-village.
- Créer les stationnements perméables, nécessaires aux nouveaux besoins des logements.
- Prévoir un recul des bâtiments d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de désengorgement du village qui génèrera un trafic important.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 2 avec les intentions du PADD :
  - S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine = le PADD mentionne déjà le secteur avec l'intention de créer des cheminement piétons.

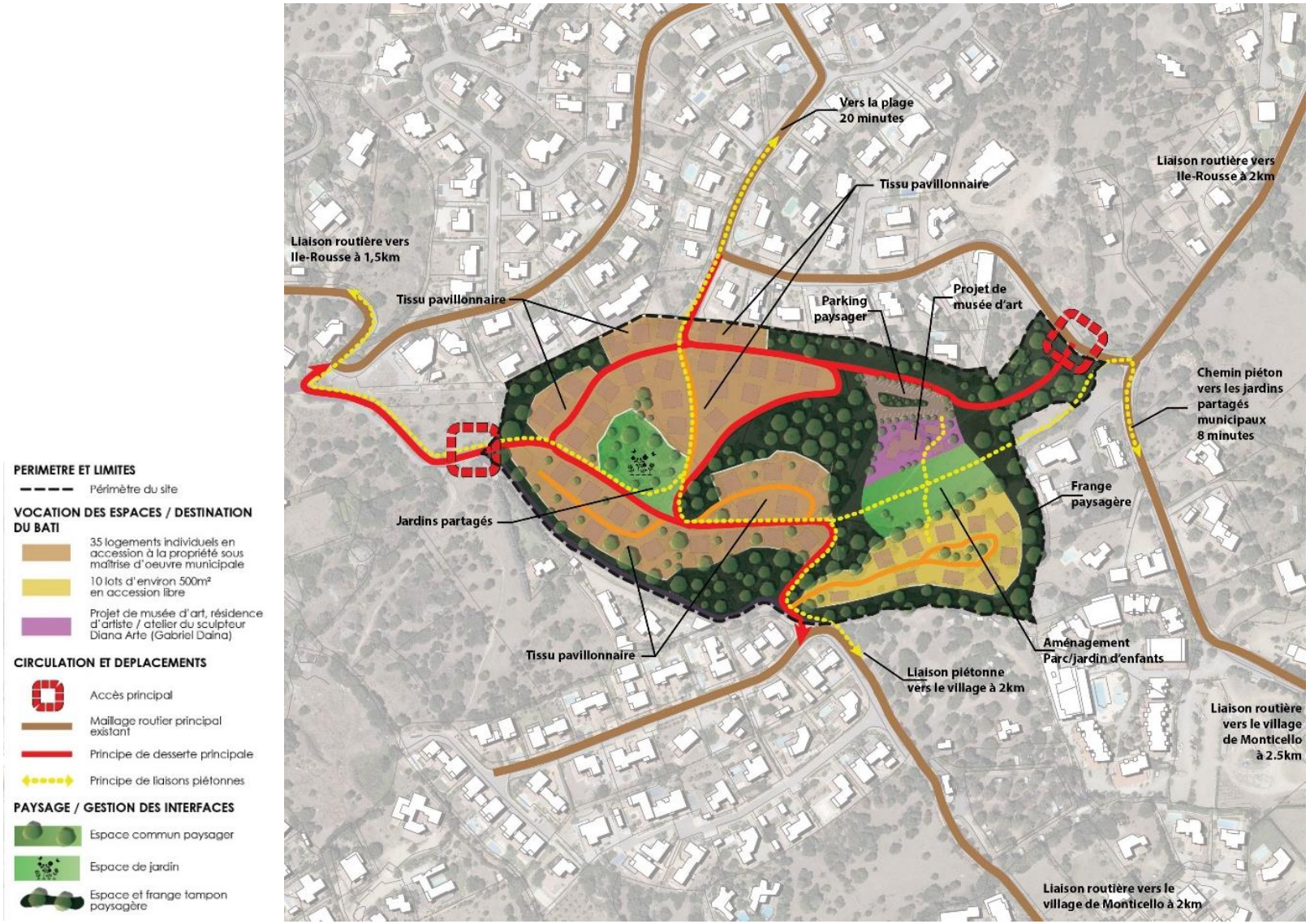
Principes architecturaux

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des extensions récents du village de Monticello.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées. Seules les toitures terrasses sont possibles pour le petit collectif.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagna.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 3 avec les intentions du PADD :

  - Préserver la valeur paysagère du territoire = L'orientation d'aménagement fixe des principes architecturaux qui permettront de préserver les cônes de vues remarquables.

2. OAP Secteur de mixité d'usages



Contexte

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUb. Il recouvre donc un espace vide au cœur de l'agglomération de Monticello. La zone possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'agglomération.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient renforcer la conurbation de Monticello et d'Île-Rousse.

- L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient étendre en continuité de l'agglomération de Monticello. Elle prévoit la création d'un ensemble de logements individuels en R+1 avec une densité de 20 logements à l'hectare.
- L'OAP est également composée d'un ensemble d'aménagements qui renforcent le cadre de vie du quartier et préservent son caractère paysager. Les logements s'accompagnent de l'aménagement de jardins privés et d'espaces communs paysagers. Au cœur du parc, se localisera « la maison des artistes » destinée à accueillir des activités liées à la conception, l'exposition et à la conservation d'œuvre d'arts. Il sera dirigé par le célèbre sculpteur Dian'Arte, dont la renommée dépasse les frontières de la méditerranée.
- Le projet prévoit également d'améliorer les liaisons avec l'agglomération.

Justifications de la cohérence avec le PADD

Les projets présentés dans l'OAP sont en cohérence avec plusieurs orientations du PADD :

Logements, activités, espaces paysagers :

- Développer un habitat de de type individuel (R+1). En tout, 50 logements individuels et 10 lots en accession libre portée par la mairie seront construits.
- Préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts.
- Permettre le maintien et la création de frange paysagère.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 1 avec les intentions du PADD :

- Diversifier l'offre de logements = l'OAP propose de nouveaux modes d'habitats dans un quartier pavillonnaire avec une offre de logements sociaux.
- Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire = le PADD mentionne déjà l'extension du village dans ses intentions avec une proposition de logements sociaux.

➔ Ces principes correspondent à également l'axe 3 avec l'intentions du PADD :

- Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Accès, circulations et déplacements :

- Aménager la desserte interne depuis la route existante
- Créer des cheminements piétons reliant le secteur au tissu urbain immédiat et permettant un accès proche vers les jardins partagés et la plage.

- Créer les stationnements perméables, nécessaires aux nouveaux besoins des logements.

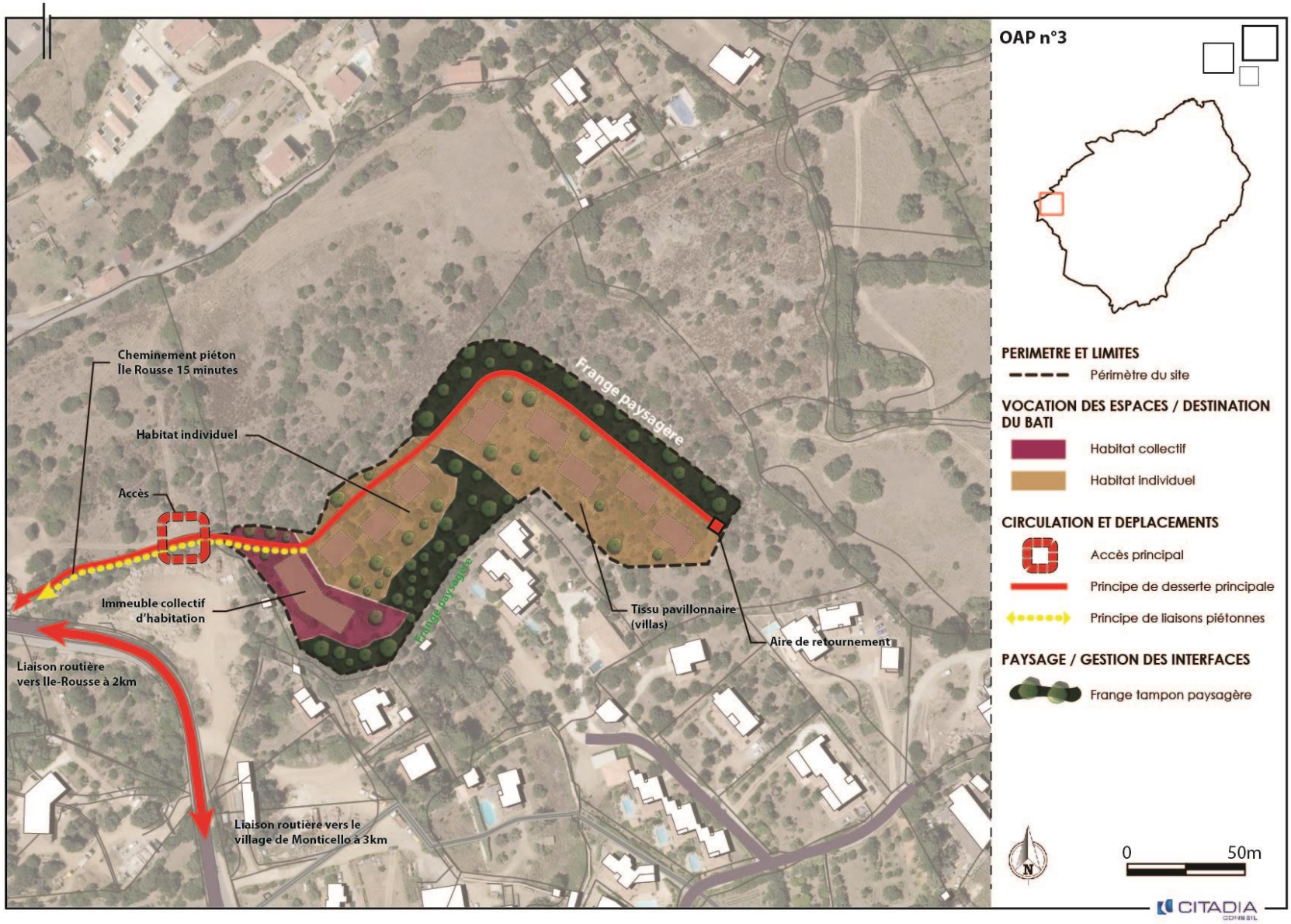
➔ Ces principes correspondent à l'axe 2 indirectement :
  - Ces orientations participent au rayonnement économique mais aussi collectif de Monticello en créant des cheminements doux reliant des points d'intérêt écologique et de loisir (plage, jardins partagés).

Principes architecturaux

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagna.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 3 indirectement :
  - Ces orientations participent au respect du paysage urbain de Monticello afin de conserver une trame urbaine cohérente.

3. OAP Secteur d'habitat



Contexte

Le périmètre de l'OAP recouvre l'intégralité de la zone 1AUc. Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'extension sud de l'agglomération et donc d'une enveloppe urbaine existante. L'OAP vise donc à produire une nouvelle offre en logements.

Justifications de la cohérence avec le PADD

Les projets présentés dans l'OAP sont en cohérence avec plusieurs orientations du PADD :

Logements, activités, espaces paysagers :

- Développer un habitat de de type individuel (R+1) et collectifs (R+2 et combles). En tout, 8 logements individuels et 6 logements collectifs seront construits. 25% de ces logements devront être primo accession.
- Préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts.
- Permettre le maintien et la création de frange paysagère.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 1 avec les intentions du PADD :

- Diversifier l'offre de logements = l'OAP propose de nouveaux modes d'habitats dans un quartier pavillonnaire avec une offre de logements sociaux.
- Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire = le PADD mentionne déjà l'extension du village dans ses intentions avec une proposition de logements sociaux.

➔ Ces principes correspondent à également l'axe 3 avec l'intentions du PADD :

- Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Accès, circulations et déplacements :

- Aménager la desserte interne depuis la route existante
- Créer des cheminements piétons reliant le secteur au tissu urbain immédiat et permettant un accès proche vers les jardins partagés et la plage.
- Créer les stationnements perméables, nécessaires aux nouveaux besoins des logements.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 2 indirectement :

- Ces orientations participent au rayonnement économique mais aussi collectif de Monticello en créant des cheminements doux reliant des points d'intérêt écologique et de loisir (plage, jardins partagés).

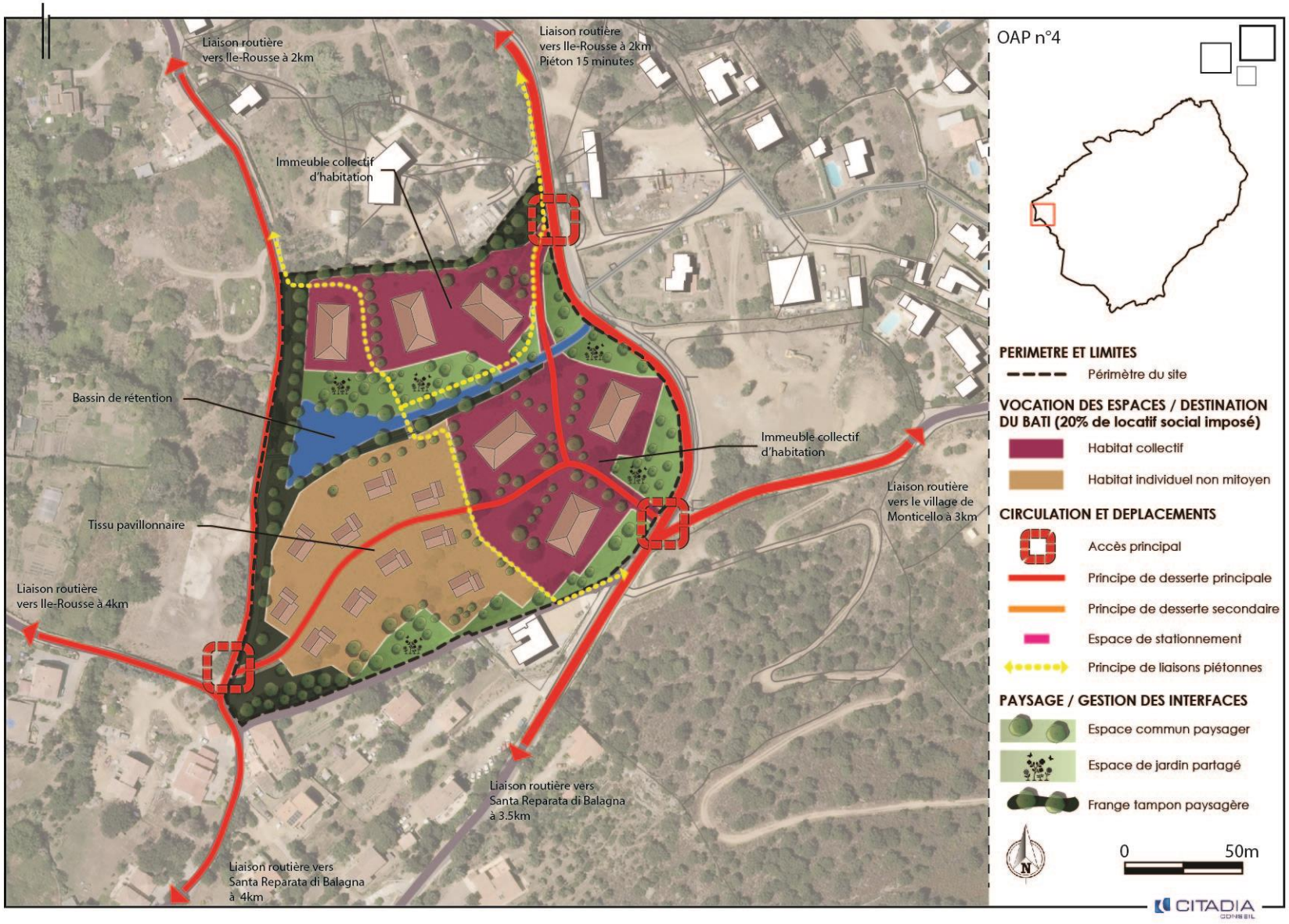
Principes architecturaux

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagna.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 3 indirectement :

- Ces orientations participent au respect du paysage urbain de Monticello afin de conserver une trame urbaine cohérente.

4. OAP Secteur d'habitat



Contexte

L'OAP n°4 recouvre l'ensemble de la zone 1AUd du PLU. Elle est desservie par la D13.

Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique au sein de l'existant et dons dans l'enveloppe urbaine.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre en logements et à conforter les équipements publics dans la zone.

Justifications de la cohérence avec le PADD

Les projets présentés dans l'OAP sont en cohérence avec plusieurs orientations du PADD :

Logements, activités, espaces paysagers :

- Développer un habitat de de type individuel (R+1) et collectifs (R+2 et combles). En tout, 6 bâtiments de 6 logements chacun et 10 logements individuels seront construits. 20% de ces logements seront en primo accession soit 2 villas et 6 logements.
- Préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts.
- Permettre le maintien et la création de frange paysagère.
- Le bassin de rétention d'eau devra se situer tel que représenté sur le schéma d'aménagement.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 1 avec les intentions du PADD :

- Diversifier l'offre de logements = l'OAP propose de nouveaux modes d'habitats dans un quartier pavillonnaire avec une offre de logements sociaux.
- Opter pour une politique d'accueil volontariste, répartie sur l'ensemble du territoire = le PADD mentionne déjà l'extension du village dans ses intentions avec une proposition de logements sociaux.

➔ Ces principes correspondent à également l'axe 3 avec l'intentions du PADD :

- Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération.

Accès, circulations et déplacements :

- Aménager la desserte interne depuis la route existante
- Créer des cheminements piétons reliant le secteur au tissu urbain immédiat.
- Créer les stationnements perméables, nécessaires aux nouveaux besoins des logements.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 2 indirectement :

- Ces orientations participent au rayonnement économique mais aussi collectif de Monticello en créant des cheminements doux reliant des points d'intérêt écologique et de loisir (plage, jardins partagés).

Principes architecturaux

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées. Seules les toitures terrasses sont possibles pour le petit collectif.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagna.

➔ Ces principes correspondent à l'axe 3 indirectement :

- Ces orientations participent au respect du paysage urbain de Monticello afin de conserver une trame urbaine cohérente.

III. NOUVELLES DELIMITATIONS DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

Le règlement d'urbanisme doit être élaboré en cohérence avec les orientations du PADD. Il doit permettre la mise en œuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits du sol.

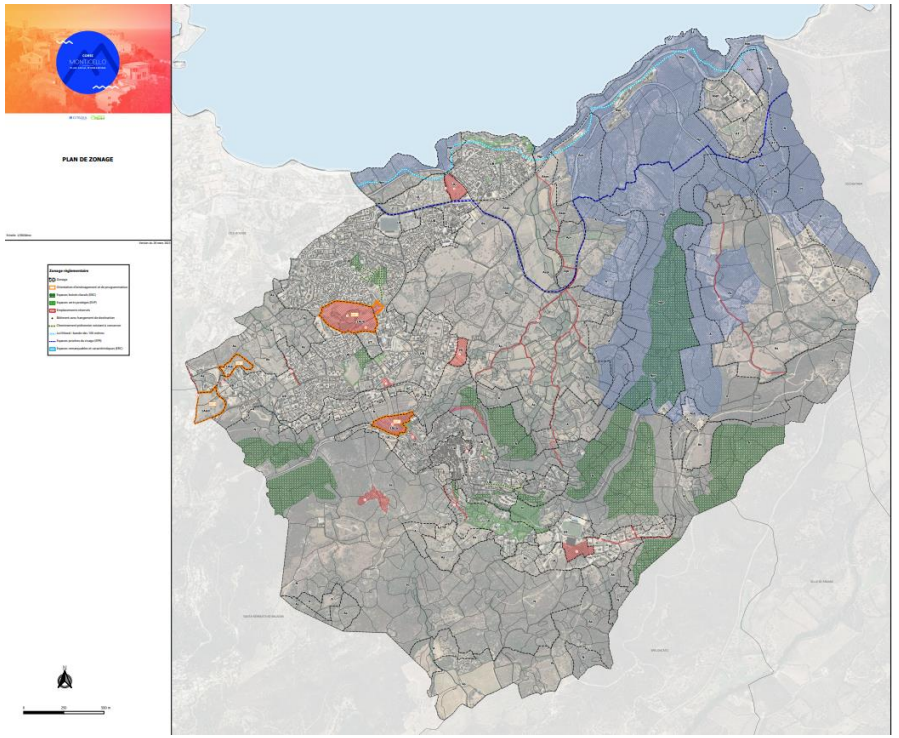
Le PLU de Monticello affiche une volonté de développer et structurer les espaces urbains centraux de manière équilibré. Cette volonté se traduit par la délimitation d'un zonage, celui du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées. Mais également avec la préservation des qualités paysagères de certaines des zones, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels et la protection des espaces agricoles et naturels.

D'une manière générale le zonage du PLU permet de prendre en compte les exigences issues des évolutions législatives survenues depuis les lois Grenelle et la loi ALUR.

A. La structure du zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Monticello en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieu naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.



B. La structure du règlement

a) Les dispositions générales à l'ensemble du territoire

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

Les dispositions générales du règlement sont composées de 4 sections :

1. **Les dispositions introductives :** elles introduisent la portée générale du règlement, son fonctionnement, le contenu des documents graphiques et du lexique.
2. **Les dispositions relatives à l'aménagement :** elles rappellent les règles d'urbanismes communes, dérogatoires, relatives aux affouillements et spécifiques aux lotissements.
3. **Les dispositions relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques et aux nuisances :** elles énoncent les dispositions applicables pour chaque type d'aléas (inondations, incendies, submersion marine…).
4. **Les dispositions relatives à la performance environnementale et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager :** elles explicitent les dispositions concernant les obligations en termes de transition énergétique de la commune et de préservations de son patrimoine naturel (trame verte et bleue, espaces protégés, ressource en eau…) et architectural.

Les dispositions générales posent les principes d'application du document. Elles proposent également un lexique pour faciliter la lecture.

Les dispositions relatives à l'aménagement précisent les modalités de calcul les hauteurs, les implantations des constructions, le coefficient d'espaces libres et espaces verts de pleine terre.

Articles	Commentaire
DG1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	Cette partie précise la portée réglementaire du document. Il s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Monticello, y compris la partie du DPM concédé par l'Etat à la Commune.
DG2 – Portée générale du règlement	Cet article rappel de manière non exhaustive les lois et les codes qui régisse le règlement et les règles qu'il énonce.
DG3 – Contenu des documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme	Il précise les indices des zones reportés sur le document graphique, le zonage. Sont aussi expliqués les prescriptions d'urbanismes présentes sur le document.
DG4 - Lexique	Le lexique pose les définitions de termes et les modalités de calculs simples des éléments réglementés par le PLU.
DG5 – Règles d'urbanisme communes et modalités d'application	Cet article précise les calculs et les dérogations permettant d'obtenir la hauteur des constructions, leur implantation ainsi que le coefficient d'espace libre, la desserte et les réseaux et le stationnement. Les modalités de stationnements sont justifiées dans les pages suivantes du rapport de présentation.
DG6 – Règles dérogatoires	Cette partie permet de préciser les exceptions à certaines règles, qui prime sur le reste du règlement. Cela concerne les adaptations mineures, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques et les ouvrages pour la gestion des eaux pluviales et les cas particuliers du bâti.
DG7 – Règles relatives aux affouillements et exhaussements	Cet article explique les modalités des impacts et opération concernant les sols sauf disposition contraire explicité dans le règlement des zones.

DG8 – Règles spécifiques aux lotissements	Les lotissements possèdent des règles spécifiques. Cet article explique l'application du règlement sur ces secteurs.
DG9 – Règles relatives à la mixité sociale	Cet article précise la mise en place d'emplacement réservé spécifique à la création de secteur de mixité sociale. Cela concerne le secteur SMS1 en zone UA.
DG10 – Aléa inondation – Cours d'eau de Cala d'Alivu	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire le risque inondation.
DG11 – Aléa incendie – Feu de forêt	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire le risque incendie et feu de forêt.
DG12 – Risque de submersion marine	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire le risque de submersion marine.
DG13 – Prise en compte de la sismicité dans la construction	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire le risque lié aux séismes.
DG14 – Prise en compte des aléas mouvements de terrain	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire le risque lié aux mouvements de terrain.
DG15 – Isolations acoustiques le long des voies bruyantes	Cette partie précise les règles générales permettant de réduire les nuisances sonores liées aux axes routiers.

DG16 – Promotion de la transition énergétique	Cet article précise les équipements autorisés pour permettre une consommation énergétique plus vertueuse.
DG17 - Facilitation de l'usage des véhicules zéro carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique	Cet article rappel les dispositions du Code de la Construction pour permettre la recharge électrique de véhicules.
DG18 – Protection du patrimoine végétal, naturel et paysager	Cet article précise les règles s'appliquant aux EBC, aux éléments de patrimoine spécifique et les EVP.
DG19 – Protection du patrimoine bâti et architectural	Cet article rappel les dispositions s'appliquant aux éléments de patrimoine notamment le patrimoine archéologique.
DG20 – Protection de la trame noire	Cet article précise les règles d'éclairage applicable à l'ensemble du territoire.
DG21 – Préservation de la biodiversité	Cet article rappel les obligations de protéger les éléments de biodiversité à travers les outils mobilisés par le PLU.

Le stationnement fait l'objet de mesures précises afin de s'appliquer à toutes les zones.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th colspan="2">Normes imposées</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2" rowspan="2">Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et dans l'emprise des exploitations.</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td>2 places par logement

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, les règles applicables sont celles des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'urbanisme.</td><td rowspan="2">Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.

Aucune place n'est imposée dans les secteurs UA.</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>1 place visiteur (facilement accessible depuis le domaine public) à partir et par tranche de 2 logements dans le cas d'une opération d'aménagement ou d'un lotissement</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Commerces et activité de services</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td rowspan="2">1 place / 15 m² de SdP</td><td rowspan="4">Aucune place de stationnement n'est exigée dans le cadre d'opérations coordonnées touchant à l'ensemble d'une façade et contribuant à l'amélioration de son aspect.</td></tr>
<tr><td>Restauration</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td>1 place / 100 m² de SdP</td></tr>
<tr><td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>1 place / 40 m² de SdP</td></tr>
<tr><td>Hôtel et autres hébergement touristiques</td><td>1 place par chambre</td><td>Pour les hôtels de capacité importante recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 50 chambres.</td></tr>
<tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable</td></tr>
</table>

Équipement d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m² de SdP au minimum.
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : - des véhicules de livraison et de service ; - des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 60m² de SdP au minimum.
	Bureau	1 place / 20 m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Normes de stationnement pour les 2/3 roues motorisées

Destination des constructions	Norme imposée pour les deux roues motorisées
Habitation	1 place deux-roues par logement
Commerces et activité de services	2 places deux-roues pour 100 m² de surface de plancher

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Pour les établissements d'enseignement et de formation, le nombre de place sera corrélé aux effectifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher

Normes de stationnement pour vélo

Les normes de stationnement vélo pour les constructions neuves doivent respecter les dispositions des articles R113-11 à R113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le calcul du nombre de places de stationnement est également détaillé dans cette partie.

➔ Ces mesures sont nécessaires pour être adaptées à chaque situation sauf dispositions contraire mentionnées par les règlements des zones.

Enfin, les conditions de desserte, d'accès et les réseaux sont réglementées par les dispositions générales.

➔ Ces mesures sont nécessaires pour répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection et sont majeures pour permettre le bon fonctionnement de la ville et pour satisfaire aux besoins de la population.

b) Les choix retenus en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R151 – 18 du Code de l'Urbanisme

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les différentes zones urbaines couvrent au total près de 197,2 ha, soit 18,5 % de la superficie communale.

La zone UA

Localisée au cœur des ensembles urbains villageois, la zone correspond au centre-ancien du village de Monticello. Le village est organisé tel un village perché Corse, sur un promontoire au sein d'espace naturel avec des cônes de vues ouverts sur les massifs collinaires et la mer. Ces zones d'habitats denses sont constitués d'immeubles mitoyens pour la plupart, alignés sur la voie publique, dont la hauteur peut atteindre un R+2. Cette centralité villageoise occupe un rôle majoritairement résidentiel avec un habitat de type individuel, mais accueillent également des activités économiques et locales ainsi que des équipements structurants (école, équipements sportifs).

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions contemporaines du village de Monticello et de son agglomération. Ces secteurs sont caractérisés par une densité moins importante que le centre-village, des immeubles et pavillons avec peu d'emprises au sol et des hauteurs ne dépassant que très rarement le R+1. Ils sont également exclusivement résidentiels.

La zone UC

La zone UC correspond au extensions du village et de l'agglomération peu dense en continuité de la trame historique et des pavillons de l'agglomération. La densité est limité par la topographie et la hauteur du bâti ne dépasse pas les R+1.

La zone UE

La zone UE correspond aux équipements du village de Monticello. Elle concerne le groupe scolaire composé de l'école primaire et des équipements sportifs variés (tennis, piscine, stade).

La zone UL

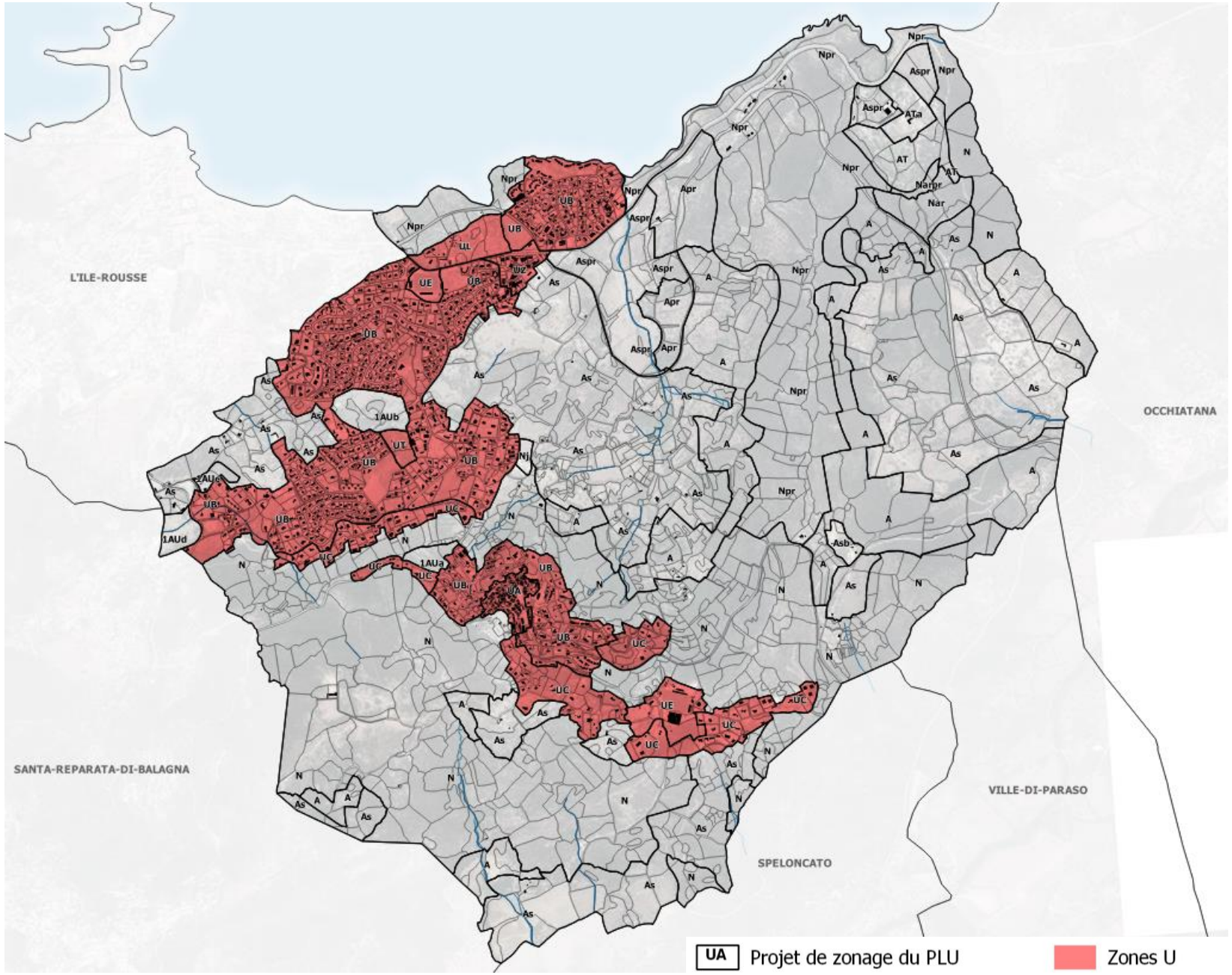
La zone UL correspond à l'espace de camping au nord de l'agglomération de Monticello, près du Littoral. L'espace est peu construit. Le maintien de son aspect naturel apportant un cœur de nature en ville tout en permettant aux activités humaines touristiques de pouvoir occuper le lieu est un enjeu primordial, et ce en respectant les prescriptions liées aux espaces proches du rivage.

La zone UT

La zone UT correspond à l'espace de camping au cœur de l'agglomération de Monticello. L'espace est peu construit. Le maintien de son aspect naturel apportant un cœur de nature en ville tout en permettant aux activités humaines touristiques de pouvoir occuper le lieu est un enjeu primordial.

La zone UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activité au nord-est de l'agglomération de Monticello. Elle accueille commerces et bureaux aux abords de la RT30.


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
SPELONCATO
VILLE-DI-PARASO
UA Projet de zonage du PLU
Zones U

Caractéristiques du règlement de la zone U

U1 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le règlement des zones U interdits de manière générale toute occupation du sol qui seraient incompatible avec la vocation de la zone (HLL, stationnement isolé de caravanes, les dépôts, les carrières, les exploitations agricoles et forestières), les affouillements, exhaussements du sol autres que ceux prévus dans les dispositions générales et la plupart des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés uniquement dans les zones prévues pour en accueillir.

D'autres destinations et sous-destinations sont soumises à condition en fonction de la vocation de la zone :

1. **Dans les zones UA, UB et UC**, les activités de commerce et d'artisanat, de restauration, d'accueil de la clientèle, les hébergements touristiques et les bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage, la santé et la salubrité publique (R.111-2 CU) et qu'elles soient compatibles, de par leur aspect extérieur et leur volume, avec le caractère de la zone.
2. **Pour la zone UB dans les espaces proches du rivage uniquement :** Les évolutions modérées des constructions à usage d'habitation, d'équipement, de commerce et de bureau et la construction et l'évolution modérée de leurs annexes. Toute nouvelle construction de bâtiment principal est interdite.
3. **Pour la zone UT uniquement**, les hébergements touristiques, les activités de caravaning et de camping sont autorisées à condition :
   - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
   - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
   - Qu'ils soient compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ;
   - Que les installations soient légères, démontables et n'ont pas de conséquences irréversibles sur les sols.
4. **Pour la zone UL uniquement :**
   a. Les constructions, l'extension des constructions existantes à usage d'équipements (sanitaires, locaux d'animation…) sont autorisées à condition qu'il soit démontré que les activités touristiques nécessitent de nouvelles constructions ou des extensions pour les équipements.
   b. Les constructions à usage d'habitation, d'équipement, de commerce et de bureau sous réserve qu'elles soient liées au fonctionnement, la gestion ou l'animation du pôle touristique. Les constructions agricoles et horticoles, et les entrepôts en rapport avec le fonctionnement, la gestion ou l'animation du pôle touristique sont autorisées.
5. **Pour la zone UZ uniquement**, les nouvelles habitations à usage de logements et d'hébergements sont autorisées, dans une limite de 1 logement et de 150 m² de SHON par unité économique présent. Les constructions à usage d'habitation liées aux services publics sont également autorisées.

6. **Dans l'ensemble des zones urbaines :**

Dans la zone de risque inondation au sein de l'atlas des zones inondables de Haute-Corse (présentée en annexe dans les Servitudes d'Utilités

Publiques), les occupations et utilisations du sol situées doivent respecter les conditions de mise en œuvre énoncées à l'article 3 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement. Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

a. Dans les zones de bruit identifiées le long de la RT 30 les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions édictées à l'article 5 des dispositions générales (Titre I) du présent règlement.

b. Pour les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elles sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles n'imposent aucune incommodité anormale et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

c. Pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UB. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division est aussi conditionnée.

➔ ***L'ensemble de ces dispositions est prévu pour assurer la bonne vocation et la bonne cohabitation des usages dans chaque zone, à savoir principalement de l'habitat pour les zones UA, UB et UC, des activités de campings pour les zones UL et UT et des activités spécifiques relatives aux commerces ou aux équipements pour les zones UZ et UE.***

U2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions générales s'appliquent en zone U. Le SMS 1 est reporté sur le plan de zonage.

➔ ***Cet article précise que la mixité fonctionnelle et sociale est mise en place par une servitude de mixité sociale, dont l'application est précisée dans les dispositions générales.***

U3 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Aucune occupation ou utilisation du sol dans les zones UA, UE et UZ.

➔ ***Aucun coefficient d'emprise au sol n'est règlementé du fait de la densité de l'espace en zone UA, et pour ne pas freiner les projets de construction en zone UZ et UE.***

L'emprise au sol est réglementée en zone :

- **UB** pour 50%
- **UC** pour 30%
- **UL** pour 25%
- **UT** pour 25%

➔ ***Ces emprises au sol se justifient par les caractéristiques des zones certaines ayant des possibilités de densification tandis que d'autres ont intérêt à conserver un taux d'espaces libres important.***

- **<u>Hauteur maximale des constructions</u>**

La hauteur maximale des constructions, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- UA : la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment voisin le plus haut. A défaut de voisin immédiat, le bâtiment le plus proche.
- UB : 6 mètres avec une hauteur maximale admise de 7 mètres pour les terrains en pente.
- UC : 6 mètres avec une hauteur maximale admise de 7 mètres pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et pour les terrains en pente.
- UE : 7 mètres.
- UL : 6 mètres
- UT : 6 mètres
- UZ : 6 mètres

➔ ***Ces hauteurs maximales respectives se justifient par les caractéristiques des morphologies urbaines qui ne dépassent pas leur hauteur respective. La zone UA représente le cœur villageois compacte où la variabilité des hauteurs des constructions crée des architectures traditionnelles. Les restrictions et exception de hauteur maximal sont pensées pour être adaptée au contexte environnant (terrains en pente) mais aussi aux activités présentes.***

Ces hauteurs sont limitées dans plusieurs cas :

- Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres calculés au point le plus haut de la construction.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètre. Cette hauteur est portée à 2,50 mètres pour les constructions et équipements publics le nécessitant.
- La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

➔ ***Ces hauteurs se justifient par les caractéristiques urbaines déjà présentes et la nécessité de réglementé les petites constructions et installations telles que les annexes ou les clôtures.***

- **<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</u>**

- **En zones UA : Les bâtiments doivent s'implanter :**
  - soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier

- soit dans le prolongement de façade des constructions existantes avec une marge d'implantation pouvant évoluer dans une profondeur maximale de 1 mètre.

- En zone UT : Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres.
- En zones UB, UC, UL et UZ : Les bâtiments doivent s'implanter, par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier en observant un recul minimum de 3 mètres. Cette distance de recul est majorée à 10 mètres le long de la RT 30 dans les secteurs concernés par une marge de recul portée aux documents graphiques. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.
- En zone UE : non réglementée

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti au sein de la zone.***

- **<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>**

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

En zones UA et UB: Les constructions doivent être édifiées à :

- L'alignement des limites séparatives.
- En respectant un retrait minimal de 3 mètres.
- Le recul peut ne concerner qu'une seule limite ou plusieurs limites, les autres étant à l'alignement.

En zones UC : les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation inférieures à 3,5 mètres au faîtage.

En zone UL, UT et UZ : les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives ;

En zone UE : non règlementée.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti au sein de la zone.***

- **<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>**

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

En zones UA, UE, UT et UZ : non règlementée.

En zones UB : les constructions doivent respecter une distance minimale de 2 mètres.

En zone UC : les constructions doivent respecter une distance minimale de 4 mètres.

➔ ***Cette mesure n'est pas réglementée dans les zones UA, UE, UT et UZ du fait de la densité de l'espace et pour ne pas freiner les projets en zone UE. Les autres zones doivent respecter les dispositions mentionnées afin d'engendrer une cohérence du bâti au sein des zones***

<u>U4 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère</u>

Au titre de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale du village et des zones bâties.**

Toutes les mesures qui suivent permettent de respecter l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme

- **Implantation dans le terrain**

Ces mesures ont pour vocation de réglementer l'orientation et les exhaussements, décaissements des constructions. L'objectif est d'assurer une intégration parfaite dans le paysage immédiat.

- **Volumétrie**

Ces mesures ont pour vocation d'assurer les successions de séquences visuelles afin d'alimenter la richesse spatiale depuis les espaces publics. L'objectif est de conserver les caractéristiques architecturales des villages corses.

- **Façades et ouvertures**

L'ensemble des mesures viennent garantir que le traitement qualitatif des façades et ouvertures est obligatoire. Une spécificité à la zone UA est également renforcée

Sont interdits :

Les ornements pastiches d'architecture de style antique ou classique tels que les fausses colonnades, arcades, balustres, frontons et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.
Les architectures non régionales de type chalet alpin en bois…

- **Toitures**

L'ensemble des mesures ont pour objectif de réglementer les matériaux, l'accès aux combles, les vélux, l'orientation des pentes, le degré des pentes, etc.

- **En UA :** Les toits-terrasses et les tropéziennes sont interdits. L'emploi de tout autre matériau que ceux indiqués dans le règlement est interdit. Les tuiles grises ou noires sont interdites.
- **En UB et UC :** Les toitures-terrasses sont interdites.
- **En UE, UL, UT et UZ :** Pas de règlementation spécifique.

- **Edicules techniques**

Ces mesures servent à encadrer les appareils techniques notamment sur la visibilité depuis l'espace public et la co-visibilité avec un monument historique.

En zone **UA,** les **appareillages de climatisation** ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra être placée sur le balcon, la terrasse ou côté jardin. Elle sera capotée par un coffrage en bois naturel (le pin est préconisé).

Les **panneaux solaires** font l'objet de mesures particulières dans l'objectif de concilier le développement des énergies renouvelables et la sauvegarde des paysages urbains et naturels.

En zones **UA** : les panneaux solaires devront être encastrés dans la toiture et ne pas être visible depuis la rue.

En ce qui concerne les **balcons** en zones UA : ils seront supportés par des corbeaux de pierre. Les garde-corps seront en ferronnerie à barreaudage vertical épuré, d'aspect naturel ou noir.

En ce qui concerne les **cheminées** en zones UA : elles doivent se situer au plus près du faîtage, et ne dépasseront pas de plus de 50 centimètres du plan horizontal le plus haut. Elles seront d'aspect en pierre et tuiles, sans girouette ou extracteur.

Pour les **réseaux techniques** en zones UA : les câbles devront suivre le lit des pierres ou, à défaut, placés sous capotage dans les angles fermés. Le capotage sera teinté dans les tons proches de celui du mur support.

- **<u>Les clôtures</u>**

Ces mesures affirment la nécessité de préserver les murs en pierres sèches. Les dispositions mentionnent également des différentes possibilités en fonction des zones :

- **Dans les secteurs UA et UE**, les clôtures sont soit en pierres sèches traditionnelles, soit sous forme de murs-bahut doublés d'un parement en pierres véritables (pas de faux parements) sur leur partie donnant sur voie ouverte au public. Les murs-bahut ne seront surmontés d'aucune structures (grillage, ferronneries, brises-vue, etc.). Ils pourront être doublés d'une haies vive composées d'essences variées endémiques.
- **Dans le secteur UE**, si nécessaire, l'équipement public pourra recevoir des clôtures opacifiantes surmontant le mur-bahut.
- **Dans les secteurs UB et UC**, les clôtures sont soit en pierres sèches traditionnelles, soit sous forme de murs-bahut doublés d'un parement en pierres véritables (pas de faux parements) sur leur partie donnant sur voie ouverte au public. Les murs-bahut pourront être surmontés d'un grillage ou d'une clôture sur piquets bois. Ils pourront être doublés d'une haies vive composées d'essences variées endémiques.

- **<u>Menuiseries extérieures/matériaux</u>**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ;
- Les enduits jetés ou de caractère décoratif.
- Les enduits tyroliens.
- Les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- Les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- Les plaquages de pierre ou de brique ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses).

Les enduits, seront obligatoirement teintés dans la masse, talochés fins ou structurés.

Sur les murs en pierre ou présentant un mortier à la chaux, l'enduit doit être de respirant (de type naturel, à la chaux).

D'autres règles spécifiques concernant les portes, les volets, etc. s'appliquent en fonction des zones.

- **Aménagements extérieurs**

Ces mesures réglementent les murs de soulèvement, notamment concernant l'implantation, la hauteur et les matériaux.

Les **restanques** ne peuvent n'être ni démolies, ni déplacées. Elles doivent être conservées et restaurées dans les règles de l'art.

Les **piscines** sont interdites en zones UA.

➔ ***L'ensemble des dispositions sur la qualité urbaine, environnementale et paysagère vise à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain.***

U5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)

Ces mesures protègent les arbres et les plantations existantes, en rendant également obligatoire les mesures compensatoires.

- **Mesures prises pour la préservation de la biodiversité**

Les plantations privilégieront les essences locales, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gites, nichoirs, hôtels à insectes…) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Les mesures nécessaires en application du Plan National d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann seront à mettre en œuvre à la construction et à l'entretien de l'unité foncière. De même pour les espèces protégées.

Les clôtures des limites séparatives devront permettre le passage de la petite faune, dont les tortues.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillement devra être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

- **Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Ces mesures réaffirment la nécessité de permettre le ruissellement et de favoriser la circulation de la biodiversité.

- **Coefficient d'Espaces verts**

Le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de :

- UA : non règlementé du fait de la densité de l'espace.
- UB : 35%
- UC : 40%
- UE : non règlementé du fait de la densité de l'espace et pour ne pas freiner les projets.
- UL : non règlementé du fait des dispositions déjà restrictives concernant l'artificialisation des sols
- UT : non règlementé du fait des dispositions déjà restrictives concernant l'artificialisation des sols
- UZ : non règlementé du fait des dispositions déjà restrictives concernant l'artificialisation des sols

- **Traitement des espaces libres et plantation d'arbres**

Ces dispositions viennent préciser la protection et la mise en œuvre des espaces libres et des plantations. Les règles permettent également de réglementer l'implantation de végétation au niveau des places de stationnements.

➔ ***Ces mesures visent à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain en maintenant le cadre paysager***

U6 - Stationnement

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 5 du présent règlement.

U7 - Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 6 du présent règlement.

U8 - Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 7 du présent règlement.

c) Les choix retenus en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R151 – 20 du Code de l'Urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Les différentes zones à urbaniser couvrent au total près de 11,2ha, soit 1,1% de la superficie communale.

La zone 1AUa

Le secteur correspond à l'OAP n°1 qui a pour vocation d'apporter de nouveaux logements à l'entrée du village et de permettre la mise en œuvre d'une boucle routière autour du village.

La zone 1AUb

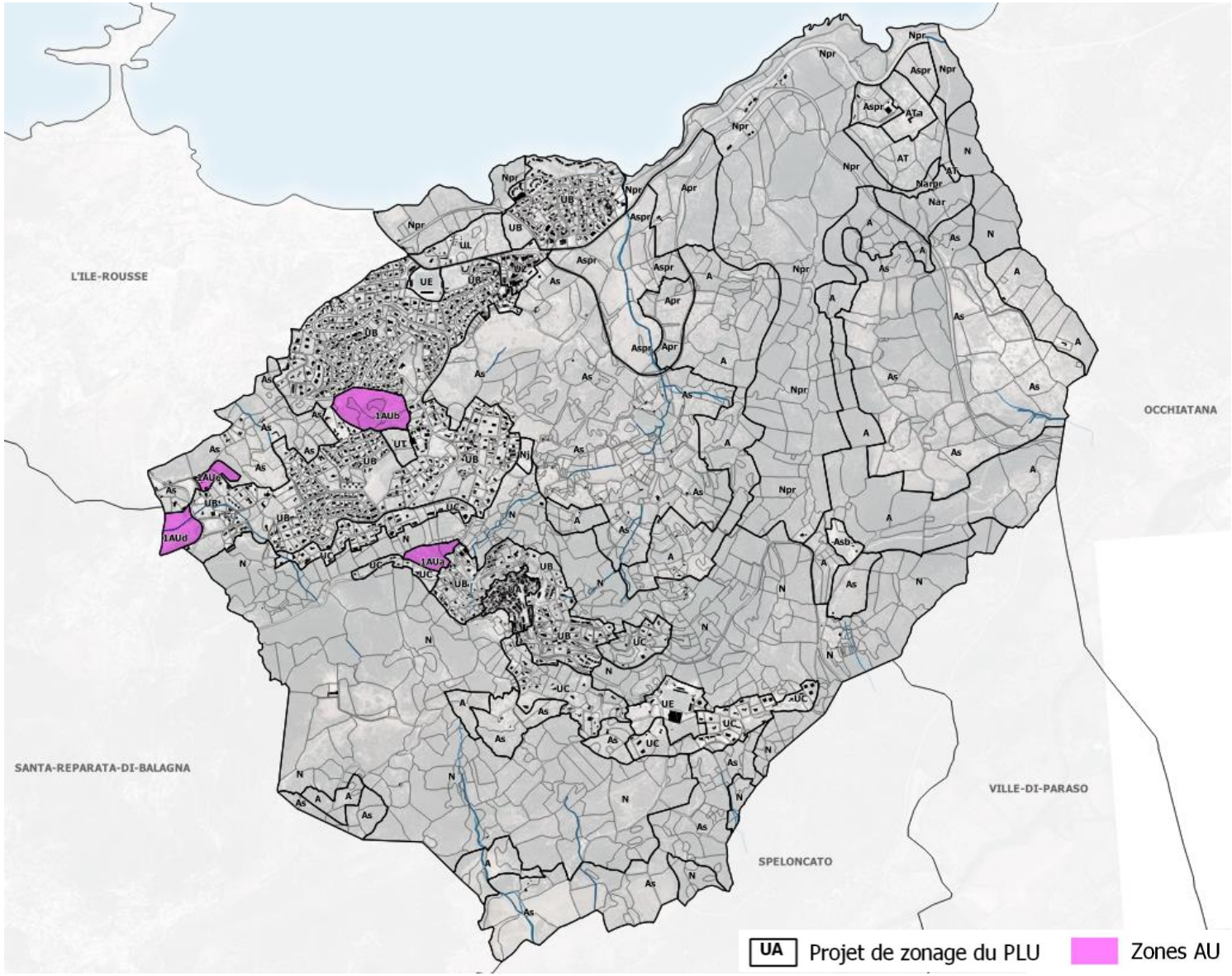
Le secteur correspond à l'OAP n°2 qui a pour vocation de créer un espace multifonctionnel composé de lieux d'habitations accessibles aux ménages modestes, d'espaces verts et d'équipements culturels.

La zone 1AUc

Le secteur correspond à l'OAP n°3 qui a pour vocation de créer un secteur d'habitat limité en extension du quartier de Pigna offrant à la fois des logements collectifs et individuels à la périphérie d'Île-Rousse.

La zone 1AUd

Le secteur correspond à l'OAP n°4 qui a pour vocation de créer un secteur d'habitat offrant majoritairement des logements collectifs à la périphérie d'Île-Rousse en extension du quartier de Pigna.


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
1AUb
1AUc
1AUd
1AUa
UA
Projet de zonage du PLU
Zones AU

AU1 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

Le règlement des zones AU interdits de manière générale toute occupation du sol qui seraient incompatible avec la vocation de la zone (HLL, stationnement isolé de caravanes, les ICPE, les dépôts, les carrières, les exploitations agricoles et forestières), les affouillements, exhaussements du sol autres que ceux prévus dans les dispositions générales et la plupart des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés uniquement dans les zones prévues pour en accueillir.

D'autres destinations et sous-destinations sont soumises à condition en fonction de la vocation de la zone :

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AU :

1. Les activités de services avec l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition de correspondre aux constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, uniquement dans le domaine médical.

Par ailleurs, sont autorisés :

- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les règles définies dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les aménagements paysagers et hydrauliques.

➔ ***Les destinations et sous-occupations se justifie par les fonctions respectives des zones qui doivent accueillir habitats mais aussi espaces publics et activités de services.***

AU2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

➔ ***Aucun secteur de mixité fonctionnelle et sociale n'a été établie***

AU3 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol ne peut excéder 40% à l'exception de la zone 1AUb qui ne peut excéder 50%.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti à proximité***

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Pour les terrains en pente, il est admis une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée en tout point de la façade avale du terrain naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, sans que cette mesure puisse permettre la réalisation de plus d'un étage.

Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres calculés au point le plus haut de la construction.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètre ; auquel peuvent s'ajouter jusqu'à 0,80 mètre de grillage ou de dispositifs à claire-voie. Cette hauteur est portée à 2,50 mètres pour les constructions et équipements publics le nécessitant.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti à proximité.***

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des voies et emprises publiques (hors desserte interne) au moins égale à 5 mètres.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti à proximité***

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti à proximité***

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementée.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti à proximité***

AU4 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Au titre de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale des zones bâties.**

Toutes les mesures qui suivent permettent de respecter l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme

- **Implantation dans le terrain**

Ces mesures ont pour vocation de réglementer l'orientation et les exhaussements, décaissements des constructions. L'objectif est d'assurer une intégration parfaite dans le paysage immédiat.

- **Volumétrie**

Ces mesures ont pour vocation d'assurer les successions de séquences visuelles afin d'alimenter la richesse spatiale depuis les espaces publics. L'objectif est de conserver les caractéristiques architecturales des villages corses.

- **Façades et ouvertures**

L'ensemble des mesures viennent garantir que le traitement qualitatif des façades et ouvertures est obligatoire.

- **Toitures**

L'ensemble des mesures ont pour objectif de réglementer les matériaux, l'accès aux combles, les vélux, l'orientation des pentes, le degré des pentes, etc.

Aucune toiture-terrasse n'est autorisée. Les couvertures doivent être en tuiles canal de couleur traditionnelle. Le gris et le noir sont interdits.

Edicules techniques

Ces mesures servent à encadrer les appareils techniques notamment sur la visibilité depuis l'espace public et la co-visibilité avec un monument historique.

Les **appareillages de climatisation**, les climatiseurs utilisés seront placés au sol et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause.

Les **panneaux solaires** font l'objet de mesures particulières dans l'objectif de concilier le développement des énergies renouvelables et la sauvegarde des paysages urbains et naturels.

- **Les clôtures**

Les clôtures de séparation des lots devront présenter un aspect cohérent avec le bâti et l'environnement immédiat, en favorisant l'aspect de pierres sèches locales. Les matériaux destinés à être recouvert ne doivent pas rester nus.

- **Menuiseries extérieures/matériaux**

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ;
- Les enduits jetés, tyroliens ou de caractère décoratif ;
- Les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux ;
- Les couleurs et les polychromies vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires ;
- Les plaquages de pierre ou de brique ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ;

D'autres règles spécifiques concernant les volets s'appliquent.

- **Aménagements extérieurs**

Ces mesures réglementent les murs de soulèvement, notamment concernant l'implantation, la hauteur et les matériaux.

Les restanques ne peuvent n'être ni démolies, ni déplacées. Elles doivent être conservées et restaurées dans les règles de l'art.

➔ ***L'ensemble des dispositions sur la qualité urbaine, environnementale et paysagère vise à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain.***

AU5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage, font l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions énoncées à l'article DG18 du présent règlement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments identifiés dans l'OAP.

Les piscines sont interdites.

- **Mesures prises pour la préservation de la biodiversité**

Les plantations privilégieront les essences locales, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gites, nichoirs, hôtels à insectes…) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Il sera nécessaire de garder un accès aux combles dans le cadre de la restauration de ruines, ou d'interventions sur la toiture.

Les mesures nécessaires en application du Plan National d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann seront à mettre en œuvre à la construction et à l'entretien de l'unité foncière. De même pour les espèces protégées.

Les clôtures des limites séparatives devront permettre le passage de la petite faune, dont les tortues.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillement devra être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

- **Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Ces mesures réaffirment la nécessité de permettre le ruissellement et de favoriser la circulation de la biodiversité. Sauf en cas d'impossibilité technique, les matériaux poreux pour les surfaces artificialisées sont obligatoires.

- **Coefficient d'Espaces verts**

Le coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, doit être au minimum de :

- 1AUa et 1AUd: 35%
- 1AUb et 1AUc : 25%

- **Traitement des espaces libres et plantation d'arbres**

Ces dispositions viennent préciser la protection et la mise en œuvre des espaces libres et des plantations en raccord avec les espaces végétalisées identifiés dans l'OAP.

➔ ***Ces mesures visent à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain en maintenant le cadre paysager***

AU6 - Stationnement

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 5 du présent règlement.

AU7 - Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 6 du présent règlement.

AU8 - Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 7 du présent règlement.

d) Les choix retenus en matière de zones agricoles et naturelles

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zone A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles dites A comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

Les différentes zones agricoles couvrent au total près de 437,5 ha, soit 41,1% de la superficie communale.

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. (…)

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

La zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts.

Les différentes zones naturelles couvrent au total près de 417,9 ha, soit 39,3% de la superficie communale.

La zone A

La zone A correspond aux espaces cultivés de Monticello mais que ne sont pas compatibilisés dans les ESA potentiels. L'indice « pr » correspond aux zones agricoles en espaces proches du rivage (ERP).

La zone As

Les zones As correspondent aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), définis par le PADDUC, et traduits réglementairement dans le PLU. Ils couvrent presque l'ensemble des espaces cultivés et cultivables de la plaine de Monticello. Les espaces agricoles stratégiques cultivés ou potentiellement cultivables dans les vallons et les piémonts sont également

en zone As. L'indice « pr » correspond aux zones agricoles stratégiques en espaces proches du rivage (ERP). Le secteur Asb correspond au terrain de paint-ball reconnus comme ESA potentiels

La zone AT

La zone AT correspond aux zones agricoles touristiques des jardins botaniques de Saleccia. Le secteur Ata est relatif à l'espace accueillant du public.

La zone N

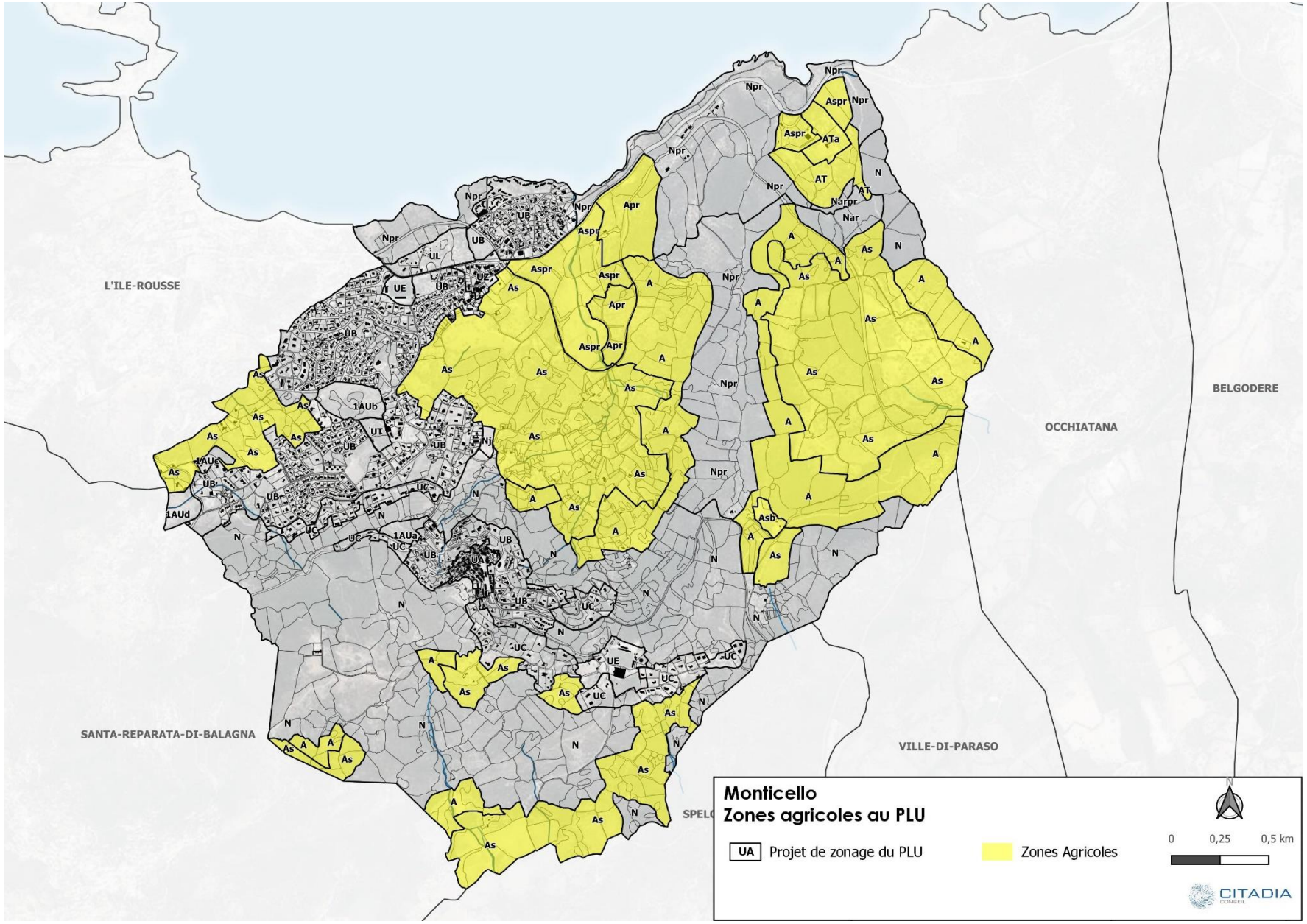
Les zones N couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique , soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. L'indice « pr » correspond aux zones naturelles en espaces proches du rivage (ERP).

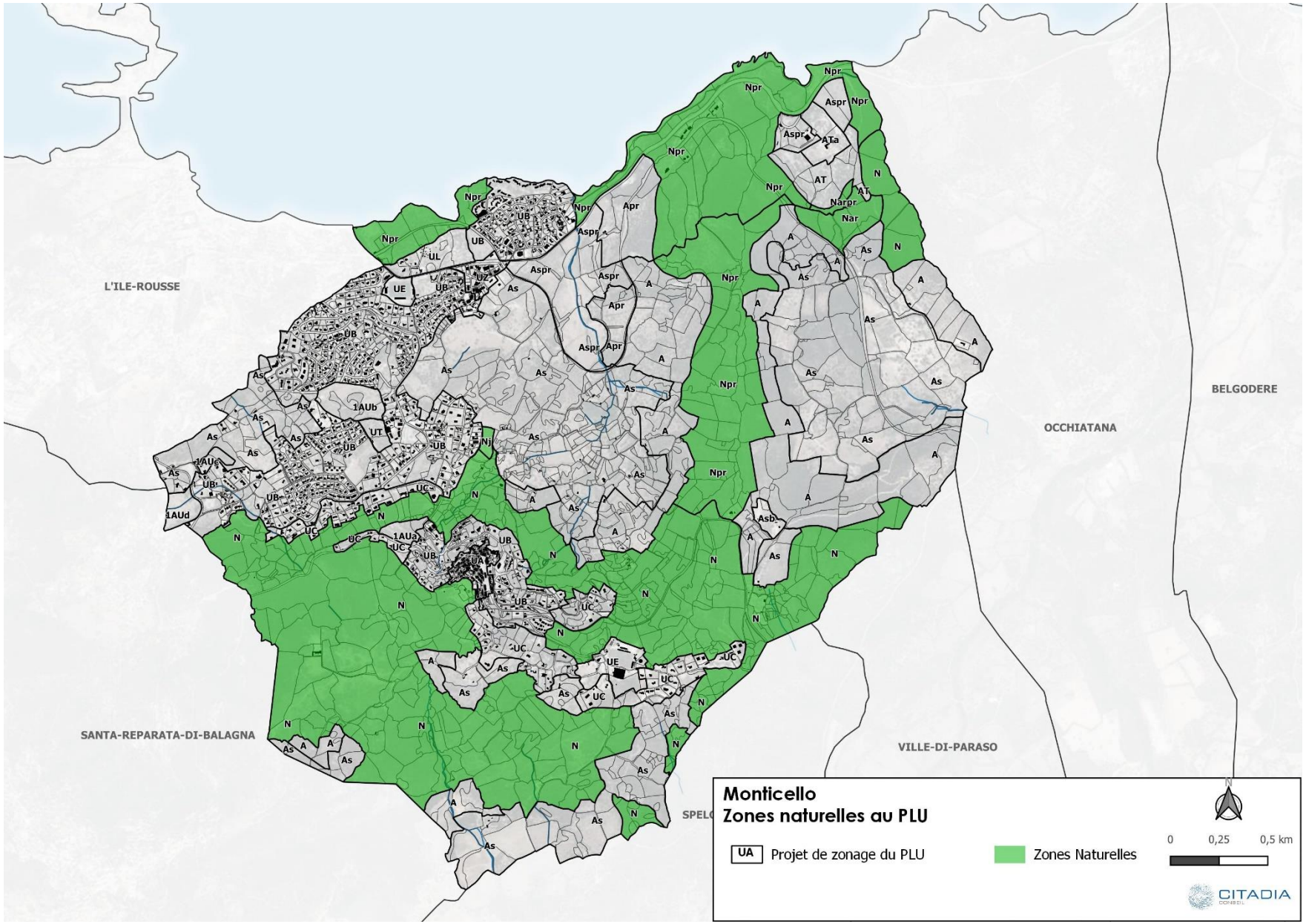
La zone Nj

La zone Nj est relative au projet de jardins partagés.

La zone Nar

La zone Nar est relative aux espaces naturels archéologiques. L'indice « pr » correspond aux zones naturels archéologiques en espaces proches du rivage (ERP).


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Zones agricoles au PLU
UA Projet de zonage du PLU
Zones Agricoles
0 0,25 0,5 km
CITADIA


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Zones naturelles au PLU
UA Projet de zonage du PLU
Zones Naturelles
0 0,25 0,5 km
CITADIA

AN1 - Destination, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites et soumises à des conditions particulières

1.1 Destinations et sous-destinations interdites

- **Dans l'ensemble des zones A et N**

Sont interdits en particulier les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, les dépôts, les exploitations de carrières entre autres, le dépôt de déchet non lié à un usage agricole. Toute autre occupation du sol autre que celles destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestières sont interdites, hors celles soumises à conditions dans les articles suivants.

- **Destinations et sous-destinations interdites dans l'ensemble des zones Aspr, Narpr et Npr**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif mentionné à l'article AN 1.8 et AN.1.9.

- **Destinations et sous-destinations interdites dans la bande des 100 mètres :**

Toute construction et installation située dans la bande des 100 mètres est interdite à l'exception de celles nécessaires à des services publics et aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

1.2 Destinations et sous-destinations spécifiques autorisées dans les zones A et N

- **L'aménagement et la réfection des constructions,** légalement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU.
- **Sur les éléments identifiés sur le plan de zonage,** le changement de destination vers de l'habitat et de l'hébergement. Cela ne concerne que des éléments bâtis déjà existants.
- **A l'exception de la zone Nar,** les affouillements et exhaussements du sol sous condition.
- **Installation ou occupation du sol sur le DPM.** Elles doivent néanmoins avoir fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire préalable délivrée par le préfet du département.

1.3 Sont autorisées, dans l'ensemble des zones A et N, à condition qu'elles soient strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la recherche archéologique:

- **Pour le secteur Nj uniquement :**

Les éléments de voiries, le stationnement, les équipements techniques, les installations nécessaires à l'activité de jardinage (abris de jardin, locaux collectifs), sous certaines conditions.

- **Pour le secteur Nar uniquement :**

Les affouillements du sol liés à la recherche archéologique**.** De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Aucune fouille n'a besoin d'être déclarée. La mise en valeur de ce site et des dispositifs pédagogiques sont autorisés sous conditions.

- **Pour la zone AT et son secteur ATa uniquement :**

Les installations indispensables au bon fonctionnement et au bon entretien du jardin botanique**.** Elles sont autorisées sous conditions permettant de ne pas dénaturer les lieux.

- **Pour le secteur ATa uniquement :**

La réfection, l'évolution mesurée des constructions et des installations ainsi que leurs annexes permettant d'accueillir du public, en lien avec l'activité touristique du jardin botanique.

1.4 Sont autorisées, les destinations et sous-destinations générales autorisées à l'exception des espaces proches du rivage à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la gestion des sites et des risques :

- **Les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs, à la gestion des sites et des risques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées à condition :**
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
  - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - Qu'ils soient rendus indispensable par des nécessités techniques ;
  - Qu'ils soient incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée.

1.5 Sont autorisées, dans l'ensemble des zones A et N à l'exception des secteurs et des zones Aspr, Asb, AT, Ata, Npr, Nar et Narpr à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect du caractère de la zone, et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation:

- **Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.** Dans le cas de bâtiments d'exploitations nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants, ils devront être regroupés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitations existants, sauf contraintes techniques dûment démontrées.
- **Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires** (annexes, tinyhouse, mobil home, container aménagé, …), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et sous d'autres conditions de hauteur, de surfaces de plancher, d'emprise au sol, etc. :

1.6 Sont autorisées, dans l'ensemble des zones A et N à l'exception des secteurs et des zones Aspr, Asb, AT, Ata, Npr, Nar et Narpr, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole, dans le respect du caractère de la zone

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur

le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- **L'accueil de campeurs,** dans la limite de 6 emplacements. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

1.7 <u>Sont autorisées, dans l'ensemble des zones A et N à l'exception des secteurs et des zones Aspr, Asb, AT, Ata, Npr, Nar et Narpr, à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</u>

- **Les bâtiments à usage d'habitation, leur évolution mesurée, leurs annexes et les piscines qui leur sont liées, sous réserve :**
    a. De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
    b. De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
    c. Que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;
    d. Que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher existante, sans dépasser 200 m² de surface de plancher totale (surface de plancher existante incluse) et que l'ouvrage ne dépasse pas 25 m² de surface ;
    e. Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (toutes constructions incluses, y compris, les annexes et éléments, générant de l'emprise au sol) ;
    f. Que des haies ou des dispositifs similaires séparent les habitations des espaces agricoles (cultivés, en jachère…) afin de limiter les conflits de d'usage dans le cadre de constructions nouvelles.

1.8 <u>Sont autorisées, dans l'ensemble des secteurs et des zones Aspr et Npr à l'exception du secteur Narpr</u>

- **Lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et en application de l'article L. 121-24, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux :**
    a. Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
    b. Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

c. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités nécessaires à la mise en valeur et la connaissance des milieux naturels, la protection de l'espace et la défense contre les risques naturels sous conditions**

- **L'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (annexes, tinyhouse, mobil home, container aménagé, …), sous conditions :**

1.9 Sont autorisés, uniquement pour la zone Narpr, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la recherche archéologique :

- **Les affouillements du sol** sous réserve de respecter les mêmes conditions que la zone Nar en plus d'appliquer les dispositions des espaces proches du rivage.

➔ ***Les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions se justifie par la fonction de chaque zone.***

AN2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

➔ ***Aucun secteur de mixité fonctionnelle et sociale n'a été établie***

AN3 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

Non réglementé du fait des autres contraintes déjà émises par le règlement.

- **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 7 m.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole ou sylvopastorale, hors zones dans les espaces proches du rivage, la hauteur ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 75 m de l'axe de la RT30 et des départementales pour les constructions à destination d'habitat et 25 m pour les autres destinations de construction.
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, sauf disposition techniques particulières liées à l'exploitation agricole ou forestière.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti au sein de la zone.***

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 m des limites séparatives.

➔ ***Ces mesures se justifient par le fait qu'elles engendrent une cohérence du bâti au sein de la zone.***

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

AN3 - Qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

- **Aspect des façades et revêtements**

Ces mesures réglementent la nécessité de traiter de manière qualitative les façades. Les climatisations devront être dissimulées. D'autres mesures établissent des règles sur les matériaux, l'aspect général, les couleurs, etc.

- **Les clôtures**

Les mur-bahuts et toute clôture pleine sont interdits.

Les clôtures pourront être à claire-voie (poteaux + grillage) de 2 m de hauteur maximum. Elles pourront être doublées de haies vives.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc.).

Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

- **Les toitures**

Les toitures doivent être simples, à deux ou quatre pentes.

Toutefois, d'autres formes de toiture peuvent être autorisées si elles sont justifiées au regard de la particularité du site ou de la nature de la construction (ex : annexe…) ou des techniques de construction durable.

Les locaux techniques ou tout autre appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

➔ ***L'ensemble des dispositions sur la qualité urbaine, environnementale et paysagère vise à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain.***

AN5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)

- **Mesures prises pour la préservation de la biodiversité**

Les plantations privilégieront les essences locales, favorisant la biodiversité en y incluant des ouvrages propices à la faune et la flore (nids, gites, nichoirs, hôtels à insectes…) en respectant les corridors écologiques existants ou à créer.

Seront limités les constructions et aménagements ayant un impact direct ou indirect sur les habitants.

Les mesures nécessaires en application du Plan National d'Actions en faveur de la tortue d'Hermann seront à mettre en œuvre à la construction et à l'entretien de l'unité foncière. De même pour les espèces protégées.

Le respect des Obligations Légales de Débroussaillement devra être intégré à la conception du projet ainsi que lors de l'entretien obligatoire.

- **Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols**

Ces mesures réaffirment la nécessité de permettre le ruissellement et de favoriser la circulation de la biodiversité. Les matériaux poreux pour les surfaces artificialisées sont obligatoires.

- **Coefficient d'Espaces verts**

Non réglementé du fait des restrictions imposées par l'ensemble des règles sur les zones.

- **Traitement des espaces libres et plantation d'arbres**

Non réglementé du fait des restrictions imposées par l'ensemble des règles sur les zones.

➔ ***Ces mesures visent à une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain en maintenant le cadre paysager***

AN6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Le stationnement doit s'effectuer sur l'unité foncière même.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement.

AN7 - Desserte par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 6 du présent règlement.

AN8 - Desserte par les réseaux

S'appliquent les dispositions de l'article DG5, point 7 du présent règlement.

Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles ou forestières, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

IV. BILAN DU PLU

La nomenclature des zones du PLU est conforme aux articles R 151-17, L 151-18, L 151-20 et R 151-22 à L 151-25 du Code de l'Urbanisme.
La nomenclature des zones est réduite à 4 grands intitulés

- « U » pour les zones urbaines (donc déjà construites),
- « AU » pour les zones à urbaniser (donc non construite. Le nouveau projet de PLU ne comporte aucune zone AU),
- « N » pour les zones naturelles,
- « A » pour les zones agricoles.

Les principaux changements ont eu lieu pour simplifier les qualifications des zones urbaines en uniformisant les zones UB et UC. L'ajout des zones UE et UG s'expliquent par le caractère particulier de ces zones (économiques, touristiques).

Le zonage des zones agricoles a évolué pour intégrer les espaces agricoles stratégiques. La zone AL a été supprimé au profit de zones AT et ATa plus représentatives des espaces botaniques touristiques proche du littoral. La zone Asb a été créé afin de prendre en compte l'existence préétablit d'un paint ball.

Les zones N ont évolué pour réglementer les zones archéologiques et les jardins partagés.

PLU approuvé en 2012

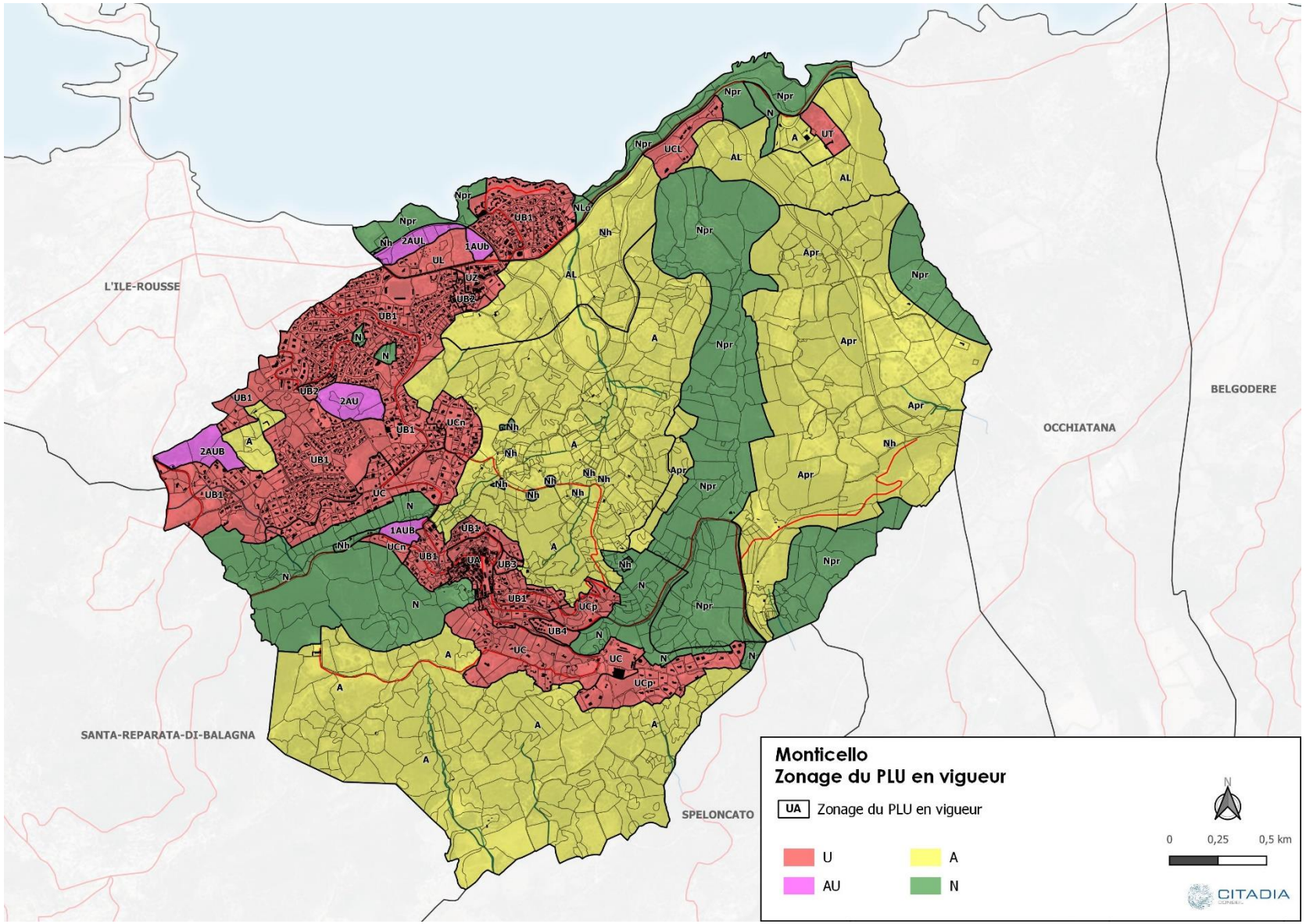
Nom de zone	m²	ha	% commune
UA	60958,2	6,1	0,6%
UB1	1375663,5	137,6	12,9%
UB2	28897,6	2,9	0,3%
UB3	10030,4	1,0	0,1%
UB4	18012,6	1,8	0,2%
UC	373214,4	37,3	3,5%
UCL	58293,4	5,8	0,5%
UCn	76088,5	7,6	0,7%
UCp	175429,6	17,5	1,6%
UL	59412,5	5,9	0,6%
UT	31379,4	3,1	0,3%
UZ	39199,3	3,9	0,4%
TOTAL U	**2306579,3**	**230,7**	**21,7%**
1AUb	33936,1	3,4	0,3%
2AU	53841,8	5,4	0,5%
2AUb	55446,3	5,5	0,5%
2AUL	36088,9	3,6	0,3%
TOTAL AU	**179313,1**	**17,9**	**1,7%**
A	3254194,8	325,4	30,6%
AL	801862,3	80,2	7,5%
Apr	1669075,3	166,9	15,7%
TOTAL A	**5725132,3**	**572,5**	**53,8%**
N	807506,5	80,8	7,6%
Nh	32940,2	3,3	0,3%
NLo	9854,0	1,0	0,1%
Npr	1577639,5	157,8	14,8%
TOTAL N	**2427940,1**	**242,8**	**22,8%**
TOTAL	**10638964,9**	**1063,9**	**100,0%**

PLU révisé

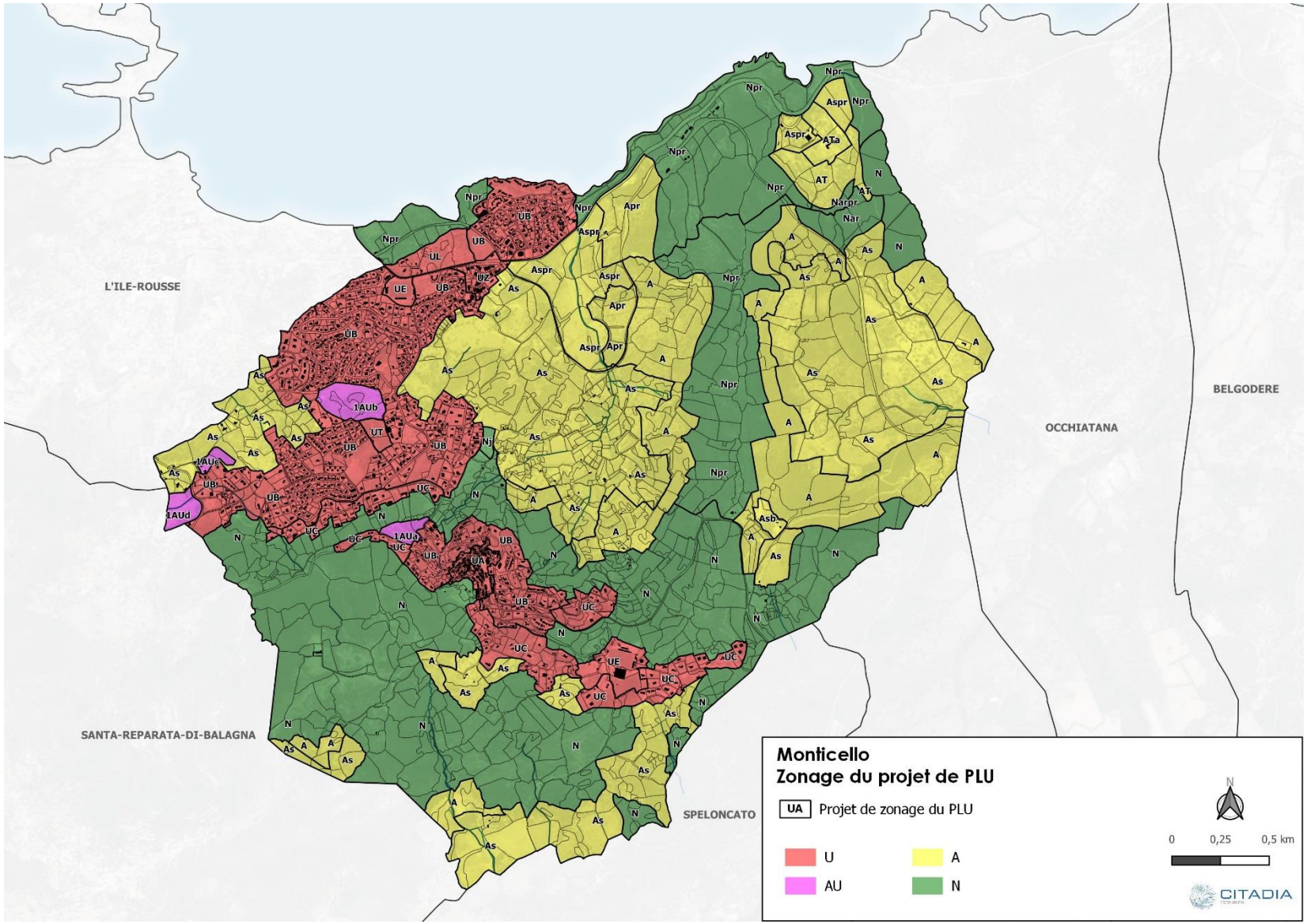
Nom de zone	m²	ha	% commune
UA	42669,9	4,3	0,4%
UB	1380564,6	138,1	13,0%
UC	354083,1	35,4	3,3%
UE	85667,0	8,6	0,8%
UL	59401,9	5,9	0,6%
UT	16454,1	1,6	0,2%
UZ	33358,2	3,3	0,3%
TOTAL U	**1972198,8**	**197,2**	**18,5%**
1AUa	19868,4	2,0	0,2%
1AUb	53632,8	5,4	0,5%
1AUc	12037,5	1,2	0,1%
1AUd	26923,8	2,7	0,3%
TOTAL AU	**112462,5**	**11,2**	**1,1%**
A	1162027,1	116,2	10,9%
Apr	186160,2	18,6	1,7%
As	2588331,6	258,8	24,3%
Asb	17902,0	1,8	0,2%
Aspr	280269,1	28,0	2,6%
AT	95291,3	9,5	0,9%
ATa	44796,5	4,5	0,4%
TOTAL A	**4374777,8**	**437,5**	**41,1%**
N	2831458,5	283,1	26,6%
Nar	68586,2	6,9	0,6%
Narpr	10504,8	1,1	0,1%
Nj	8785,9	0,9	0,1%
Npr	1260160,5	126,0	11,8%
TOTAL N	**4179495,9**	**417,9**	**39,3%**
TOTAL	**10638935,0**	**1063,9**	**100,0%**

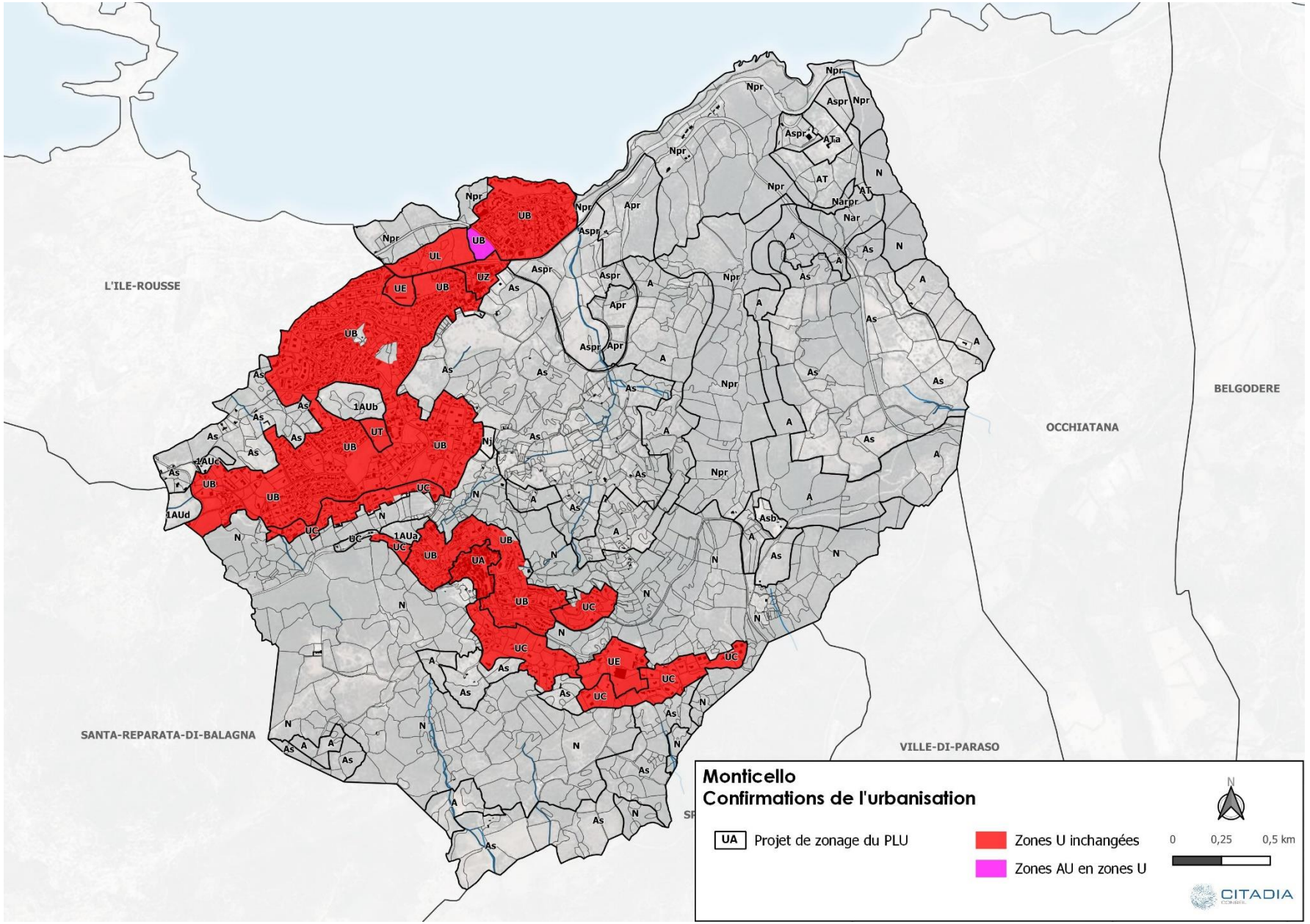
V. EVOLUTION DU ZONAGE PAR SECTEURS

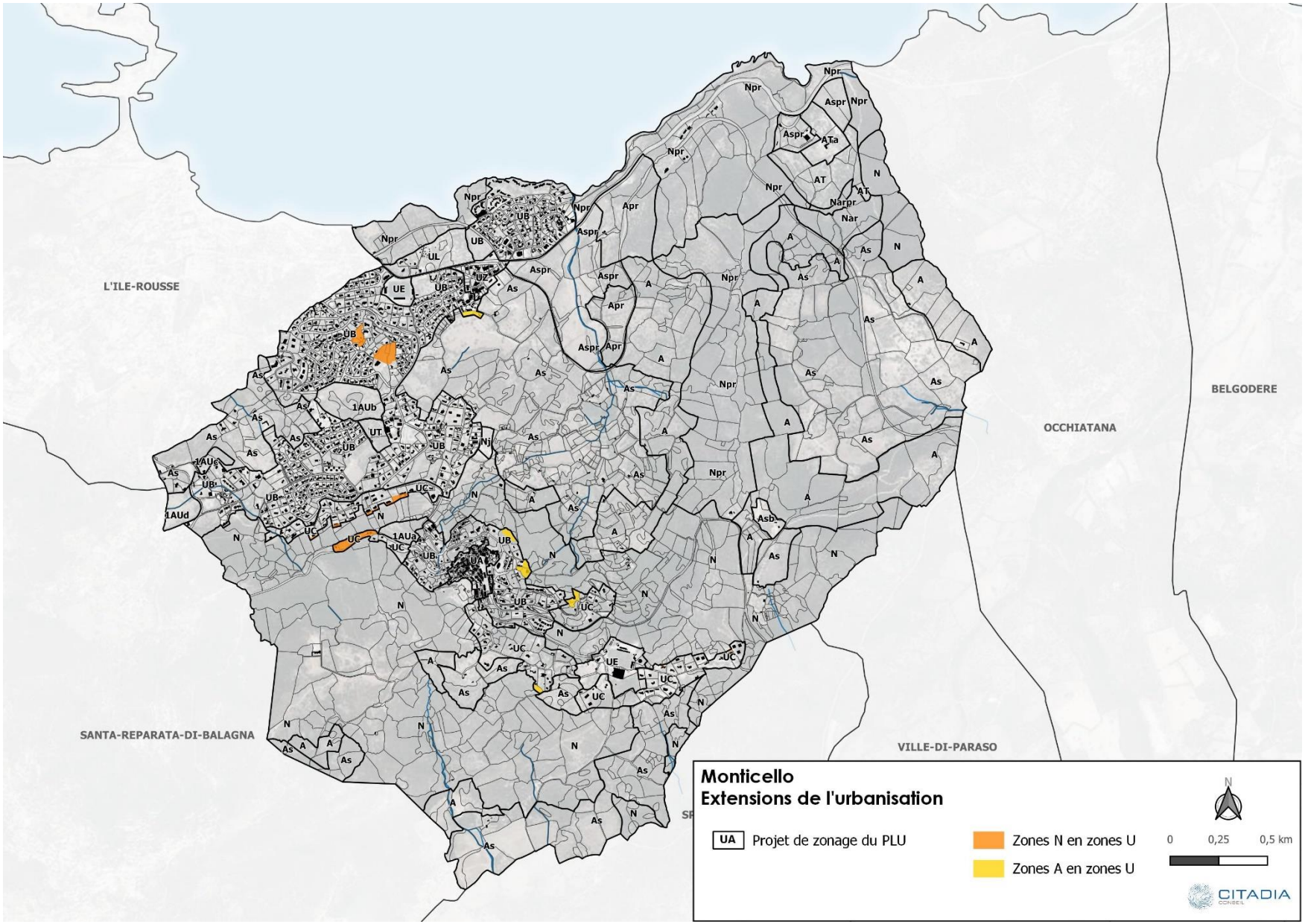
PLU approuvé en 2008

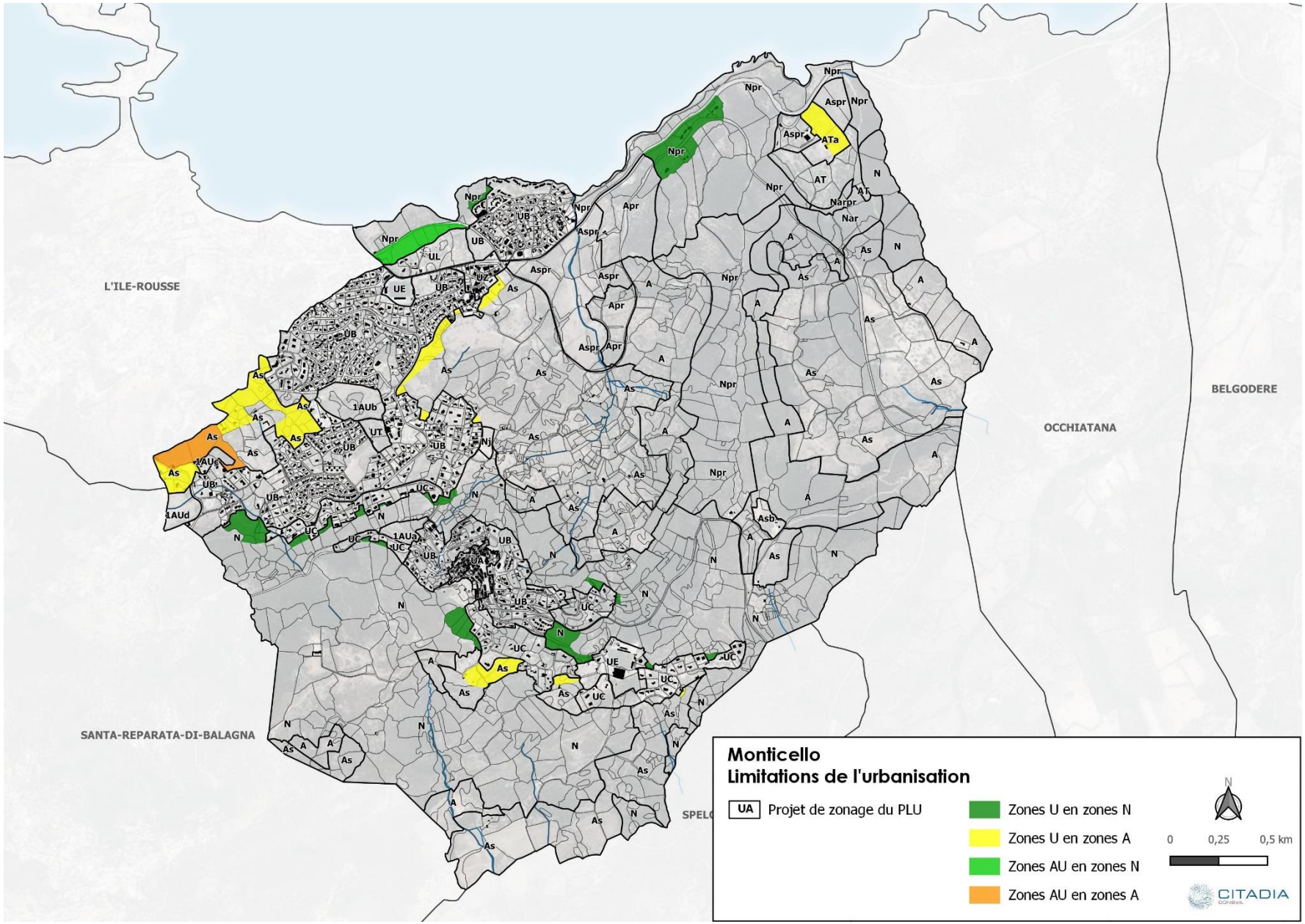


PLU révisé


L'ILE-ROUSSE
OCCHIATANA
BELGODERE
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
SPELONCATO
Monticello
Zonage du projet de PLU
UA Projet de zonage du PLU
U
A
AU
N
0
0,25
0,5 km
CITADIA


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Confirmations de l'urbanisation
UA Projet de zonage du PLU
Zones U inchangées
Zones AU en zones U
0
0,25
0,5 km
N
CITADIA


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Extensions de l'urbanisation
UA Projet de zonage du PLU
Zones N en zones U
Zones A en zones U
N
0 0,25 0,5 km
CITADIA


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
Monticello
Limitations de l'urbanisation
UA Projet de zonage du PLU
Zones U en zones N
Zones U en zones A
Zones AU en zones N
Zones AU en zones A
N
0 0,25 0,5 km
CITADIA

VI. LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Les Emplacements Réservés améliorant, modifiant ou créant des voiries ou des cheminements

ER n°5: Désenclavement du secteur de Padule par l'aménagement d'un chemin d'une emprise de 4 mètres. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°6: Elargissement de voirie d'une emprise de 5 mètres au quartier de Tignoso. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

ER n°7 : Création d'une voie de désenclavement de 3,5 mètres d'emprise dans le secteur dit de Pigna (route de Santa Reparata). Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°9 : Création d'une voirie au village. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°11 : Elargissement de voirie d'une emprise de 2 mètres. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

ER n°13 : Aménagement d'une voie de désenclavement de la vallée de Cala d'Olivu. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°17 : Elargissement de voirie au village. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

Les Emplacements Réservés portant un autre type d'aménagement

ER n°2 : Aménagement de jardins partagés. Cet aménagement permettra la mise en place d'un espace commun et collectif favorisant les activités proches de la nature.

ER n°3 : Equipement public destiné à des locaux et des logements de fonction si nécessaire pour le service public

ER n°12 : Agrandissant du groupe scolaire. Cet ER permettra aux infrastructures de se développer afin de répondre aux besoins en équipements pour ce pôle éducatif et sportif.

ER n°14 : Réfection des ruines d'Urcica. Cette opération permettra de remettre en état un bâtiment patrimonial.

ER n°18 :Aménagement de l'OAP n°2. Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière de l'OAP.

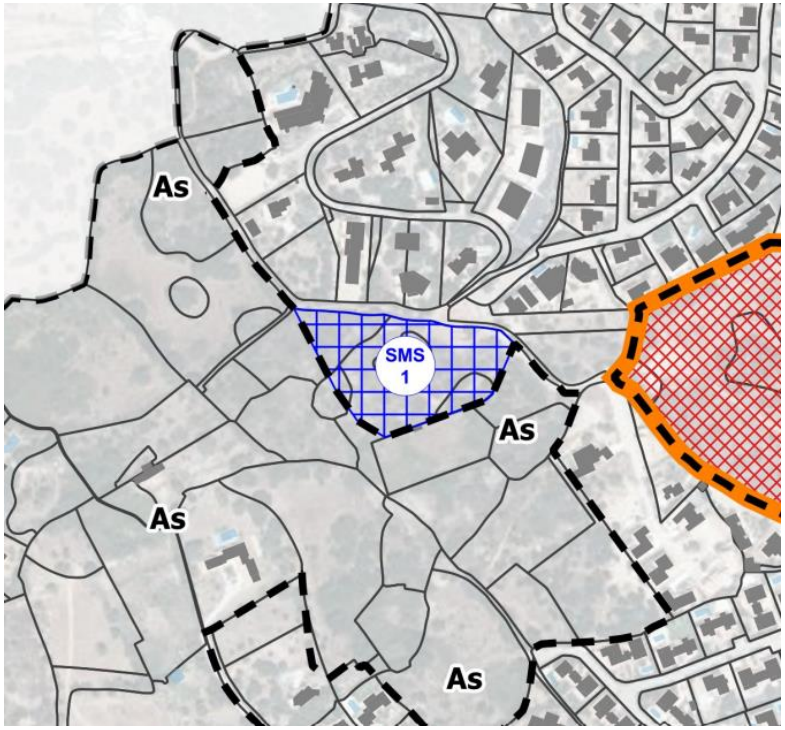
ER n°19 : Aménagement de l'OAP n°1 . Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière de l'OAP.

ER20 : Aménagement de logements en accession libre. Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière à destination de logements présente dans l'OAP.

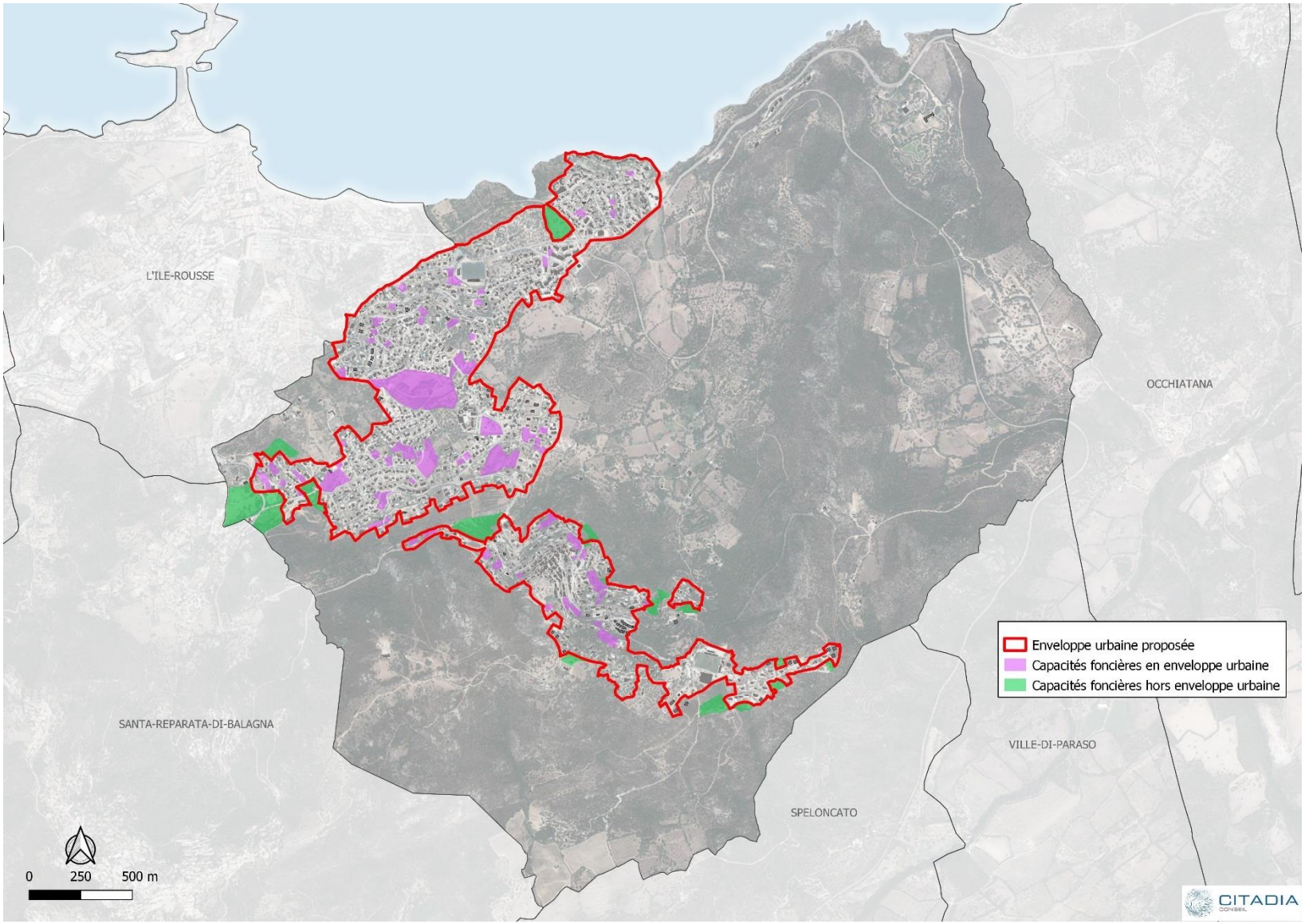
Les Servitudes de mixité sociale du territoire

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU (Plan local d'urbanisme, établi par la commune ou l'EPCI compétent) pouvait déjà prévoir de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (CU : art. L. 123-2 b ; disposition issue de la loi SRU).

Le territoire de Monticello est concerné par cette servitude qui est présente à l'est de l'agglomération. Elle est indiquée également dans le zonage. Ce secteur a été choisi car il est situé en continuité de l'agglomération et est proche de l'agglomération d'Île-Rousse, pôle d'emploi du secteur.



VII. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU



Les capacités d'accueil d'un PLU ont pour objectif de répondre aux besoins de ce dernier. Sans friches ou de nombreux bâtis mutables sur la commune, Monticello comporte uniquement 19,78 hectares mobilisables en dents creuses. Le foncier théorique nécessaire pour répondre à une croissance démographique de 2% annuellement jusqu'en 2035 est nettement supérieur (47,65 hectares). Le tableau suivant présente les besoins fonciers théoriques pour chaque scénario, basé sur un modèle pavillonnaire :

Taux de croissance envisagé :	**-1,6**	**1,1**	**2**
Habitants supplémentaires :	-449	377	735
Population totale atteinte :	1523	2349	2707
Besoin en logements pour le point mort :	52	52	52
Besoins en logements pour la nouvelle population :	-216	181	353
Besoin total en résidences principales :	-164	233	405
Besoins en résidences secondaires	-108	91	177
Réhabilitation des logements vacants	1	1	1
Total des logements nécessaires :	**-273**	**323**	**581**
Hectares nécessaires :	-24,34	22,07	39,71
Besoins induits par la rétention foncière :	-4,87	4,41	7,94
Besoin total estimé en foncier (hectares) :	**-29,20**	**26,48**	**47,65**

Le tableau ci-contre et la carte précédente présentent la synthèse des capacités d'accueils en extensions et en dents creuses. Les surfaces ont été calculées dans un premier en prenant en compte les zones U et 1AU n'étant pas dans l'enveloppe urbaine définie par le PLU. Dans un second temps, ces capacités foncières ont été adaptées au contexte topographique des lieux. Certains surfaces couvertes par des zones U ou 1AU ne seront pas constructibles (rochers, pentes, EBC, EVP, etc.).

Capacités foncières	**Hectares**
En dents creuses	19,78
En extensions	13,24
Total	33,01
Destinations	**Hectares**
Habitats	20,78
Economie	1,59
AU	10,65

Afin de limiter ambitieusement le foncier constructible en extension des villages, la collectivité propose un maximum de 13,24 hectares d'extensions ce qui représente moins que l'objectif fixé de 16,5 hectares maximum sur quinze an.

Le foncier constructible représente au total 33,01 hectares. Ce chiffre choisi par la municipalité est volontairement plus faible que les besoins fonciers théoriques afin d'impulser les densités plus fortes.

Les capacités d'accueils serviront majoritairement à construire de l'habitat (20,78 ha) et 1,59 ha des infrastructures économiques.

VIII. LA COMPATIBILITE DU PLAN AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Justification au regard du PADDUC

a) Justification au regard des Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC)

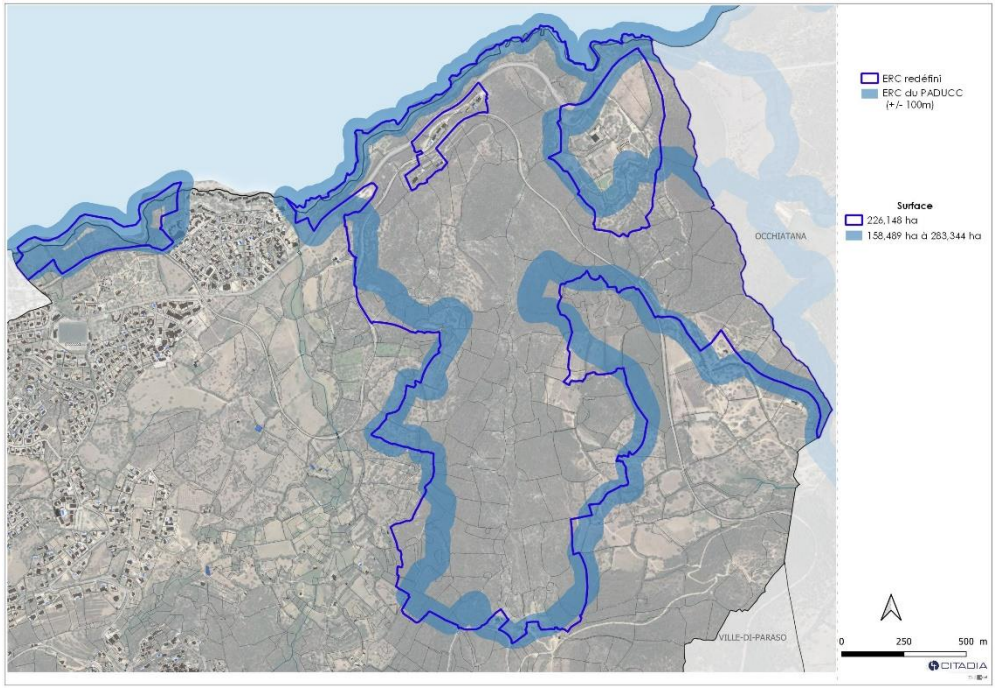
La justification des espaces remarquables ou caractéristiques est effectuée à la partie 2 du présent rapport.

SYNTHESE DES RAISONS DU CLASSEMENT AU TITRE DU L. 146-6 DU CU

Critères	Désignation	Importance
Présence de Périmètres à Statuts	**SIC FR9400617 «Dunes de Prunete-Canniccia ;** **En limite du SIC FR9402014 « Grand herbier de la Côte Orientale» ;** **4 Zones humides : «Marais de Canniccia», «Marais de Giustiniana», «Etang et zone humide de Stagnolu» et «Estuaire de Bravone» ;** 4 ZNIEFF 1 «Dunes de Prunete et marais de Caniccia» et «Marais de Giustignana», «Etang et zone humide de Stagnolu», «Estuaire de Bravone» ; 2 terrains en zone de préemption Espaces Naturels Sensibles ; 2 zones en préemption du Conservatoire du Littoral.	+++
Importance paysagère	Une frange littorale déroulant un cordon de sable continu tout au long du site, interrompu seulement par les embouchures des cours d'eaux. Une mosaïque de paysages structurée par une alternance d'espaces ouverts agricoles (grande culture, pâturage, verger, vignes, ...) et d'espaces naturels fermés (estuaires des cours d'eau accompagnés de leurs ripisylve, étang de Stagnolu fermé par une épaisse roselière bordée d'un boisement de tamaris, marais boisés, forêt de chêne) formant un ensemble hétérogène d'une bonne qualité esthétique.	++
Importance écologique	Le site, essentiellement agricole, est ponctué par de nombreux milieux humides : estuaires, zones humides, marais, étang, formant des habitats de qualité abritant de nombreuses espèces végétales et animales protégées. Grâce à cette diversité d'habitats formant des coupures vertes transversales dans le paysage agricole, le site joue un rôle important dans la continuité des équilibres écologiques.	+++
Importance culturelle patrimoniale	De nombreux sites archéologiques entourent l'ancien port romain situé au lieu-dit Santa Maria-di-Bravone (églises et baptistère paléochrétiens et médiévaux).	+++
Eléments géologiques caractéristiques ou remarquables	L'intérêt géologique est globalement moyen sur l'ensemble de l'ERC à l'exception d'Alistru où des fossiles sont présents.	+++

CRITERES DE DELIMITATION DU TRACE DE L'ERC

Eloignement à la mer	++
Milieux naturels	+++
Limite espaces artificialisés	+++
Périmètres à statuts	++
Eléments géologiques remarquables à Alistru	+++

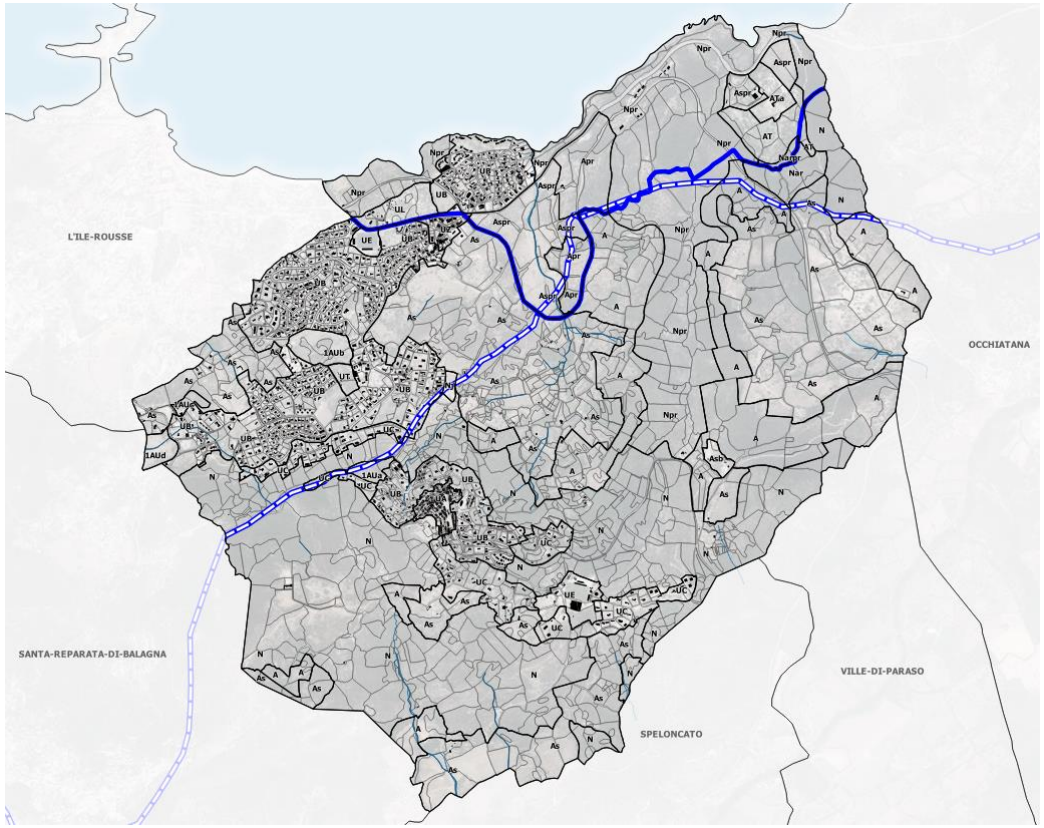


b) Justifications au regard des Espaces Proches du Rivage (EPR)

La justification des Espaces Proches du Rivage est effectuée à la partie 2 du présent rapport.

Les EPR ont été redéfinis au prisme des critères listés dans le PADDUC.

CRITÈRES	INDICATEURS
Distance par rapport au rivage de la mer	
Configuration des lieux	Typologie des littoraux telle qu'approchée au 1.2.1 et précisé dans le diagnostic du SMVM (séquences et sous-séquences, cf. annexe III.A) du présent livret)[55]
	Géomorphologie : topographie, nature du sol, altitude…
	Existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer
	Existence d'une coupure physique forte : artificielle (voie de chemin de fer, autoroute, route…) ou bien naturelle (ligne de crête.. .)
	Usage de l'espace séparant les terrains considérés de la mer (naturel, agricole, urbain)
Ambiance et paysage maritime ou littoral	Paysage maritime et littoral – cohésion architecturale et paysagère
	Écosystème littoral : végétation, faune
	Microclimat
	Usage de l'espace, bassin de vie en lien avec la mer (Dynamiques socio-économiques- activités en lien avec la mer)

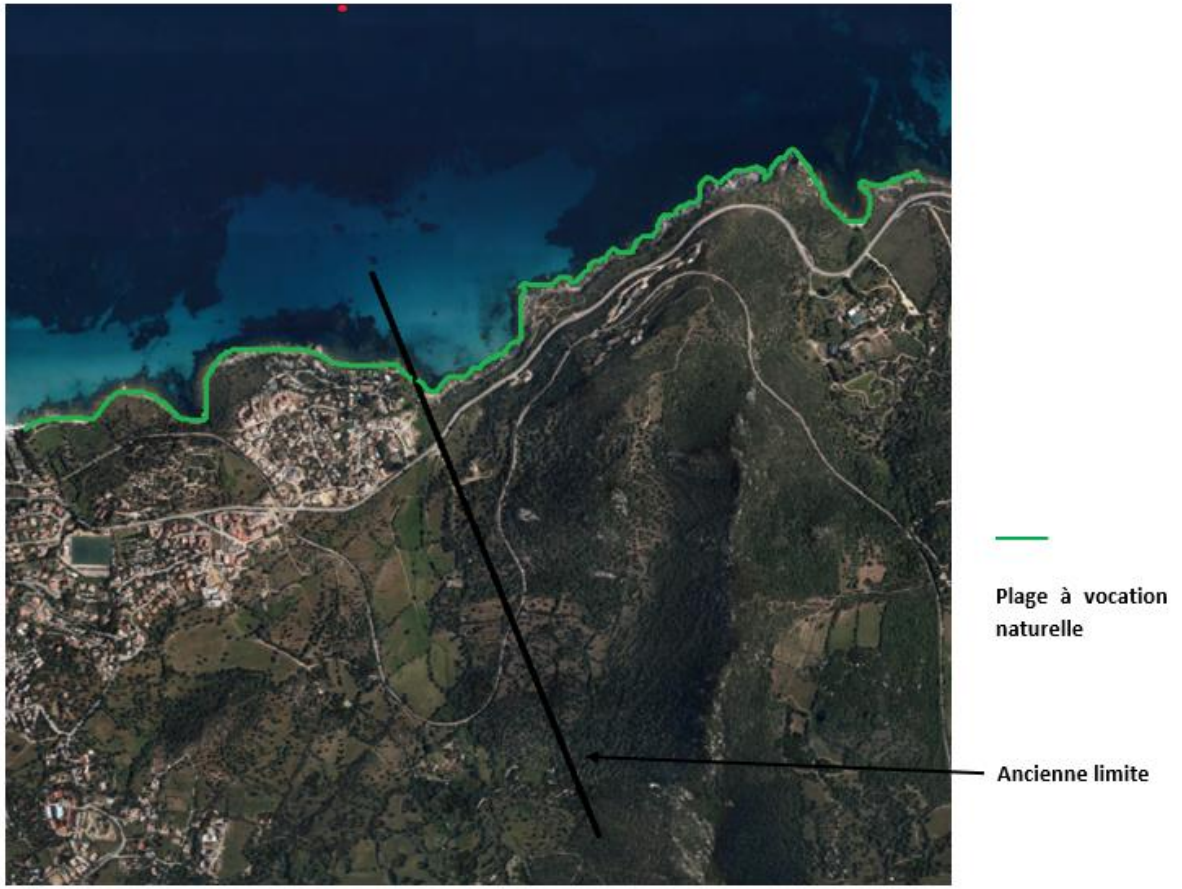


c) Justification de la vocation des plages

La justification des espaces proches du rivage est effectuée à la partie 2 du présent rapport.

Les plages de Monticello sont identifiées comme naturelles au regard de l'analyse de leurs caractéristiques.

Carte finale des plages redéfinies



d) Justification des Espaces Stratégiques Agricoles

Rappel réglementaire

Les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) à l'échelle du territoire Corse sont définis dans le PADDUC (Livret 3, p 67) en application de l'Article L.4424-11 du Code général des collectivités territoriales. Ils sont fixés en fonction des enjeux de préservation ou de développement et peuvent faire l'objet de dispositions relatives aux dits espaces. Leur retranscription au sein du PLU doit être réalisée en identifiant les espaces répondant aux critères alternatifs définis par la règle des ESA que sont :

- Leur caractère cultivable et leur potentialité agronomique ;
- Leur caractère cultivable et leur équipement par les infrastructures d'irrigation ou leur projet d'équipement structurant d'irrigation.

A noter que la modification n°1 du PADDUC avait rendu le critère de 15% de pente indicatif. Avec l'annulation de cette modification, le critère est nouveau applicable.

Il appartient aux Plan Locaux d'Urbanisme d'identifier et de délimiter les ESA à l'échelle communale. Ces derniers seront classés en zone agricole indicée (zone As pour agricole stratégique) afin de disposer d'une protection règlementaire renforcée à travers un régime d'inconstructibilité.

Les PLU devront impérativement respecter l'objectif global de préservation d'au moins 105 000 ha d'ESA à l'échelle régionale, et sa déclinaison par commune telle que précisée dans le PADDUC. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain est supérieure ou égale aux surfaces d'ESA quantifiées par le PADDUC (livret 3, P68-76), la surface d'ESA reportée dans le document d'urbanisme doit à minima respecter cette quantification communale. Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain inférieur aux surfaces d'ESA quantifiées, la différence devra intégralement être justifiée. Autrement dit, il faudra démontrer l'absence des critères qualitatifs caractérisant les ESA des terres en cause, (quantification des surfaces en cause, qualification des surfaces en cause, photographie).

Toutefois, sous couvert de la réalisation de cette étude, les documents locaux d'urbanisme peuvent exclure des espaces stratégiques agricoles :

- Les emprises destinées à accueillir des installations d'extraction des ressources naturelles locales (gravières, carrières) ;
- Les secteurs constructibles des cartes communales, les parcelles classées en zone U par le document d'urbanisme (PLU) en vigueur, à la date d'approbation du PADDUC et jusqu'à la date de sa mise en compatibilité, ainsi que celles classées dans une zone NA ou AU dont l'urbanisation ne nécessite pas à cette même date, la révision ou la modification de ce même document ;

Rappel méthodologie

Le processus de transcription des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) est le fruit de plusieurs étapes de travail :

1. **Identification des terres hors zones urbaines (a) et d'activités (b).**

   a. Analyse à partir de l'enveloppe urbaine, et identification par photo-aérienne. L'enveloppe urbaine est définie dans l'analyse territoriale. C'est un ensemble correspondant aux espaces bâtis et habités de la commune, auquel s'ajoutent les espaces anthropisés (parkings, cimetière) à proximité immédiate.

   b. Les activités évoquées ici correspondent aux emprises des campings du littoral qui ne correspondent pas dans la méthode de l'enveloppe urbaine. D'autres activités humaines seront également identifiées.

2. **Identification de terres en espaces naturels remarquables :**

a. Les espaces boisés classés (EBC). Selon l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, les communes soumises à la loi littoral ont obligation de classer « les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) ».

b. Les espaces remarquables et caractéristiques (ERC), pour leurs parcelles de composante « naturelle ». Les ERC peuvent revêtir une vocation agricole participant à leur caractère paysage et patrimonial. Les polygones reconnues pour leur qualité « naturelle » hors vocation agricole ont été identifiées comme ne pouvant pas être catégorisées en ESA potentiels. Ce sont des dunes, des boisements, des ripisylves, etc.

3. **Identification des terrains sur des pentes inférieures ou à égales à 15%.** Ce critère de définition du caractère cultivable des ESA est stipulé au sein du livret III, chapitre I.B du PADDUC.

4. **Identification des terres à moins de 300 m du réseau d'irrigation (donnée OEHC).** La position du terrain à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation permet un apport suffisant en eau pour la mise en culture des parcelles ou permet d'envisager un potentiel raccord réaliste en termes de coûts.

5. **Identification des terres avec une valeur agronomique forte ou moyenne.** Les études pédologiques de la SODETEG et de l'ODARC recense le type de sol sur la commune de la plaine littorale. Le livre IV du PADDUC indique le type de terres à prendre en compte pour la donnée de SODETEG.

6. **Ajustement final des ESA en 2 étapes :**

Enlever les surfaces isolées inférieures à 2500 m². Il s'agit ici d'enlever les polygones qui n'ont pas assez de potentiel agricole, du fait de leur trop petite taille pour parvenir à une rentabilité économique de l'exploitation.

Harmoniser en ajouter les surfaces en liens directs avec les espaces cultivés et/ou à potentiels agricoles. Il peut s'agir par exemple de vallons cultivés non pris en compte dans les étapes précédentes.

MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES ESPACES STRATÉGIQUES AGRICOLES (ESA)

L'identification des ESA potentiels s'effectue par une série de calcul déduisant de la surface communale totale les surfaces ne répondant pas aux critères de définition des ESA.

01 IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES ET D'ACTIVITÉS HUMAINES

La surface de la commune est composée en partie de l'enveloppe urbaine, définie dans le rapport de présentation. L'enveloppe urbaine et les activités anthropiques telles que les campings, les cimetières, les carrières ne répondent pas aux critères de définition des ESA.



02 IDENTIFICATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Les espaces boisés classés (EBC) ne peuvent pas être intégrés dans la surface d'ESA potentiels.
Les ERC peuvent revêtir une vocation agicole participant à leur caractère paysager et patrimonial. Les espaces reconnues pour leur qualité « naturelle » hors vocation agricole ne sont pas pris en compte dans la surface d'ESA potentiels. Ce sont des dunes, des boisements, des ripisylves, zones humides, etc.



03 IDENTIFICATION DES PENTES SUPÉRIEURES À 15%

Ce critère de définition du caractère cultivable des ESA est stipulé au sein du livret III, chapitre I.B du PADDUC. Les espaces ayant des pentes supérieures à 15% ne sont intégrés dans la surface des ESA potentiels. Les pentes inférieures ou égales à 15% peuvent être propices à l'accueil d'activités agricoles.
Ce critère est indicatif et peut être adaptés aux contextes agricoles et topographiques d'un territoire (vallons, restanques, etc.).



Critères cumulatifs

04 IDENTIFICATION DES TERRES IRRIGABLES

Si une parcelle a une pente inférieure à 15% et qu'elle est à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation (donnée OEHC), elle est intégrée dans les ESA potentiels.



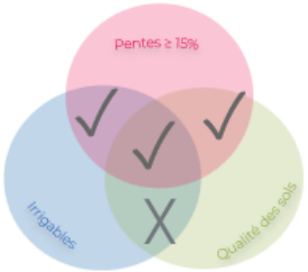
05 IDENTIFICATION DES TERRES AVEC UNE VALEUR AGRONOMIQUE

Si une parcelle a une pente inférieure à 15% et qu'elle a un sol de qualité répondant aux critères des études SODETEG et de l'ODARC, elle est intégrée dans les ESA potentiels.



LES ESA POTENTIELS DEVRONT RÉPONDRE AUX CRITÈRES SUIVANTS :

- Pentes ≥ 15% + Irrigables
- Pentes ≥ 15% + Qualité des sols
- Pentes ≥ 15% + Irrigables + Qualité des sols



06 HARMONISATION DES SURFACES AU POTENTIEL AGRICOLE

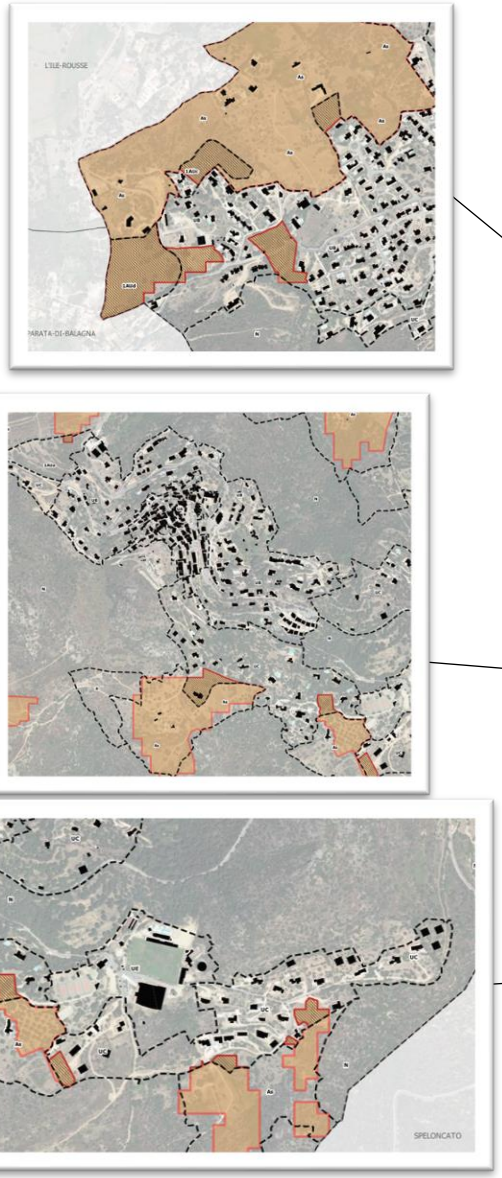
La dernière étape consiste à créer une cohérence dans les surfaces d'ESA potentiels identifiées jusqu'alors.

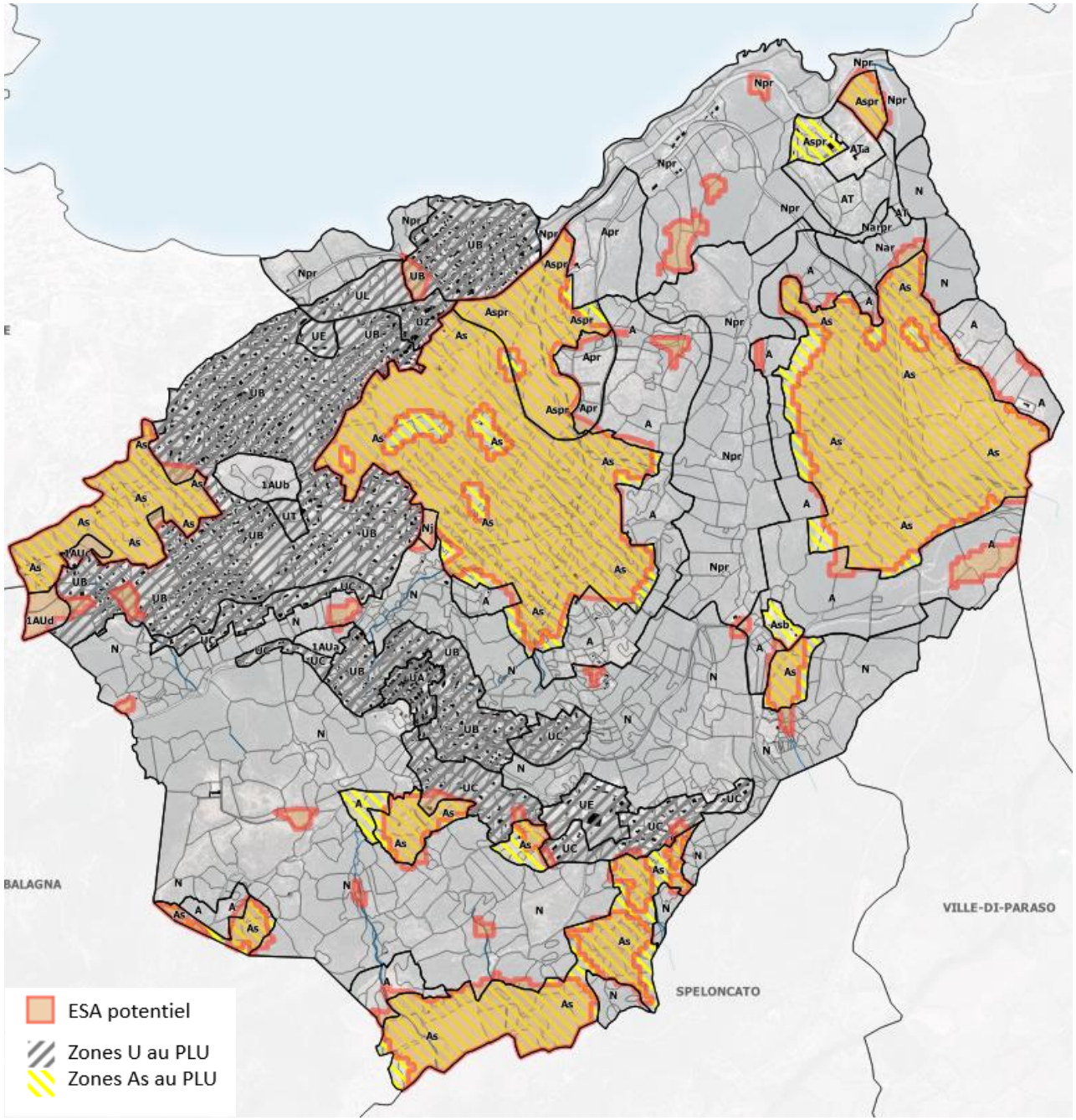
- Nous ne prenons pas en compte les surfaces inférieures à 2500 m² et les surfaces isolées. Il s'agit ici d'identifier les surfaces qui ne sont pas viables pour une activité agricole rentable.
- Nous regroupons en ensembles unis les surfaces d'ESA potentiels afin d'harmoniser les parcelles (potentiellement) agricoles.



CITADIA

Traduction réglementaire





La grande majorité des ESA potentiels définis par le PLU ont été traduit en zone As. Certains petits espaces ont été traduits en zone N afin de conserver une cohérence de milieu, ces espaces étant au cœur d'espaces naturels de piémonts ou de massif peu propices à l'exploitations agricoles.

D'autres espaces ont été consommées (traduis en zone U) comme le montre la cartographie précédente la cartographie ci-contre.

Les espaces entourés en rouge sont les ESA potentiels. Superposés avec les hachures grises des zones U, ces ESA potentiels ont été consommés pour plusieurs raisons :

- D'une part, des bâtiments d'habitation sont déjà présents sur la parcelle, à proximité de l'enveloppe urbaine sans pour autant être compris au sein de cette dernière.
- D'autre part, les extensions de l'urbanisation permettent de mieux structurer la trame urbaine de l'agglomération et du village (que ce soit en zone U ou AU). Ces espaces ont été consommés de manière stratégique afin de ne pas impacter la majorité des ensembles agricoles.

En tout, le PLU a classé davantage d'espaces agricoles en As que les espaces potentiels repérés par le rapport de présentation en partie 2 : 288,6 hectares de zones As (secteurs Asb et Aspr compris) pour 273,2 hectares d'ESA potentiels. Ces ajouts permettent de créer des surfaces réglementaires cohérentes et de compenser les consommations d'ESA potentiels.

e) Les enjeux urbains et économiques

Rappel réglementaire

Le PADDUC spatialise les enjeux identifiés par le PADD. Les enjeux urbains et économiques.

Selon le livret III du PADDUC : *« L'enjeu majeur du projet d'urbanisme du PADDUC, est de renforcer le tissu urbain, à travers notamment une augmentation de la densité humaine et bâtie, une multiplication et une diversification des fonctions urbaines (services, commerces, équipements, en complément de l'habitat), et l'amélioration quantitative et qualitative des espaces publics. Lorsque des extensions de l'urbanisation sont nécessaires, elles doivent veiller à être économes de l'espace et à se raccrocher au tissu urbain existant pour former un tout cohérent. »*

L'armature urbaine permet également d'identifier différents niveaux de polarités qui vienne dicter l'ampleur des équipements, services et comme devront être développer dans un souci de mixité urbaine. « *Cependant, quel que soit le niveau, il faut s'efforcer d'atteindre un équilibre entre les fonctions d'habitat, d'emploi, de commerces et de services, soit dans chaque pôle pris individuellement, soit à l'échelle d'un bassin formé par un ou plusieurs pôles et les unités villageoises avec lesquelles il interagit au quotidien* »

Application sur la commune

La commune se situe dans un contexte à enjeux forts pour le territoire Corse, étant dans la conurbation d'Île-Rousse. Le document d'urbanisme permet de structurer la trame urbaine entre Île-Rousse et Monticello. Il limite également les pressions anthropiques sur la nature et les terres agricoles en limitant les extensions uniquement en continuité d'espaces urbains stratégiques. Les limites de l'urbanisation sont clairement définies.

f) Les formes urbaines

Rappel réglementaire

En tant que commune littorale, Talasani est concernée par la Loi Littoral qui impose que **l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et les villages**, imposant par-là deux conditions :

- celle de continuité ;
- et celle d'une extension qui ne peut « s'accrocher » qu'à deux types de formes urbaines, à savoir, l'agglomération et le village.

Le PLU doit identifier et délimiter les espaces urbanisés sur lesquels le document admet les opérations de renforcement urbain. Une liste de critères et indicateurs, constituant un faisceau d'indices et prenant la forme d'une grille de lecture permet, après application à des espaces bâtis, d'en apprécier le caractère urbanisé ou non.

Application sur la commune

Afin de donner une cohérence sur l'ensemble du territoire Corse, le PADDUC a établi une liste de critères, sous forme de tableaux, qui permettent de définir les différents espaces urbanisés. Cette analyse est réalisée dans l'analyse territoriale du présent rapport.

g) Justification des Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle

Rappel réglementaire

Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboricultures Traditionnelles sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des activités pastorales et d'arboriculture Corse.

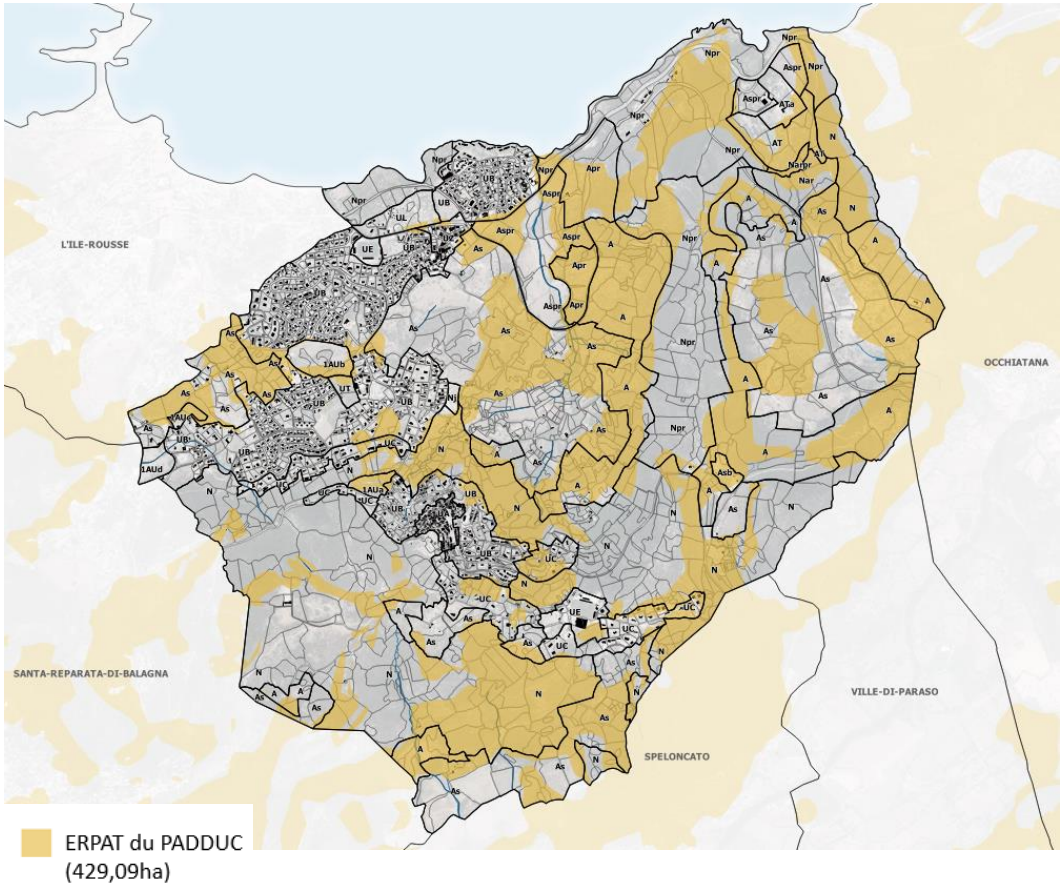
Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (abordés dans le livret IV du PADDUC) sont à préserver afin de maintenir et de développer les activités agricoles et pastorales. Leur intérêt agronomique justifie cette protection, conformément à l'article L.145-3-1 du code de l'urbanisme.

Ces espaces doivent être maintenus et rester accessibles aux engins agricoles et aux troupeaux.

Dans le cadre du rapport de compatibilité, les documents d'urbanisme locaux doivent mettre en œuvre les mesures énoncées dans le PADDUC. De fait, le PLU doit les délimiter. Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle sont identifiés en zone agricole (A) dans les PLU, lorsqu'ils abritent une exploitation agricole. Ils sont classés en zone naturelle et forestière (N) lorsqu'une activité forestière y est présente.

Application sur la commune

Le territoire traduit les ERPAT du PADDUC en espaces naturels ou agricoles. Quelques espaces proches des habitations ont été traduits en zones urbaines du fait de leur proximité avec les bâtiments et pour éviter le risque de conflit d'usages.



h) Justification des Espaces Stratégiques Environnementaux

Rappel réglementaire

Les ESE ont les caractéristiques suivantes :

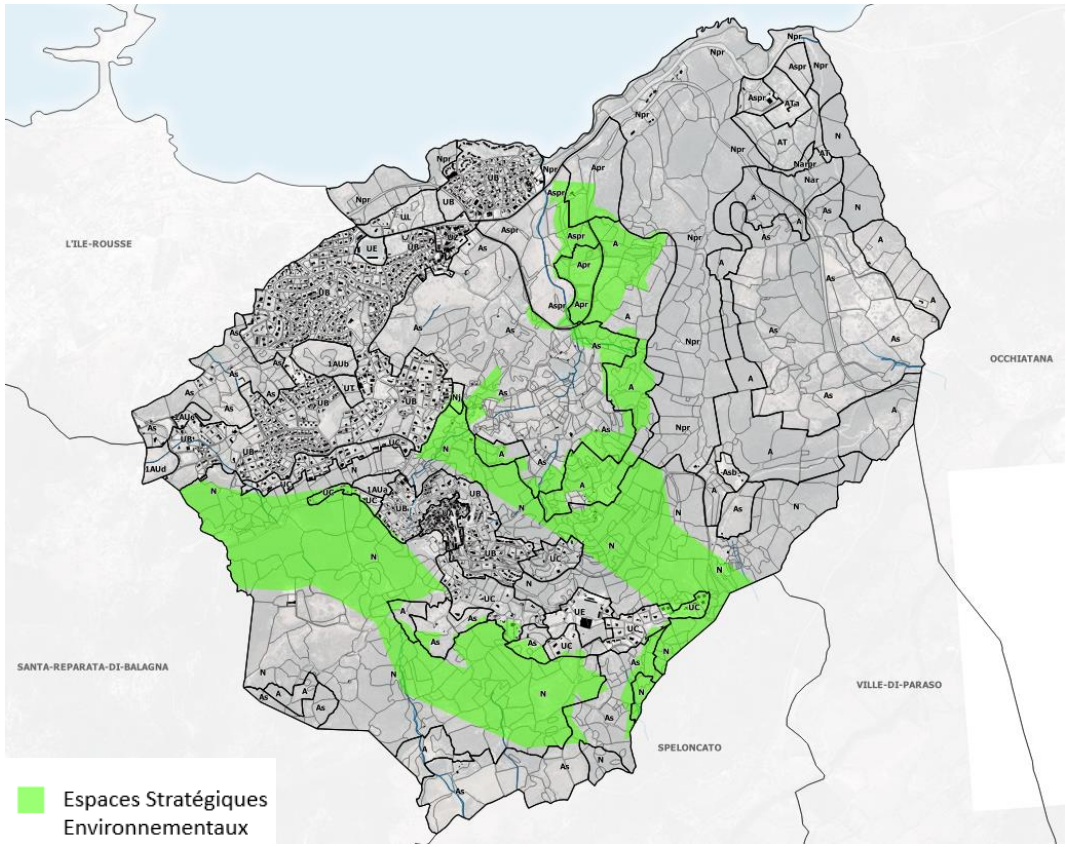
- Des espaces où la **présence d'enjeux de biodiversité** engendre une intervention prioritaire, en référence aux documents de la Trame Verte et Bleue ;
- Des espaces soumis à une **forte pression urbaine** : l'étalement urbain peut mettre en péril la « fonctionnalité d'un réservoir ou d'un corridor de biodiversité tels que définis par la TVB » ;
- Des espaces qui **ne sont pas couverts par une protection règlementaire suffisante** (Réserves naturelles, ERC de la loi Littoral, sites classés etc.)

Ainsi, ces espaces « sont définis de manière à **prévenir l'atteinte à la fonctionnalité** d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor de écologique, qui pourrait survenir principalement du fait de la progression non maîtrisée des fronts urbains, **ou à en restaurer la fonctionnalité**. ».

Les Espaces Stratégiques Environnementaux, pas strictement inconstructibles, sont voués prioritairement au maintien ou à la restauration des fonctionnalités écologiques et à l'amélioration de la qualité et de la diversité des paysages, identifiés dans la Trame verte et bleue. Le document d'urbanisme devra préciser les mesures de préservation ou de remise en bon état.

Application sur la commune

La majorité des ESE ont été préservés par un classement en zone A ou en zone N. Certains sont classés en zone UC, notamment près du village de Monticello. Il s'agit de bâti déjà présents en continuité du village. Le règlement des zones UC permet de maintenir une densité faible et limitant ainsi l'impact des constructions sur les ESE.



i) Traduction de la Loi Littoral

Les coupures d'urbanisation

Rappel du Concept

La loi Littoral précise que les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Elles sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. L'objectif de ces coupures est de maintenir des espaces ouverts pour ne pas obtenir la construction d'un front urbain continu par le jeu des extensions successives de l'urbanisation. Elles peuvent néanmoins être délimitées sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

Les coupures d'urbanisation doivent également répondre à des critères généraux :

- *L'homogénéité physique ;*
- *L'autonomie de fonctionnement ;*
- *L'étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.*

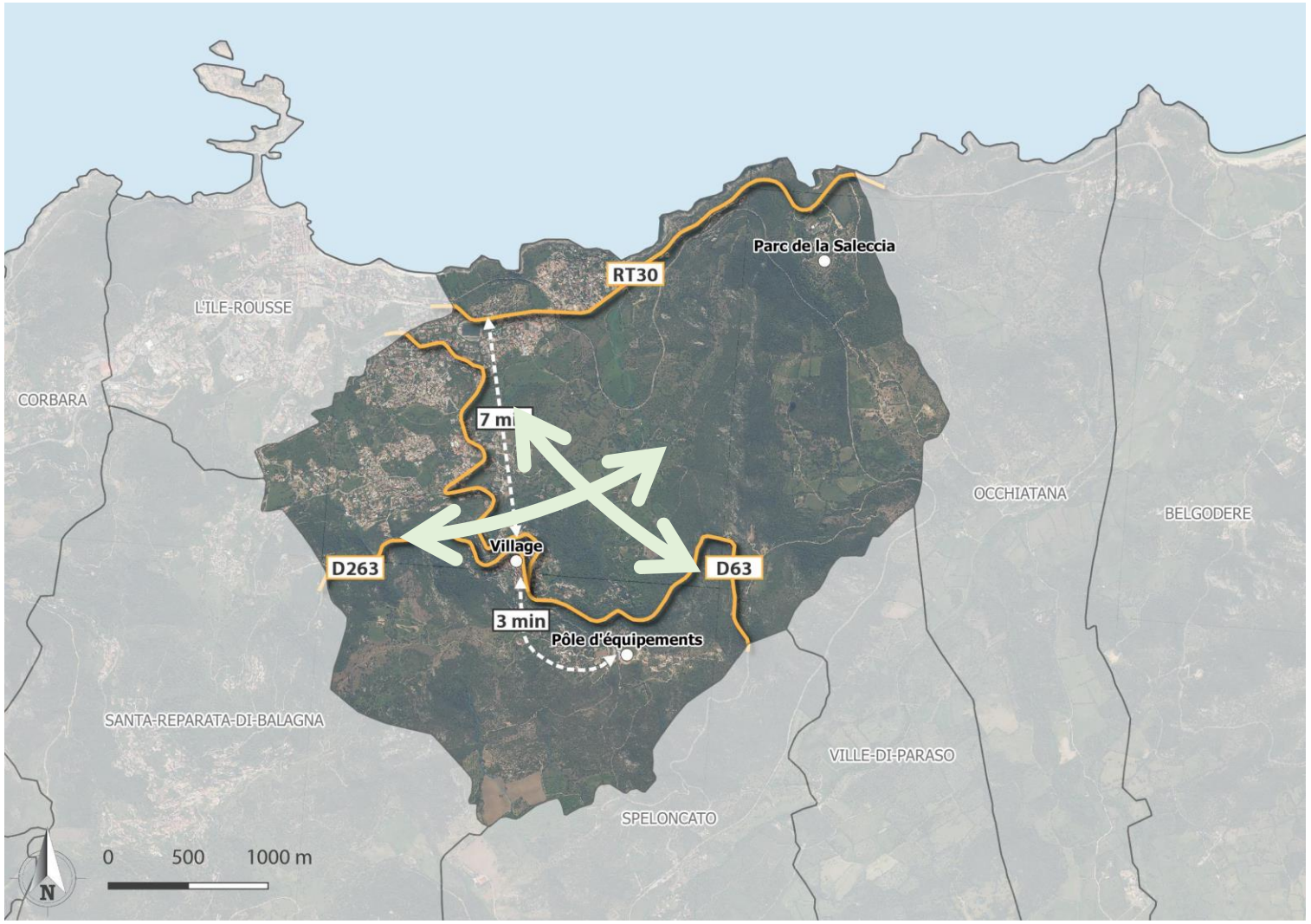
Ainsi, des espaces trop restreints, en partie urbanisés, n'ont généralement pas vocation à être reconnus comme coupure d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation peuvent être situées n'importe où sur le territoire d'une commune littorale (la distance par rapport à la mer du site en cause n'est pas prise en compte par le juge).

Application sur la commune

L'urbanisation de Monticello est fortement marquée par la présence d'établissements touristiques littoraux et par la tâche urbaine formée par l'agglomération et le village. Les coupures d'urbanisation viennent nécessairement marquer les séparations significatives entre les espaces agricoles et naturel du massif et de ses abords. Elles participent activement à la préservation des trames verte et bleue.

Sur le territoire communal, les grandes coupures d'urbanisation sont identifiées sur la carte ci-après. Elles revêtent un caractère naturel ou agricole rendant un classement en zone constructible (U ou AU) impossible.


Parc de la Saleccia
RT30
L'ILE-ROUSSE
CORBARA
7 m
OCCHIATANA
BELGODERE
Village
D263
D63
3 min
Pôle d'équipements
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
SPELONCATO
0
500
1000 m
N

La notion d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Rappel du Concept

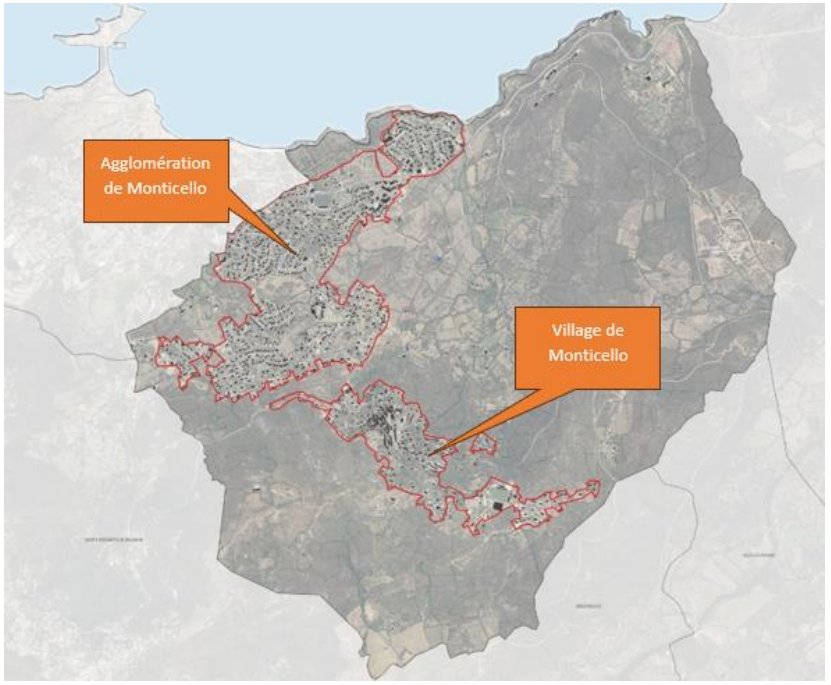
En prévoyant que l'urbanisation nouvelle soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, la loi Littoral entend interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Cette notion a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace.

La distance et l'obstacle physique (configuration des lieux) constituent les deux critères permettant de qualifier la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation. Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé. En présence d'un obstacle (route large, voie de chemin de fer, rivière, canal…), seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité. Pour permettre l'extension de l'urbanisation, le projet urbain doit alors apporter, dans sa conception et sa définition, l'argumentation nécessaire à la justification de la continuité par rapport à l'agglomération ou au village existant.

L'urbanisation en continuité nécessite au préalable de définir et identifier les limites des différentes typologies d'espaces urbanisés, à savoir les agglomérations, les villages ainsi et les autres espaces déjà urbanisés.

Application sur la commune

Afin de donner une cohérence sur l'ensemble du territoire Corse, le PADDUC a établi une liste de critères, sous forme de tableaux, qui permettent de définir les différents espaces urbanisés. Réalisée au sein de la partie 6 de ce document, l'analyse des formes urbaines a conclu à la présence du village de Monticello et à l'agglomération de plaine en continuité d'Île-Rousse.



La bande des 100 mètres du littoral

Rappel du Concept

En dehors des espaces urbanisés, toute construction présente dans une bande de 100m depuis la limite haute du rivage (ligne du plus haut flot de l'année atteint par la mer en dehors de circonstances météorologiques exceptionnelles) est interdite.

Pour définir quels sont les espaces urbanisés, il convient de procéder à une appréciation matérielle, indépendante du zonage, basé notamment sur les critères suivants : le nombre de constructions, le type d'habitat, la continuité et la contiguïté, la proximité immédiate de l'agglomération, la desserte par des équipements collectifs et l'insertion dans l'environnement.

L'emplacement de la bande des cent mètres est susceptible de varier compte tenu de l'évolution de la ligne du rivage par suite de phénomènes d'engraissement ou d'érosion.

Application sur commune

L'application de la bande des 100 m s'effectue dans les espaces littoraux situés en dehors de l'enveloppe urbaine préalablement définie. Cette bande des 100 mètres figure au plan de zonage. Elle est représentée par un trait bleu.

Le principes d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

<u>Rappel du Concept</u>

Dans les espaces proches du rivage :

- *L'extension de l'urbanisation doit être limitée ;*
- *Les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ou avec le PADDUC ;*
- *En l'absence de SCoT, un Plan Local d'Urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;*
- *En l'absence de SCoT ou de justification spéciale dans le P.L.U., les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du Conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites et avec accord du préfet.*

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.

Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, doit être pris en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- *La distance par rapport au rivage de la mer. Elle s'apprécie différemment, selon que l'on se situe dans des espaces très urbanisés ou sur des espaces à dominante naturelle ;*
- *Le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;*
- *L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (chemin de fer, autoroute, route).*

Dans les espaces déjà urbanisés (urbanisation interne), cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. Deux précautions doivent être prises pour motiver ce type de délimitation :

- *L'espace urbanisé proche du littoral est situé sur une ligne de pente qui accentue la covisibilité jusqu'à une ligne de crête déterminable. Dans ce cas, toute nouvelle construction sera visible ;*
- *En terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence urbanistique et architecturale du quartier littoral à préserver. La distance et l'unité d'espace du territoire deviennent les critères essentiels.*

Dans les deux cas, lorsque l'espace proche en milieu urbain est ainsi déterminé et justifié, toute nouvelle construction doit s'intégrer dans l'espace urbain environnant : densité, hauteur, forme architecturale et organisation du nouvel espace. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Plusieurs critères sont déterminants pour apprécier le caractère limité d'une extension de l'urbanisation (urbanisation externe) :

- *L'importance de l'agglomération où se situe l'opération / caractère du quartier environnant : le respect d'une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même ;*
- *La densité ;*
- *L'implantation ;*
- *Les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune (caractéristiques physiques des abords du terrain où le projet en cause doit être implanté) ;*
- *La destination : ce critère vise à prendre en compte la destination des constructions envisagées. Un projet ayant la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours aura davantage de chance d'être autorisé ;*
- *Le caractère du secteur où se situe l'opération.*

Application sur la commune

Le PADDUC propose un tracé des EPR qui s'accompagne d'une grille d'analyse qui permet d'adapter au niveau local la proposition.

Ce travail d'analyse est présenté au sein de la partie 2 de ce rapport. Il y est développé la méthode qui conduit à la délimitation des espaces proches du rivage sur la commune.

La protection des espaces naturels remarquables

Rappel du Concept

L'identification des espaces remarquables vise à préserver les paysages et espaces littoraux les plus sensibles qui deviennent quasi-inconstructibles. Cette identification nécessite un travail d'inventaire qui se base sur le croisement des critères suivants :

- *Appartenir à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R. 121-4 du CU ;*
- *Présenter une valeur au moment de l'élaboration du document d'urbanisme en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.*

Les modes d'occupation qui disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable sont à identifier. Toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (exemple : camping) et toute urbanisation doit donc être exclue de l'espace remarquable.

Ces occupations ou espaces urbanisés peuvent alors faire l'objet d'une « pastille » à l'intérieur de l'espace remarquable mais leur identification et leur délimitation doivent être argumentées.

Application sur la commune

Le PADDUC propose une localisation des ERC qui s'accompagne d'une grille de critères conduisant au classement.

La traduction au niveau communal de ces espaces est détaillée dans la partie 2 de ce rapport. Ils sont représentés en hachuré bleu sur les plans de zonage.

La protection des parcs et ensembles boisés significatifs de la commune

Rappel du Concept

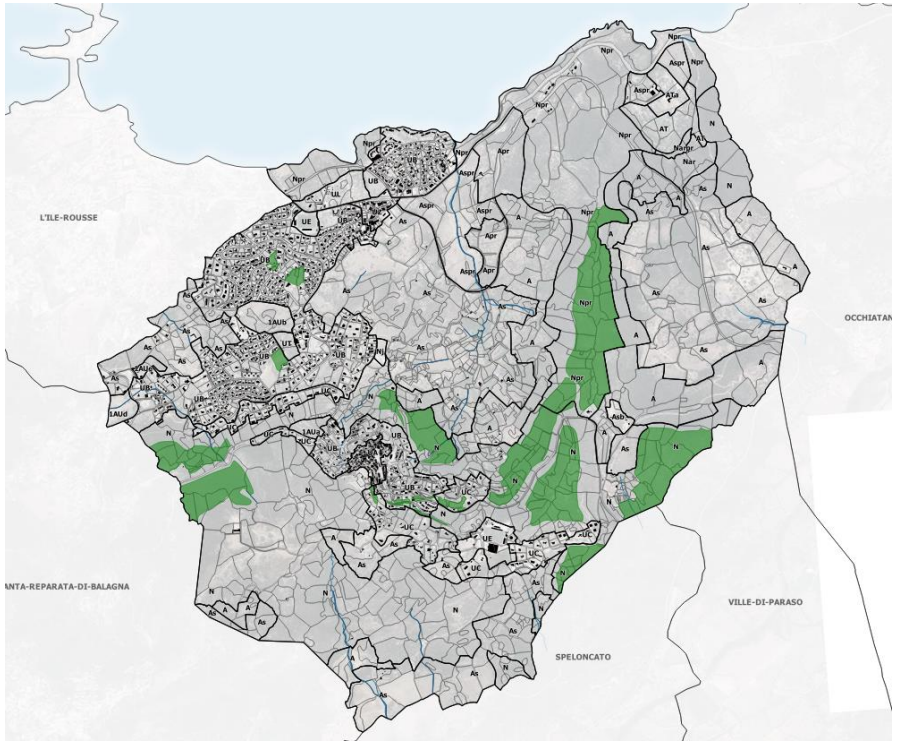
Contrairement à la situation générale où le classement des espaces boisés est laissé à la discrétion des rédacteurs du P.L.U., dans les espaces littoraux, les communes ont obligation de classer "les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites". Cette obligation ne concerne cependant que les espaces "les plus significatifs", cette qualification devant être analysée au cas par cas. Plusieurs critères sont à prendre en compte pour effectuer cette identification :

- *La prise en considération de l'importance et de la qualité de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune ;*
- *L'existence d'une importance intrinsèque quantitative et qualitative du boisement considéré, qu'il soit privé ou public ;*
- *La configuration des lieux et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbain pouvant éventuellement miter et disqualifier le boisement considéré ;*
- *L'appartenance ou non à un ensemble boisé plus vaste.*

Application sur la commune

L'ensemble des boisements ou espaces qui peuvent être considérés comme devant faire l'objet d'un classement en EBC significatif ont été soumis à la commission des sites, de la nature et des paysage. Un avis favorable a été émis par la commission.

La totalité des EBC représente 89 hectares. Ils sont représentés en vert sur le plan de zonage ci-après :



Espace boisé classé au projet de PLU (89,04ha)

La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales et forestières

Rappel du Concept

L'identification des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières vise à préserver les grands ensembles potentiellement support d'une activité économique liée à son milieu. Cette identification permet également de garantir le maintien des paysages et des fonctionnalités d'un territoire.

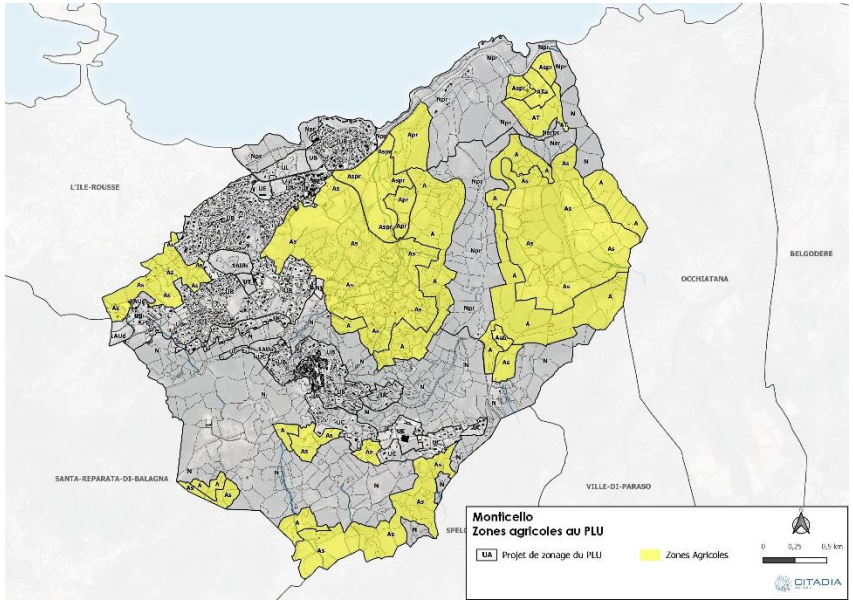
Comme pour les espaces remarquables, il est nécessaire que les ensembles identifiés présente une valeur ou un potentiel réel au moment de la rédaction du document d'urbanisme. Ils ne doivent pas appartenir à un milieu écologique spécifique comme une ripisylve ou un système dunaire. Les espaces identifiés précédemment sont de fait exclus de ce classement (EBC et ERC).

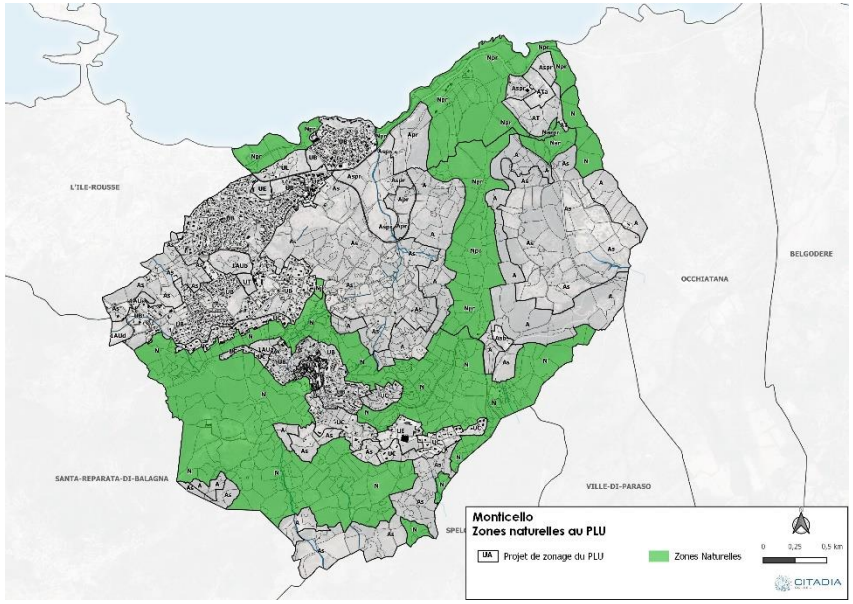
Bien que pouvant contenir une urbanisation diffuse héritée d'un urbanisme plus ancien, ces espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités ne peuvent accueillir, en dehors des espaces proches du rivages, que des constructions directement liées à l'exploitation de la ressource naturelle.

Application sur la commune

Le PADDUC propose, au travers des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) et des Espaces Ressource pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels (ERPAT), une interprétation que le PLU traduit sur son territoire.

Ce travail est réalisé au sein de la partie 2 du présent rapport. Les espaces à vocation agricole sont préservés par un classement en zone As, les autres sont classés en zone N. Les cartographies aux pages suivantes viennent rendre compte des zones agricoles du projet de PLU.





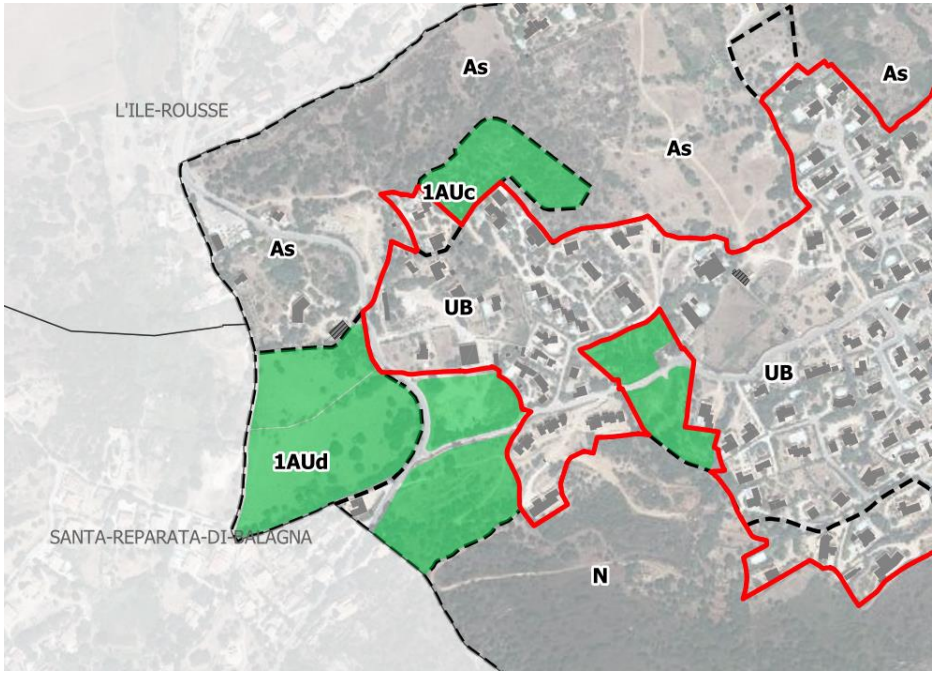
j) Traduction de la loi Montagne

Le PADDUC fixe les modalités d'application de la loi montagne sur les communes corses.

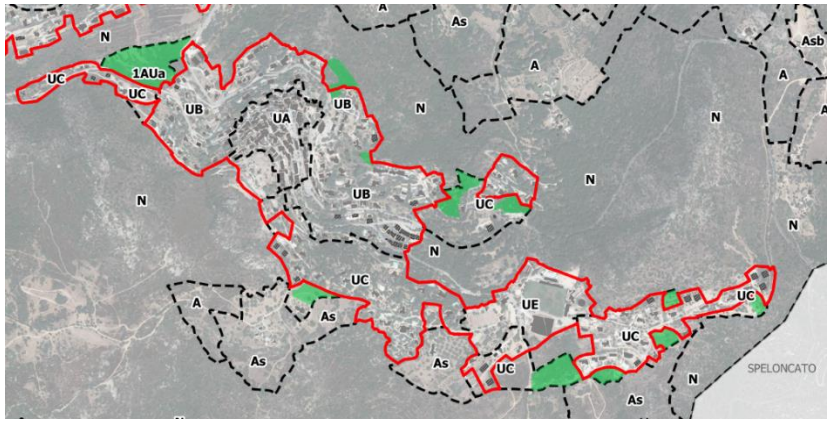
Extension en continuité de l'existant

« *En zone de montagne, c'est la cohérence globale du document d'urbanisme qui est analysée. S'il est démontré que le classement d'une zone à urbaniser de l'existant ne compromet pas l'objectif de protection de l'activité agricole, des lignes de crête et de conservation des espaces paysagers ouverts alors, la continuité de l'existant peut être admise* » (Annexe 2 – Plan Montagne du PADDUC)

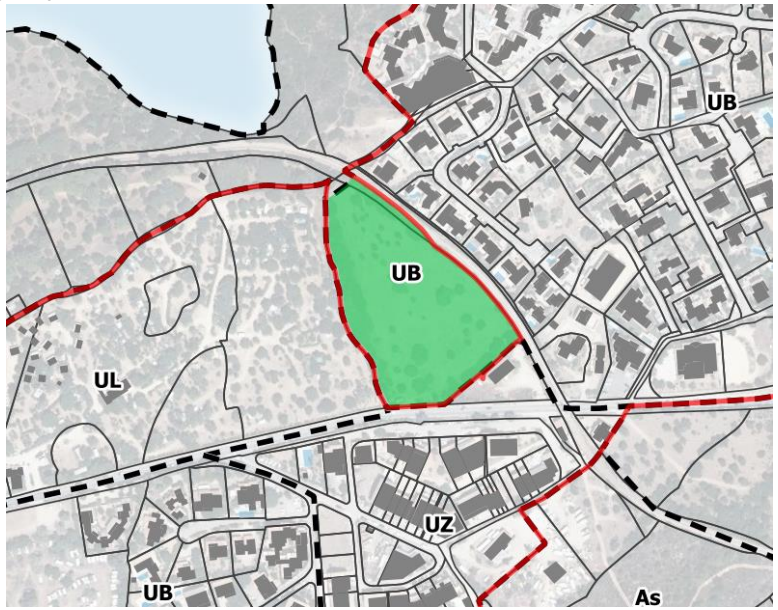
Les extensions se font sur des espaces plats, limitant l'impact sur le paysage et réduisant le morcellage de l'espace en restant en continuité de l'existant.



Les extensions se font au plus proche de l'urbanisation en évitant les lignes de crêtes et les impacts paysagers. L'OAP n°1 démontre un travail sur la morphologie du secteur prenant en compte les cônes de vues vers la plaine.



La zone UB couverte par l'ER n°3 vient fermer une enveloppe urbaine déjà constituer. Les occupations du sol sont limitées par le règlement pour empêcher une dégradation de l'espace



Renforcement urbain

Le renforcement urbain permet de densifier un espace urbanisé, déjà structuré, viabilisé et accessible sans en élargir le périmètre.

- *Ces opérations doivent respecter les échelles, rythmes et volumétries du village ou de l'agglomération dans lesquels elles s'insèrent.*
  - **Le renforcement urbain sert à structurer sans négliger l'importance des espaces non bâtis dans la trame urbaine**

- *Il s'agit d'une optimisation de l'espace mais cela ne doit pas produire une transformation significative, soit une densification trop importante de l'espace, sous peine d'être considérée comme une extension de l'urbanisation ; la densification résultant du renforcement urbain doit rester modérée.*
  - **La densification s'est faite de manière mesurée**

- *Pour pouvoir supporter une opération de densification, la zone concernée doit contenir un certain nombre de constructions groupées (quantité à apprécier localement). Il doit s'agir d'un espace urbanisé, tel qu'un hameau, un quartier même périphérique d'un village ou d'un bourg et non d'une zone d'urbanisation diffuse assimilable à du mitage.*
  - **L'analyse des formes urbaines en partie 6 justifie de la localisation des espaces densifiables**
  - *Les espaces urbanisés sur lesquels seront admises les opérations de renforcement urbain doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Ces opérations doivent être encadrées de façon à ce qu'elles ne puissent être assimilables à des extensions de l'urbanisation.*
  - **Le document d'urbanisme identifie les capacités foncières en enveloppe et en extension**

Urbanisation de qualité et intégrée à l'environnement (OFUP)

Quels que soient le support (bourg, village, hameaux, etc.) et le mode d'urbanisation (renforcement extension, HNIE), l'urbanisation devra respecter un principe général d'équilibre et appliquer les critères définis comme garantissant la maîtrise et la qualité des projets ainsi que leur adéquation avec les besoins du territoire et la nature du site.

Le PADDUC propose les conditions d'une urbanisation de qualité. L'enjeu du projet d'extension, en continuité ou en discontinuité, est de permettre le développement durable des communes de l'intérieur. En fonction du contexte, le projet doit donc tendre :

à assurer un juste équilibre entre le village traditionnel et la nouvelle zone urbaine	L'articulation entre le village existant et l'extension de l'urbanisation se fait à travers un respect des proportions des masses urbaines mais également à travers le respect des rythmes et des échelles des masses bâties.
à s'intégrer au paysage	Il devra considérer les formes construites et naturelles ainsi que les usages qui leurs sont associés. Les projets doivent tenir compte de la nature géologique du site, du paysage, de la morphologie urbaine existante et des traditions locales.
à réparer et recoudre le tissu urbain existant	Il s'agit d'intégrer les zones déjà urbanisées (zones agglomérées, zones d'urbanisation diffuse) dans un dessin d'ensemble et de réaliser un maillage pertinent, assurant la continuité entre ces différents espaces. La continuité urbaine peut être assurée par des espaces verts ou minéraux.
à traiter les paysages dégradés et les fronts urbains	Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition entre l'urbain, le naturel ou l'agricole. Les fronts urbains des espaces urbanisables, lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers doivent en effet être maîtrisés et traités, afin de préserver : ▪ les entités agricoles, naturelles et forestières, ▪ les continuités et liaisons entre ces entités ▪ les coupures d'urbanisation. Ce travail sur les fronts urbains s'opère par une restructuration de l'enveloppe bâtie et les fronts verts, comme les coupures d'urbanisation participent également au traitement des limites urbaines.
à renforcer la mixité des usages et des fonctions et opérer un rééquilibrage vers l'habitat permanent.	

B. Justification au regard du SDAGE

Orientations	Compatibilité du PLU
Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau en anticipant, les conséquences des évolutions climatiques, les besoins de développement et d'équipement.	La commune prévoit le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
Lutter contre les pollutions en renforçant la maîtrise des risques pour la santé : - Poursuivre la lutte contre la pollution ; - Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;	Le SDAGE promeut l'assainissement non collectif pour certains secteurs. Monticello n'est pas concerné par ces installations.
Préserver et restaurer les milieux aquatiques, humides et littoraux en respectant leur fonctionnement - Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et littoraux ; - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ; - Préserver, restaurer et gérer les zones humides ; - Préserver et restaurer les écosystèmes marins et lagunaires	Le PLU protège le littoral en zone Aspr et Npr. Ce classement permet de limiter fortement la constructibilité dans ces zones afin de protéger les habitats naturels la faune et la flore par la limitation de la fréquentation. Le PLU présente une étude d'incidence Natura 2000 qui permet d'évaluer les incidences comme non significatives.
Conforter la gouvernance pour assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion concertée de l'eau	Le PLU permet d'assurer la cohérence entre le respect de la ressource en eau et l'urbanisation. Plusieurs mesures sont donc mises en place : raccordement possible au réseau collectif d'assainissement et obligation de disposer d'un dispositif autonome en l'absence d'un raccordement au réseau collectif. Le PLU protège les milieux naturels côtiers en Npr.
Réduire les risques d'inondation en s'appuyant sur le fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le PLU permet de gérer l'imperméabilisation par l'instauration de surfaces minimales libres traitées en espaces verts et le respect de CES dans les zones les moins propices à être densifiées.

PARTIE 9 - CONSEQUENCES EVENTUELLES DE L'ADOPTION DU PLAN SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT

I. LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

L'analyse qui suit propose d'apprécier la situation de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques…). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

Sur la commune de Monticello, les sites susceptibles d'être impactés de manière notable correspondent aux principaux sites de développement urbain :

- Des ouvertures à l'urbanisation (déclassement agricoles) ;
- Et/ou des sites d'urbanisation future (rapport de zones à urbanisées du PLU en vigueur et zones urbaines).

Parmi les principales zones concernées, on retrouve les secteurs suivants :

1. OAP n°1 – Entrée de village
2. OAP n°2 – Secteur de mixité d'usages
3. OAP n°3 – Secteur d'habitat
4. OAP n°4 – Secteur d'habitat

A. Entrée de village – OAP n°1

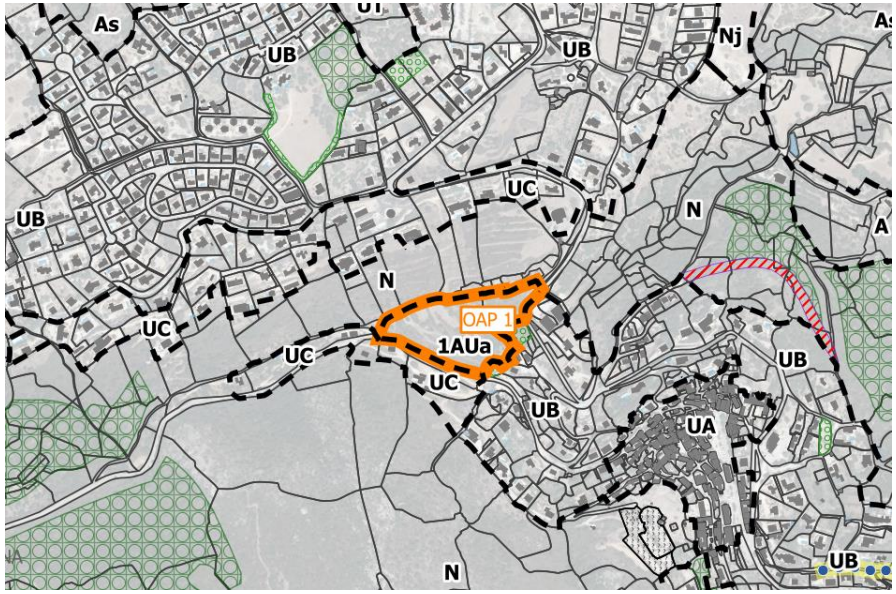
Situation et occupation du sol

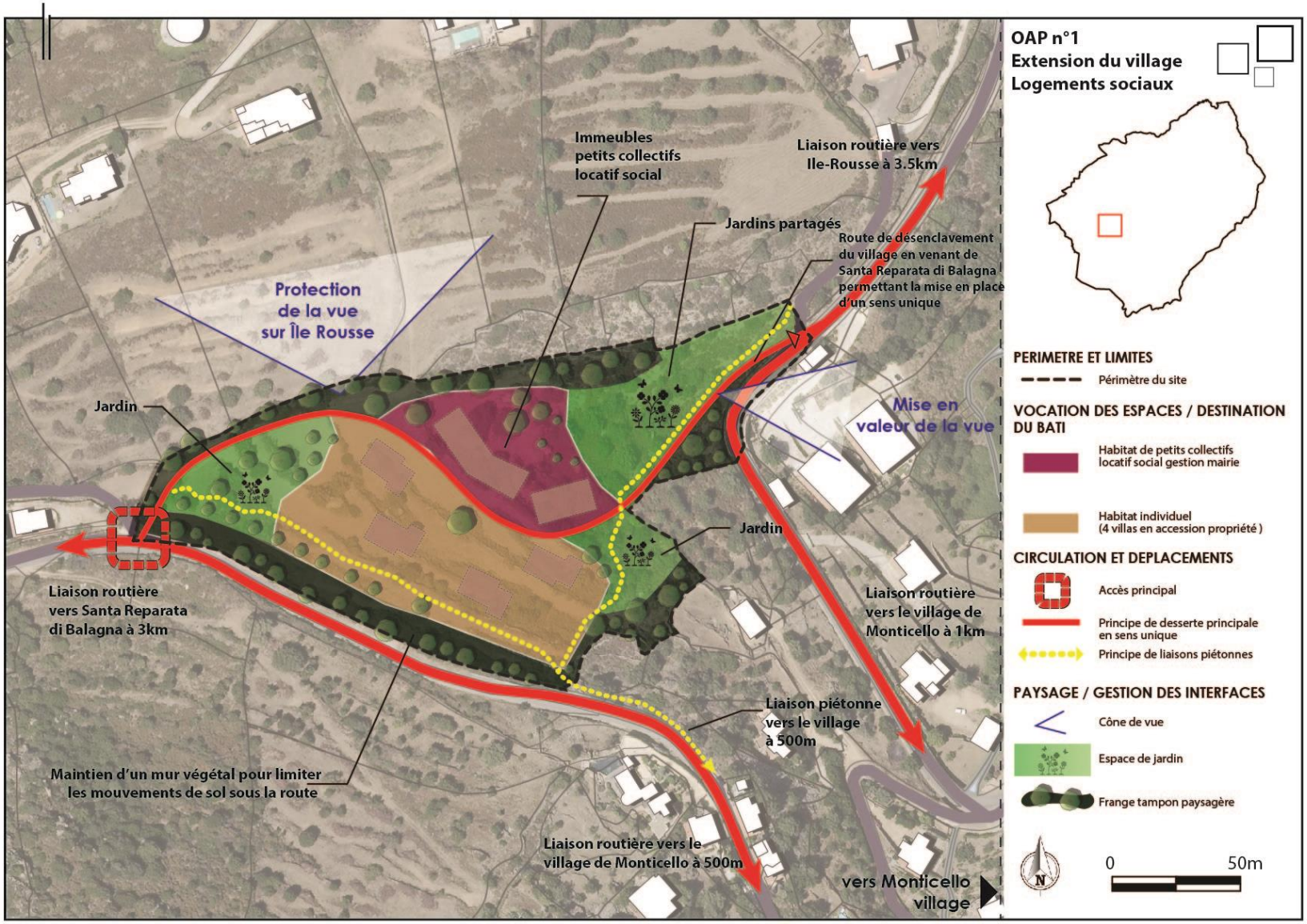
Le secteur est localisé à l'entrée de village de Monticello. L'OAP se situe de part et d'autre d'Ornicciu et de Monticello à proximité de la jointure entre la D263 et la D63.

Cette OAP a pour objectif d'offrir un parc de logement diversifié et inclusif tout en conservant les qualités du centre-village en l'intégrant à son environnement proche.



Le PLU prévoit de classer ce site en zone 1AUa pour accueillir de nouvelles habitations.




OAP n°1
Extension du village
Logements sociaux
Immeubles
petits collectifs
locatif social
Liaison routière vers
Ile-Rousse à 3.5km
Jardins partagés
Route de désenclavement
du village en venant de
Santa Reparata di Balagna
permettant la mise en place
d'un sens unique
Protection
de la vue
sur Île Rousse
Jardin
Mise en
valeur de la vue
Jardin
Liaison routière
vers Santa Reparata
di Balagna à 3km
Liaison routière
vers le village de
Monticello à 1km
Liaison piétonne
vers le village
à 500m
Maintien d'un mur végétal pour limiter
les mouvements de sol sous la route
Liaison routière vers le
village de Monticello à 500m
vers Monticello
village
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI
Habitat de petits collectifs
locatif social gestion mairie
Habitat individuel
(4 villas en accession propriété)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès principal
Principe de desserte principale
en sens unique
Principe de liaisons piétonnes
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Cône de vue
Espace de jardin
Frange tampon paysagère
N
0
50m

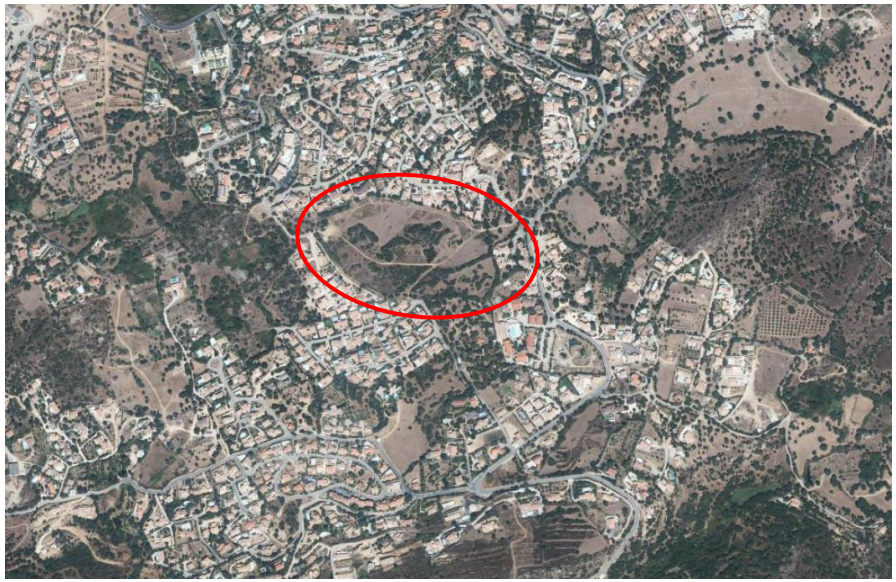
Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet qui longe la D263 comprend une végétation arbustive ainsi qu'une plaine agricole. Le secteur fait partie de la zone « conforter les espaces de nature dans le tissu urbain » et à proximité d'un grand axe de la Trame Verte de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Les enjeux sont donc **modérés**.	L'OAP prévoit de préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts, dont des jardins partagés. De même, le règlement de la zone 1AUa impose une emprise au sol maximal des constructions à 40% ainsi qu'un coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre de minimum 35% par rapport à la superficie totale du terrain.
La structure paysagère	L'ensemble du site n'est pas artificialisé et constitue une coupure naturelle entre deux zones artificialisées. Il est visible depuis la D263 et surplombe L'isula Rossa et Munticellu.   La sensibilité du paysage peut être considérée comme **fortes** par les perceptions visuelles directes.	L'OAP du projet prévoit le maintien et la création de franges paysagères entre les axes routiers et les bâtiments et entre le secteur et la plaine agricole. De plus, l'OAP prévoit de jouer sur l'orientation et la localisation des bâtiments et des jardins en fonction de la pente afin de réduire l'impact visuel du projet sur le paysage. Le paysage et la visibilité seront préservés. Enfin les espaces arborés entourant le site seront ménagés et les espaces bordant le sud-ouest du site doivent être préservés en espaces verts et arborés.

La qualité des milieux et les ressources naturelles	Le site de projet présente une pente (17%) qui peut occasionner des glissements de terrains. A priori, les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contraintes pour connecter le secteur.	L'OAP précise que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone.
Les risques	Le site étudié n'est concerné par aucun périmètre de PPR recensé sur la commune. Cependant il reste exposé au risque feu et au risque radon par sa localisation et sa proximité aux espaces urbanisés.	Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD apporte la mesure suivante : « Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…) »
Les nuisances	Le site n'est pas concerné par une voie bruyante Les enjeux sur les risques et nuisances sont considérés comme **faibles**.	L'OAP n'aura pas de répercussions significatives sur les nuisances.
Sensibilité et incidences	**Sensibilité modérée**	Incidences globales faibles

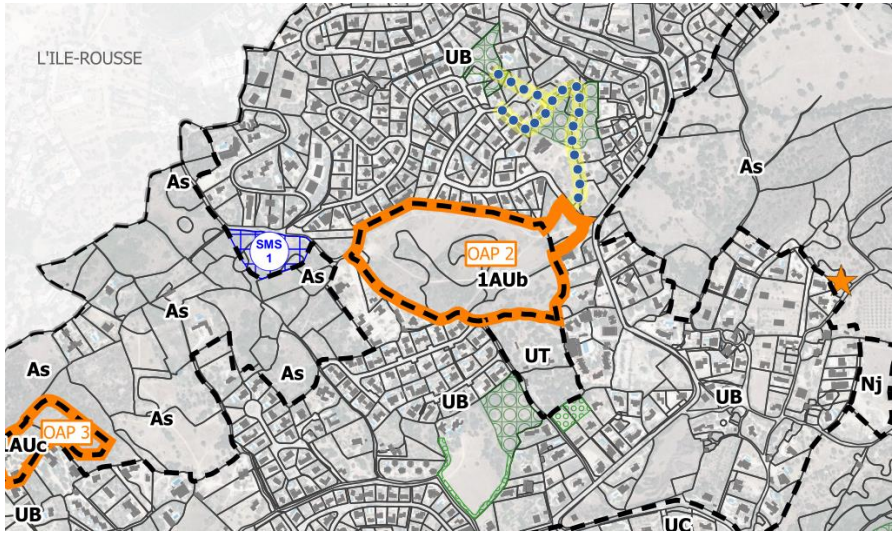
B. Secteur de mixité d'usages – OAP n°2

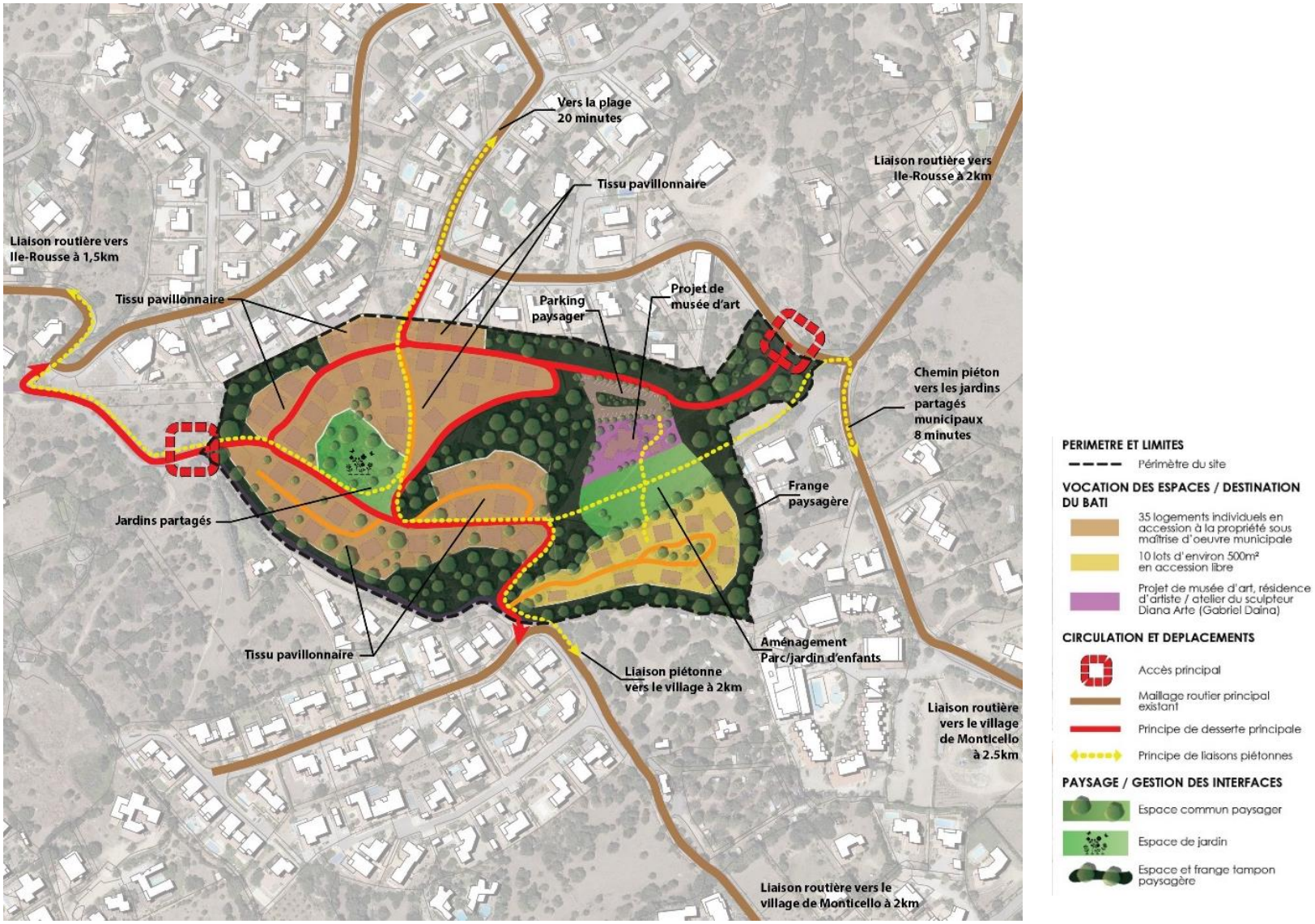
Situation et occupation du sol

Le secteur de projet est situé à l'Ouest de la commune. Cet espace vide se situe dans la continuité de l'agglomération entre les villages de Ornicciu et Bollaccia.

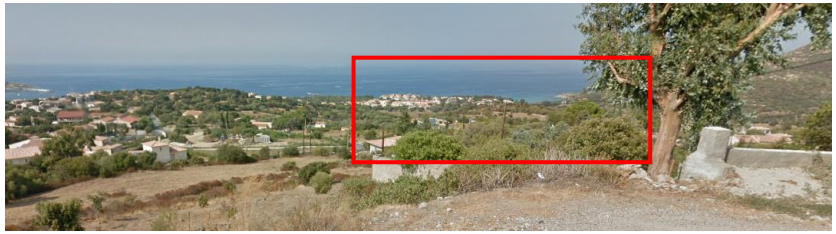


Le PLU prévoit de classer ce site en zone 1AUb pour accueillir de nouvelles habitations.




Vers la plage
20 minutes
Tissu pavillonnaire
Liaison routière vers
Ile-Rousse à 2km
Liaison routière vers
Ile-Rousse à 1,5km
Tissu pavillonnaire
Parking
paysager
Projet de
musée d'art
Chemin piéton
vers les jardins
partagés
municipaux
8 minutes
Frange
paysagère
Jardins partagés
Tissu pavillonnaire
Aménagement
Parc/jardin d'enfants
Liaison piétonne
vers le village à 2km
Liaison routière
vers le village
de Monticello
à 2.5km
Liaison routière vers le
village de Monticello à 2km
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI
35 logements individuels en
accession à la propriété sous
maîtrise d'oeuvre municipale
10 lots d'environ 500m²
en accession libre
Projet de musée d'art, résidence
d'artiste / atelier du sculpteur
Diana Arte (Gabriel Daina)
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès principal
Maillage routier principal
existant
Principe de desserte principale
Principe de liaisons piétonnes
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Espace commun paysager
Espace de jardin
Espace et frange tampon
paysagère

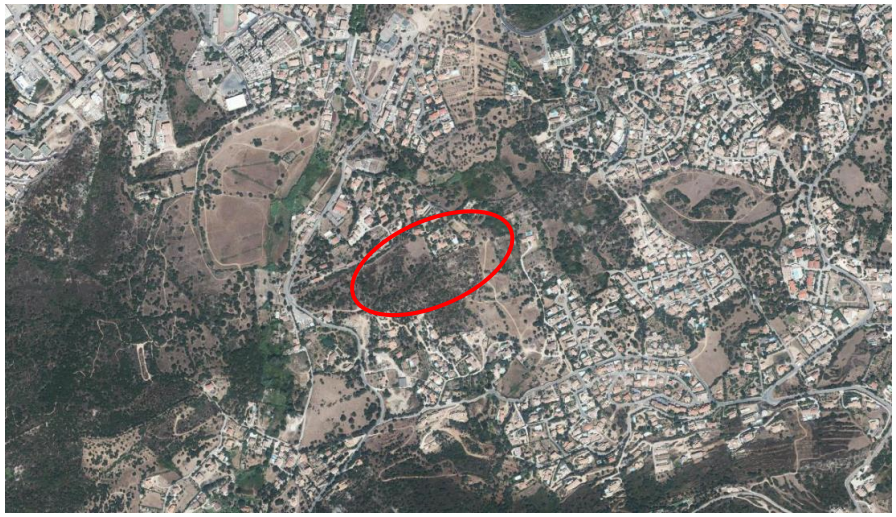
Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet se situe dans un îlot non urbanisé et comprend une végétation arbustive formant des haies et îlots de végétation. Le secteur fait partie de la zone « conforter les espaces de nature dans le tissu urbain » et à proximité d'un grand axe de la Trame Verte de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Néanmoins le site d'étude n'est pas concerné par une ZNIEFF ni une zone Natura 2000. Les enjeux sont donc **modérés**.	L'OAP prévoit de ménager les espaces arborés entourant le site et en préserver les franges naturelles entre le secteur et les espaces urbains. De plus, un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts permettra d'intégrer les constructions dans leur environnement et de végétaliser le site. De même, le règlement de la zone 1AUb impose une emprise au sol maximal des constructions à 50% ainsi qu'un coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre de minimum 25% par rapport à la superficie totale du terrain.
La structure paysagère	Le secteur n'est pas artificialisé et constitue une coupure naturelle entre deux zones artificialisées. Il se situe sur une surface plane et assez peu visible des points de vue routiers. 	Les espaces bordant le site et les différents espaces de l'OAP doivent être préservés en espaces verts et arborés et en frange tampon paysagère. De plus, dans un souci de cohésion, l'architecture générale devra correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.

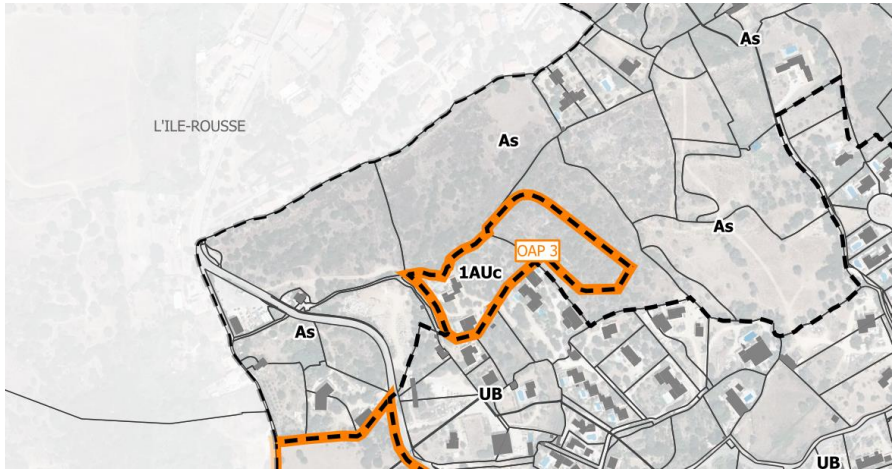
	 Il y aura éventuellement des vues sur la zone de projet à partie de la D63 qui surplombe le site.  Les enjeux sont **modérés**.	
La qualité des milieux et les ressources naturelles	A priori, les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contraintes pour connecter le secteur.	L'OAP précise que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. De plus, l'OAP prévoit la création de stationnements perméables.
Les risques	Le site étudié n'est concerné par aucun périmètre de PPR recensé sur la commune. Cependant il reste exposé au risque feu et au risque radon par sa localisation et sa proximité aux espaces urbanisés.	Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est

		intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD apporte la mesure suivante : « Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…) »
Les nuisances	Le secteur de projet ne se situe pas dans la zone d'influence sonore de la T30 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores.	L'OAP n'aura pas de répercussions significatives sur les nuisances.
Sensibilité et incidences	Sensibilité faible à modérée.	Incidences globales faibles

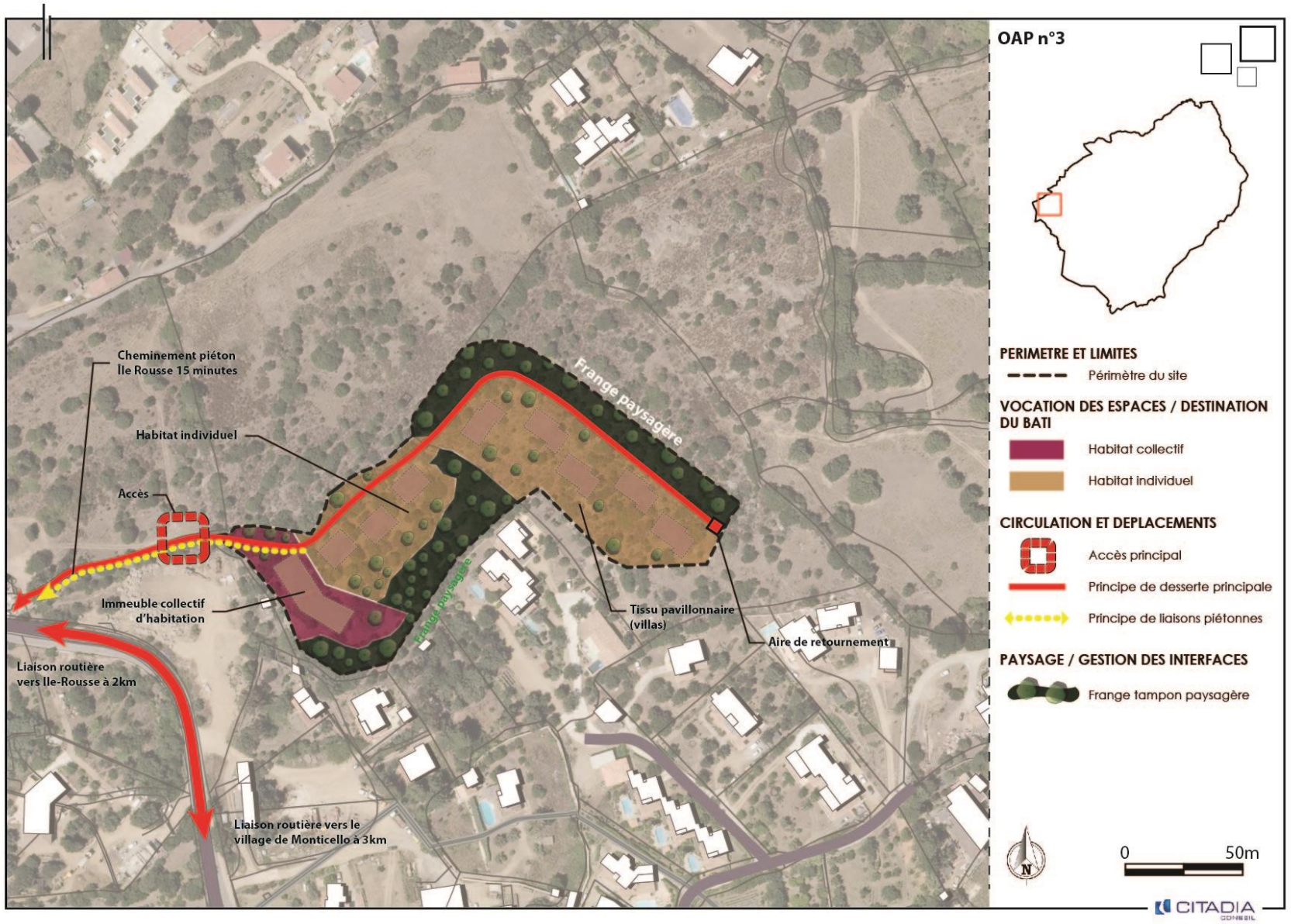
C. Secteur d’habitat – OAP n°3

Le secteur est localisé à l’ouest du territoire dans la continuité de l’extension de l’agglomération et donc dans le tissu urbain existant.
Cette OAP a pour objectif de proposer une nouvelle offre en logement.





Le PLU prévoit de classer ce site en zone 1AUc pour accueillir de nouvelles habitations.


OAP n°3
Cheminement piéton
Ile Rousse 15 minutes
Habitat individuel
Accès
Immeuble collectif
d'habitation
Liaison routière
vers Ile-Rousse à 2km
Liaison routière vers le
village de Monticello à 3km
Frange paysagère
Frange paysagère
Tissu pavillonnaire
(villas)
Aire de retournement
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI
Habitat collectif
Habitat individuel
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès principal
Principe de desserte principale
Principe de liaisons piétonnes
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Frange tampon paysagère
N
0
50m
CITADIA
CONSEIL

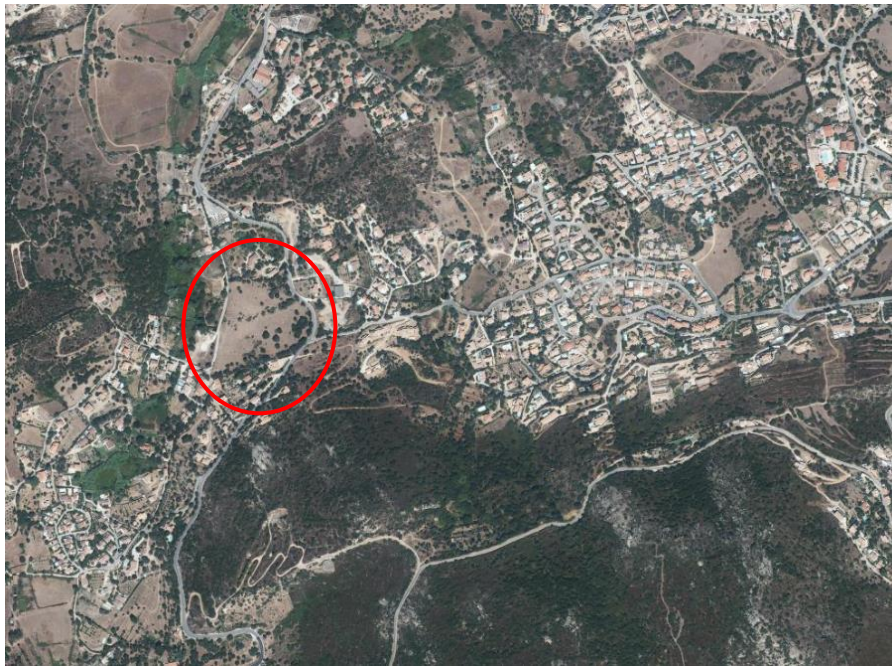
Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet comprend une végétation arbustive formant des haies et îlots de végétation. Le secteur fait partie de la zone « conforter les espaces de nature dans le tissu urbain » et à proximité d'un grand axe de la Trame Verte de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Néanmoins le site d'étude n'est pas concerné par une ZNIEFF ni une zone Natura 2000. Les enjeux sont donc **modérés**.	L'OAP prévoit de préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts. De même, le règlement de la zone 1AUc impose une emprise au sol maximal des constructions à 40% ainsi qu'un coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre de minimum 25% par rapport à la superficie totale du terrain.
La structure paysagère	Le secteur se compose de quelques habitations individuelles et d'une majorité d'espaces naturels avec une différentes strates végétales. Ils sont perceptibles depuis les voies de circulation contiguës, les habitations à proximité ainsi que depuis les hauteurs de la commune. 	L'OAP prévoit de permettre le maintien et la création de frange paysagère. De plus, dans un souci de cohésion, l'architecture générale devra correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours tout en offrant des espaces de nature en ville.

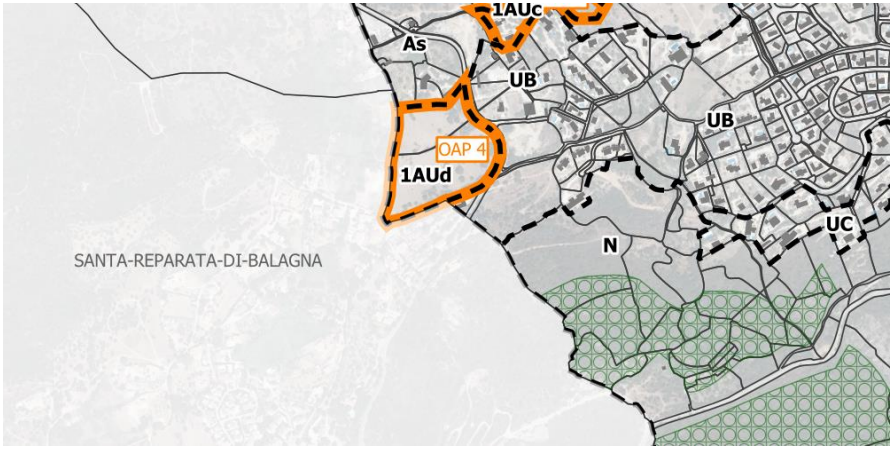
	 Les enjeux sont modérés.	
La qualité des milieux et les ressources naturelles	A priori, les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contraintes pour connecter le secteur.	L'OAP précise que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. De plus, l'OAP prévoit la création de stationnements perméables.
Les risques	Le site étudié n'est concerné par aucun périmètre de PPR recensé sur la commune. Cependant il reste exposé au risque feu et au risque radon par sa localisation et sa proximité aux espaces urbanisés.	Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux. Le PADD apporte la mesure suivante : « Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…) »
Les nuisances	Le secteur de projet ne se situe pas dans la zone d'influence sonore de la T30 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores.	L'OAP n'aura pas de répercussions significatives sur les nuisances.
Sensibilité et incidences	Sensibilité **modérée**.	Incidences globales faibles

D. Secteur d'habitat – OAP n°4

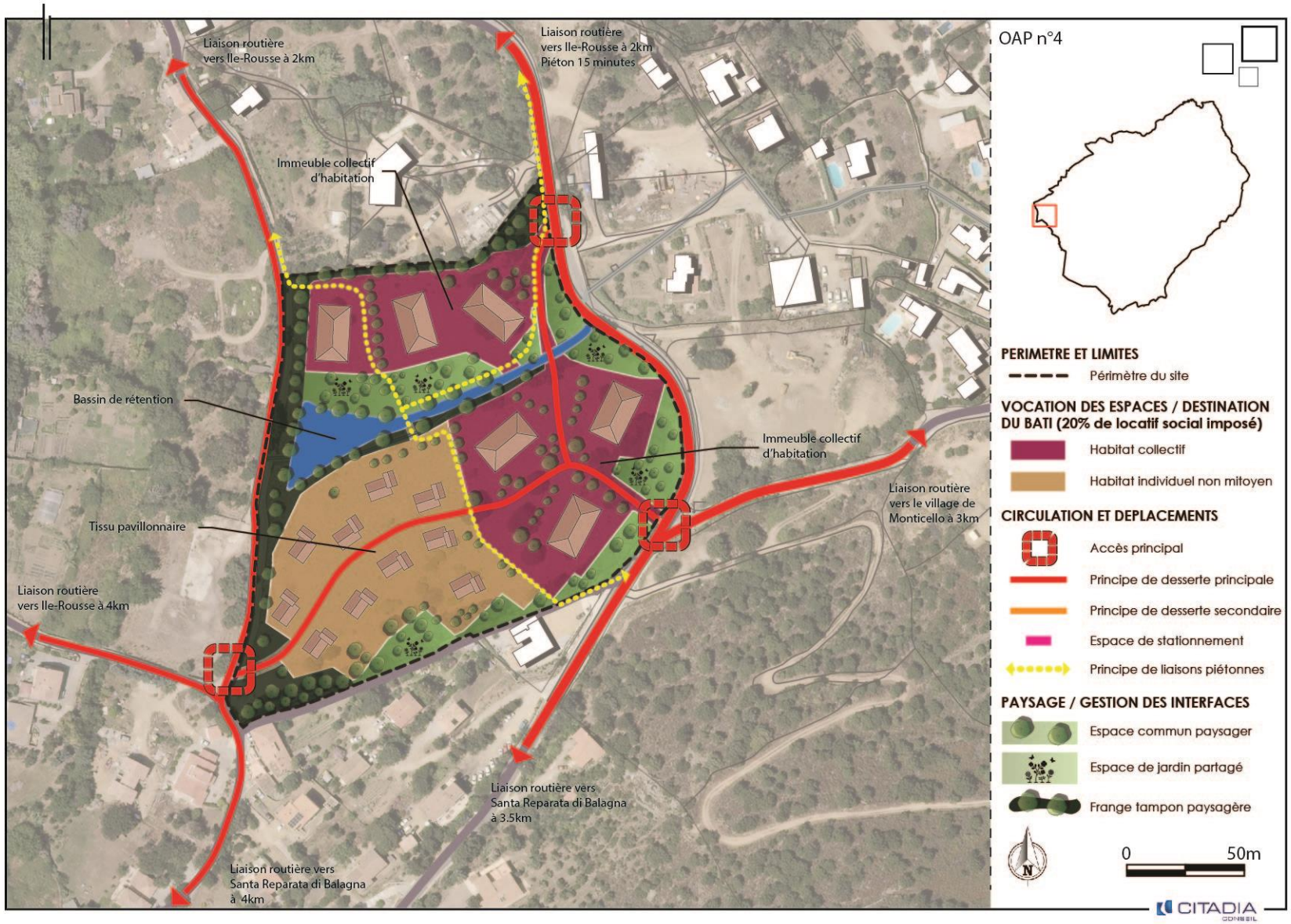
Le secteur du projet est localisé à l'extrémité ouest de l'agglomération et est desservi par la D13.

Cette OAP vise à produire une offre de logement et de conforter les équipements publics de la zone.





Le PLU prévoir le classement de ce secteur en zone 1AUd.


Liaison routière
vers Ile-Rousse à 2km
Liaison routière
vers Ile-Rousse à 2km
Piéton 15 minutes
Immeuble collectif
d'habitation
Bassin de rétention
Immeuble collectif
d'habitation
Liaison routière
vers le village de
Monticello à 3km
Tissu pavillonnaire
Liaison routière
vers Ile-Rousse à 4km
Liaison routière vers
Santa Reparata di Balagna
à 3.5km
Liaison routière vers
Santa Reparata di Balagna
à 4km
OAP n°4
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site
VOCATION DES ESPACES / DESTINATION
DU BATI (20% de locatif social imposé)
Habitat collectif
Habitat individuel non mitoyen
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès principal
Principe de desserte principale
Principe de desserte secondaire
Espace de stationnement
Principe de liaisons piétonnes
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES
Espace commun paysager
Espace de jardin partagé
Frange tampon paysagère
N
0
50m
CITADIA

Thématique	Constats	Mesure de réduction ou d'évitement
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	La zone de projet se situe sur une plaine non urbanisée avec quelques arbres et comprend une végétation arbustive formant des haies et îlots de végétation. Le secteur fait partie de la zone « conforter les espaces de nature dans le tissu urbain » et à proximité d'un grand axe de la Trame Verte de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Néanmoins le site d'étude n'est pas concerné par une ZNIEFF ni une zone Natura 2000. Les enjeux sont donc **modérés**.	L'OAP prévoit de préserver un alignement végétal le long des constructions existantes et des espaces verts. De même, le règlement de la zone 1AUd impose une emprise au sol maximal des constructions à 40% ainsi qu'un coefficient d'espace vert (CEV) de pleine terre de minimum 35% par rapport à la superficie totale du terrain.
La structure paysagère	L'ensemble du site n'est pas artificialisé et se situe à la frontière communale entre Monticello et Santa-Reparada-Di-Balagna. Il est visible depuis la D13 et la route Pente Grande. 	L'OAP prévoit de permettre le maintien et la création de frange paysagère, des espaces de jardins partagés et des espaces verts. De plus, dans un souci de cohésion, l'architecture générale devra correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.

	 	
La qualité des milieux et les ressources naturelles	A priori, les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contraintes pour connecter le secteur.	L'OAP précise que l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. De plus, l'OAP prévoit la création de stationnements perméables.
Les risques	Le site étudié n'est concerné par aucun périmètre de PPR recensé sur la commune. Cependant il reste exposé au risque feu et au risque radon par sa localisation et sa proximité aux espaces urbanisés.	Afin d'atténuer le risque radon, il est recommandé d'aérer quotidiennement son domicile, au moins 10 minutes par jour, et de bien entretenir son système de ventilation. Si du radon est détecté dans des concentrations importantes, il peut être nécessaire de réaliser quelques aménagements. Pour cela il est intéressant de prendre en compte ce risque dans la phase travaux.

		Le PADD apporte la mesure suivante : « Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…) »
Les nuisances	Le secteur de projet ne se situe pas dans la zone d'influence sonore de la T30 et n'est donc pas concerné par les nuisances sonores.	L'OAP n'aura pas de répercussions significatives sur les nuisances.
Sensibilité et incidences	Sensibilité **modérée**.	Incidences globales faibles

II. L'ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

La mise en application du PLU aura des impacts certains sur le territoire communal de Monticello.

Afin de mieux cerner ces impacts, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine.

L'article R 104-8 du Code de l'urbanisme, créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

« 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

A. Incidences prévisibles sur les ressources en eau

Les besoins en eau potable

L'accroissement prévisionnel de 2% de la population prévue dans les 10 prochaines années à venir va induire une augmentation de la consommation en eau. Les ressources en eau de la commune ont été estimée comme suffisante pour répondre à cette augmentation. La commune elle devra néanmoins réaliser des extensions et des adaptations de son réseau afin de structurer l'éventuelle ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs.

De plus, le règlement prévoit que « Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité. ».

Les équipements actuels seront suffisamment adaptés aux besoins de la commune.

Les besoins en traitement des eaux usées

L'accroissement démographique et l'accueil de nouvelles activités induiront également une hausse du besoin en traitement des eaux usées.

Le réseau collectif d'assainissement est assuré par deux stations d'épuration d'une capacité totale de 30 100 Equivalents Habitants (EH). Aujourd'hui, les besoins actuels sont évalués à 24 000 EH en période de pointe. Avec 735 habitants supplémentaires, les besoins vont atteindre 24 735 EH, ce qui rentre encore dans les capacités des stations d'épuration.

La station est donc suffisante pour couvrir les besoins de la population grandissante à horizon 2035.

La gestion des eaux pluviales

Une augmentation, même limitée, de la population et des constructions peut impacter l'imperméabilisation de nouvelles parcelles avec un risque d'augmenter la pollution par le lessivage des sols et d'accroitre les dysfonctionnements hydrauliques (débordements, inondations, etc.) ; les constructions (habitations, piscines…) et aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs…) participant à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences, lors d'épisodes pluvio-orageux intenses, peuvent être importantes.

Le PLU limite sa consommation foncière dans son zonage et prévoit des Opérations d'Aménagements et de Programmation qui inclut l'aménagement d'espaces naturels paysagers et la canalisation des eaux pluviales.

De plus la commune de Monticello est constituée de 80,4% de zone N et A sur son territoire, ce pourcentage élevé garanti une bonne perméabilité globale du territoire.

Enfin, le PADD propose une mesure de protection pour les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque.

Les incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales sont donc faibles.

Mesures de réduction :

- Pour limiter l'imperméabilisation et ses conséquences néfastes sur l'environnement, la commune a fixé des coefficients d'emprise au sol limités sur certaines zones (1AUa : 40%, 1AUb : 50%, 1AUc : 40%, 1AUd : 40%)
- Règlement : « L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux, sauf impossibilité technique »
- Le règlement fixe le coefficient d'espaces verts dans les zones à urbaniser (1AUa et 1AUd : 35% ; 1AUb et 1AUc : 25%)
- Règlement : « Tous les espaces laissés libres de constructions et aménagements ainsi que les espaces végétalisés identifiés dans l'OAP doivent être traités en espaces verts naturels. »
- PADD : « Protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque »

B. Incidences prévisibles sur les pollutions, nuisances et risques

La pollution due aux transports

Le scénario démographique retenu par la commune impliquera une augmentation estimée de 457 véhicules supplémentaires. L'augmentation du nombre de véhicules dans le territoire entrainera un impact supplémentaire sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

La pollution due au secteur résidentiel et tertiaire

L'augmentation prévue de la population aura pour effet l'augmentation du besoin en énergie et donc des émissions pour le secteur du résidentiel et tertiaire.

Le règlement du PLU prévoit la possibilité aux nouvelles constructions de mettre en place des infrastructures favorables à la production d'énergie renouvelable.

Mesures de réduction :

- Le PLU autorise « Les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU »

Les nuisances sonores

La commune est traversée par la T30 au Nord. L'augmentation du nombre de véhicules génèrera une augmentation des nuisances sonores liées.

En application de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et des arrêtés préfectoraux du 27/03/2013 (autoroutes), du 01/08/2014 (routes départementales) et du 08/12/2016 (voies communales) relatif au classement des voies bruyantes la commune a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores liée essentiellement au transport routier.

Selon le règlement *« Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :*

- *pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.*
- *pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.*
- *pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;*
- *pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. »*

Mesures de réduction :

- Le PLU crée des marges de reculs par rapport aux axes bruyants en fonction des zones.

Les déchets

L'augmentation de la population prévue par le PLU entraînera un accroissement du volume de déchets produits. En se basant sur des moyennes intercommunales, l'intercommunalité de Monticello (Ile Rousse Balagne) a produit en 2019, 938kg de déchet par habitant. Cela représentera une augmentation significative des déchets à traiter.

La gestion des déchets est couverte par le Plan Départemental d'Elimination des Déchets de Haute Corse qui prévoit une augmentation de la population et donc de la gestion des déchets.

Le PLU limite, de manière globale, les nuisances et pollutions sur le territoire.

Les risques

Le territoire de Monticello est concerné par plusieurs risques :

- Les inondations
- La submersion marine
- Les feux de forêt

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques, le PADD traduit la volonté de maîtriser le développement urbain et de gérer l'urbanisation existante dans les zones de risques.

La prise en compte du risque inondation

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation. Néanmoins, l'atlas des zones inondables distingue trois unités hydrogéomorphologiques actives auxquelles s'appliquent des correspondances en matière de périodes de retour et d'hydrodynamisme :

- Lit mineur (zone de grand écoulement et de mobilité avec période de retour inférieure à 1 an)
- Lit moyen (champs d'expansion de crue avec période de retour comprise entre 1 et 10 ans)
- Lit majeur (champs d'expansion de crue rare à exceptionnelle)

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés par l'aléa inondation qui se concentrent majoritairement le long du ruisseau du Cala d'Olivu.

Mesures de réduction :

- Le PADD inscrit comme objectif de protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu afin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évacuation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque

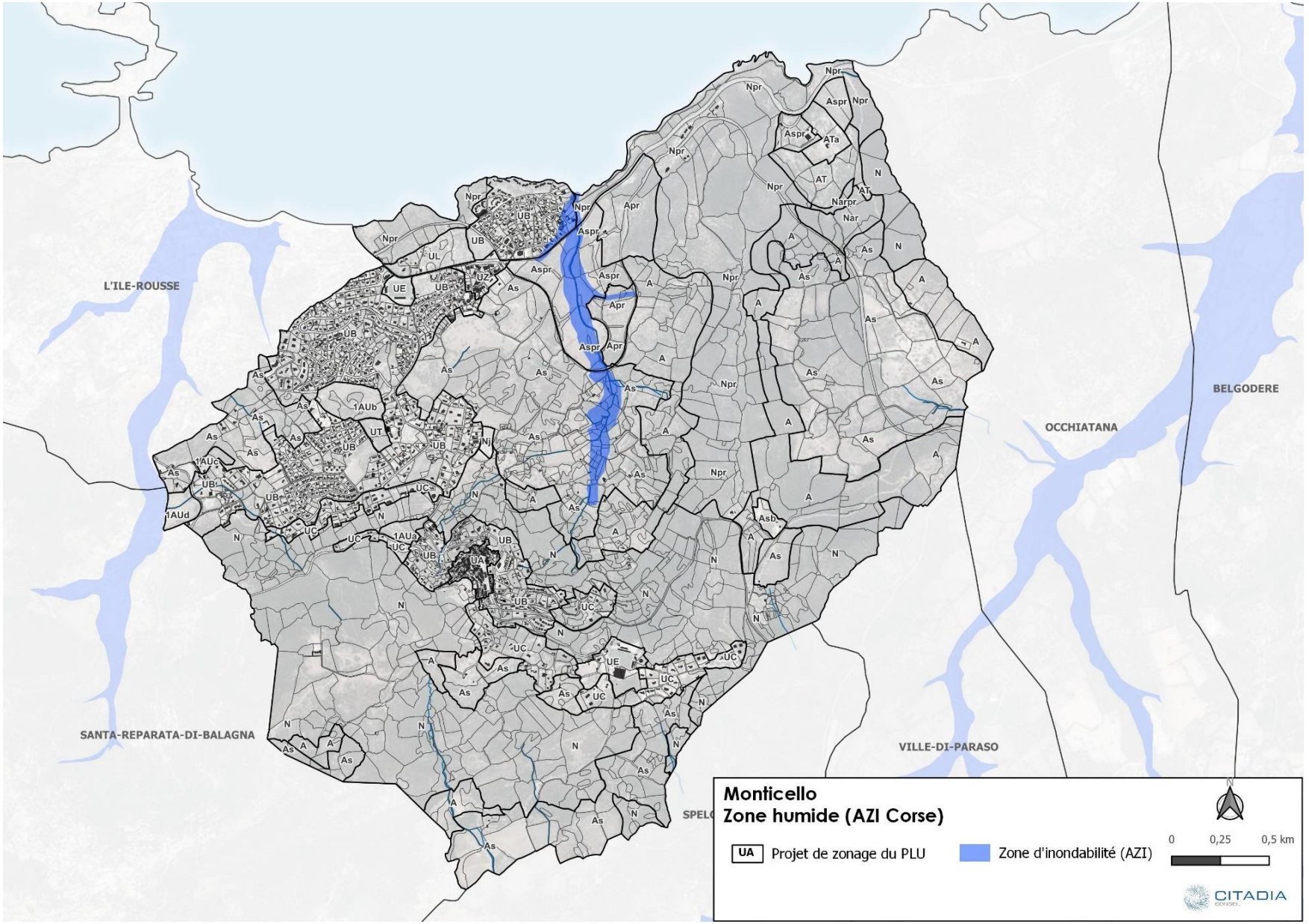
La prise en compte du risque feu de forêt

Le territoire de Monticello est exposé à l'aléa feux de forêt. Il n'est cependant soumis à aucun Plan de Prévention du Risque Incendie à l'échelle communale.

De manière générale, ce PLU génère le classement de certains espaces en zone naturelle ou agricole limitant ou interdisant ainsi la constructibilité.

Mesures de réduction :

- Le PADD inscrit la volonté de lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte contre le risque incendie (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau…)


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Zone humide (AZI Corse)
UA
Projet de zonage du PLU
Zone d'inondabilité (AZI)
0
0,25
0,5 km
CITADIA

C. Incidences prévisibles sur les milieux naturels et agricoles

La protection des milieux naturels et la préservation du cadre de vie sont des thèmes centraux du PLU conformément aux orientations du PADD.

La protection des espaces naturels et agricoles

La ZNIEFF qui couvre le Sud et le Sud-est du territoire communal témoigne de la richesse écologique du territoire communal.

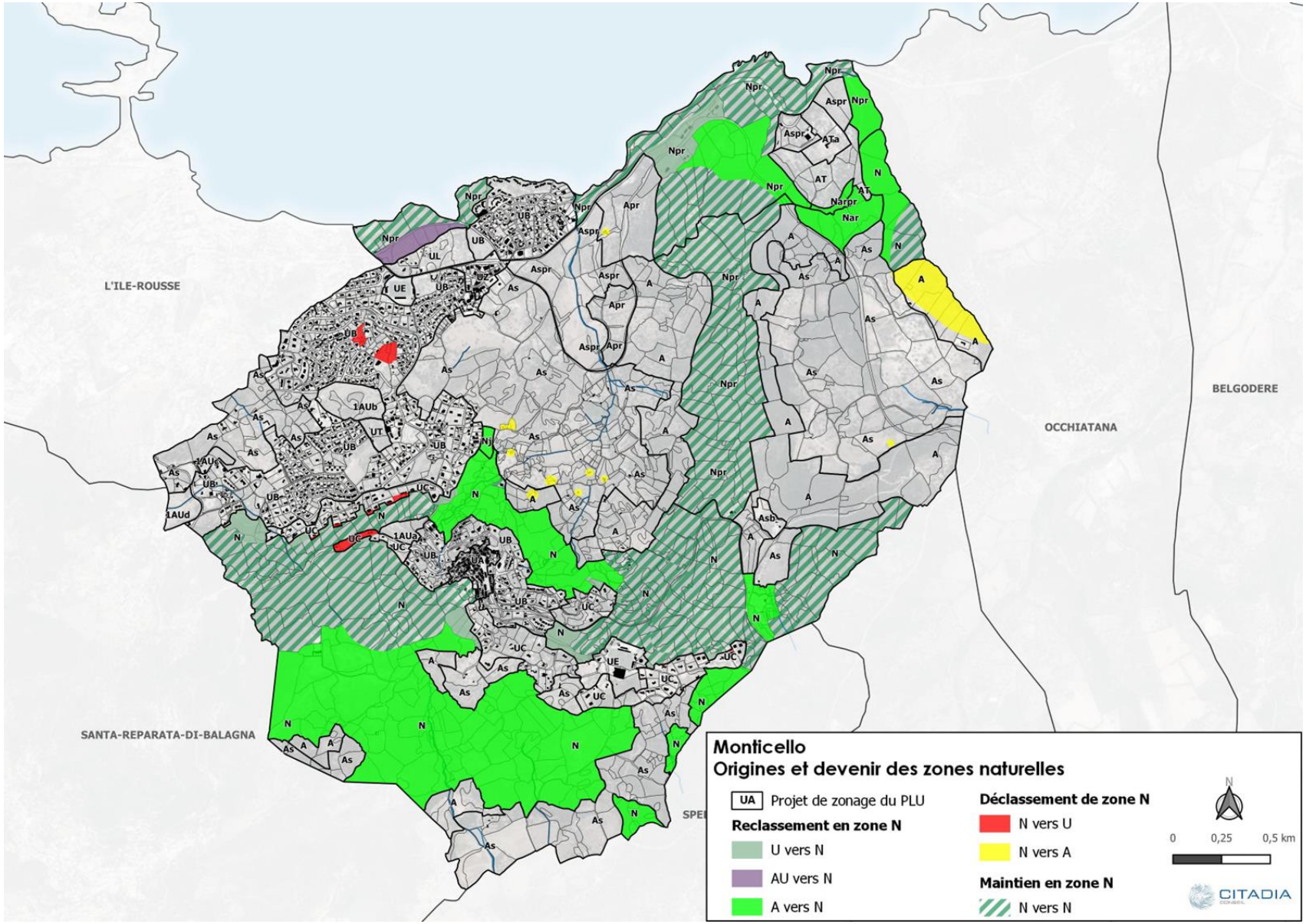
La protection de cette biodiversité remarquable se traduit dans le projet de PLU par un classement des secteurs présentant une grande richesse écologique principalement en zone naturelle et agricole. Le PLU, en plus d'être compatible avec les différents périmètres de protection écologique, maintient la protection des ensembles boisés et des sites naturels par un classement en zones naturelles et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés, au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ainsi, la part des zones naturelles et agricoles protégées de l'urbanisation est prédominante sur la commune.

Origine et devenir des zones N dans le PLU

En terme quantitatif le PLU révisé prévoit une augmentation des espaces naturels par rapport au PLU précédent (242,8 ha au PLU précédent contre 417,9 ha au PLU révisé). Cette diminution s'explique par le reclassement d'espaces agricoles en espaces naturels. En effet, 169,3 ha d'espaces agricoles ont été déclassés en espaces naturels contre 10,1 ha d'espaces naturels déclassés en espaces agricoles.

A noter que certaines zones destinées initialement à l'urbanisation ont été reclassées en zones naturelles au PLU (18,7 ha de zone U et AU reclassées en zone N). Seulement 2,7 ha de zones naturelles sont déclassés au profit de zone urbanisable, l'incidence est peu significative. Cela est également en accord avec les objectifs établis dans le PADD quant à la préservation des grands espaces naturels.

Le PLU a une incidence positive dans le maintien et la préservation des zones N.


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
Monticello
Origines et devenir des zones naturelles
UA Projet de zonage du PLU
Reclassement en zone N
U vers N
AU vers N
A vers N
Déclassement de zone N
N vers U
N vers A
Maintien en zone N
N vers N
N
0
0,25
0,5 km
CITADIA

Origine et devenir des zones A dans les PLU

Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social de la commune.

Ce PLU s'affiche comme une opportunité unique pour la commune de préserver et de supporter les activités agricoles sur son territoire.

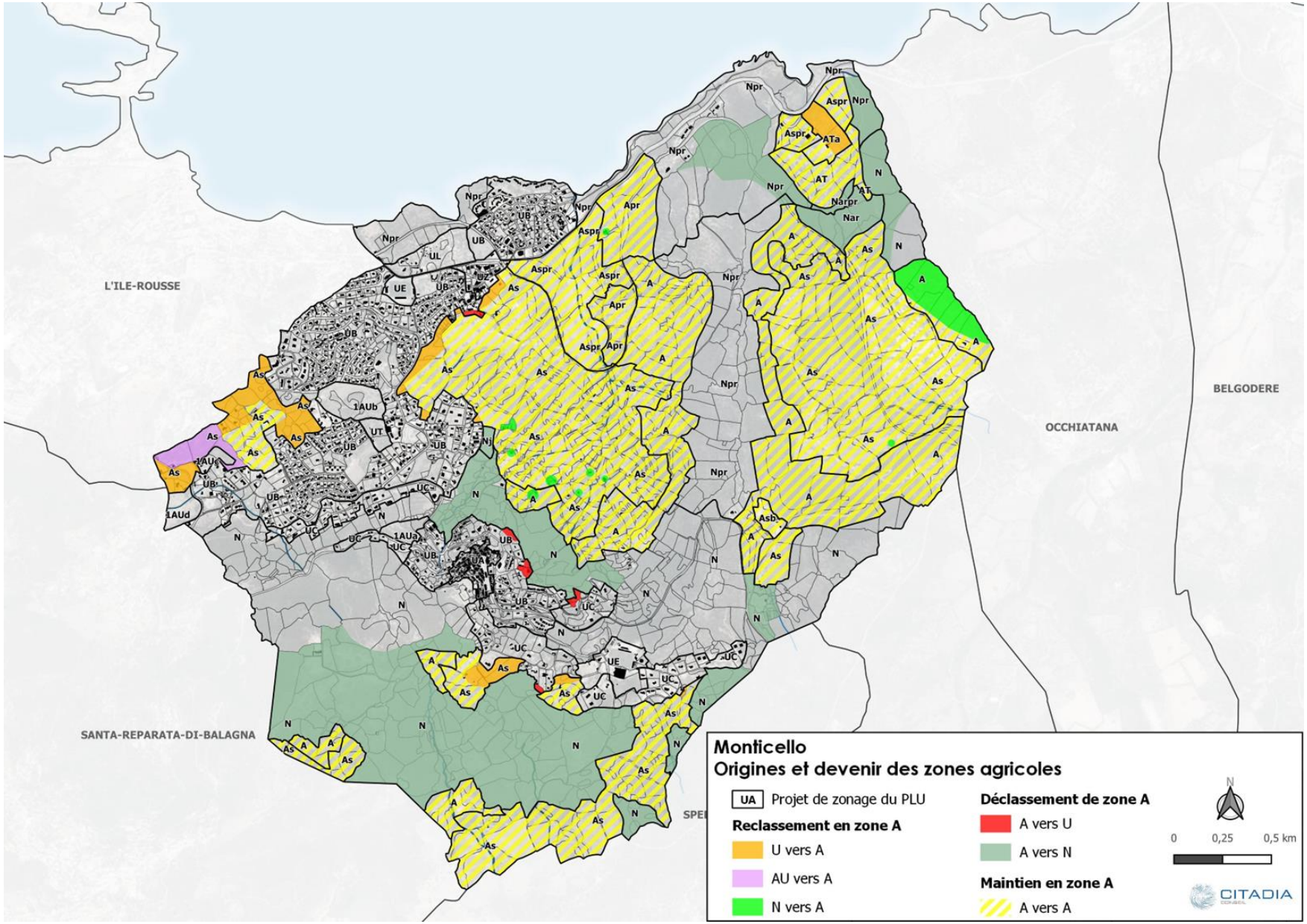
Les espaces agricoles participent au fonctionnement global du territoire et sont fortement représentés sur le territoire communal. Plus qu'un atout paysager, l'agriculture est un maillon essentiel au développement économique et social d'une communauté. Sous pression foncière, ces zones sont aujourd'hui fortement menacées et nécessitent la mise en place de mesures de protection.

La surface occupée par les zones agricoles est portée à **437,5 ha** par le PLU, il y a donc une diminution des zones agricoles par rapport au PLU en vigueur (572,5 ha). Cette différence s'explique principalement par le déclassement de **169,3 ha** de zone A en zone N, ce reclassement a pour but d'adapter le zonage à la réalité du terrain (forte pente ne permettant pas la mise en culture, massif boisé favorable au pastoralisme, etc.). Le PLU en vigueur permet tout de même un reclassement en zone agricole de **29,2 ha** destinés initialement à l'urbanisation.

Le nouveau zonage du PLU s'accorde tout de même avec les objectifs du PADD de protéger la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine. De même, le PLU retranscrit les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifié par le PADDUC en zone As.

Le PLU marque des évolutions favorables des terres agricoles puisque cette protection vise à reconnaitre et valoriser le potentiel agronomique, écologique et patrimonial des terrains concernés. La constructibilité de ces zones reste limitée aux besoins de l'activité agricole.

Le PLU a donc une incidence globalement positive sur les milieux agricoles.


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
Monticello
Origines et devenir des zones agricoles
UA Projet de zonage du PLU
Reclassement en zone A
U vers A
AU vers A
N vers A
Déclassement de zone A
A vers U
A vers N
Maintien en zone A
A vers A
N
0 0,25 0,5 km
CITADIA

Traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU

Le PADDUC a défini une Trame Verte et Bleue pour le territoire Corse qui a été traduite à l'échelle de la commune de Monticello. Celle-ci assure la protection de la Trame Verte et Bleue par l'intermédiaire du zonage de son PLU.

Le corridor écologique du PADDUC se retrouve dans le zonage majoritairement naturel et/ou agricole qui traverse Monticello d'Ouest en Est. De même, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le PADDUC se retrouvent dans le zonage majoritairement agricole et/ou naturel sur les secteurs identifiés.

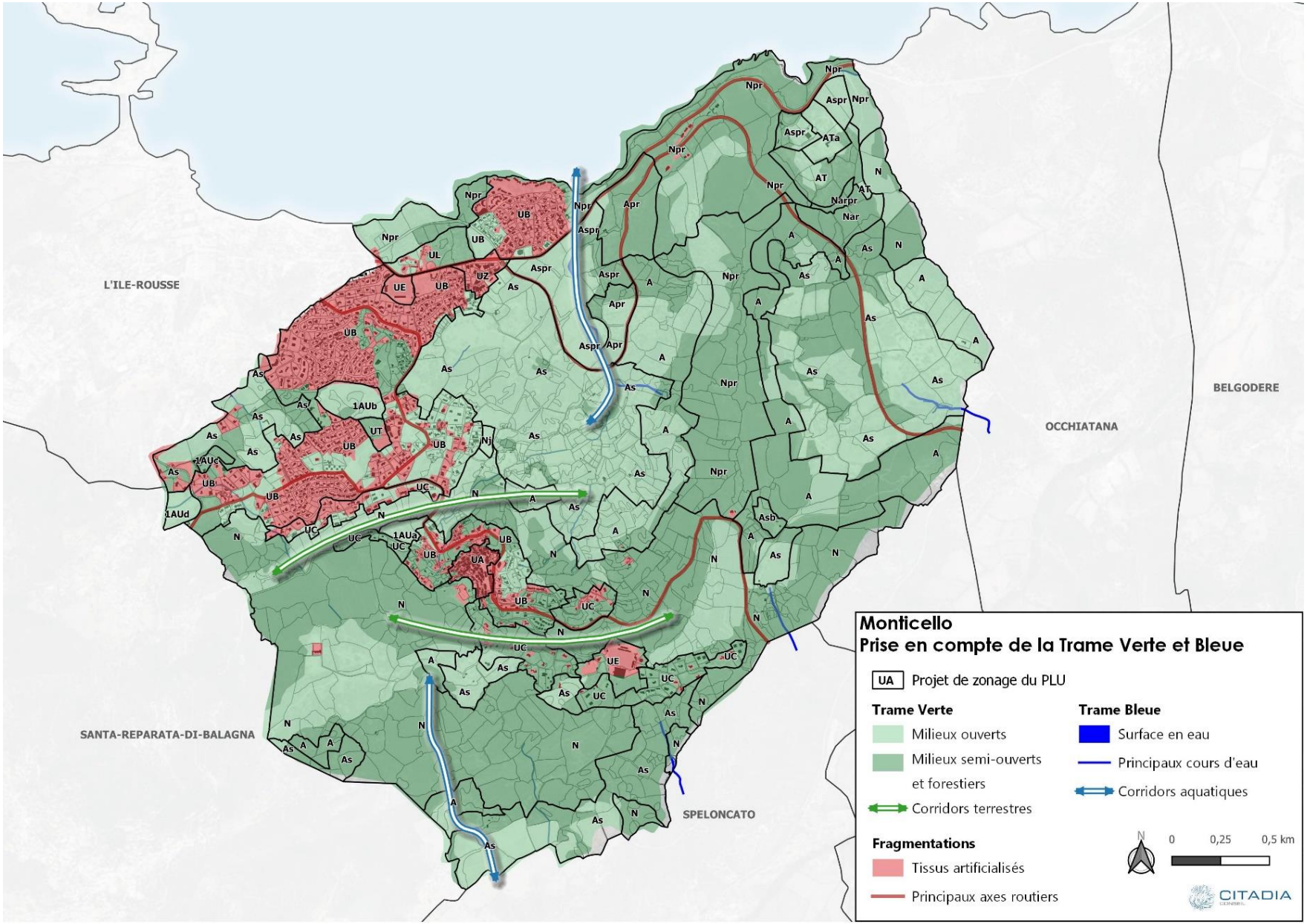
Les zones agricoles et naturels, par leur réglementation, interdisent toutes constructions pouvant atteindre l'intégrité des espaces naturels. Le zonage du PLU est donc compatible avec le PADDUC et les objectifs de préservation qu'il a défini pour chaque réservoir et corridor écologiques.

Concernant la Trame Verte et Bleue établit à l'échelle communale, la majorité des milieux forestiers et milieux ouverts de la Trame Verte sont préservé par un classement en zones naturelles (N), voire en zones d'Espaces Boisés Classés (EBC) au Sud-Ouest de la commune notamment, apportant ainsi une double protection.

Les zones N recouvrent aussi des espaces partiellement bâtis à dominante naturelle au niveau du littoral par exemple. Cette préservation est importante vis-à-vis du maintien de la biodiversité. Elle est aussi bénéfique pour l'anticipation du risque inondation.

D'un autre côté, les espaces agricoles participent au fonctionnement écologique du territoire dans la mesure où ils constituent une trame de milieux ouverts et semi-ouverts qui représentent un habitat favorable à l'accueil et au développement de certaines espèces.

Le nouveau PLU permet la reconnaissance et la protection de la trame verte et bleue. Au total, le PLU recense sur le territoire 855,4 ha (80,4%) d'espaces classés en zones N ou A, contre 815,3 ha (76,6%) au PLU en vigueur.


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
SPELONCATO
Monticello
Prise en compte de la Trame Verte et Bleue
UA Projet de zonage du PLU
Trame Verte
Milieux ouverts
Milieux semi-ouverts et forestiers
Corridors terrestres
Trame Bleue
Surface en eau
Principaux cours d'eau
Corridors aquatiques
Fragmentations
Tissus artificialisés
Principaux axes routiers
N
0
0,25
0,5 km
CITADIA

D. Incidences prévisibles sur le paysage et patrimoine

Le thème du paysage est transversal ; il apparaît tout au long de l'élaboration des documents relatifs au PLU et inspire de multiples objectifs et préconisations. Tout comme la protection de son environnement, ces éléments garantissent l'attractivité du territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement.

La protection et la mise en valeur des paysages

La commune participe à la protection des grands ensembles boisés par le biais de la servitude d'Espaces Boisés Classés (EBC), outil permettant d'assurer l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le PLU classe 89,04 ha en EBC.

Les espaces agricoles représentent un patrimoine communal identitaire qu'il convient de sauvegarder. A travers le PLU, la commune assure la protection de certains secteurs avec un potentiel agronomique, en les reconnaissant en tant que zones agricoles. En plus de participer à la diversification du paysage, ces mesures participent à la conservation du patrimoine agricole du territoire de Monticello.

Enfin, le nouveau PLU s'assure de préserver les points de vue remarquables et les ouvertures visuelles sur le grand paysage communal.

A travers les stratégies mises en place sur le territoire de Monticello et encadrées par le nouveau PLU, ce dernier s'avère avoir une incidence positive sur les paysages communaux.

La modification des paysages

L'augmentation de population prévue par le PLU peut avoir des impacts non négligeables sur le paysage au travers de l'extension de l'urbanisation, notamment au niveau des zones 1AU.

C'est pour cela que le projet de PLU vise une intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations d'aménagement, pour limiter la banalisation dommageable de l'environnement et du paysage. Cette démarche se traduit par l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, l'ensemble des OAP s'assurent de l'intégration paysagère et environnementale des projets.

L'élaboration d'OAP permet d'encadrer les projets menant à l'urbanisation de milieux originellement agricoles et naturels de façon à limiter les incidences environnementales et passagères sur le territoire.

La préservation du patrimoine bâti

Outre la préservation des grands équilibres, le PLU agit en faveur de la conservation du patrimoine urbain bâti. Le nouveau projet participe à la mise en valeur et la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti, et ce, dans le but de préserver l'histoire et l'identité communale. La commune effectue le recensement des éléments bâtis patrimoniaux remarquables sur le plan de zonage (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme), et accompagne le document d'une liste des éléments remarquables du paysage : bâtiments, façades, portes, fontaines, puits, des murs, arcades, ainsi que des édifices religieux.

Mesures de réduction :

Le PLU renforce les dispositions des anciens documents en matière d'architecture et instaure une réglementation des zones en fonction de la typologie de bâti existante et des impacts potentiels sur le paysage. Le PLU effectue une adaptation du règlement à l'identité paysagère de chaque quartier :

- Réglementation des hauteurs ;
- Réglementation du coefficient d'emprise au sol ;
- Règlementations liées à l'aspect extérieur.

Le PLU a une incidence positive sur le patrimoine bâti.

E. Incidences sur la consommation d'espace

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones affectées par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit soit d'un reclassement de zones urbanisables du PLU en vigueur en zones naturelles ou agricoles, ou au contraire, de zones naturelles ou agricoles du PLU en vigueur reclassées en zone U ou AU.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonage entre les deux PLU. Cette comparaison fait notamment ressortir différents types de mouvements :

- Les ouvertures à l'urbanisation : reclassement en zone U ou AU d'un secteur classé en zone N ou A au PLU en vigueur ;
- Les reports ou confirmation d'urbanisation : reclassement de zones U et AU en U ou AU du nouveau PLU ;
- Les limitations de l'urbanisation : reclassement d'anciennes zones urbanisables au PLU (U, AU) en zones N ou A ;
- Les transferts : entre zones N et A.

La partie suivante présente l'évolution entre le PLU opposable et le projet de PLU. Ainsi **18,7 hectares** de zones susceptibles d'être urbanisées au PLU (U et AU), sont reclassées en zone N. De plus, **24,5 hectares** de zones susceptibles d'être urbanisés au PLU (U et AU) est reclassé en zone A. Enfin, seulement 1,3 hectares de zone A au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zone U et 2,7 ha de zone N au PLU en vigueur sont déclassées au profit de zone U.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole.

Le tableau croisé ci-dessous présente les modifications de zonage : de gauche à droite le bilan du zonage opposable et de haut en bas, le bilan du projet de PLU.

		Projet PLU (en ha)				
		U	**AU**	**A**	**N**	**Total**
Plu en vigueur (en ha)	**U**	191,7	3,0	20,9	15,1	**230,7**
	AU	1,4	8,3	4,6	3,6	**17,9**
	A	1,3	0,0	401,9	169,3	**572,5**
	N	2,7	0,0	10,1	230,0	**242,8**
	Total	**197,2**	**11,2**	**437,5**	**417,9**	**1063,9**

III. LES INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

A. Le contexte réglementaire, Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Une prise en compte accrue de l'environnement dans le domaine de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné, tant dans le Code de l'Urbanisme (art L.101-2), que dans le Code de l'Environnement (Art L.122-1). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du PLU sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La récente loi de Grenelle II, loi portant Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010, a élargi le champ des documents d'urbanisme en intégrant une prise en compte accrue de l'environnement pour l'ensemble des documents d'urbanisme.

La prise en compte et le respect des objectifs de conservation assignés par le réseau européen Natura 2000

L'article 6.3 de la directive habitats (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que *« tout plan (…) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».*

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

L'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que *« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :*

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu : *« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

- *Le dossier comprend dans tous les cas :*
  1. *Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…) ;*
  2. *Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)*
- *Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (…).*
- *S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.*
- *Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :*
  1. *La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…) ;*
  2. *La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…) ;*
  3. *L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »*

Cette évaluation des incidences Natura 2000 accompagne le dossier d'arrêt et d'approbation du document de planification. Par ailleurs, cette évaluation est jointe au dossier soumis à enquête publique.

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus). Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.

B. La présentation de la commune et son projet d'urbanisme

Le contexte paysager et environnemental

Le territoire de la commune de Monticello constitue une interface entre mer et montagne. Son territoire se retrouve bordé sur son côté oriental par une arrête montagneuse orientée Nord-Sud, démarrant à la tour de Saleccia jusqu'à Cime a Pergole puis s'orientant à l'ouest vers Punta di Colombaja.

Ce relief sépare Monticello de la plaine alluviale du Regino limitrophe aux bordures Sud et Est de la commune et est une à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune.

La commune est en grande partie occupée par des espaces naturels (39,3%) et agricoles (41,1%). Les surfaces bâties sont minoritaires et se concentrent dans la plaine au Nord-Ouest, ainsi qu'à proximité des villages historiques.

Le territoire communal se décompose en 4 unités paysagères distinctes :

- La zone de montagne au Sud-Est, constitué de pentes boisées et agricoles ;
- Les espaces de piémont ;
- La plaine ;
- Le littoral.

La commune et Natura 2000

L'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000, et ce, avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel. Un maillage de sites à l'échelle européenne permet de rendre cette démarche cohérente. Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

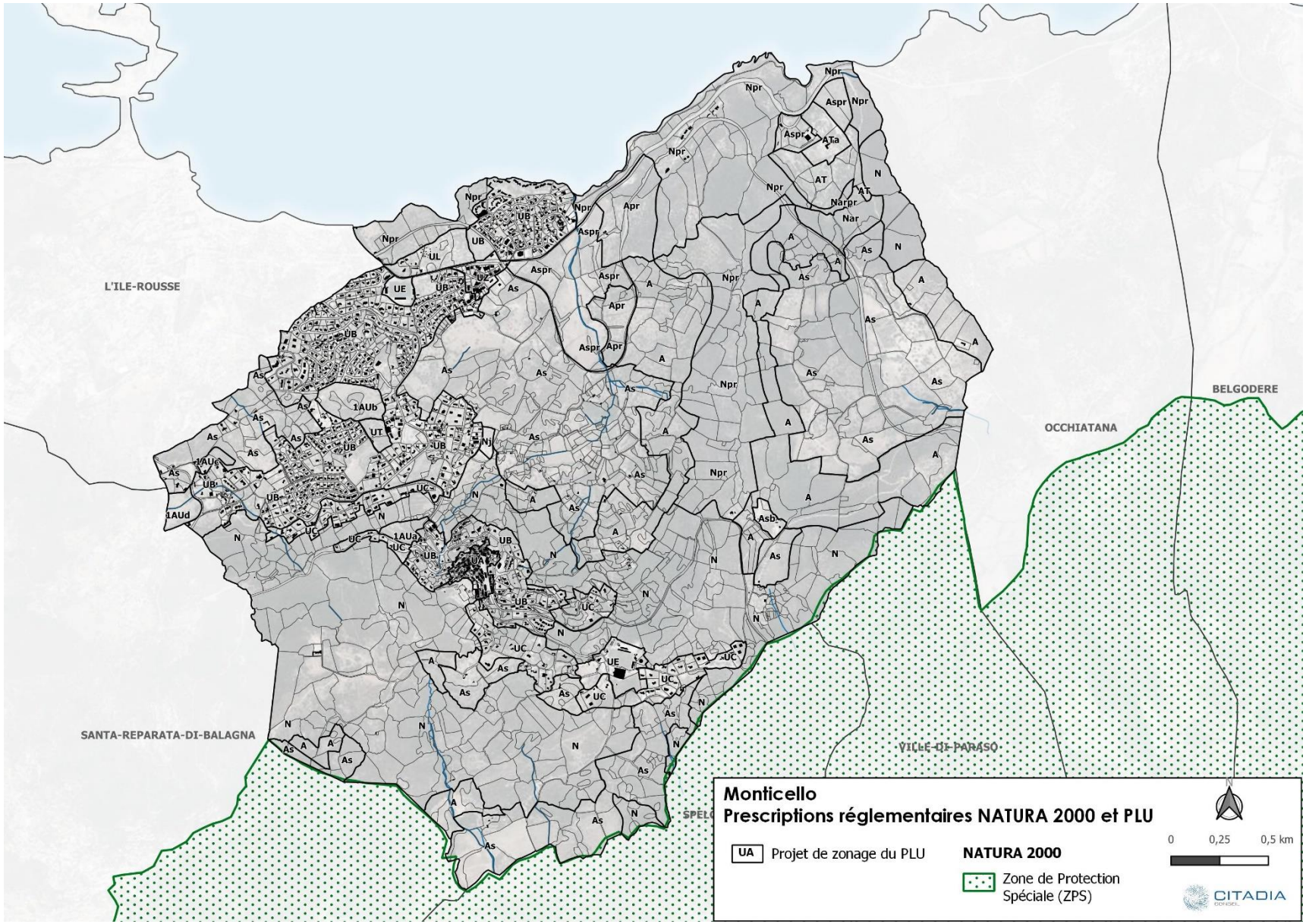
Les directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS).

La directive « Habitats » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat naturel, les espèces animales et espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées. Les plus menacés sont qualifiés de "prioritaires".

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes de ces directives. Les sites Natura 2000 ne sont pas des "sanctuaires de la nature" d'où l'homme est exclu : dans bien des cas, au contraire, certaines activités devront être favorisées parce qu'elles sont nécessaires à la conservation des habitats ou des espèces concernés. Pour ce faire, la conservation appelle souvent une gestion partenariale. Une section particulière aux sites Natura 2000 dans le Code de l'Environnement précise le cadre général de la désignation et de la gestion des sites Natura 2000 en France (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'environnement).

Au titre de la Directive « Oiseaux », Monticello est concerné indirectement par la Zone Protection Spéciale (ZPS) de la « Vallée de Regino » (FR9412007).


L'ILE-ROUSSE
BELGODERE
OCCHIATANA
SANTA-REPARATA-DI-BALAGNA
VILLE-DI-PARASO
Monticello
Prescriptions réglementaires NATURA 2000 et PLU
UA Projet de zonage du PLU
NATURA 2000
Zone de Protection Spéciale (ZPS)
0 0,25 0,5 km
CITADIA

C. L’évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

Le projet de PLU est évalué au regard du réseau Natura 2000, et de ses incidences sur la ZPS « Vallée de Regino ».

Concernant le zonage, l’ensemble des zones limitrophes à la ZPS « Vallée de Regino » est classé A ou N. Cela permet de limiter les incidences liées à l’urbanisation sur la zone Natura 2000.

En effet ces deux types de zones sont adaptées à la zone Natura 2000 et ses espèces. Selon l’INPN, *« Les espèces d'oiseaux du site ne font l'objet d'aucune gestion particulière ; néanmoins les pratiques agro-pastorales leur sont favorables. Le maintien des activités agricoles qui créent une mosaïque de milieux est donc un atout pour la préservation durable des espèces. Pour l'avenir la pérennisation du système agro-pastoral est fondamentale. »*

Le PLU permet donc le maintien de ses zones agricoles et naturelles et favorise en même temps les espèces phares de la zone Natura 2000.

IV. MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

L'évaluation environnementale se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan.

Elle repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales. Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique. Enfin l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue spatial : selon les différents espaces du territoire et les zones du PLU.

11 enjeux environnementaux majeurs sur la commune de Monticello ont ainsi été hiérarchisés dans le tableau suivant :

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCES DU PROJET PLU	MESURES RETENUES POUR EVITER OU REDUIRE LES INCIDENCES
MILIEUX NATURELS, ESPACES AGRICOLES ET CONSOMMATION D' ESPACE	➔ Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie ➔ Tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles ➔ Limiter l'étalement urbain sur les versant et massifs naturels ➔ Soutenir les activités agricoles ➔ Protéger les zones littorales ➔ Préserver les continuités écologiques	↗ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels ↗ Mise en valeur d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques terrestres entre les réservoirs principaux ↗ Urbanisation en continuité avec le tissu existant ↗ Limitation des ouvertures à l'urbanisation	➲ Préservation des espaces boisés par le classement de ces derniers en EBC ➲ Protection des espaces agricoles identifiés par le PADDUC par un classement en zone As et classement de nouveaux espaces à potentiel ➲ Augmentation de la surface de zone N ➲ Limitation de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage, proche des espaces boisés et proches de la zone Natura 2000
PAYSAGES ET PATRIMOINE	➔ Préserver les paysages et les éléments identitaires ➔ Protéger le patrimoine bâtis traditionnel et historique	↗ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole ↗ Protection des grands ensembles boisés ↗ Protection des vues remarquables ↗ Protection des espaces naturels et agricoles localisés à proximité du littoral ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation des sols et des projets urbains	➲ Classement de zones As ou N pour conserver une cohérence dans le paysage ➲ Mise en place d'OAP sur les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd permettant l'instauration de règles d'implantation et d'aménagement des sites, afin de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère ➲ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert minimal dans certaines zones à vocation d'habitat

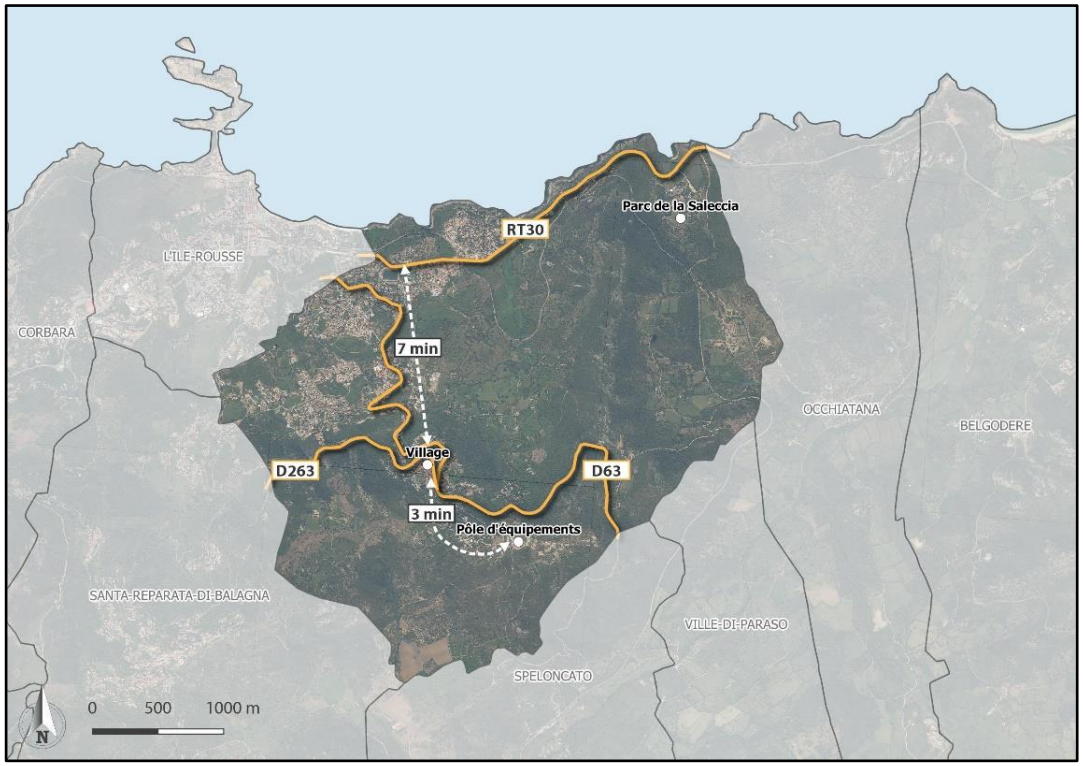
RISQUES MAJEURS	➔ Maitriser l'urbanisation dans les zones à risque	↗ Prise en compte du risque inondation et de submersion marine ↗ Prise en compte des aléas feu de forêt ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux	➲ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols ➲ Prise en compte des risques dans les projets d'aménagements ➲ Favoriser l'installation des équipements contre les risques d'incendie ➲ Renforcer les espaces de jardins au sein des résidences
POLLUTIONS ET NUISANCES	➔ Engager une démarche de transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables	↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation de la production de déchets	➲ Favoriser l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable et pour éviter les émissions de gaz à effet de serre ➲ Conforter les enveloppes urbaines existantes et renforcer les équipements de proximité
RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES	➔ Sécuriser les points d'approvisionnement en eau potable	↘ Augmentation des besoins en eau potable ↘ Augmentation des volumes de traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain	➲ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➲ Le règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle ➲ Préservation des cours d'eau par un zonage en N ou A

PARTIE 10 : RESUME NON TECHNIQUE

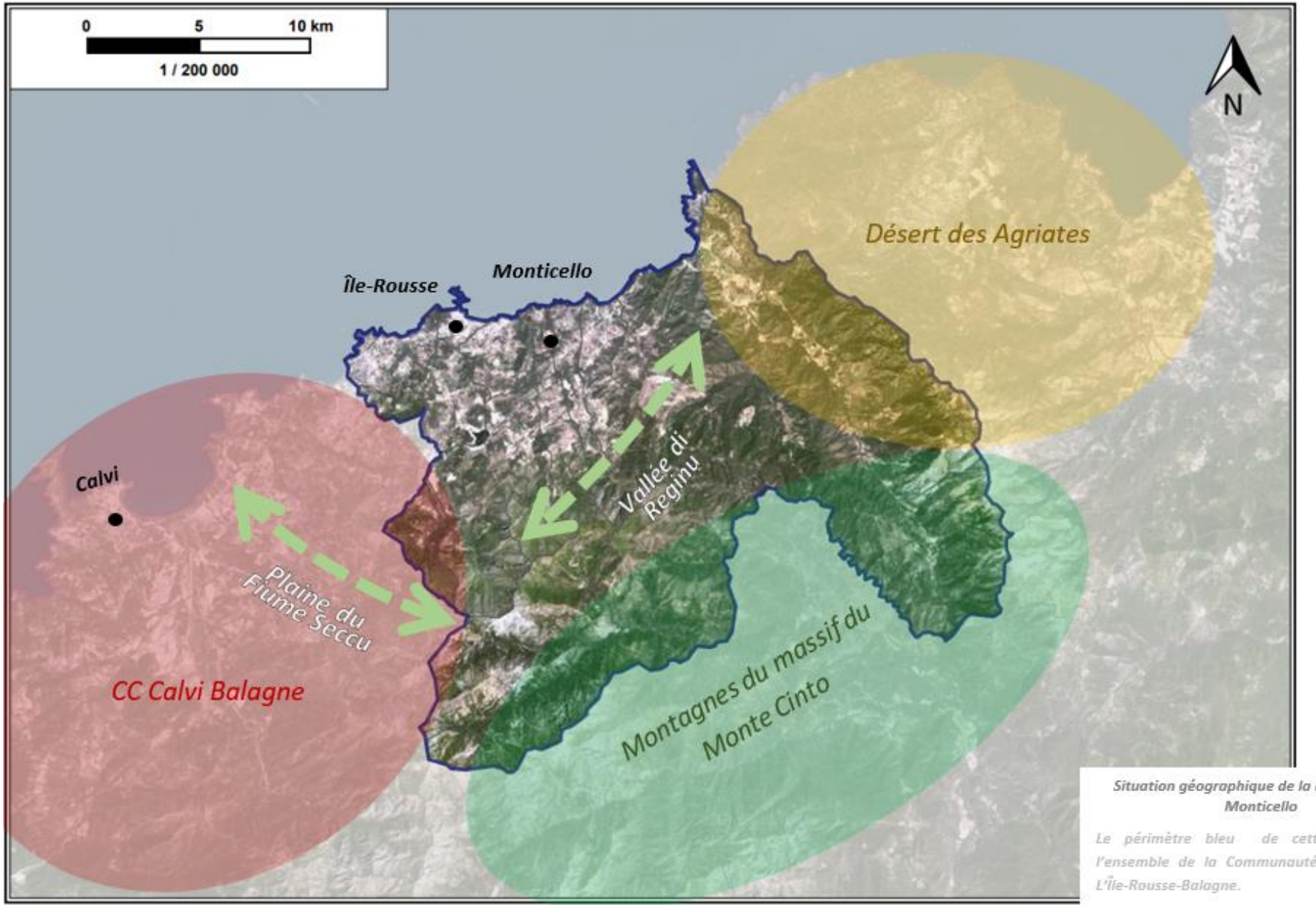
I. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC URBAIN

A. Synthèse du diagnostic territorial

Monticello est une commune littorale de Balagne, située aux **portes d'un couloir de circulation naturel,** avec le port d'Île-Rousse. Elle est notamment traversée par la route RT30, et la voie ferrée Ponte-Leccia-Calvi et un réseau de routes départementales secondaires telle que la RD263. Au carrefour d'axes majeurs du réseau routier Corse mettant en relation l'agglomération Bastiaise, le bassin du centre Corse et le littoral méridional de la Balagne, Monticello jouit d'une situation privilégiée dans le département et d'une desserte qui reste attractive au sein de son bassin de vie.



Monticello fait partie de la communauté des communes d'Île-Rousse – Balagne (CCIRB) qui comprend 22 communes et qui regroupe 10 653 habitants en 2019. Monticello est la seconde commune la plus dense de l'EPCI avec 185 habitants par km², derrière Île-Rousse (1265 hab/ km²).



Situation géographique de la Balagne et de Monticello

Le périmètre bleu de cette carte inclut l'ensemble de la Communauté de communes L'Île-Rousse-Balagne.

- **Dynamiques démographiques et résidentielles**

Le parc de logement s'est très majoritairement développé depuis l'après-guerre. L'urbanisation s'est poursuit de manière continue jusqu'en 2013 pour atteindre 2064 logements. D'après les données SITADEL entre 2011 et 2020, 264 logements ont été produits. Deux pics s'observent en 2011 et 2017. Ils correspondent à la construction de programmes de logements collectifs ou de résidences, en plus des résidences individuelles habituelles

Un regain démographique est observable entre 2014 et 2020 avec un croissance positive de 1% par an. Les années 2019 et 2020 ont vu une augmentation significative de la population. Pour atteindre 2000 habitants en 2020 Le territoire voit aussi apparaitre un phénomène de desserrement qui a pour conséquence de réajuster la taille des logements en rapport avec les besoins. Le parc de logement était en constante augmentation depuis 1968 jusqu'à un ralentissement entre 2019 et 2020. La part de logements vacants est extrêmement faible, symbole d'un marché immobilier tendu du fait de la proximité au pôle urbain d' Île-Rousse.

Enjeux relatifs à la démographie
• Répondre aux besoins induits par l'accueil de nouveaux habitants (équipements …) • Créer les conditions d'accueil d'une population jeune et permanente
Enjeux relatifs à l'habitat
• Maintenir une attractivité résidentielle et renforcer l'économie présentielle liée au tourisme • Adapter et diversifier l'offre en logements, notamment pour répondre aux besoins d'une population qui peine à s'installer ou à se maintenir sur le territoire



- 9.04% de population par an entre 2013 et 2019, diminution causée par le solde migratoire.

1 972 habitants en 2019



Diminution de la taille des ménages : **2.36** en 2008 pour passer à **2.2** en 2019. Ce phénomène est appelé le desserrement des ménages qui est expliqué par le changement de mode de vie et le vieillissement de la population.



Un vieillissement de la population entre 2013 et 2019, avec une hausse de 1,6% (30,2% contre 31,8%).



480 logements supplémentaires entre 2008 et 2018.



Un marché immobilier très tendu avec une vacance extrêmement faible, de **4 biens en 2019**. Cela peut s'expliquer par l'attractivité de la commune offrant un cadre de vie privilégié, à proximité du bassin d'emploi d'Île-Rousse

- **Dynamique économique**

La commune dispose de 356 emplois pour 758 actifs occupés sur le territoire. Cette dynamique est caractéristique d'une commune résidentielle. Effectivement, 67,3 % des actifs occupés travaillent hors de Monticello.

Le territoire connait une augmentation de la proportion d'actifs de +2 points de pourcentage entre 2013 et 2019. Au sein de ce chiffre, on trouve une augmentation de 1,3 points pour les chômeurs, passant de 8,1% à 9,4%. Ce chiffre reste similaire à la proportion de chômeurs de la CC Île-Rousse-Balagne, mais est supérieur à celle de la Haute-Corse (8,8%).

L'économie de Monticello est principalement tournée vers le secteur tertiaire, qui représente **66,7% des emplois et 69,7 % des établissements en 2019**. Le secteur secondaire est aussi relativement plus présent, offrant 29% des emplois communaux, contre 20,7% pour la CCIRB et 16,6% pour la Haute-Corse.

La commune est concernée par un phénomène de reprise agricole. La SAU est en augmentation de 36,8% entre 2010 et 2020, soit une **hausse de 155 hectares.** L'agriculture sur le territoire dispose de qualités particulières, étant concernée par une dizaine d'IGP et d'AOC/AOP.

Enjeux liés à la dynamique économique
• Maintenir et poursuivre le développement du tissu économique de la commune, pour réduire la dépendance du territoire au pôle d'emploi d'Île-Rousse • Renforcer et mettre en valeur le caractère agricole de la commune

- **Equipements et réseaux**

Le réseau routier pour accéder à Monticello est de bonne qualité, lui permettant une bonne accessibilité depuis et vers les territoires l'environnant. La commune est en effet traversée par un axe principal de transit, la **RT 30** Ouest. Les axes de la **D23** et la **D263** forment les axes secondaires et permettent d'accéder au village depuis Île-Rousse et Santa-Reparata-di-Balagna. La commune ne dispose pas de transports en commun propres. La ligne de chemin de fer dénommée « *u Trinighellu* », rejoignant Calvi à Ponte Leccia, dessert la commune d'Île-Rousse. Au sujet des cheminements doux, il n'y a pas de pistes cyclables à Monticello.

La commune de Monticello possède deux équipements scolaires que sont une école maternelle et une école primaire. Le collège et le lycée les plus proches sont situés à Île-Rousse à 2km environ du centre de l'espace urbanisé de la commune.

La commune de Monticello possède également des équipements sportifs, soit trois bassins de natation, un boulodrome, cinq courts de tennis, deux centres équestres, un terrain de golf et un terrain multisports (terrain de football, de rugby, de football américain, etc.).

En ce qui concerne le domaine de la santé, la commune compte **3 infirmiers et 1 ambulancier.**

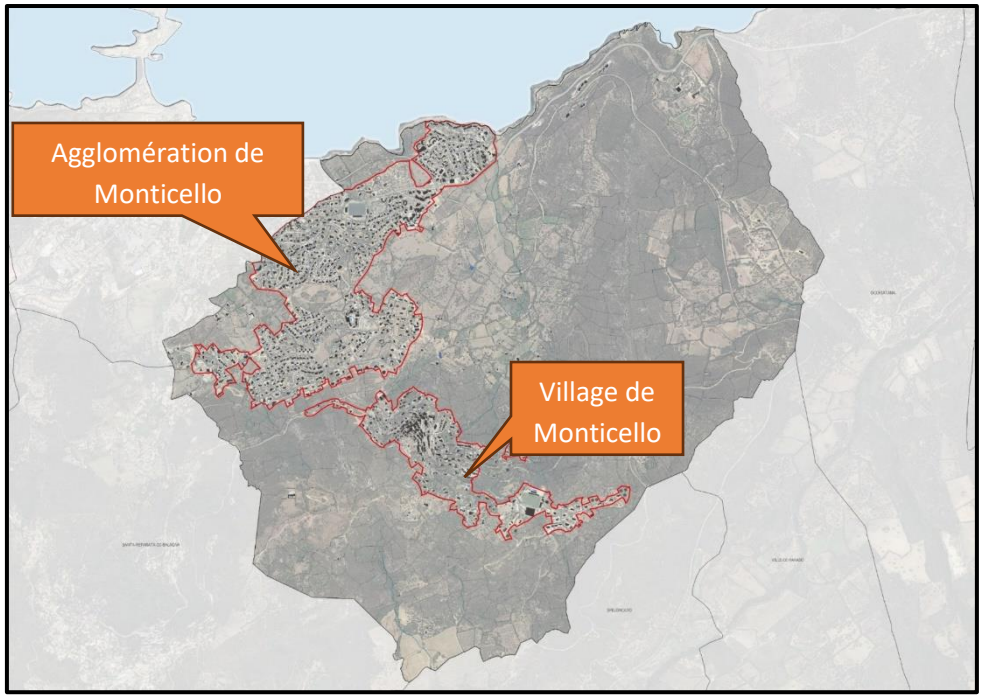
Enjeux liés aux équipements et services
• Entretenir l'offre d'équipements présente sur la commune, afin de garder une qualité attrayante • Adapter et améliorer la desserte des différents quartiers de la commune • Développer et sécuriser les déplacements doux pour le quotidien et les loisirs

- **Formes urbaines**

Concernée par la loi Littoral, la commune doit procéder à une analyse de ses formes urbaines. Il ressort de cette analyse les formes urbaines suivantes :

- Le village et la partie haute de la commune
- L'agglomération de la plaine littorale

Les villages et les agglomérations peuvent recevoir une extension de l'urbanisation, en dehors de l'enveloppe urbaine. Le PLU doit tenir compte des « dents creuses » pour répondre aux besoins de développement.



Enjeux liés aux formes urbaines et au foncier
• Densifier en priorité les pôles urbanisés identifiés et le long des axes routiers importants, densifier dans les dents creuses • Définir des limites d'urbanisation claires • Redynamiser le centre • Valoriser le patrimoine urbain en réhabilitant le vétuste

B. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

- **Milieu physique**

Le territoire de Monticello constitue une interface entre mer et montagne, sur la terminaison d'une petite avancée s'articulant à la Cima Casella (alt. 1 551 m) qui vient s'implanter au sein de la chaîne de hautes montagnes ceinturant le littoral balanin. Le territoire de Monticello se retrouve ainsi bordé sur son côté oriental par une arrête montagneuse orientée Nord-Sud, démarrant à la tour de Saleccia jusqu'à Cime a Pergole (324 m), puis s'orientant à l'ouest vers Punta di Colombaja (son plus haut sommet à 409 m d'altitude) dominant le village, en passant par la chapelle San Francescu. Ce relief sépare Monticello de la riche plaine alluviale du Regino qui au niveau des bordures Sud et Est de la commune. Ces contraintes physiques sont importantes et à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune.

Le territoire communal est compris dans le bassin versant de Reginu (**CR-21-30**). Le ruisseau de Cala d'Olivu est le seul cours d'eau parcourant Monticello. Le réseau hydrologique est donc peu développé

Enjeux relatifs au milieu physique
• Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie • Tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles

- **Biodiversité et milieux naturels**

La commune de Monticello est concernée par différents sites et périmètres de protection écologique, parmi lesquels on retrouve :

- 1 site Natura 2000, de type Zone de Protection Spéciale (ZPS) ;
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) (terrestres de type II).

Les 2 ZNIEFF sont toutes désignées de continentales de type II :

- « Oliveraie et boisement des collines de Balagne » (940004142) ;
- « Valée du Regino » (940030247).

Trois grandes familles de réservoirs sont identifiées sur le territoire communal : les réservoirs des milieux forestiers, les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts, et les réservoirs des milieux humides. Ainsi que deux familles de corridors : aquatiques et terrestres

LES RESERVOIRS FORESTIERS

Ces milieux sont de véritables réservoirs de biodiversité. Ils concentrent les espèces, aussi bien animales que végétales, abritant un cortège faunistique et floristique remarquable. Outre leur richesse écologique, ces milieux remplissent des fonctions importantes pour la limitation de l'érosion des sols et la régulation des écoulements hydriques depuis les reliefs, et de nombreux services écosystémiques annexes. La quasi-totalité du territoire de Poggio-Mezzana est recouverte de milieux naturels, constituant ainsi un réservoir boisé conséquent. Il se compose d'ensembles arborés, de ripisylves et de haut maquis.

LES RESERVOIRS OUVERTS ET SEMI-OUVERTS

Les milieux ouverts et semi-ouverts contribuent à la diversité des milieux, tout en composant des corridors favorables au déplacement des espèces. Le maintien de la surface et de la diversité des espaces agricoles représente en conséquence un enjeu important pour la pérennité de la biodiversité

locale. Ce pari majeur passe par le maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement, mais aussi viable économiquement. Néanmoins, Il ne s'agit pas de sanctuariser les espaces : certaines zones, aujourd'hui en friche, pourront faire l'objet d'un potentiel développement urbain. Parmi les réservoirs ouverts et semi-ouverts les plus important sur le territoire communal, on retrouve les espaces piémont et la plaine littorale, occupés par du maquis bas et par une mosaïque de paysages agricoles divers.

LES RESERVOIRS HUMIDES

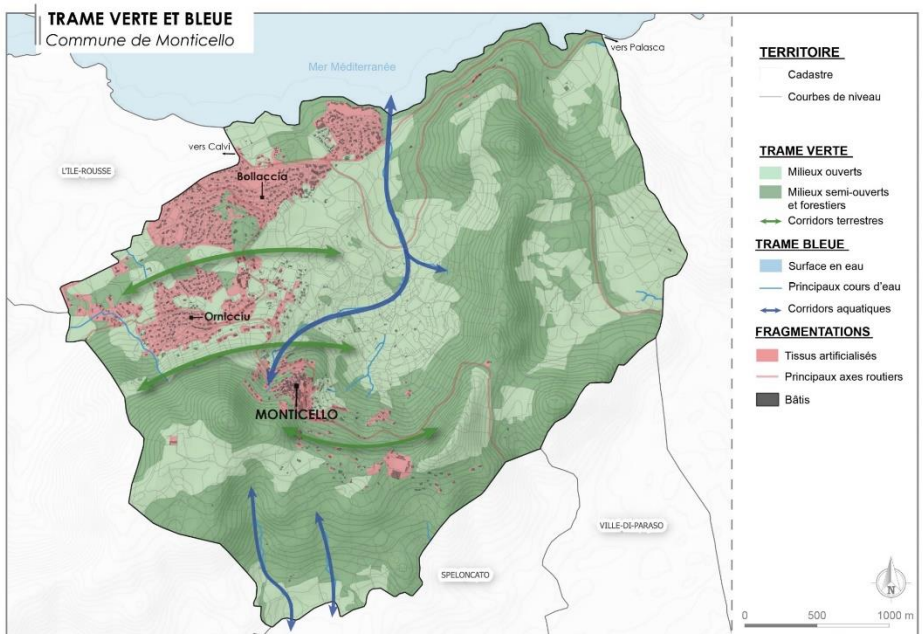
Ces espaces sont d'une exceptionnelle richesse écologique développant une faune et une flore spécifique d'une grande diversité, dont plusieurs espèces sont protégées au plan national. Les zones humides apparaissent comme de véritables espaces naturels. Ces milieux nécessitent un entretien minimal et doivent faire l'objet d'une sensibilisation combinée à leur fréquentation, afin d'éviter les dépôts inertes que l'on peut y rencontrer. L'intérêt environnemental des zones humides réside également dans leurs fonctions hydrauliques en régulant les crues et en participant à l'épuration de l'eau. Le territoire de Poggio-Mezzana est entrecoupé de cours d'eau, ravins et fontaines, qui forment un réseau hydrique relativement dense, desservant ainsi la quasi-totalité du territoire communal.

LES CORRIDORS TERRESTRES

Ils concernent les déplacements quotidiens ou saisonniers de la faune vertébrée volante (oiseaux et chiroptères) ou non, entre les sites de nidification ou de reproduction, les territoires de chasse ou d'alimentation, les zones refuges ou de repos.

LES CORRIDORS AQUATIQUES

Ce réseau constitue les principaux axes de déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ils participent au bon déroulement de leurs cycles biologiques et aux processus de colonisation des milieux. Les corridors aquatiques remplissent aussi de nombreuses fonctions écologiques.



Enjeux relatifs à la biodiversité et aux milieux naturels

- Limiter l'étalement urbain sur les versants et les massifs naturels
- Soutenir les activités agricoles
- Protéger les zones littorales
- Préserver les continuités écologiques

- **Paysage et patrimoine**

Le territoire de Monticello est concerné par une grande diversité paysagère :

- Le grand paysage
- La partie littorale, qui est une côte rocheuse avec présence de végétation. Elle est urbanisée par endroit (lotissements)
- La plaine agricole et les espaces vallonnés
- Les côteaux légèrement urbanisés autour du village

L'intégralité de la moitié Est du territoire communal est caractérisée comme **un grand paysage.** En regardant vers le Sud depuis le littoral, l'essentiel du territoire communal apparaît sous forme d'un vaste amphithéâtre : la plaine faisant office de scène, et le massif Sud, de gradins sur lesquels se sont implantés le village et quelques extensions urbaines.

La plaine littorale s'étend sur le reste du territoire, de part et d'autre de l'axe de circulation T30. la partie littorale se caractérise par une côte rocheuse vierge de toute urbanisation, à l'inverse du secteur de Guardiola plus à l'Ouest. Le littoral est principalement recouvert d'une végétation basse dense, accompagnée par endroit (exemple : Cala d'Olivu) d'une végétation plus haute : cannes de Provence, eucalyptus, saules, pins. C'est un secteur urbanisé qui s'étend vers l'intérieur sur la plaine agricole sous forme de lotissements. Une zone d'activité est implantée au niveau de l'entrée de ville Est mais se distingue par son impact négatif dans le paysage.

La plaine agricole et les espaces vallonnés se présentent sous forme de deux entités séparées morphologiquement par un massif long de 1,5 kilomètre culminant à 245 mètres. La partie « Est » constitue un espace "confidentiel" accessible par une piste étroite depuis la D 63. Il s'agit d'un secteur enclavé sans relation avec le littoral. La présence d'oliviers marque le haut de ce vallon agricole. Les terrasses accueillant d'anciennes oliveraies ont été progressivement laissées à l'abandon ce qui risque à terme de participer à l'uniformisation des versants.

La plaine agricole centrale est bien plus vaste que la précédente puisqu'elle s'étend sur une superficie approximative de 150 hectares. Elle possède un relief nettement plus régulier : il s'agit d'un espace plan ouvert sur la mer.

Sur les coteaux légèrement urbanisés autour du village une urbanisation diffuse sous forme de maisons individuelles a commencé à se développer. Ces habitations s'insèrent au milieu des boisements et alternent avec des parcelles recouvertes de chênes verts, de pins et d'oliviers. Les propriétés privées gagnent peu à peu sur les terrasses agricoles, sur les oliviers.

La commune de Monticello se compose de plusieurs entrées de ville caractéristique du paysage et local :

- **Les points d'entrées sur le territoire communal** correspondant aux portes d'accès depuis les communes voisines sur le territoire communal ;
- **Les entrées de ville proprement dites,** qui permettent d'accéder en limite d'agglomération urbaine et nécessitent un traitement urbain paysager ce qui est mis en place sur un certain nombre de voiries concernées.

Une première entrée de ville se fait par la T30 au Nord-Est du territoire, à proximité du secteur de Guardiola. Elle offre un paysage ouvert sur des espaces agricoles et naturels au premier plan, et sur le village perché de Monticello au second plan. Aucune structure publicitaire ne vient

encombrer le site, permettant ainsi une vue dégager sur le grand paysage. Cette entrée de ville peut être considérée comme étant de bonne qualité.

A l'extrémité Est du territoire, en bordure de la commune de Île-Rousse, **une seconde entrée de ville** se fait par la voie de circulation T10. Cette dernière est bordée de part et d'autre par des habitations individuelles et reste nettement dominé par les composantes naturelles. Quelques dizaines de mètres plus loin, la bordure de voie est aménagée, offrant une vue dégagée sur des terres anciennement agricoles et sur la mer. Cette entrée de ville peut être considérée comme étant de bonne qualité.

La commune comptabilise 9 zones archéologiques sensibles (recensées en 1994 :

- Punta di Beffaru (épandage)
- Capu Mirabu (épandage)
- Punta di Columbaja (épandage)
- Capu a l'Altare (épandage)
- Cima a i Parguli (épandage)
- Saleccia (tour génoise)
- San Quilico (chapelle ruinée)
- Santa Suzana (chapelle ruinée)
- Piazze (chapelle ruinée)

La commune de Monticello ne possède sur son territoire aucun monument historique inscrit, mais abrite cependant **un monument historique classé.** Il s'agit de l'Eglise Saint-François-Xavier (cad. C 287) classé par arrêté du 14 décembre 1992.

Enjeux relatifs au paysage et au patrimoine
• Préserver les paysages et éléments identitaires • Protéger le patrimoine bâtis traditionnel et historique

- **Ressources en eau**

La commune est concernée par **une masse d'eau côtière : « Pointe Palazzu-Sud Nonza » (FREC01ab)**. Cette dernière présente une bonne qualité écologique et chimique. La commune de Monticello a choisi de gérer en régie sa ressource en eau potable. Ce service a été transféré par un contrat d'affermage à la Société des Eaux de Corse jusqu'en 2018.

L'assainissement collectif est géré de façon identique aux ressources en eau potable, selon un contrat d'affermage avec la Société des Eaux de Corse, pour l'ensemble des Communes du Bassin de Vie d'Île-Rousse. Seuls les secteurs à capacité d'accueil limitée sont maintenus en assainissement individuel.

Enjeux relatifs aux ressources en eau
• Sécuriser les points d'approvisionnement en eau potable

- **Risques naturels et technologiques**

La commune est principalement concernée par le risque incendie de forêts. Monticello dispose d'une végétation de maquis sur une importante partie de son territoire. Les autres risques sont peu présents. Il existe des terrains où le risque inondation est prévisible. Ce sont des espaces proches du ruisseau de Cala d'Olivu. Ce risque n'a cependant pas été défini comme ayant pas des enjeux significatifs, notamment du fait de la faible présence de bâti à proximité. Il n'y a pas de PPRi.

Enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques

- Maitriser l'urbanisation dans les zones à risque

- **Nuisances, pollutions et énergies**

Un inventaire a été mis en place, depuis 1978, pour recenser les sites et sols pollués sur le territoire français. Parmi eux, on distingue deux catégories différentes

- Les sites BASOL, appelant une action des pouvoirs publics (aussi bien à titre préventif que curatif) ;
- Les sites classés BASIAS, répertoriés comme anciens sites industriels et activités de service.

Sur le territoire de la commune de Monticello, **aucun site de type BASOL** n'est recensé. **6 sites BASIAS** sont cependant répertoriés :

Sur le territoire de Monticello la T30 a été classée voie bruyante par la DDTM de Haute Corse (en catégorie 4). Le classement définit les prescriptions d'isolement acoustique spécifiques que tout constructeur de bâtiment neuf situé à proximité de ces voies doit respecter. Les futurs bâtiments sensibles au bruit (habitation, école, hôpital, hôtel) devront ainsi présenter une isolation de façade renforcée dans les secteurs affectés par le bruit.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 rappelle le droit de chacun à respirer un air sain. Elle fixe des objectifs généraux de la qualité de l'air. **La commune de Monticello appartient à l'aire de surveillance « zone rurale », secteur ne relevant pas, à priori, de sources d'émissions locales.** Actuellement, il n'y a pas de surveillance de la qualité de l'air dans ce secteur.

La Communauté de communes exécute le ramassage des différents déchets qui sont ensuite récupérés par le SYVADEC qui s'occupe de les transmettre aux différents repreneurs avec lesquels il a contractualisé. Ces repreneurs sont des entreprises de revalorisation. Depuis le 18 février 2008, le territoire de la Communauté de communes a mis en place sur son périmètre le tri sélectif des déchets ménager

La position géographique du territoire de la commune lui confère un fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire. Le Sud de la France bénéficie, de manière générale, d'un climat caractérisé par de forts taux d'ensoleillement. Ces conditions font de cette zone un secteur caractérisé par un gisement solaire conséquent. L'énergie solaire étant « gratuite » et inépuisable, son développement sur le territoire participerait activement au développement économique et durable de la région. La mise en place de ces infrastructures peut néanmoins s'avérer difficile dans les zones contraintes par le patrimoine de la commune.

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) Corse identifie les secteurs territoriaux favorables au développement des énergies éoliennes. Ce document de cadrage s'appuie sur le potentiel éolien des sites mais prend aussi en compte les réglementations relatives à la protection des espaces naturels, les orientations régionales, la structure des entités paysagères

mais aussi le patrimoine, aussi bien naturel que culturel, du territoire. Selon le Schéma Régional Eolien de Corse, la commune de Talasani serait propice à l'installation d'éolienne au Nord-Ouest, assez propice au sud et peu propice au Nord-Est.

Avec une couverture importante par les massifs forestiers, la commune de Monticello dispose d'un fort potentiel de développement de la filière bois-énergie. Ce potentiel devra toutefois être confirmé par une étude de faisabilité vérifiant notamment l'accessibilité de la ressource.

Enjeux relatifs aux nuisances, aux pollutions et aux énergies
• Engager une démarche de transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables

II. SYNTHESE DU PROJET DE PLU DE MONTICELLO

A. Synthèse du projet politique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Monticello a été élaboré sur la base des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

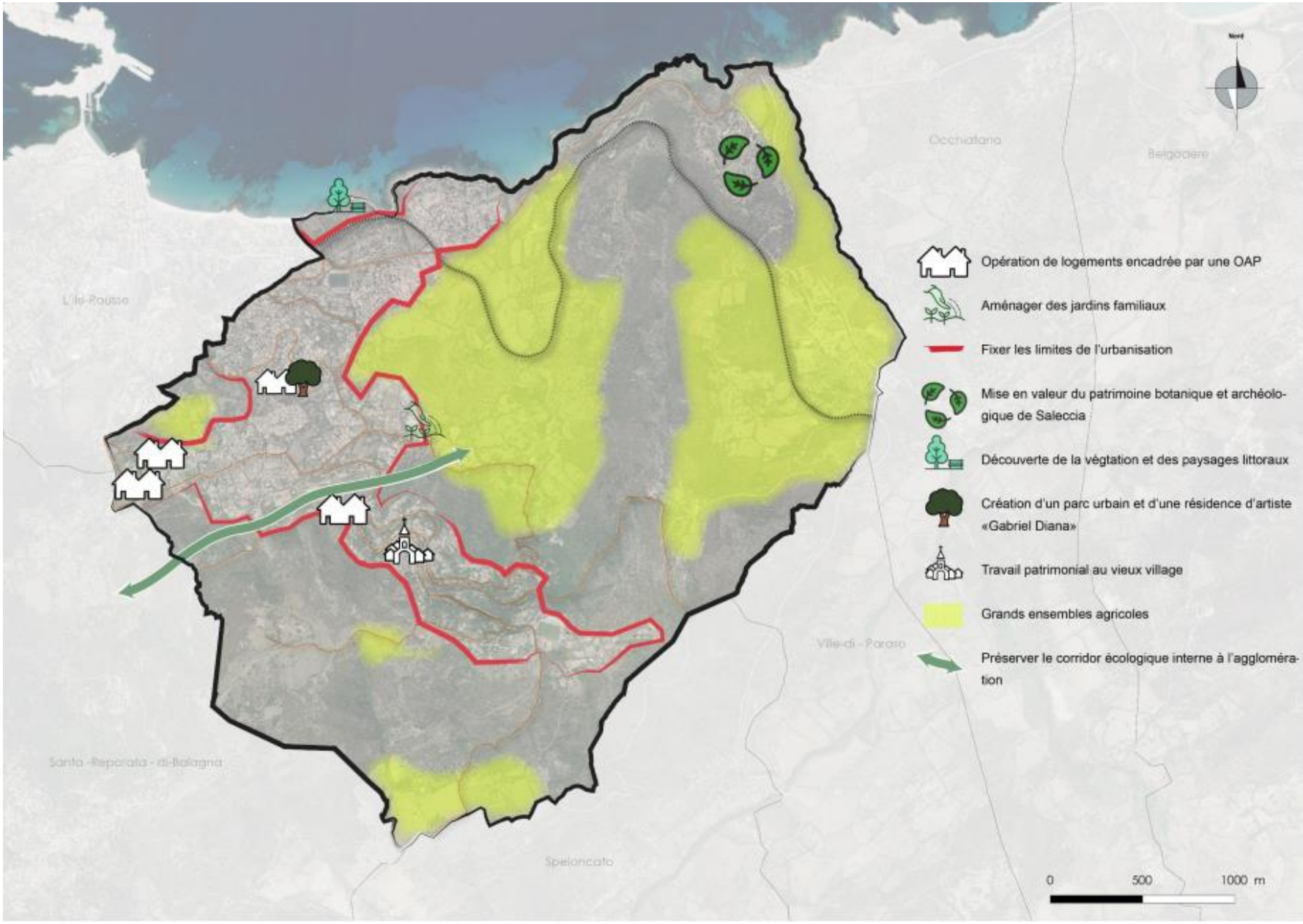
Le PADD exprime le projet d'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années retenu par les élus. Il définit un scénario de développement en matière de démographie, d'habitat et de développement économique qui traduit l'engagement des élus pour la préservation de la qualité de vie et d'un cadre urbain de qualité.

L'ambition forte portée par les élus de Monticello est d'encadrer le développement démographique et d'anticiper les besoins actuels et futurs de la population. La consommation foncière sur les 10 dernières années a été de 21,1 hectares. Celle-ci a eu lieu principalement sur des surfaces agricoles et naturelles. Dans un contexte de raréfaction du foncier au sein de la commune, et d'obligations légales de la diminution de l'artificialisation des terres, les élus de Monticello ont décidé d'inscrire leur projet dans l'affirmation de leur territoire par le développement économique, dans le but de réduire la dépendance en termes d'emplois au pôle d'Île-Rousse, et par la préservation de la richesse environnementale et paysagère communale, offrant ainsi un cadre de vie privilégier à la population. Dans ce cadre, le PADD s'articule autour de trois axes :

Le premier axe de développement permet **d'adapter l'offre de logement face à des besoins accrus en matière de besoins d'habitat**, à cause d'une pression foncière importante notamment du fait du tourisme. L'enjeu de cette adaptation de l'offre en logement est principalement d'inciter les jeunes ménages à s'installer à Monticello, par la constitution de réserve foncière, par la mise en place de servitude de mixité sociale ou par le développement de logements sociaux ou intermédiaires.

Le deuxième axe du PADD est au sujet du **développement économique de la commune**. L'axe permet de concilier enjeux environnementaux, patrimoniaux et économiques, par la préservation des éléments écologiques du territoires, qui sont mis en avant comme atouts de l'attractivité du territoire en faveur du tourisme.

Le troisième axe du PADD permet **d'assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental**. Il a pour but d'assurer la protection et la valorisation des milieux et espaces remarquables de la commune, tout en luttant contre la banalisation paysagère et la préservation des diversités qui composent son paysage.


Nord
Ocnatana
Belgodere
L'Ile-Rousse
Ville-di-Paraso
Santa-Reparata-di-Balagna
Speloncato
Opération de logements encadrée par une OAP
Aménager des jardins familiaux
Fixer les limites de l'urbanisation
Mise en valeur du patrimoine botanique et archéologique de Saleccia
Découverte de la végtation et des paysages littoraux
Création d'un parc urbain et d'une résidence d'artiste «Gabriel Diana»
Travail patrimonial au vieux village
Grands ensembles agricoles
Préserver le corridor écologique interne à l'agglomération
0
500
1000 m

Ces orientations pour le projet politique du PLU s'inscrive dans un contexte de tension immobilière et de pression économique et démographique sur l'ensemble de la conurbation d'Île-Rousse.

En tant que deuxième pôle d'emploi et pôle urbain après Calvi, le dynamisme économique d'Île-Rousse est nécessaire aux communes alentours, tout comme Île-Rousse a besoin de l'accueil de nouvelles populations sur les communes périurbaines, au sein de son bassin de vie.

Le foncier littoral est rare et son prix au m² élevé requièrent des mesures offrant des logements abordables pour les actifs en début et milieu de carrière. Les enjeux de protection de l'environnement et de réduction de la consommation d'espace impliquent des mesures priorisant le recyclage urbain et la densification en « dents creuses », les extensions devant être limitées.

Face au risque que Monticello ne réponde pas aux besoins des nouveaux résidents et des ménages aspirant à accomplir un parcours résidentiel complet, l'ensemble de la conurbation d'Île-Rousse continuerai à perdre des habitants, des emplois et sa fonction de deuxième bassin de vie et d'emploi de la Balagne.

Les perspectives démographiques et l'évaluation des besoins en logements sont conçus pour :

- apporter une réponse au risque de déprise économique du bassin de vie d'Île-Rousse
- penser l'avenir de Monticello au vu de la situation démographique actuelle

Trois scénarios ont été établis pour projeter les différentes dynamiques que Monticello pourrait connaitre à l'avenir.

Scénario 1 – Poursuite d'une décroissance démographique (-1,6%)

Selon ce scénario, la population atteindrait environ 1 523 habitants en 2035, soit 449 habitants en moins par rapport à 2019. Ce scénario prévoit ainsi que 273 seront de trop après la décroissance démographique de ce scénario.

Scénario 2 - Une croissance démographique tendancielle (1,1%)

Dans ce scénario, la population atteindrait 2 349 habitants en 2035, soit 377 habitants supplémentaires qu'en 2019. Ce scénario prévoit la réalisation de 323 logements pour satisfaire les besoins projetés.

Scénario 3 – Anticiper l'attractivité de Monticello au sein de la conurbation d'Île-Rousse (2%)

Selon ce scénario, la population atteindrait ainsi 2 707 habitants en 2035, soit 735 habitants supplémentaires qu'en 2019. Ce scénario prévoit la réalisation de 581 logements pour satisfaire les besoins projetés.

Tout en répondant aux impératifs de réduction de la consommation d'espace, la commune de Monticello devra prévoir un nombre de logements nécessaires à l'accueil pour au minimum 377 habitants.

Ces scénarios théoriques servent de feuille route pour établir le projet de PLU. Le choix du scénario s'est porté une croissance démographique tendancielle qui tend à se dynamiser. Une croissance à 2% en poursuivant le modèle pavillonnaire de la commune implique une trop forte consommation d'espace. C'est pourquoi, le projet de PLU permet de réduire les capacités en extensions par rapport aux projections à 2% en comblant en priorité les dents-creuses et en proposant de nombreux logements collectifs à des endroits stratégiques.

B. Synthèse de la traduction réglementaire

Quel lien entre le projet de territoire (PADD) et le zonage, règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

- **Le règlement écrit et graphique**

6 grandes parties :

Titre 1 : Dispositions introductives.

Titre 2 : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones Urbaines (U), à Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N).

Titre 3 : Dispositions particulières aux zones Urbaines (U).

Titre 4 : Dispositions particulières aux zones à Urbaniser (AU).

Titre 5 : Dispositions particulières aux zones agricoles (A).

Titre 6 : Dispositions particulières aux zones Naturelles (N)

8 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ARTICLE 6 : Stationnement ARTICLE 7 : Obligations en matière de stationnement
Equipements et réseaux	ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

Zonage du PLU de Monticello
• Un plan de zonage qui doit permettre la mise en œuvre du PADD • Un projet de zonage qui s'appuie sur **6** zones urbaines (U), **1** zone à urbaniser, **2** zones Agricoles et **4** zones Naturelles.

- **Les zones urbaines :**

Zone d'habitat dense du cœur de village de Monticello (UA)

Caractéristique de la zone :



- Correspond au centre ancien de la commune. Majoritairement des parcelles dans la zone UA du PLU de 2008.
- Caractérisé par des constructions à l'alignement de 1 à 2 étages et une pluralité de fonctions.

Principes réglementaires :

- L'objectif est de promouvoir une diversité des fonctions urbaines pour maintenir un centre-bourg dynamique et vivant.
- Préservation de la morphologie identitaire de la commune

Morphologie :

- **Hauteur** : La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur moyenne des constructions limitrophes.
- **Emprise au sol** : non réglementée car le secteur dispose d'une densité assez importante
- **Coefficient des surfaces de pleine terre**: non réglementé pour la même raison que pour l'emprise au sol
- **Recul** :
    - à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier
    - dans le prolongement de façade des constructions existantes avec une marge d'implantation pouvant évoluer dans une profondeur maximale de 1 mètre

Zone d'habitat résidentiel (UB)

Caractéristique de la zone :



- Centre élargi de la commune qui conforte le centre-bourg
- Espace à caractère résidentiel

Principes réglementaires :

- Maintenir dans l'ensemble la physionomie et la vocation principalement résidentielle, en support du village centre
- Conserver cette vocation principalement résidentielle
- Favoriser la densification

Morphologie :

- **Hauteur :** 7 mètres
- **Emprise au sol :** 50%
- **Coefficient des surfaces de pleine terre :** 35%
- **Recul :**
    - 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier
    - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RT 30. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

Zone d'habitat individuel à faible densité (UC)



Caractéristiques de la zone :

- Secteur à dominante résidentielle où le lotissement pavillonnaire est la forme urbaine la plus représenté

Principes réglementaires :

- Maintenir dans l'ensemble la physionomie et la vocation principalement résidentielle
- Conserver cette vocation principalement résidentielle

Morphologie :

- **Hauteur :** 6 mètres
- **Emprise au sol** : limitée à 30%
- **Coefficient de pleine terre :** 40%
- **Recul :**
    - 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier*
    - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RT 30. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

Zone Urbaine du parc résidentiel de loisirs (UL)

Caractéristiques de la zone :



- La zone UL correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle, principalement construits sous forme de lotissements pavillonnaires denses localisés sur le littoral

Principes réglementaires :

- Vocation majoritairement résidentielle à préserver
- Limiter le développement urbain en extension

Morphologie :

- **Hauteur :** 6 mètres
- **Emprise au sol :** limitée à 25%
- **Coefficient de pleine terre :** non réglementé
- **Recul :**
    - 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier
    - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RT 30. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

Zone urbaine du camping (UT)



Caractéristiques de la zone :

- La zone UT correspond Elle correspond à un espace touristique de pleine air « le camping L'Orniccio »

Principes réglementaires :

- Maintenir dans l'ensemble la physionomie et la vocation de la zone
- Maintenir un espace proche de la nature

Morphologie :

- **Hauteur :** 6 mètres
- **Emprise au sol :** limitée à 25%
- **Coefficient de pleine terre :** non réglementé
- **Recul :** de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier

Zone urbaine pour l'équipement public (E)

Caractéristiques de la zone :

- Secteur dédié aux équipements publics pour un projet scolaire qui sera réalisé à court terme.

Principes réglementaires :

- Du fait de sa définition, la zone UE autorise l'ensemble de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Morphologie :

- **Hauteur :** 7 mètres
- **Emprise au sol :** non réglementée
- **Coefficient de biotope :** non réglementée
- **Recul :** non réglementé

Zone Urbaine des activités économiques des abords de la RT30 (UZ)

UZ
Zone Urbaine des activités économiques aux abords de la RT 30

Caractéristiques de la zone :

- Secteur dédié aux activités économiques présentes le long de la RT30.

Principes réglementaires :

- Du fait de sa définition, la zone UZ autorise l'ensemble de la destinations nécessaires au maintien et au développement économique du secteur.

Morphologie :

- **Hauteur :** 6 mètres
- **Emprise au sol :** limitée à 25%
- **Coefficient de biotope :** non réglementé
- **Recul :**
  - de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies existantes, à créer ou à modifier
  - de 10 mètres par rapport à l'axe de la RT 30. Les extensions dans le prolongement des façades existantes y sont toutefois autorisées sous réserve de ne pas aggraver une situation de risque ou de d'atteinte à la visibilité.

- **La zone à urbaniser (1AU)**

Caractéristiques de la zone :

Les dispositions règlementaires suivantes concernent la zone à urbaniser **1AU**. La zone est composés de 4 secteurs :

AU
Zone à Urbaniser

- 1AUa correspondant à l'OAP n°1
- 1AUb correspondant à l'OAP n°2
- 1AUc correspondant à l'OAP n°3
- 1AUd correspondant à l'OAP n°4

Principes réglementaires :

Le règlement complète les principes développés par les OAP afin d'encadrer les projets d'aménagement de manière plus précise.

Morphologie :

- **Hauteur :** 7 mètres
- **Emprise au sol :** A l'exception de la zone 1AUb, elle est limitée à 40%. Pour la zone 1AUb a une emprise au sol limitée à 50%
- **Coefficient de pleine terre :** Pour les zones 1AUa et 1AUd, il doit être de 35%. Pour les zones 1AUb et 1AUc, il doit être de 25%.
- **Recul :** 5 mètres

- **La zone agricole**



Caractéristique de la zone :

-Correspond aux espaces qu'il convient de protéger pour la valeur agricole des terres et aux espaces nécessaires au maintien des activités agricoles. En plus des zones As pour les espaces stratégiques agricole, la zone A comprend plusieurs sous-secteurs dont :

- Le secteur AT aux zones agricoles touristiques des jardins botaniques de Saleccia. Le secteur Ata est relatif à l'espace accueillant du public.
- Le secteur Asb correspond à un espace de paintball.
- Le secteur Aspr pour les espaces proches du rivage

Principes réglementaires :

Chaque sous-secteur dispose d'une réglementation spécifique afin de répondre aux impératifs légaux concernant les zones agricoles tout en s'adaptant à la réalité du terrain (accueil d'un public, etc.)

La zone naturelle

Caractéristique de la zone :



-Correspond à une zone de protection des espaces naturels.
-Vise à conserver les richesses environnementales des lieux.
-Prend en compte les exploitations forestières afin d'assurer leur maintien et leur fonctionnement.

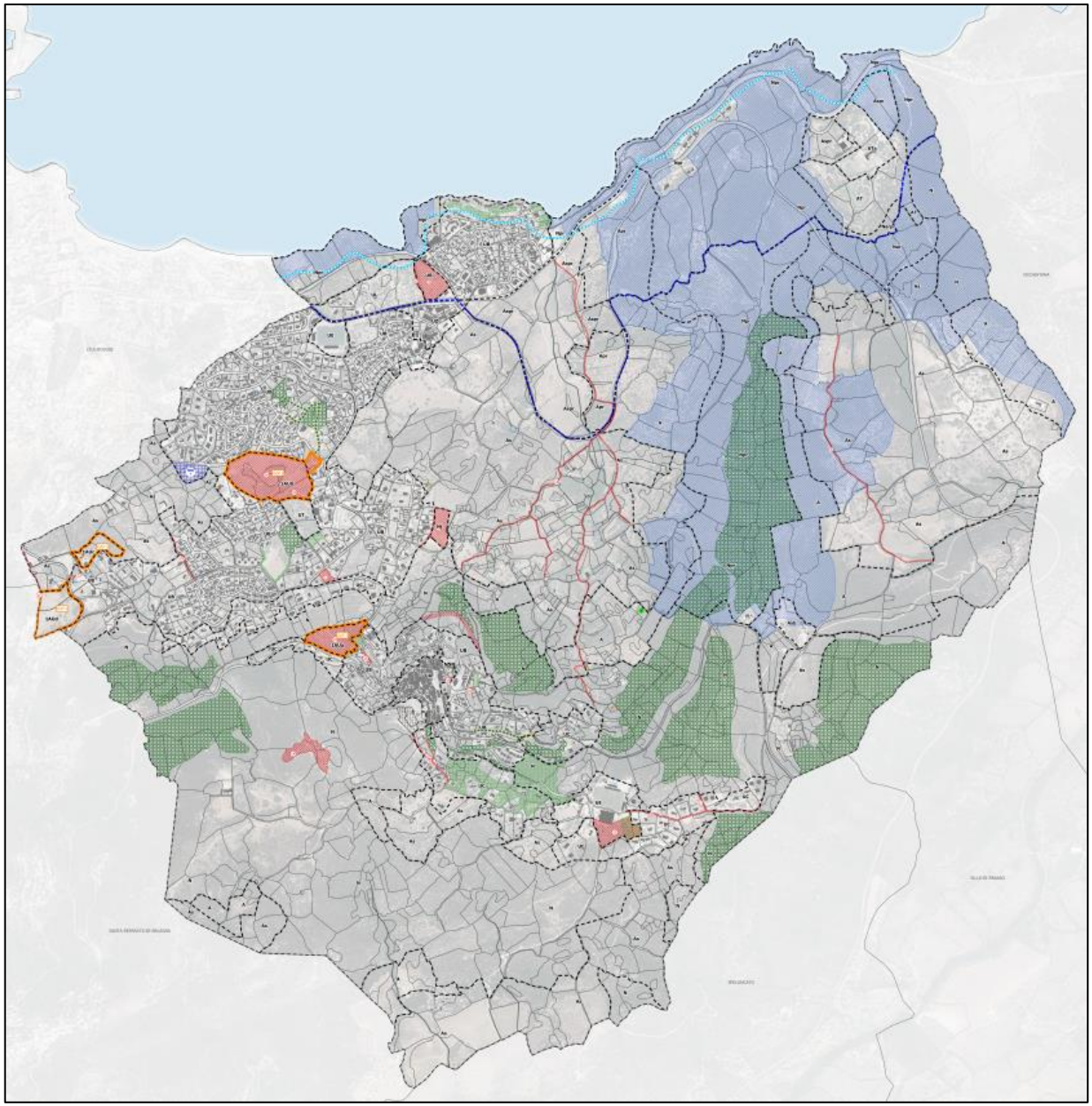
La zone compte plusieurs sous-secteur :

- Npr, relatif aux espaces naturels compris dans les espaces proches du rivage (EPR) et dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERC).
- Nj, relatif au projet de jardins partagés.
- Nar est relative aux espaces naturels archéologiques. L'indice « pr » correspond aux zones naturelles archéologiques en espaces proches du rivage (ERP).

Principes réglementaires :

Chaque sous-secteur dispose d'une réglementation spécifique afin de répondre aux impératifs légaux concernant les zones naturelles tout en s'adaptant à la réalité du terrain (accueil d'un public, zones archéologiques, etc.)

Zonage de la commune de Monticello

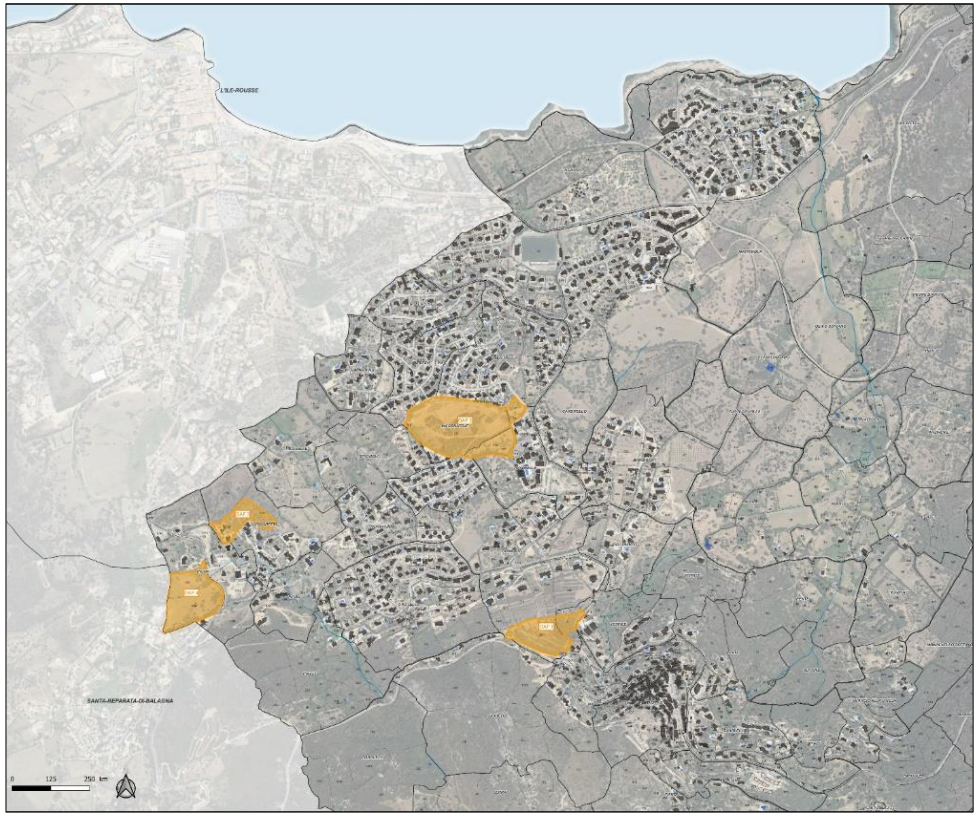


C. Les OAP sectorielles

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

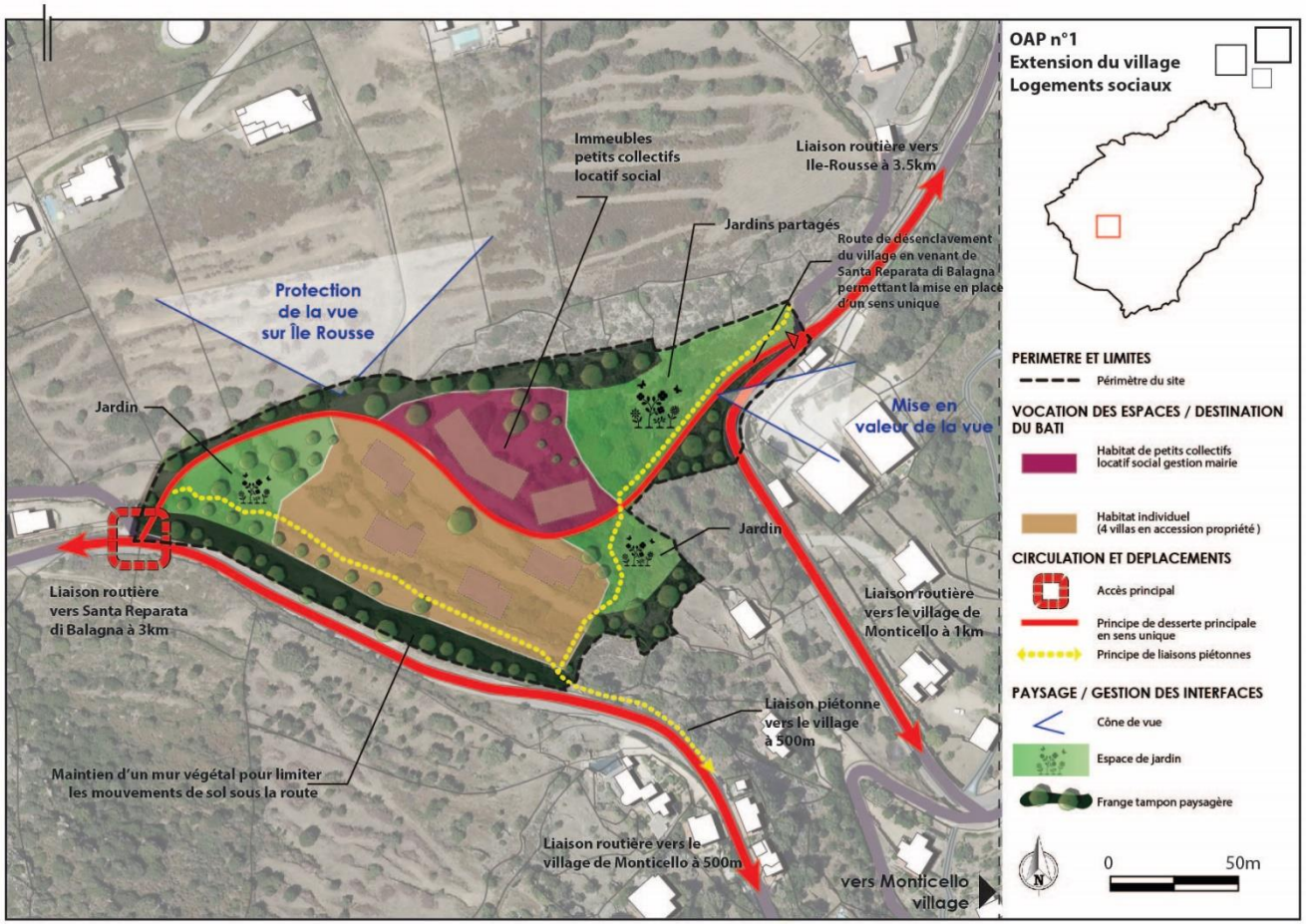
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



Les OAP sectorielles sont au nombre de 4. Elles sont situées à l'est de la commune, au sein ou à proximité de l'enveloppe urbaine.

1. OAP N°1: ENTRÉE DU VILLAGE



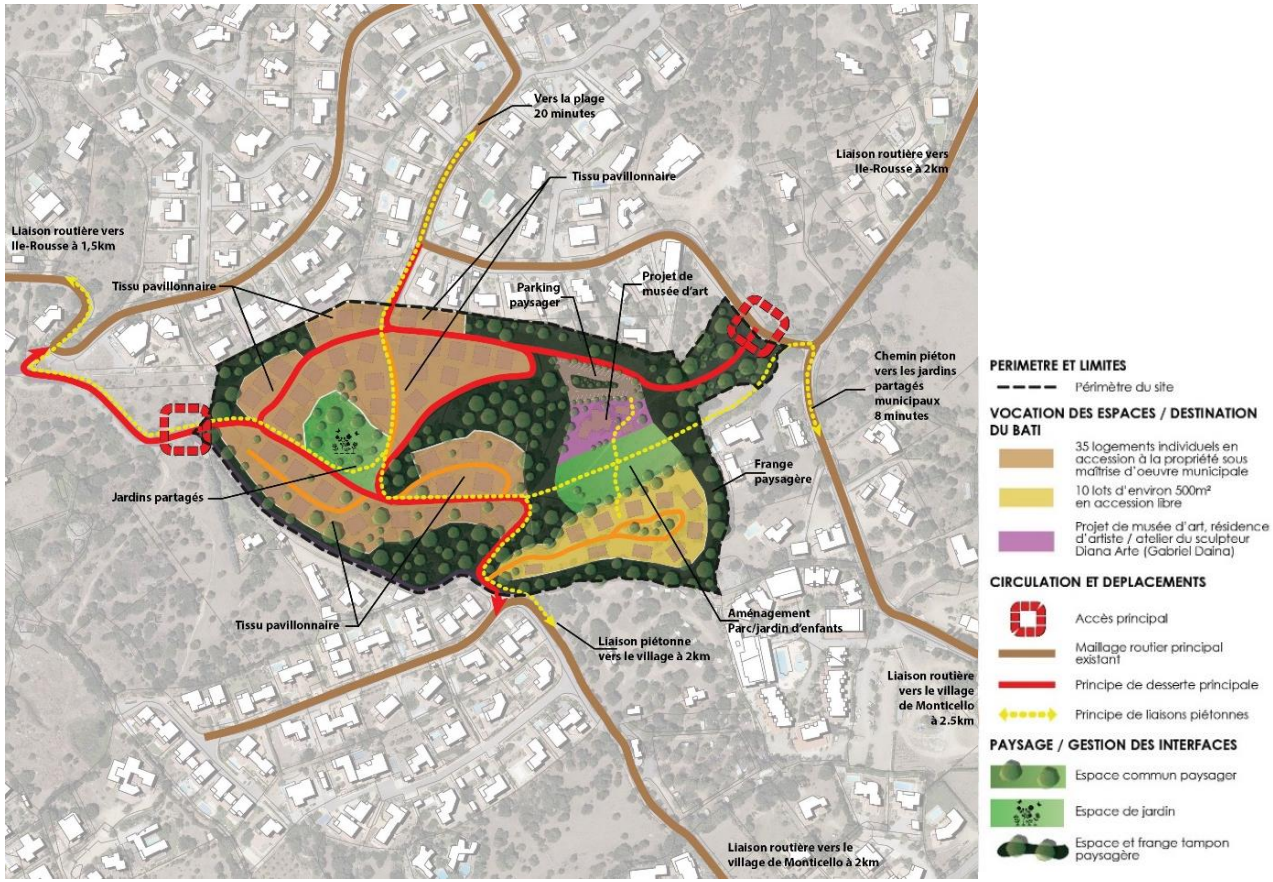
Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa située en continuité du centre-village

Elle possède un fort potentiel de développement urbain en entrée de village. L'OAP vise à produire une nouvelle offre résidentielle diversifiée afin de répondre au besoin d'accroitre l'accessibilité au logement sur le territoire.

Le site est programmé selon les destinations suivantes :

- Du logement neuf en accession à la propriété ;
- Des immeubles sociaux neufs et communaux destinés à la location à loyers encadrés ;
- De nouvelles voies d'accès et de desserte contournant le village ;
- Des espaces verts, dont des jardins partagés ;
- Des franges tampons paysagères ;
- La création de cheminements piétons greffés au village.

2. OAP N°2 : SECTEUR DE MIXITE D'USAGES

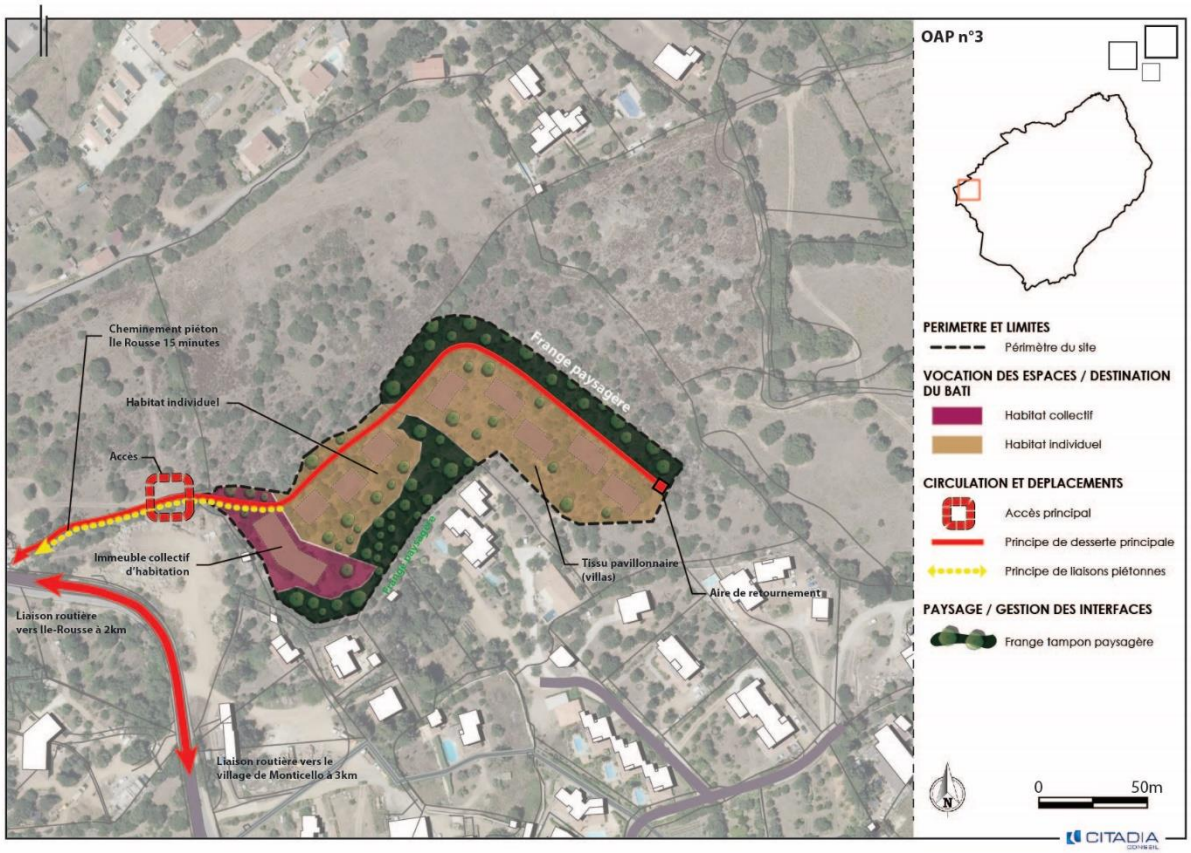


Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUb. Il recouvre donc un espace vide au cœur de l'agglomération de Monticello. La zone possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'agglomération.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient renforcer la conurbation de Monticello et d'Île-Rousse.

- L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient étendre en continuité de l'agglomération de Monticello. Elle prévoit la création d'un ensemble de logements individuels en R+1 avec une densité de 20 logements à l'hectare.
- L'OAP est également composée d'un ensemble d'aménagements qui renforcent le cadre de vie du quartier et préservent son caractère paysager. Les logements s'accompagnent de l'aménagement de jardins privés et d'espaces communs paysagers. Au cœur du parc, se localisera « la maison des artistes » destinée à accueillir des activités liées à la conception, l'exposition et à la conservation d'œuvre d'arts. Il sera dirigé par le célèbre sculpteur Dian'Arte, dont la renommée dépasse les frontières de la méditerranée.
- Le projet prévoit également d'améliorer les liaisons avec l'agglomération.

3. OAP N°3 : SECTEUR D'HABITAT



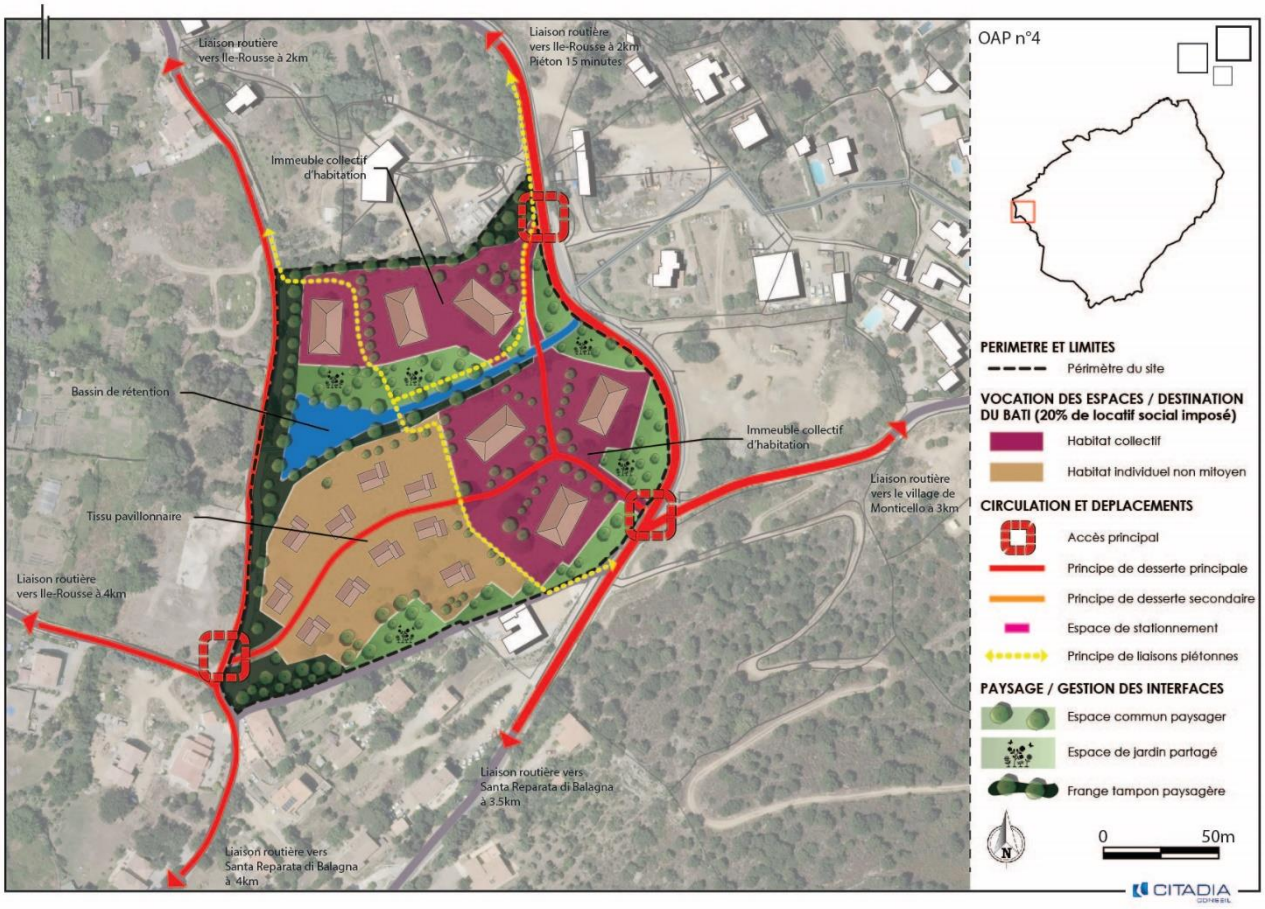
Le périmètre de l'OAP recouvre l'intégralité de la zone 1AUc. Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'extension sud de l'agglomération et donc d'une enveloppe urbaine existante. L'OAP vise donc à produire une nouvelle offre en logements.

L'aménagement du quartier mêlera habitat collectif et habitat individuel/ individuel groupé tout en respectant la densité du bâti des zones limitrophes.

L'OAP sera desservie par un accès qui desservira toute la zone. L'aménagement d'une voie publique traversante est prévue. Des liaisons piétonnes parcourront la zone des logements en petits collectifs qui sont juxtaposés.

Des espaces publics partagés et paysagers faisant office de zone tampon devront de plus être aménagés en lien avec le contexte environnant.

4. OAP N°4 : SECTEUR D'HABITAT



L'OAP n°4 recouvre l'ensemble de la zone 1AUd du PLU. Elle est desservie par la D13.

Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique au sein de l'existant et dons dans l'enveloppe urbaine.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre en logements et à conforter les équipements publics dans la zone.

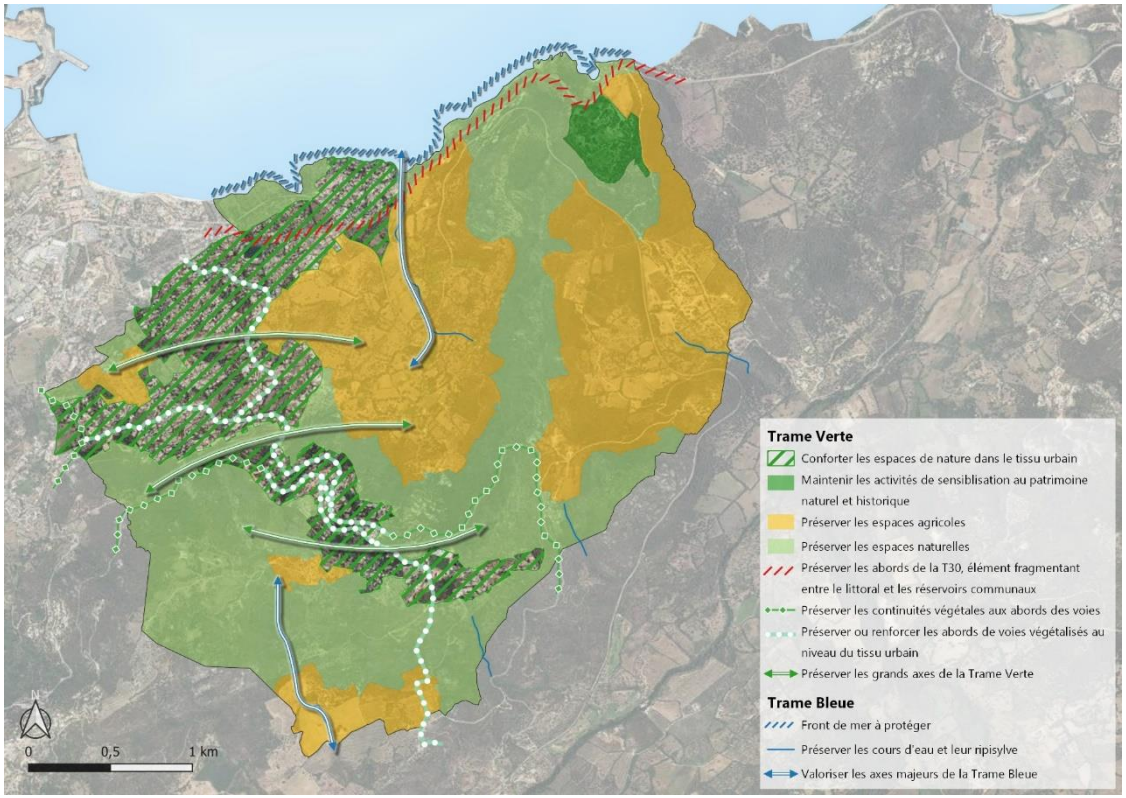
Cette OAP a comme objectif de privilégier le renouvellement urbain et vient renforcer d'une zone déjà bâtie en partie en privilégiant les formes urbaines compactes mais qui respectent les formes urbaines traditionnelles de l'agglomération et de ses extensions.

D. L'OAP TVB

La Trame Verte et Bleue s'attache à la conservation et à l'amélioration des milieux et à limiter la fragmentation des milieux naturels. La ville de Monticello a souhaité apporter une vision d'ensemble à l'aménagement de son territoire pour une meilleure prise en compte de son patrimoine naturel terrestre et aquatique.

Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

- ➔ Valoriser les grands axes de la Trame Verte, par la préservation des espaces naturels et agricoles qui caractérisent les corridors écologiques du territoire ;
- ➔ Préserver et valoriser la nature dans les villages et les milieux lotis sur l'ensemble des quartiers et dans les espaces privés (jardins) qui participent pleinement à l'intégration de la composante naturelle des villages et quartiers résidentiels : couvert végétal des campings, boisements, clôture végétalisées, alignements arborés, haies, cours d'eau, ripisylves, etc. ;
- ➔ Intégrer les nouveaux projets d'aménagements au regard de la TVB et ainsi promouvoir de nouvelles continuités et aménager des cœurs de nature au sein du tissu urbain. Les projets définis par la commune ont été étudié pour répondre à ces exigences.



III. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La synthèse de l'évaluation environnementale présenté ci-après s'est attachée à apprécier les incidences des pièces réglementaires du PLU dans leur globalité.

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCES DU PROJET PLU	MESURES RETENUES POUR EVITER OU REDUIRE LES INCIDENCES
MILIEUX NATURELS, ESPACES AGRICOLES ET CONSOMMATION D' ESPACE	➔ Adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie ➔ Tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles ➔ Limiter l'étalement urbain sur les versant et massifs naturels ➔ Soutenir les activités agricoles ➔ Protéger les zones littorales ➔ Préserver les continuités écologiques	↗ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels ↗ Mise en valeur d'espaces agricoles ↗ Préservation des corridors écologiques terrestres entre les réservoirs principaux ↗ Urbanisation en continuité avec le tissu existant ↗ Limitation des ouvertures à l'urbanisation	➲ Préservation des espaces boisés par le classement de ces derniers en EBC ➲ Protection des espaces agricoles identifiés par le PADDUC par un classement en zone As et classement de nouveaux espaces à potentiel ➲ Augmentation de la surface de zone N ➲ Limitation de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage, proche des espaces boisés et proches de la zone Natura 2000
PAYSAGES ET PATRIMOINE	➔ Préserver les paysages et les éléments identitaires ➔ Protéger le patrimoine bâtis traditionnel et historique	↗ Protection du patrimoine vernaculaire et agricole ↗ Protection des grands ensembles boisés ↗ Protection des vues remarquables ↗ Protection des espaces naturels et agricoles localisés à proximité du littoral ↘ Modification des paysages, résultant de l'artificialisation des sols et des projets urbains	➲ Classement de zones As ou N pour conserver une cohérence dans le paysage ➲ Mise en place d'OAP sur les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd permettant l'instauration de règles d'implantation et d'aménagement des sites, afin de limiter l'artificialisation des sols et de promouvoir l'intégration paysagère ➲ Limitation de l'emprise au sol et coefficient d'espace vert minimal dans certaines zones à vocation d'habitat

RISQUES MAJEURS	➔ Maitriser l'urbanisation dans les zones à risque	↗ Prise en compte du risque inondation et de submersion marine ↗ Prise en compte des aléas feu de forêt ↗ Limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain par l'artificialisation des milieux	➲ Maintien des continuités et milieux naturels pour faciliter l'infiltration de l'eau dans les sols ➲ Prise en compte des risques dans les projets d'aménagements ➲ Favoriser l'installation des équipements contre les risques d'incendie ➲ Renforcer les espaces de jardins au sein des résidences
POLLUTIONS ET NUISANCES	➔ Engager une démarche de transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables	↘ Hausse du trafic routier ↘ Augmentation des besoins énergétiques et de la pollution de l'air ↘ Augmentation de la production de déchets	➲ Favoriser l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable et pour éviter les émissions de gaz à effet de serre ➲ Conforter les enveloppes urbaines existantes et renforcer les équipements de proximité
RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES	➔ Sécuriser les points d'approvisionnement en eau potable	↘ Augmentation des besoins en eau potable ↘ Augmentation des volumes de traitement des eaux usées ↘ Augmentation du risque de ruissellement urbain	➲ Priorisation du développement urbain sur les sites raccordables au réseau d'assainissement ➲ Le règlement des zones impose un coefficient de végétalisation à la parcelle ➲ Préservation des cours d'eau par un zonage en N ou A

IV. ARTICULATION DE PLU AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le projet de PLU a été élaboré en cohérence avec le PADDUC. Encadré par la loi du 5 décembre 2011, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) est un document de planification régionale et de développement de la Corse à l'horizon 2040. Adopté le 2 octobre 2015 par l'Assemblée Corse, il est rendu exécutoire le 24 novembre 2015, et remplace le Schéma d'Aménagement de la Corse (SAC).

Ce document de planification régionale et de développement est encadré par l'article L4424-9 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que « *Le plan définit une stratégie de développement durable du territoire en fixant les objectifs de la préservation de l'environnement de l'île et de son développement économique, social, culturel et touristique, qui garantit l'équilibre territorial et respecte les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.».*

Ce document est directement opposable aux tiers concernant les espaces stratégiques couverts par une cartographie à plus petite échelle et à condition qu'il n'existe pas de document d'urbanisme d'un niveau inférieur : schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme, schéma de secteur, ou carte communale.

Les différents espaces définis par le PADDUC et la loi Littoral ont été traduit dans le projet d'urbanisme à savoir :

- Les Espaces Proches du Rivage (EPR) ;
- Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral ;
- Les Espaces Stratégiques Agricoles ;
- Les Espaces Stratégiques Ecologiques ;
- Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle ;
- La bande des 100 mètres ;
- La vocation des plages.

La définition de ces espaces permet d'être en compatibilité et en conformité avec les documents et les législations supérieures et d'appliquer des règles légales en conséquence.

Un ensemble de principes de la loi Littoral et de la loi Montagne ont également été appliqués et ont vu leur application démontrée dans le rapport de présentation à savoir :

- Les extensions en continuité des villages et des agglomérations
- Le respect des grandes coupures d'urbanisation, des Espaces Boisés Classés, etc.

PARTIE 11 – CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS

Thématiques	Indicateurs	Pression/ Etat/ Réponse	Sources	Fréquence de suivi
Démographie	• Evolution de la population communale • Evolution de la part des familles dans les ménages communaux • Evolutions de la part des plus de 65 ans et des moins de 20 ans dans la population communale		INSEE	Annuel
Habitat	Recensement INSEE		INSEE	Annuel
Economie et équipement	BPE INSEE		INSEE/ Office du tourisme	Recensement
Agriculture	Evolution de la superficie agricole utilisée (SAU)		Diagnostic agricole/ Chambre agriculture	Selon la disponibilité des données
Mobilité	• Nombre de places de stationnement • Linéaire de voies de déplacement modes doux	Réponse	Commune - Service urbanisme	2 ans
Occupation du sol et consommation d'espace	• Suivi de la consommation d'espace et de la superficie des zones après modifications du PLU • Nombre de permis délivrés par an • Surface artificialisée sur la commune (espaces urbanisés ou soumis à influence urbaine).	Etat	Commune - Service urbanisme	En fonction des publications des lots, de photos aériennes
Protection et valorisation du paysage	• Surface des Espaces Verts Paysagers • Surfaces des zones N et A		Commune Suivi des projets urbains	
Biodiversité et milieux naturels	• Surface communale intégrant une ZNIEFF • Surface bénéficiant d'une protection Natura 2000 • Surface d'Espaces Boisés Classés • Surface des zones N		Commune/ DREAL	