# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION EN CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUILLET 2024

## COMMISSION TERRITORIALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CTPENAF)

**RÉUNION DU 03/02/2025**

CITADIA

# SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....P.3

2. LE PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME.....P.21

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....P.29

4. EVOLUTION COMPARATIVE DU ZONAGE PAR RAPPORT AU DOCUMENT EN VIGUEUR…….....P.109

5. RÉSUMÉ POUR LA CTPENAF.....P.116

ANNEXES.....P.119

GLOSSAIRE.....P.148

# 1. Présentation du territoire communal

## A/ Déterminisme géographique de la commune

## B/ Répartition de l'occupation des sols et descriptif

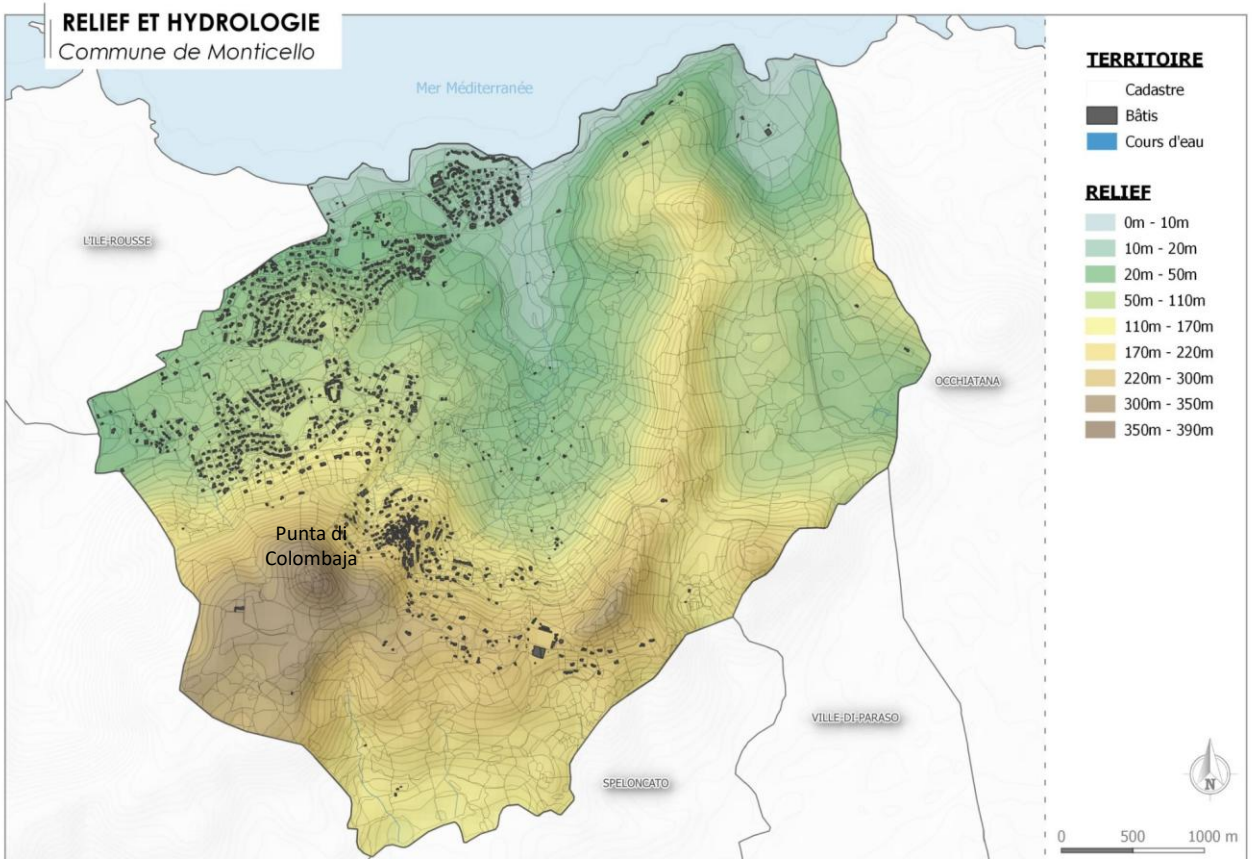
# 1. Présentation du territoire communal

## A- Déterminisme géographique de la commune

Monticello est composée à l'est et au sud d'une chaîne de montagnes ceinturant le littoral balanin. Ce relief sépare Monticello de la plaine alluviale du Regino. Le reste du territoire est composé d'une plaine urbanisée le long des axes routiers, notamment le long de La Route Territoriale 30.
Le relief escarpé au sud est le secteur du village de Monticello. Le village historique s'est implanté sur 110-170 mètres de hauteur.

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

Enfin, le littoral nord est occupé des quartiers residentiels, de campings, de secteurs habités côtiers et d'une bande naturelle en lien avec du parc de la Saleccia.



# 1. Présentation du territoire communal

## A- Déterminisme géographique de la commune

- Commune de Haute-Corse de **1 972 habitants (INSEE 2019)**, située sur la côte occidentale nord à 30 km de Calvi

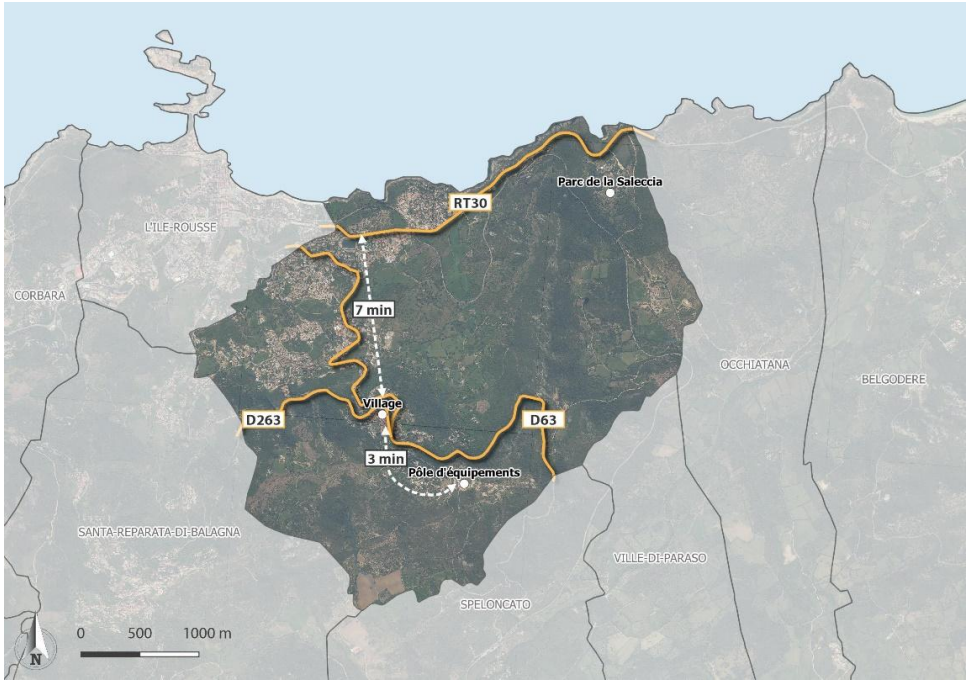
- Superficie de 1063,9 ha ➔ 10,6 km²

- Un ancrage au sein de la Communauté de Communes d'Île-Rousse-Balagne

- ***Réseau viaire principal :***
  - RT30 traverse le territoire selon un axe Est-Ouest
  - RD63 passe dans le village de Monticello au sud, et traverse le territoire selon un axe Nord-Sud pour rejoindre la RT130 au niveau de la commune d'Île-Rousse

- ***Communes limitrophes et bassin de vie :***
  - Île-Rousse à l'ouest
  - Occhiatana à l'est
  - Santa-Reparata-di-Balagna au sud-ouest
  - Speloncato au sud

- ***Paysage diversifié entre terre et mer :***
  - Zone de montagne
  - Espaces de piémonts
  - Plaine alluviale
  - Zone littorale : plage, forêt, estuaires



# 1. Présentation du territoire communal

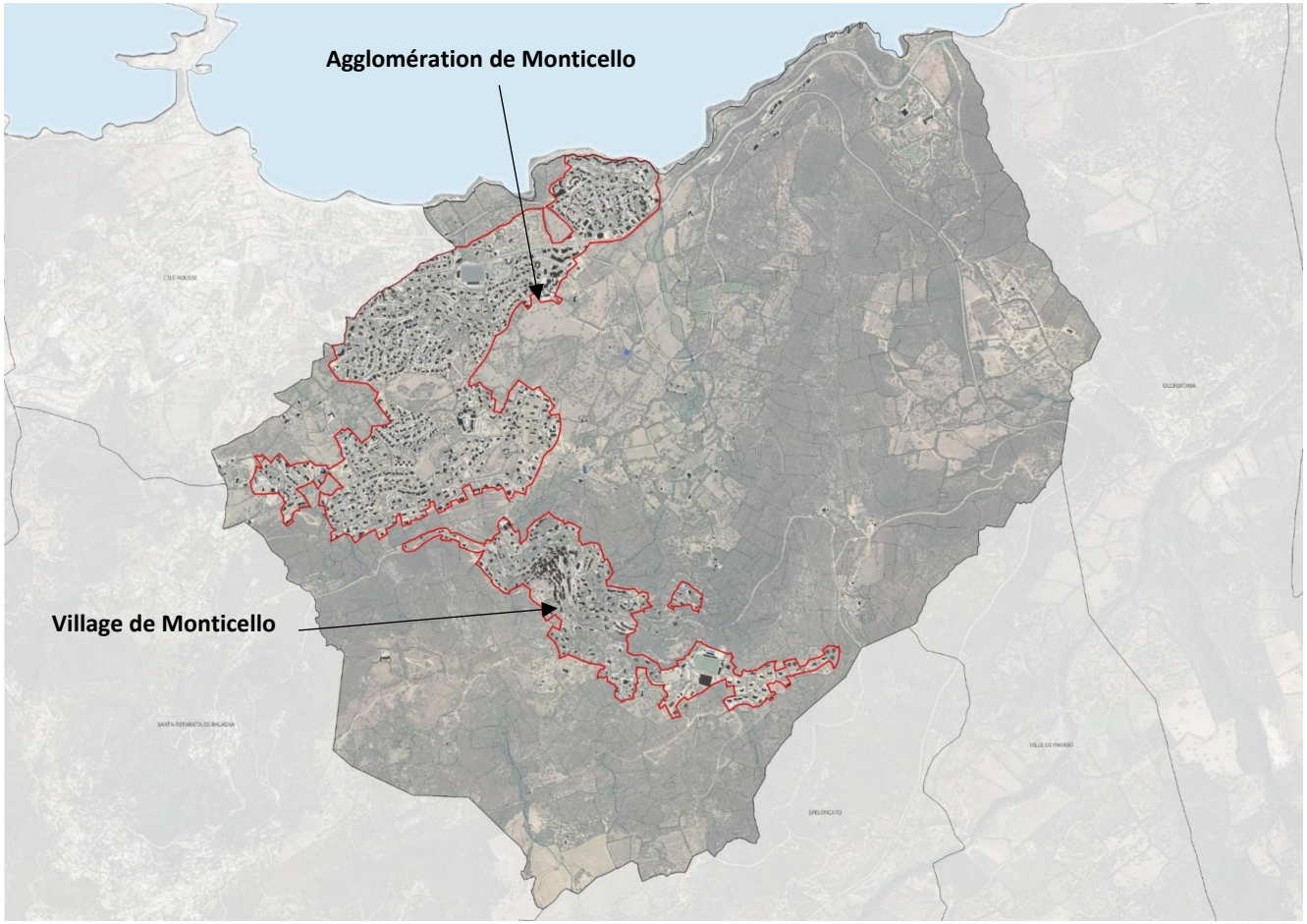
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

➔ ***Morphologie du tissu urbain :***
La commune de Monticello se caractérise par une urbanisation multipolaire autour des différentes centralités historiques reparties entre espace montagneux, le piémont et le littoral.

- **Village de Monticello (sud-est)** : centre historique de la commune au sud-ouest sur les hauteurs du massif, éloigné de l'urbanisation du littoral. Deux zones se distinguent, la première concerne le village historique avec une densité bâti importante, et un deuxième secteur que corresponds à une extension urbaine du centre historique.

- **L'agglomération de Monticello (nord)** : tissu urbain dense au nord-ouest du territoire en continuité d'Île-Rousse entre la RT10, le littoral et le piémont. Il concentre les équipements commerciaux et des équipements publics de la commune et d'une attractivité résidentielle.




Tâches urbaines

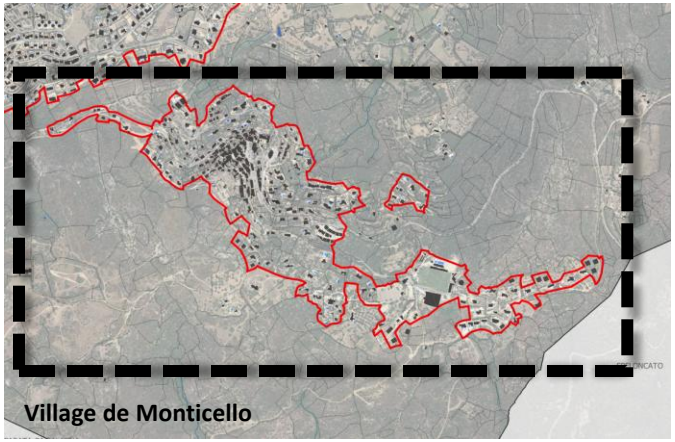
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

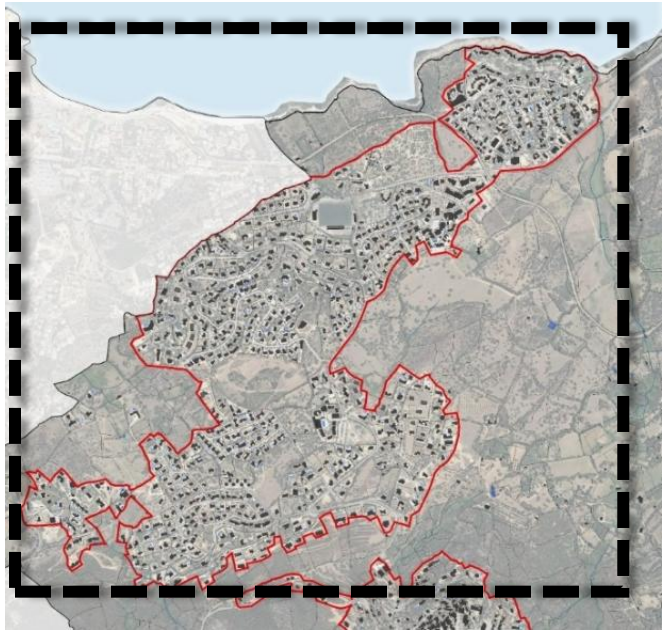
➔ ***Les formes urbaines de la loi Littoral***

Les documents d'urbanisme doivent justifier de l'identification et de la délimitation des agglomérations et villages au regard des critères et indicateurs définis par le PADDUC. Les Secteurs déjà Urbanisés (SdU) répondent également à cette logique d'identification. Le rapport de présentation a défini 2 types de secteurs :

- L'agglomération de la plaine, cœur urbain de la commune
- Le village de Monticello, village perché corse historique qui accueillent de nombreux équipements structurants dans sa continuité



Village de Monticello



Formes urbaines

Agglomération de Monticello

## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

➔ ***Les capacités résiduelles et capacité de densification***

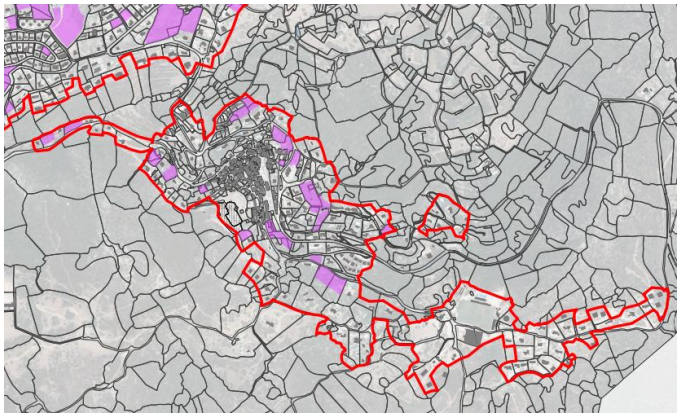
Actuellement, l'agglomération et le village sont les seules zones susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions en densification. Les surfaces disponibles sont les suivantes :

- 17 hectares au sein de l'agglomération.
- 3 hectares au sein du village.

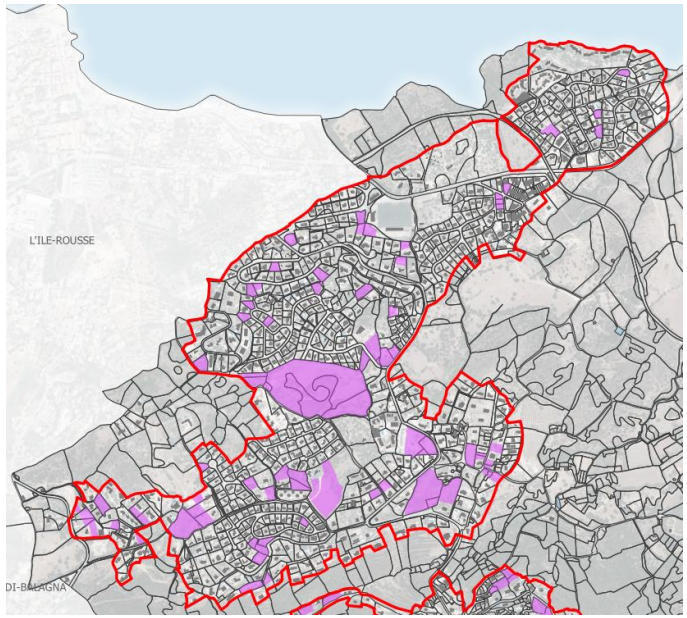
Ces espaces sont compatibles avec des projets de densification, tout en préservant l'équilibre urbanistique et le patrimoine local.

Le logement vacant peut également être mobilisé pour répondre aux besoins de la population.

- Densification du village : Elle respectera les morphologies historiques et l'identité architecturale du lieu.
- Densification de l'agglomération : Un modèle mixte sera privilégié, intégrant des constructions collectives et pavillonnaires, adaptées aux spécificités de chaque secteur.



**Village de Monticello**




**Agglomération de Monticello**

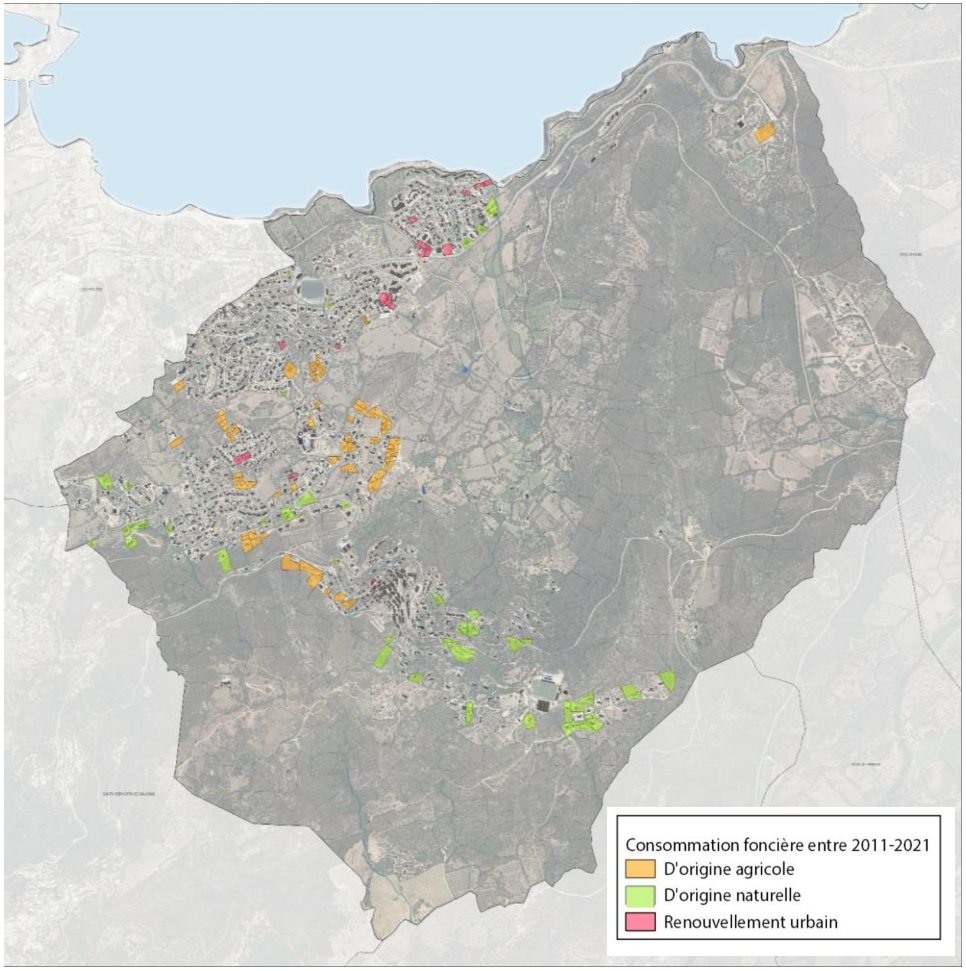
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

➔ ***Analyse de la consommation de l'espace et des capacités de densification***

- Une consommation de 21,11 hectares (période 2011-2021)
- Foncier résiduel disponible = 19,78 ha au sein de l'enveloppe urbaine

**CARTE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE 2011 ET 2021**

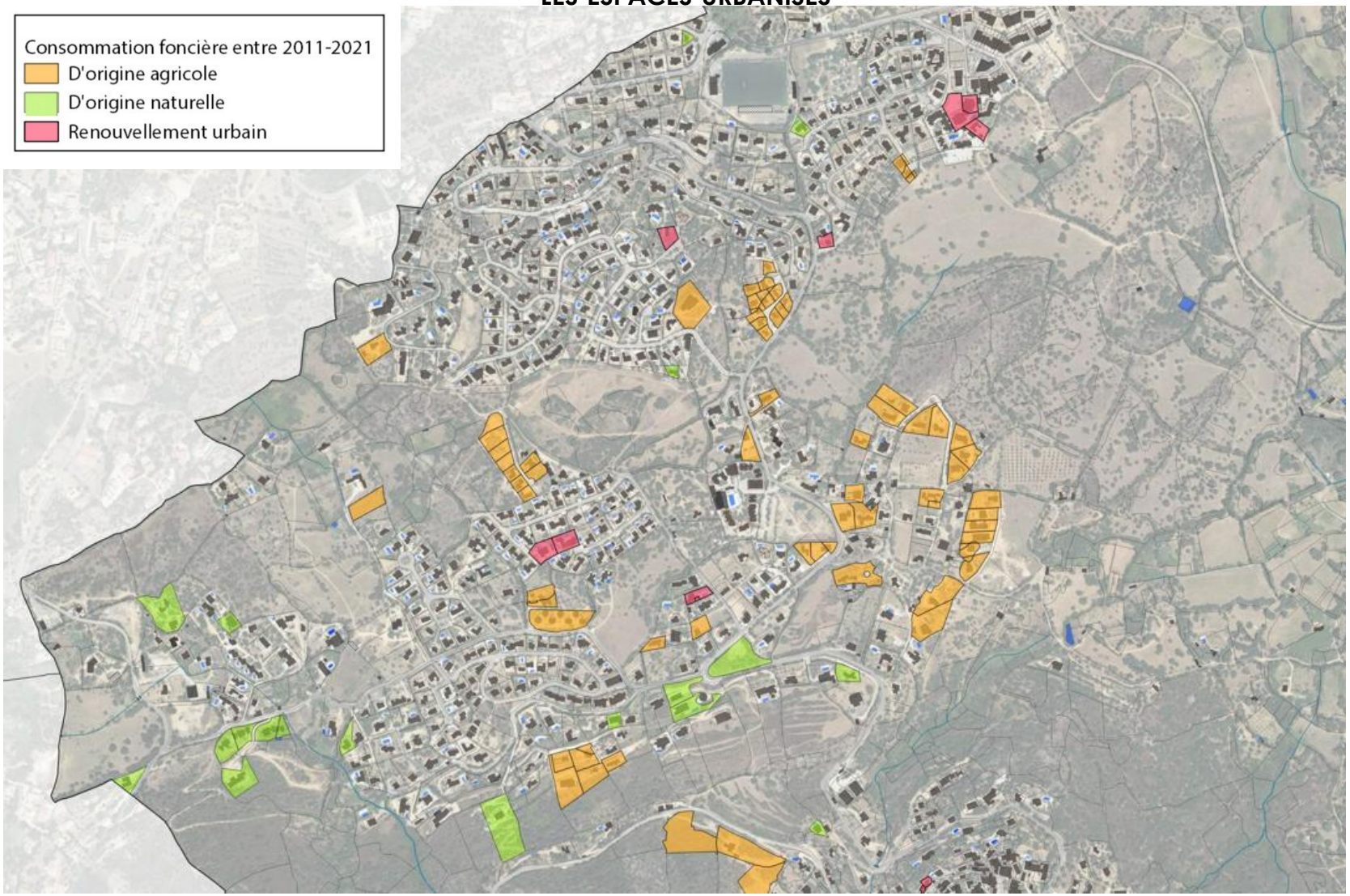


## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**LES ESPACES URBANISÉS**



## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES URBANISÉS

## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

La commune bénéficie d'un environnement naturel varié et de grande valeur. Plusieurs protections réglementaires et inventaires sont recensés pour préserver ces espaces :

**Milieu naturel et corridors écologiques :**

- La partie est de la commune constitue un corridor écologique linéaire, reliant la plaine alluviale au sud et jouant un rôle clé dans la biodiversité locale.

**ZNIEFF :**

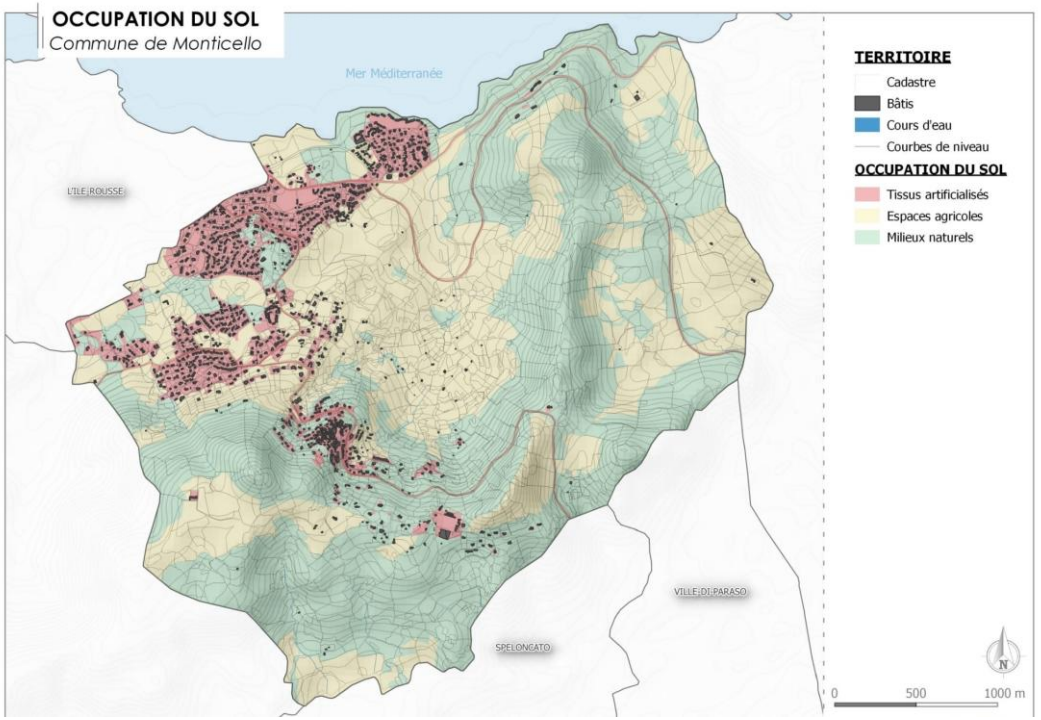
- Type II : "Oliveraie et boisement des collines de Balagne" (Code ZNIEFF : 940004142).
- Type II : : "Vallée du Regino" (Code ZNIEFF : 940030247).

**Natura 2000 :**

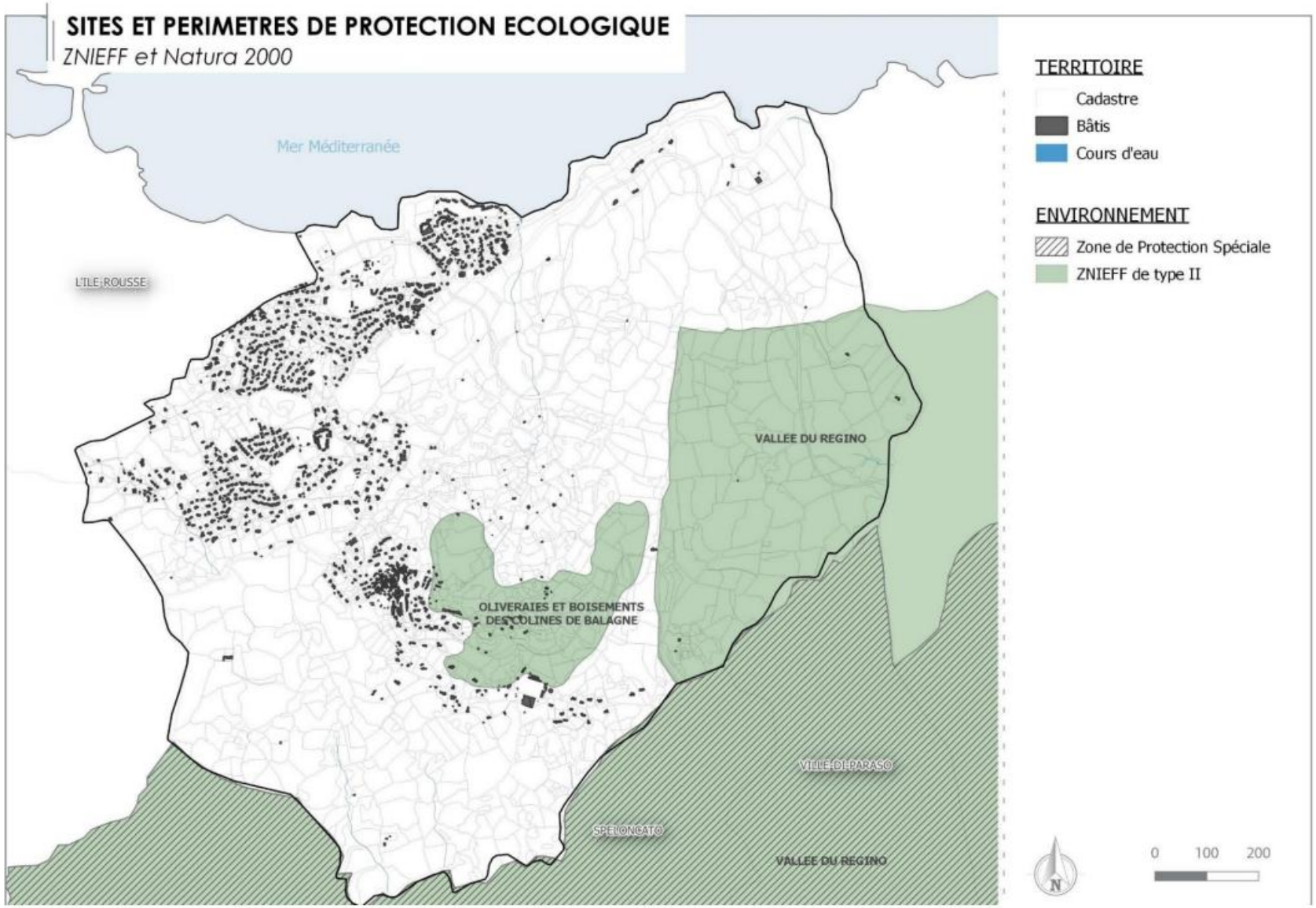
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) : "Vallée du Regino" (site FR9412007) couvrant 3 713 ha.

**LES ESPACES AGRICOLES :**

- Un tiers de la surface de la commune est constituée d'espaces agricoles.
- 10 exploitations agricoles en 2020 contre 11 en 2010.
- 574 ha des surfaces agricoles utiles (SAU) en 2020 contre 419 ha en 2010, avec une légère diminution des SAU.
- La commune est concernée par plusieurs labels de qualité : AOC, AOP, et IGP (INAO).
- 216 ha d'espaces agricoles stratégiques (ESA) selon le PADDUC.



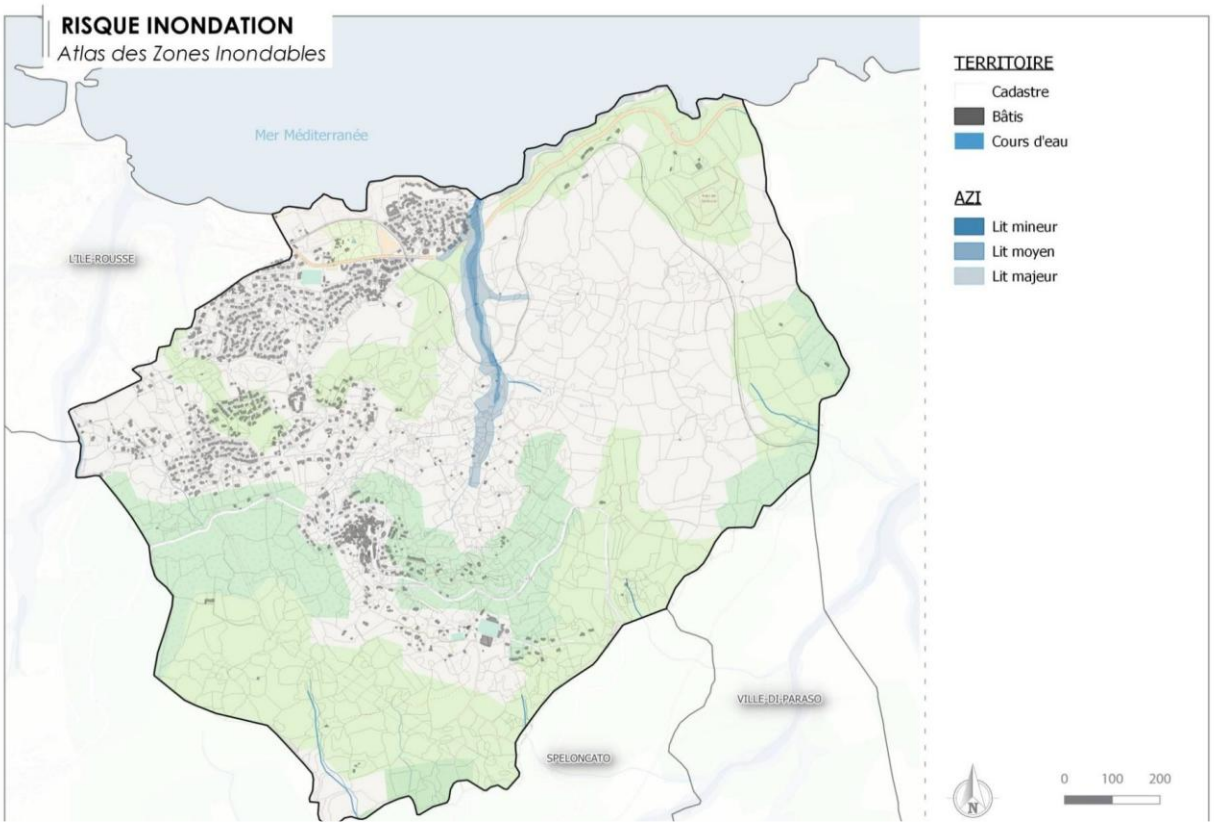
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif



## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

### RIQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- 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).**
- L'Atlas de Zones Inondables (AZI) recense les zones susceptibles d'être affectées par une inondation naturelle.
- 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.
- À Monticello il s'agit principalement des espaces proches di ruisseau de Cala d'Olivu. Ce risque n'a cependant pas été défini comme ayant par des enjeux significatifs.

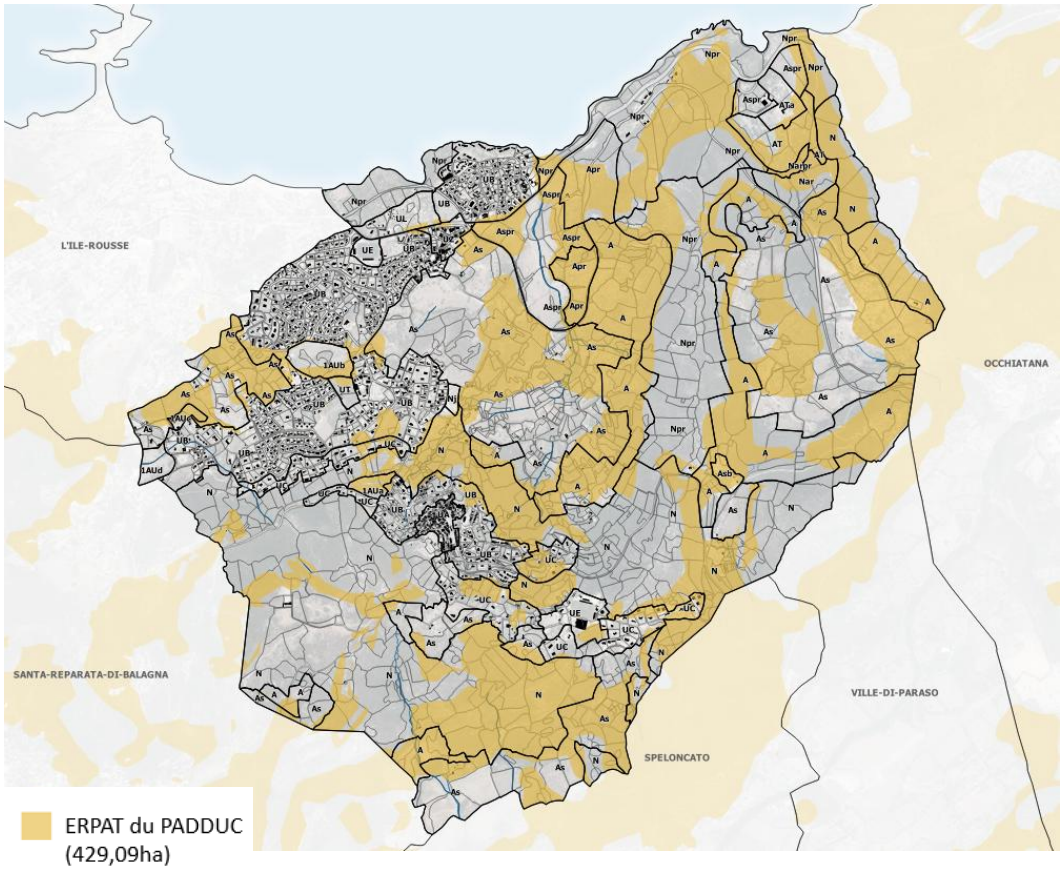


## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**Les ERPAT**

Le PADDUC a également défini des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) à préserver en application de la loi Littoral.

Les ERPAT concernent la partie est de la commune. Certains secteurs **se situent autour de l'enveloppe urbaine**. C'est le cas du village de Monticello et de l'agglomération. D'autres se situent sur les espaces naturels de la crête.
Les ERPAT sont classées en zones naturelles dans le zonage du PLU. Certaines surfaces sont identifiées en **zone agricole** dans le projet de la commune du fait de leur localisation au cœur de la plaine agricole.
Les espaces de conflits d'usages aux abords ou au sein des enveloppes urbains sont classés en zone U lorsque cela était approprié.



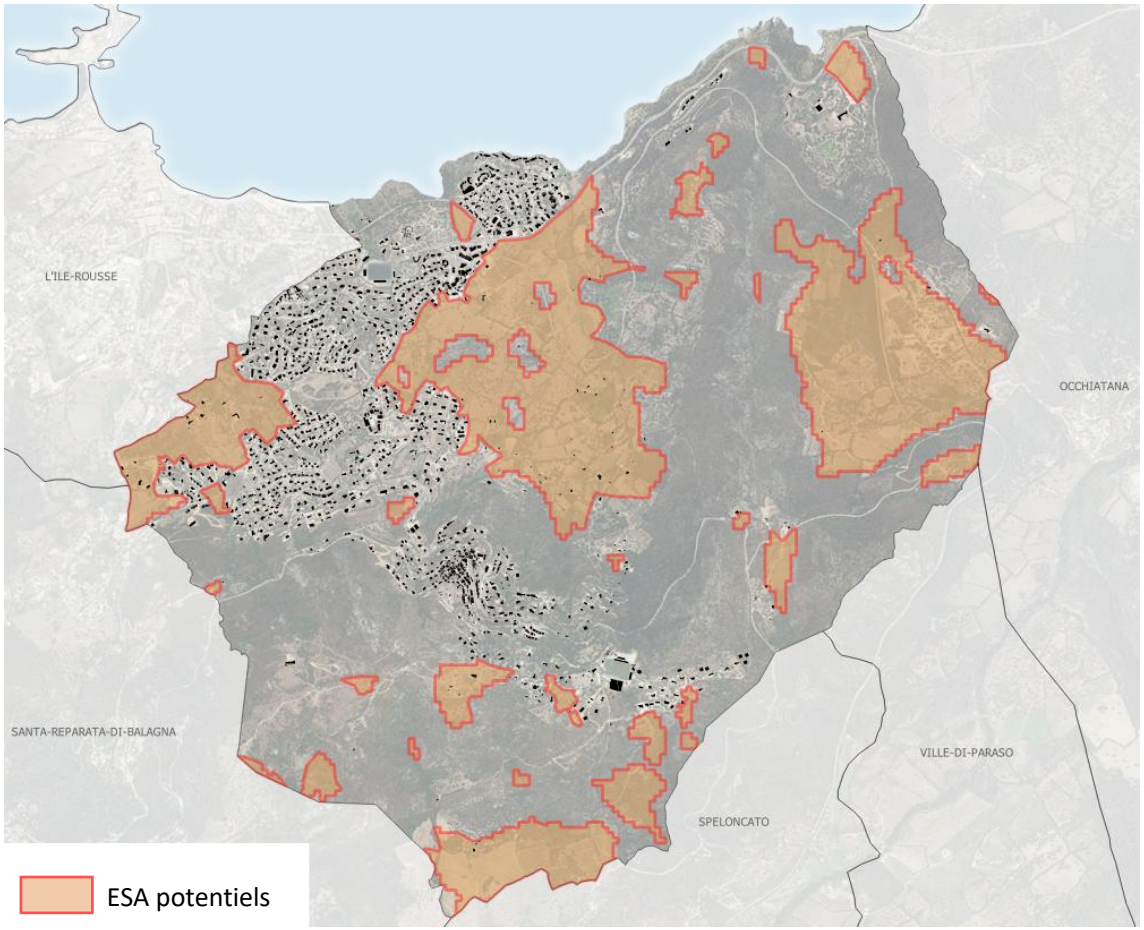
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**Les ESA potentiels**

D'après l'application de ces critères sur le territoire communal par le PADDUC, la surface d'**Espace Stratégique Agricole (ESA) potentiels de la commune de Monticello s'élève à 273,6 hectares,** principalement concentrés sur le massif et sur les plaines d'Île-Rousse et la plaine du Fiume di Regino.

Cette surface est obtenue en tenant compte de l'occupation du sol et des zones avec des enjeux de biodiversité : activités humaines déjà présentes, zones humides, EBC, etc.

Ces grandes surfaces du territoire communal sont des espaces stratégiques de l'activité agricole locale.

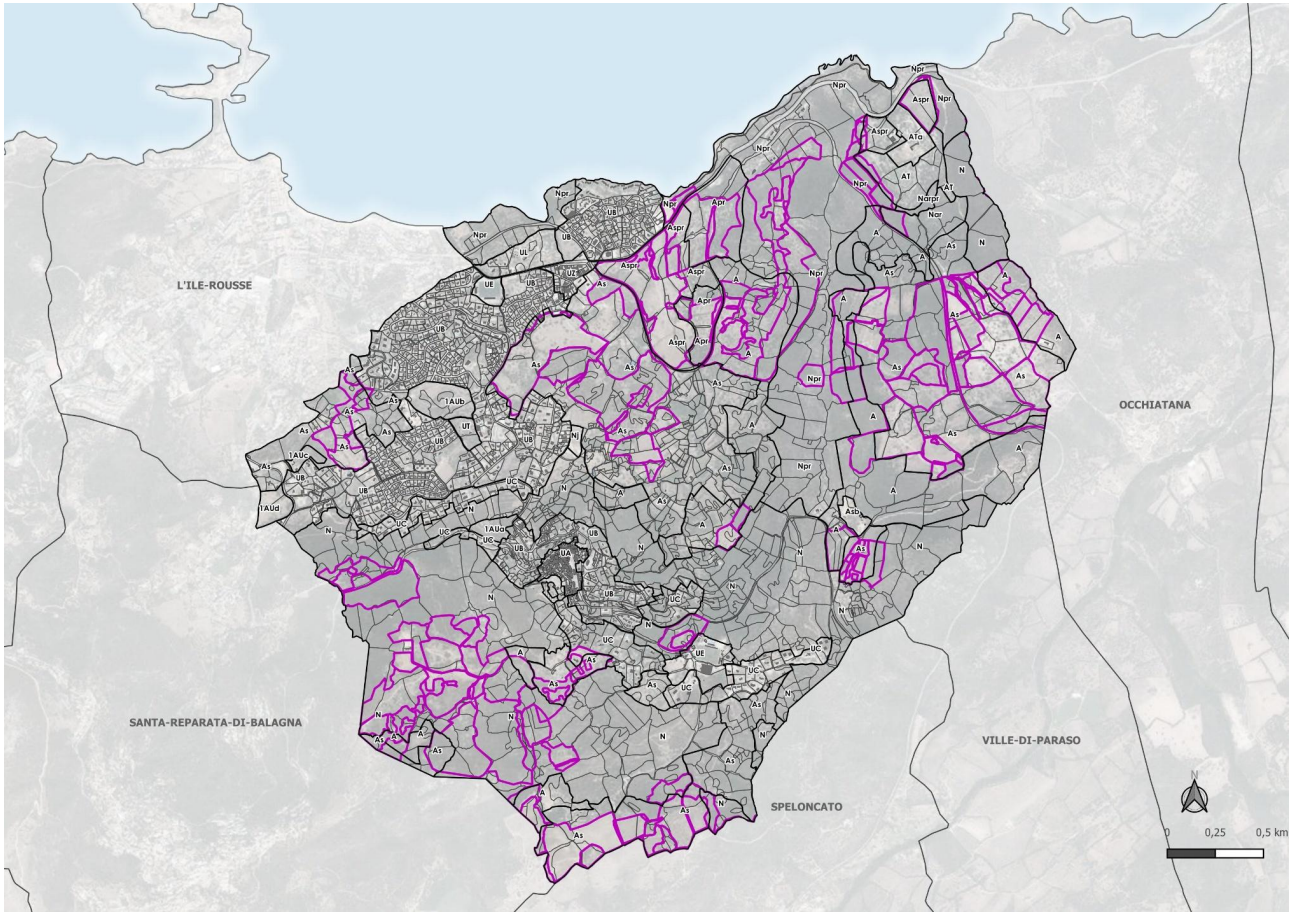


## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**Registre parcellaire agricole (RPG)**

Les RPG correspondent à l'ensemble des parcelles et îlots culturaux identifié comme tel servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune.

Les SAU sur le territoire de Monticello représentent **419 Ha en 2010 et 574 ha en 2020.**




UA Zonage du PLU

PAC_RPG (2021)

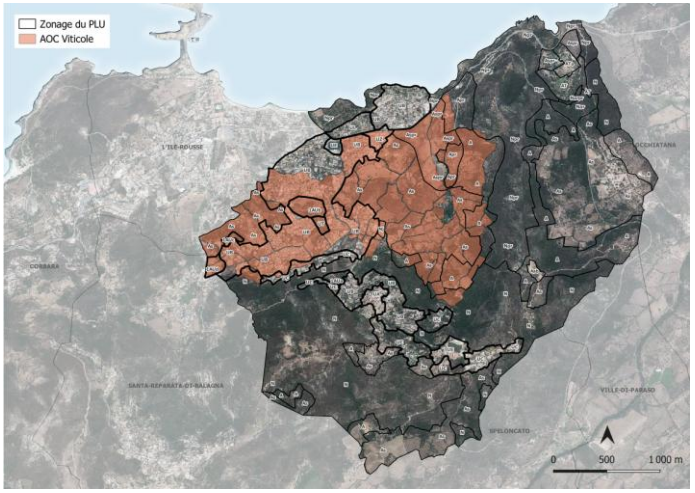
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**AOP**

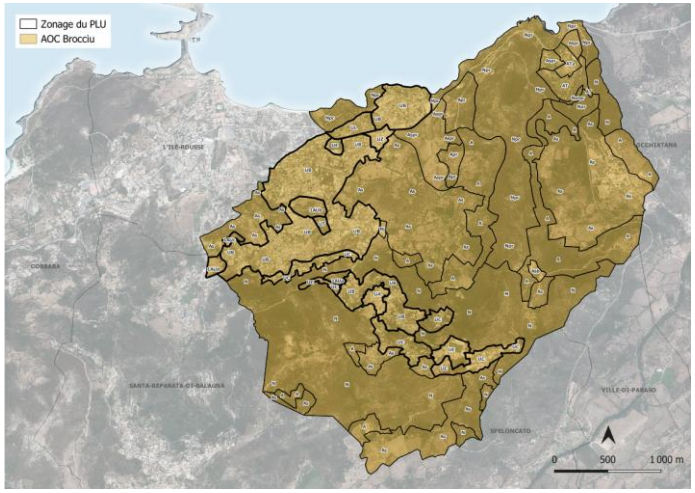
La commune est concernée par de nombreuses IGP et AOC / AOP distribuées sur l'ensemble du territoire.

- IGP : Clémentine de Corse, Vin Île 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

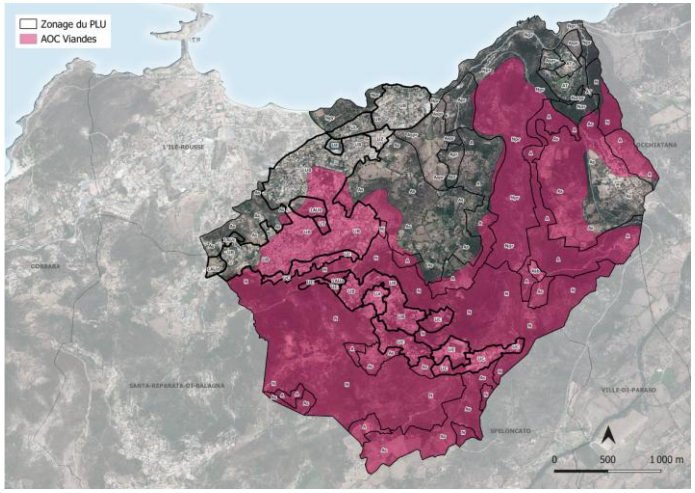
AOC Viticole



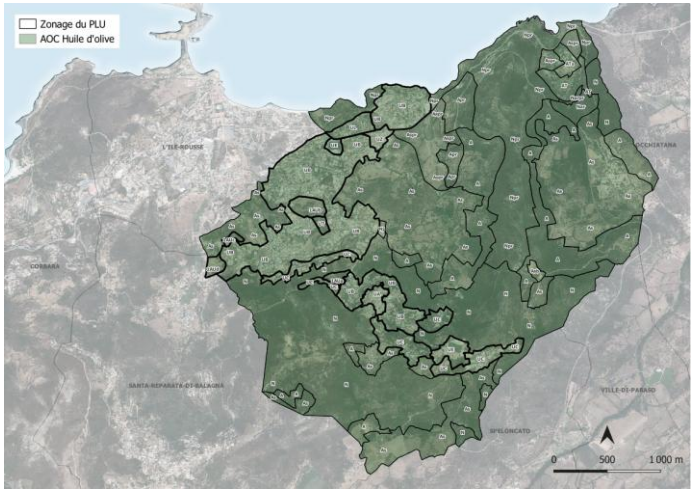

AOC Brocciu




AOC Viandes




AOC Huile d'Olive



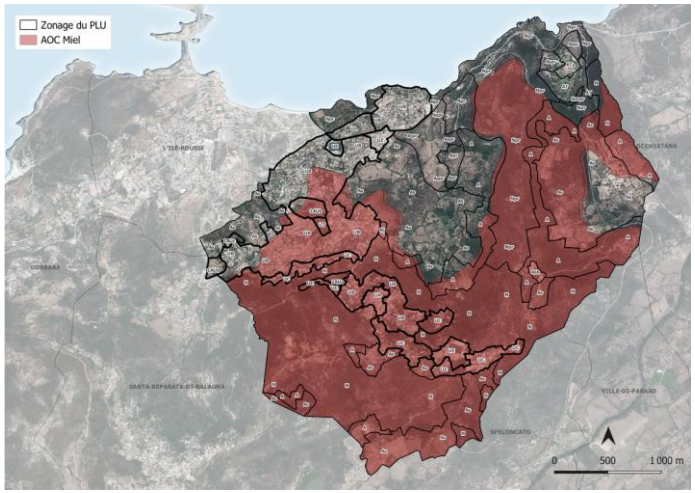
## B- Répartition de l'occupation des sols et descriptif

**AOP**

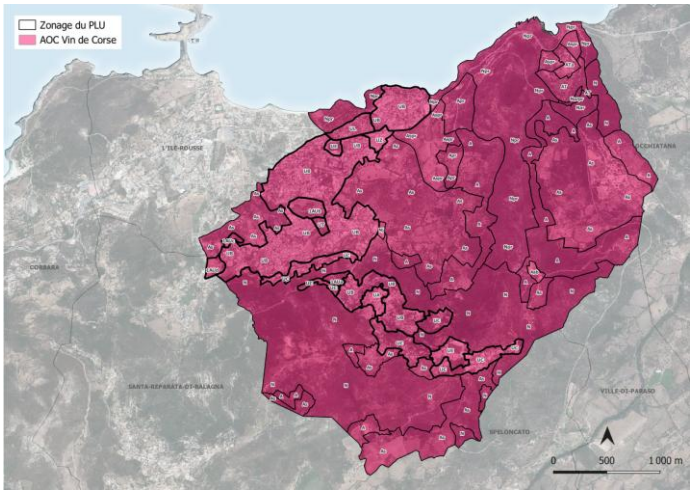
La commune est concernée par de nombreuses IGP et AOC / AOP distribuées sur l'ensemble du territoire.

- IGP : Clémentine de Corse, Vin Île 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

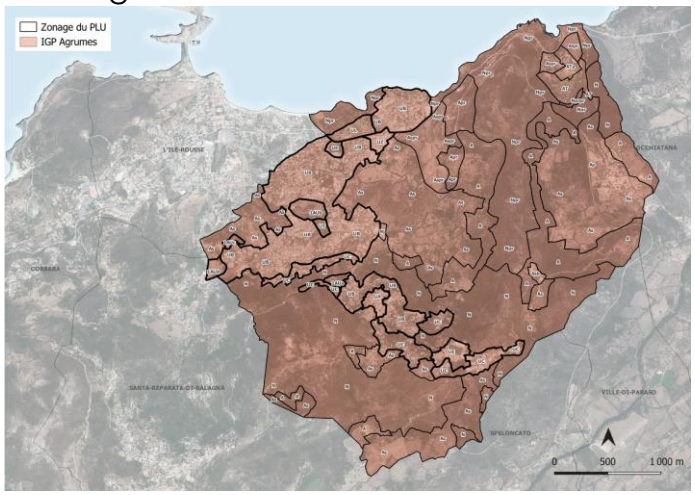
AOC Miel




AOC Vin de Corse




IGP Agrumes



## 2. Le projet de document d'urbanisme

### A/ Présentation du projet de zonage

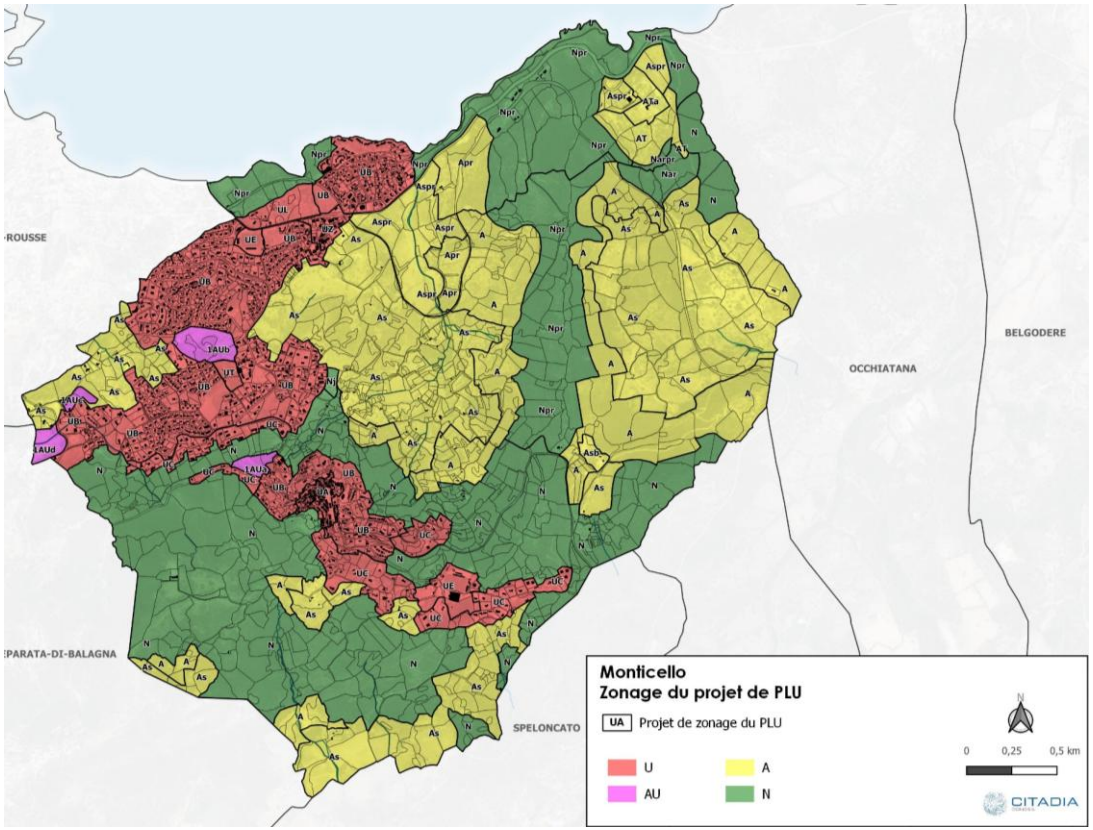
### B/ Rappel des grandes orientations générales du PADD

### C/ Justification des extensions des zones urbanisées

# 2. Le projet de document d'urbanisme

## A- Présentation du projet de zonage

| Nom de zone | ha | % commune |
|---|---|---|
| UA | 4,3 | 0,4% |
| UB | 138,1 | 13,0% |
| UC | 35,4 | 3,3% |
| UE | 8,6 | 0,8% |
| UL | 5,9 | 0,6% |
| UT | 1,6 | 0,2% |
| UZ | 3,3 | 0,3% |
| TOTAL U | 197,2 | 18,5% |
| 1AUa | 2,0 | 0,2% |
| 1AUb | 5,4 | 0,5% |
| 1AUc | 1,2 | 0,1% |
| 1AUd | 2,7 | 0,3% |
| TOTAL AU | 11,2 | 1,1% |
| A | 116,2 | 10,9% |
| Apr | 18,6 | 1,7% |
| As | 258,8 | 24,3% |
| Asb | 1,8 | 0,2% |
| Aspr | 28,0 | 2,6% |
| AT | 9,5 | 0,9% |
| ATa | 4,5 | 0,4% |
| TOTAL A | 437,5 | 41,1% |
| N | 283,1 | 26,6% |
| Nar | 6,9 | 0,6% |
| Narpr | 1,1 | 0,1% |
| Nj | 0,9 | 0,1% |
| Npr | 126,0 | 11,8% |
| TOTAL N | 417,9 | 39,3% |
| TOTAL | 1063,9 | 100,0% |




Le zonage concilie les objectifs de développement et de protection de la commune :

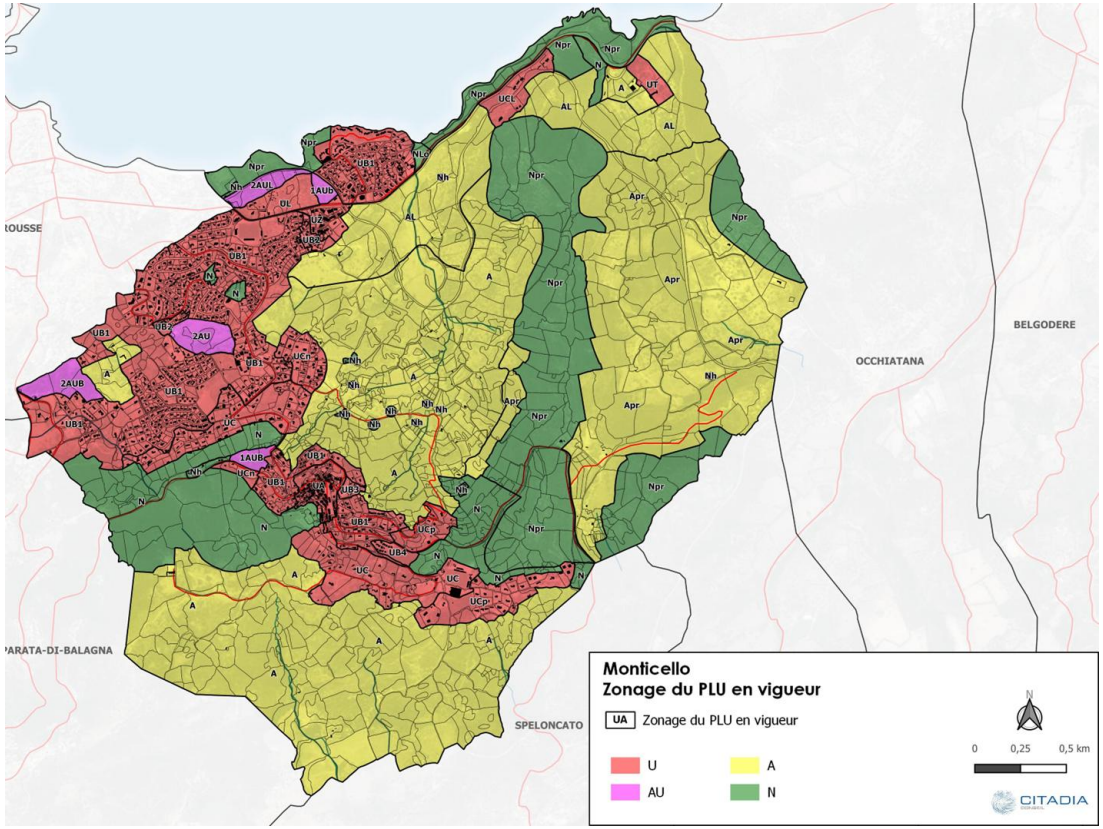
- les zones urbaines : 197,2 ha,
- les zones à urbaniser : 11,2 ha
- les zones naturelles : 417,9 ha
- les zones agricoles : 437,5 ha

**dont *258,8 ha de zones As (1,8 ha de zone Asb) et 28 ha de zones Aspr soit 288,6 ha de Zones Agricoles Stratégiques, 72,6 ha de plus que les 216 ha d'ESA identifiés dans le PADDUC de 2015.***

# 2. Le projet de document d'urbanisme

## A- Document en vigueur

| 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** | **2306579,4** | **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 | 3254194,7 | 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 | 807506,4 | 80,8 | 7,6% |
| Nh | 32940,3 | 3,3 | 0,3% |
| NLo | 9854,0 | 1,0 | 0,1% |
| Npr | 1577639,5 | 157,8 | 14,8% |
| | | | |
| **TOTAL N** | **2427940,2** | **242,8** | **22,8%** |
| | | | |
| **TOTAL** | **10638965,0** | **1063,9** | **100,0%** |



## B- Rappel des grandes orientations générales du PADD

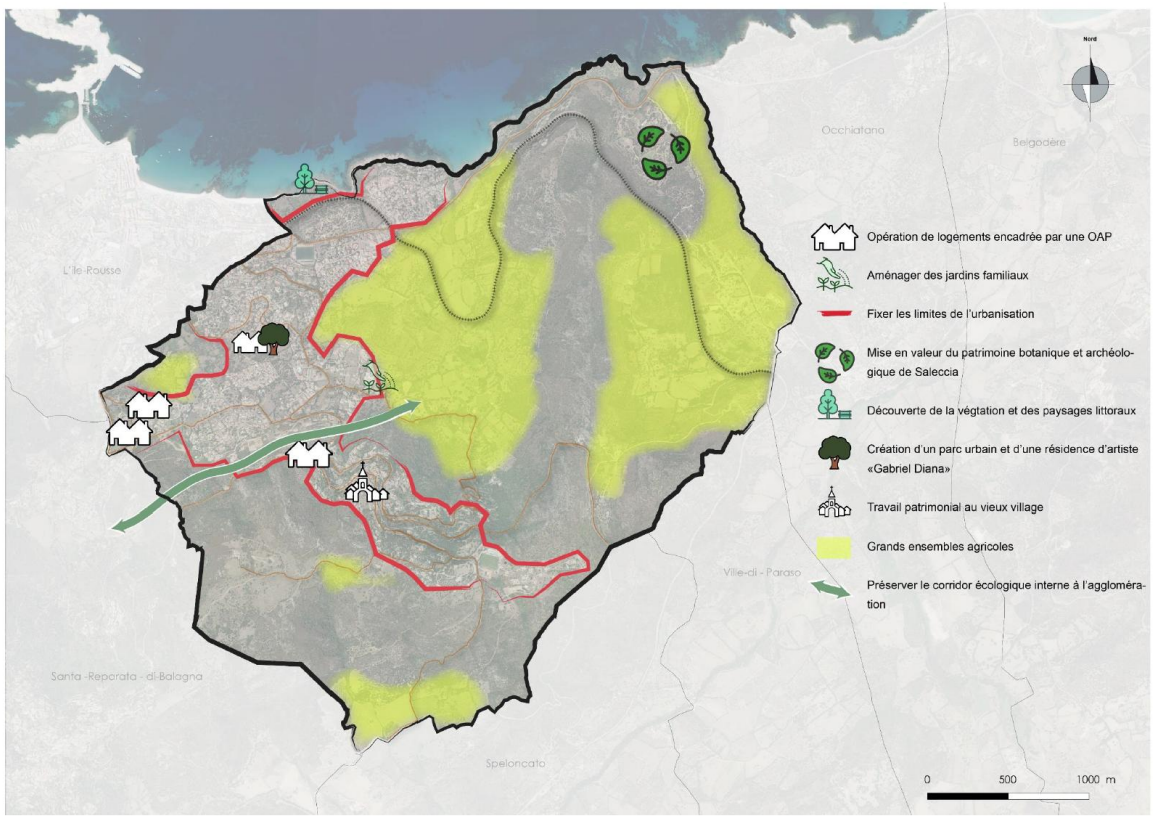
Le PADD de Monticello s'articule autour de trois grandes orientations visant à concilier développement maîtrisé, protection de l'environnement et attractivité économique :

- Renforcer l'urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés pour limiter l'étalement urbain.
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers face aux pressions foncières.
- Soutenir l'économie locale en valorisant les activités agricoles et le patrimoine.

### Orientation générale 1 : Adapter l'offre de logements aux besoins de la microrégion

Monticello s'engage à répondre aux besoins croissants en matière d'habitat tout en préservant l'équilibre territorial :

- Diversification de l'offre : logements sociaux, intermédiaires et collectifs pour jeunes actifs et seniors.
- Optimisation des espaces urbanisés : densification maîtrisée autour des équipements et des services.
- Anticipation des besoins futurs : création de réserves foncières stratégiques.
- Développement de pôles résidentiels mêlant habitat, nature et culture.



## B- Rappel des grandes orientations générales du PADD

### Orientation générale 2 : Monticello, vitrine du développement économique de la Corse

La commune s'appuie sur son patrimoine naturel, historique et archéologique pour renforcer son attractivité et consolider son tissu économique. Trois axes stratégiques structurent cette ambition :

- Le patrimoine naturel et archéologique : gestion respectueuse et mise en valeur, notamment avec le soutien au parc botanique et aux vestiges archéologiques de Salecia.
- Le centre ancien : actions de préservation et d'embellissement pour renforcer son identité et dynamiser le cœur historique.
- L'économie locale : accompagnement des filières agricoles (oléiculture sous AOC, pastoralisme extensif), soutien au tourisme, et développement d'initiatives innovantes comme une résidence d'artiste.

### Orientation générale 3 : Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental

Monticello s'engage à préserver son identité paysagère unique et à protéger son environnement naturel tout en limitant les risques environnementaux. Cette ambition repose sur quatre priorités :

- Protection des paysages emblématiques : points de vue et des perspectives sur la plaine et la côté, préservation des restanques et des oliveraies symboles du patrimoine agricole locale et la conservation du centre ancien.
- Préservation des espaces agricoles : limitation de l'urbanisation de la plaine et la restauration des terrasses agricoles pour maintenir la diversité paysagère.
- Conservation des espaces sensibles : boisements significatifs, corridors écologiques et sites remarquables (ZNIEFF, ZICO, littoral).
- Gestion des risques naturels : prévention des incendies, protection des cours d'eau et sécurisation des zones à risques, notamment les abords du ruisseau Cala d'Olivu.

## C- Justification des extensions des zones urbanisées

### *1/ Besoin en logements au vu de l'évolution passée et à venir de la population*

***a. Besoins en logements : accompagner l'évolution de la population***

Entre 2011 et 2021, Monticello a connu une dynamique de croissance marquée, avec une consommation de **21 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers** pour répondre à l'évolution démographique et au développement pavillonnaire.

Le scénario retenu anticipe une croissance démographique de **+2 % par an, portant la population à 2 707 habitants en 2035 (+735 habitants par rapport à 2019)**. Pour répondre à cette évolution, les besoins en logements s'élèvent à 581 unités :

- 405 résidences principales (incluant la réduction de la taille des ménages),
- 177 résidences secondaires.

Ce besoin en logements reflète la poursuite d'une attractivité croissante, inscrite dans une logique d'intégration à la conurbation d'Île-Rousse.

***b. Un foncier résiduel insuffisant pour répondre aux besoins***

Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine actuelle comprend :**19,78 hectares en dents creuses,13,24 hectares en extensions**, soit un total de 33,01 hectares disponibles pour l'urbanisation.

Or, les besoins fonciers théoriques pour répondre à une croissance de 2 % par an jusqu'en 2035 sont estimés à 47,65 hectares (incluant une rétention foncière de 7,94 ha). Cette insuffisance de foncier résiduel implique :

- Une priorité donnée à la densification des quartiers existants (Guardiola, Bollacia et Bongiocu), avec des constructions en hauteur,
- une division parcellaire,
- Une mobilisation des dents creuses, bien que ces dernières soient insuffisantes pour répondre à la totalité des besoins en logements

***c. Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace***

Pour répondre aux besoins identifiés tout en limitant l'artificialisation des sols, la commune a retenu une extension foncière maîtrisée :

- Le foncier mobilisable total est limité à 33,01 hectares, soit bien en dessous du besoin théorique de 47,65 hectares.
- 13,24 hectares d'extensions sont proposés, soit une réduction par rapport à l'objectif maximal de 16,5 hectares fixé pour 15 ans.

Cette stratégie s'articule autour de trois axes :
- Densifier dans l'enveloppe urbaine actuelle : Optimisation des dents creuses et mobilisation des quartiers existants pour maximiser les logements disponibles sans étendre les limites urbaines.
- Favoriser des greffes urbaines encadrées : Production de logements inclusifs (accession sociale et propriété) via des OAP stratégiques.
- Limiter l'artificialisation des sols : La consommation foncière est volontairement restreinte pour répondre aux objectifs du ZAN.

## C- Justification des surfaces résiduelles (capacités foncières en enveloppe)

| Secteur | Surface résiduelle en ha | Nbre de parcelles correspondant | Nbre de parcelles disponibles après abattement | Nombre de logement (1 par parcelle) | Nombre de logements si collectif | Total logements |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 - PIGNA / GALITELLO (village) | 2,8 | 28 | 26 | 26 | 0 | 26 |
| 2 - STAGNOLI / CIOCCHETTO (agglomération) | 8,6 | 38 | 38 | 38 | 0 | 38 |
| 3 - CARDITELLO / CASTELLACCIO (agglomération) | 8,0 | 27 | 27 | 64 | 0 | 64 |
| 4 - MADRIE / SALECCIA (agglomération littorale) | 0,4 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***Total*** | **19,8** | **97** | **91** | **128** | **0** | **128** |

**Le rapport de présentation expose le scénario de croissance démographique choisi par la collectivité (+2 % d'ici 2035), entraînant un besoin en logements et en foncier. Les capacités d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine sont évaluées à 19,8 hectares, permettant la construction d'environ 128 logements.**

Ces estimations s'expliquent par :

- Les logements individuels représentent une part importante, avec une densité d'un logement par parcelle, conforme aux préconisations CTPENAF. Cela correspond à **26 à 38 logements pavillonnaires**.
- Cette projection est cohérente avec la structure urbaine de Monticello, majoritairement pavillonnaire. Toutefois, le règlement du PLU autorise une emprise au sol de 50 % dans les zones UB, couvrant la quasi-totalité de l'agglomération et de son extension directe. Ainsi, le potentiel réel pourrait dépasser cette estimation, sous réserve de mutations foncières.
- **Contribution du secteur d'OAP n°2 (zone 1AUb)** : Ce secteur, sous maîtrise partielle de la commune, prévoit la construction de **45 logements pavillonnaires**, en accession à la propriété ou libre. Ce projet structurant permettra de relier deux quartiers actuellement disjoints, renforçant la cohérence urbaine.
- En dehors de l'OAP, le secteur CARDETELLO/CASTELLACCIO pourrait accueillir **19 logements individuels**, en raison de la faible surface des parcelles résiduelles.

## C- Justification des extensions des zones urbanisées (capacités foncières hors enveloppe)

| Secteur | Surface en extension en ha | Nbre de parcelles correspondant | Nbre de parcelles disponibles après abattement | Nombre de logement (1 par parcelle) | Nombre de logements si collectif | Total logements |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 - ORTALE / SAN FRANCESCO (village) | 0,8 | 5 | 5 | 5 | 0 | 5 |
| 2 - PENTE (village) | 0,4 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| 3 - LISTRELLA (village) | 2,1 | 9 | 9 | 9 | 0 | 9 |
| 4 - PIGNA/GALITELLO (village) | 2,4 | 7 | 5 | 4 | 26 | 30 |
| 5 - TIGNOSO (agglomération) | 1,6 | 1 | 1 | 16 | 0 | 16 |
| 6 - STAGNOLI/CIOCCHETTO (agglomération) | 5,9 | 7 | 7 | 18 | 42 | 60 |
| ***Total*** | **13,2** | **30** | **28** | **53** | **68** | **121** |

Le rapport de présentation met en évidence un besoin de 581 logements pour répondre à une croissance démographique annuelle de +2 % d'ici 2035. Ce taux se justifie par :Le rôle structurant de Monticello dans la conurbation d'Île-Rousse .La crise du logement et la rareté du foncier sur le pôle d'emploi d'Île-Rousse. La position de Monticello comme commune périurbaine disposant d'un potentiel d'accueil pour de nouveaux logements en lien direct avec l'économie locale. Cependant, ce besoin est basé sur un scénario sans densification forte, privilégiant un modèle pavillonnaire étendu sur des espaces naturels et agricoles. Afin de limiter l'étalement urbain, la collectivité a exprimé, dans son PADD, une volonté de :Réduire les extensions urbaines. Favoriser une densification maîtrisée, notamment grâce à une emprise au sol autorisée à 50 % sur les zones UB, permettant une meilleure utilisation des parcelles existantes.

Les extensions prévues par le PLU sont volontairement réduites à 13 hectares, bien qu'il en aurait fallu 28 hectares pour répondre pleinement au scénario pavillonnaire. Cette limitation entraîne une production totale de 249 logements, répartis comme suit :

- Logements individuels (hors OAP) : Conformément aux règles CTPENAF, la densité est d'un logement par parcelle. Cela **représente 53 logements pavillonnaires**, répartis entre les zones UB et les extensions (5, 1, 9, 4, 16 et 18 logements selon les secteurs). Ce chiffre est cohérent avec la morphologie urbaine de Monticello, majoritairement pavillonnaire.
- Logements prévus dans les OAP (n°1, 3 et 4)Les OAP offrent un cadre précis pour le développement urbain, sous maîtrise des promoteurs. Un total de 68 logements collectifs est prévu :
    - 6 logements dans l'OAP n°3.
    - 36 logements dans l'OAP n°4.
    - 26 logements dans l'OAP n°1.

## 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

A/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

B/ Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC

C/ Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

D/ Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU

E/ Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP, au niveau de l'ensemble du PLU

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

**Extrait de la Trame de la CTPENAF page 5 :**
*« L'analyse vise à répondre aux questions suivantes : où, combien et pourquoi ? Elle permet aux membres d'apprécier l'impact du projet sur les espaces concernés et de conclure si cette consommation est acceptable au vu des besoins justifiés de logements.*

*A/Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation*
*En premier lieu, insérer dans ce paragraphe une carte générale permettant de visualiser les zones PLU regroupées par secteur géographiques plus restreint que le territoire communal. Un secteur regroupe plusieurs zones du PLU proches afin de ne pas multiplier les cartes mais l'ensemble des zones urbanisables (habitats, projets collectifs doit être analysées. »*

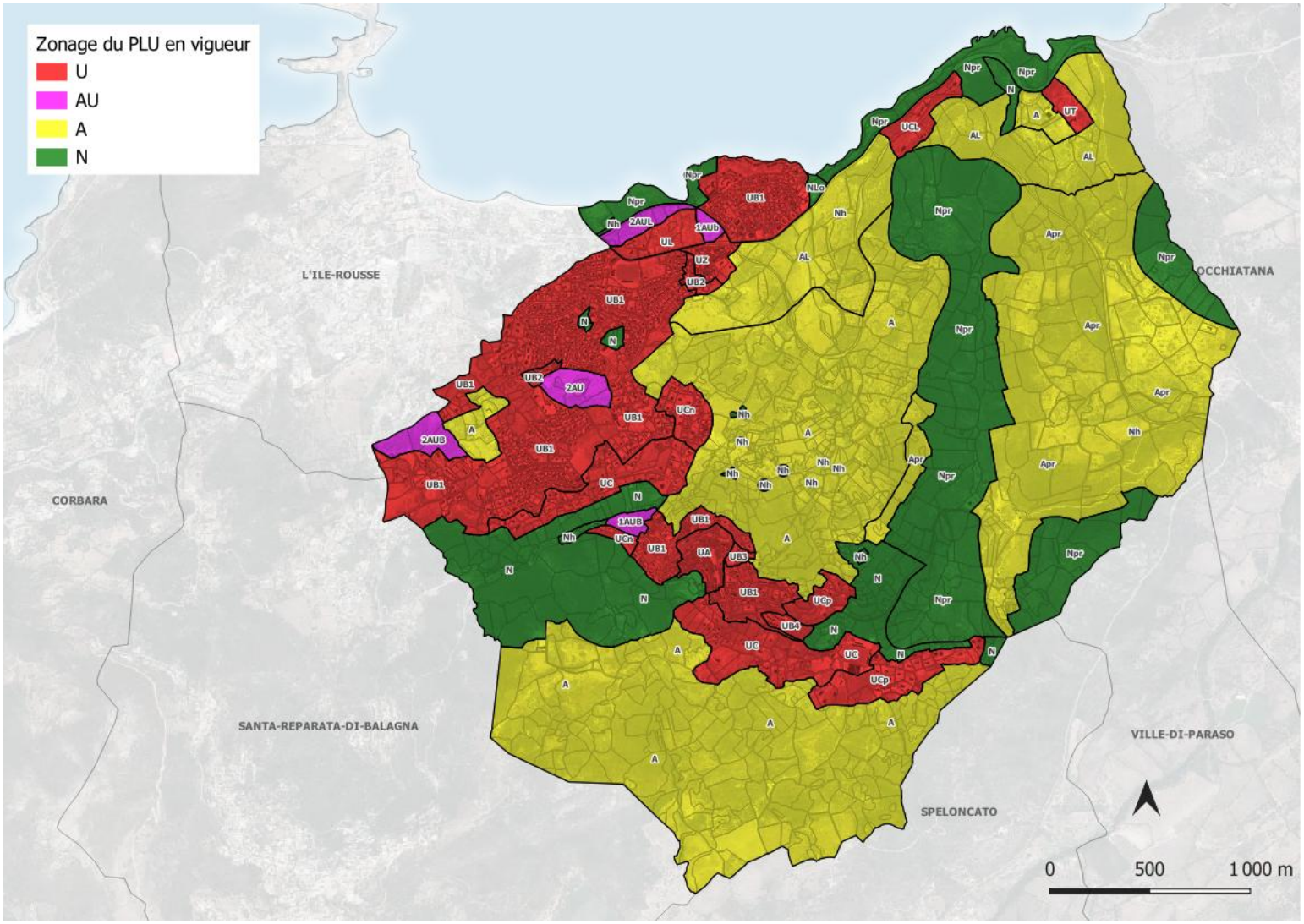
Afin d'analyser les secteurs impactés par la consommation foncière, cette première partie présentera **des cartes d'ensemble** offrant une vue d'ensemble des zones du PLU et de leurs déclinaisons thématiques.

Dans la deuxième partie, le territoire communal sera étudié à travers **9 zooms sectorisés**. Ces secteurs ont été définis ou regroupés en tenant compte des extensions et restitutions identifiées par rapport au PLU précédent. Pour simplifier la présentation, les secteurs d'extension et de restitution ont été rassemblés en 9 zooms en fonction de leur proximité géographique

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

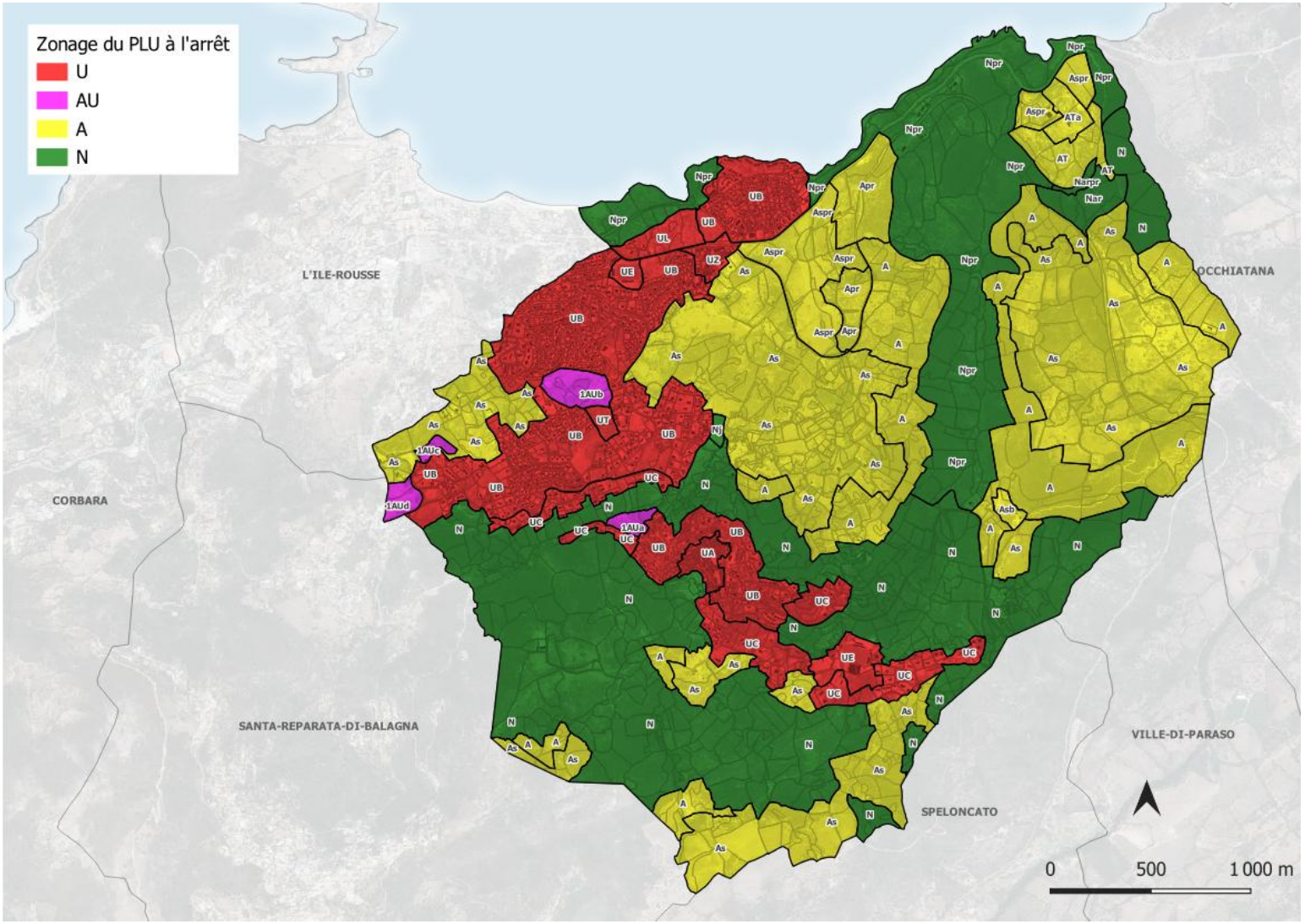
### Carte d'ensemble : Zonage en vigueur



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

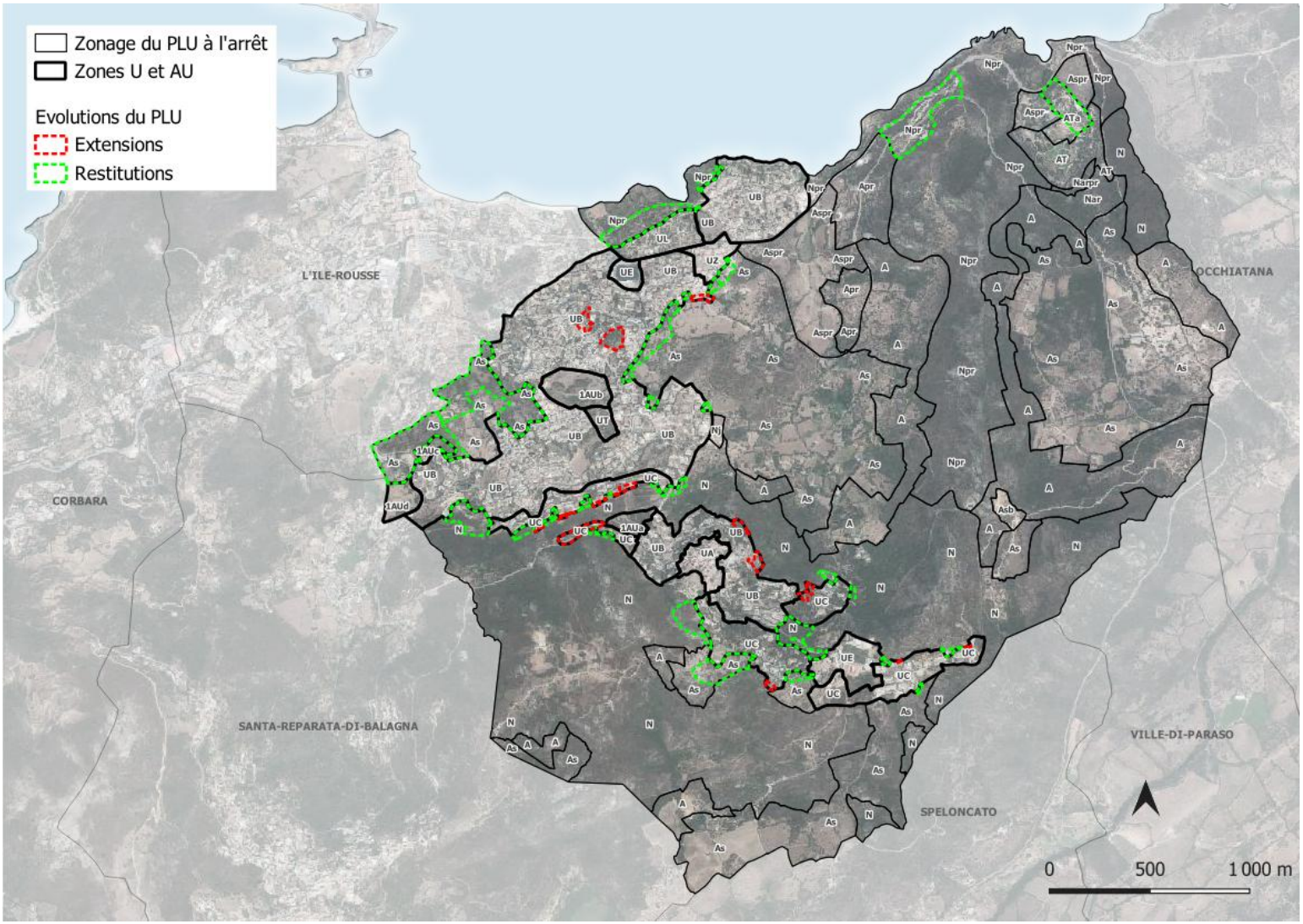
### Carte d'ensemble : Zonage PLU révisé



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

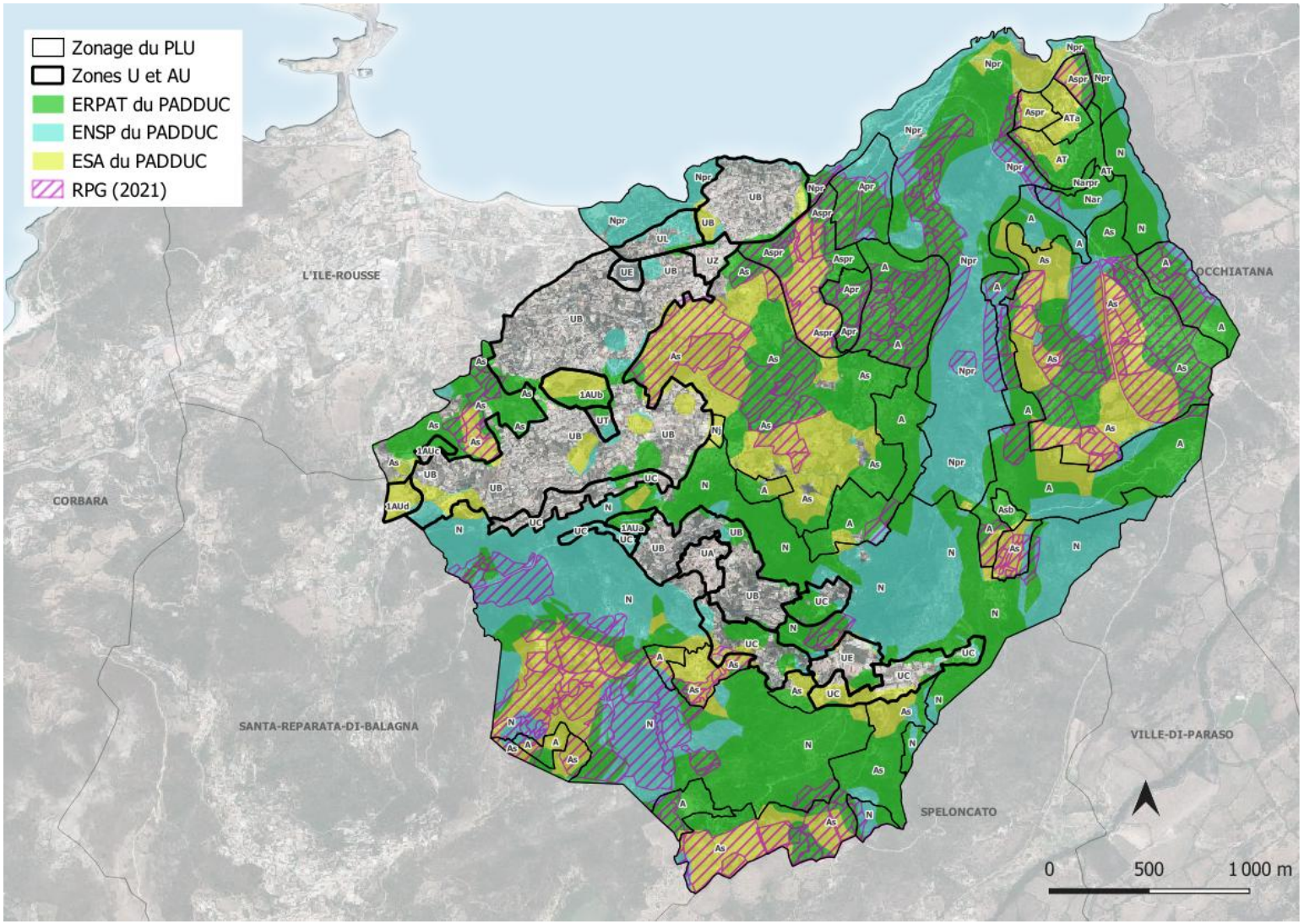
### Carte d'ensemble : Zones restituées et extensions



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

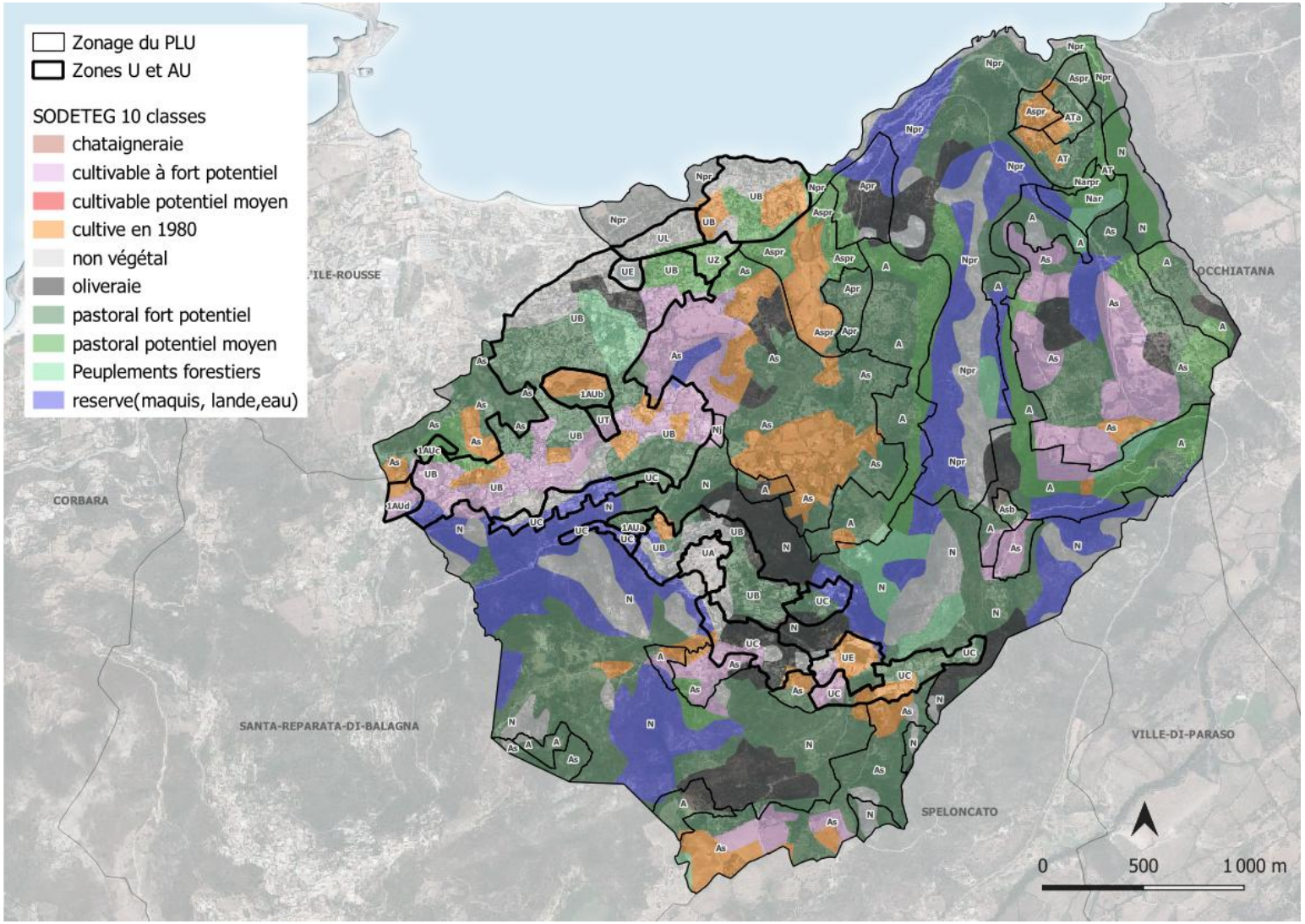
### Carte d'ensemble : PADDUC (ERPAT + ENSP + ESA)



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

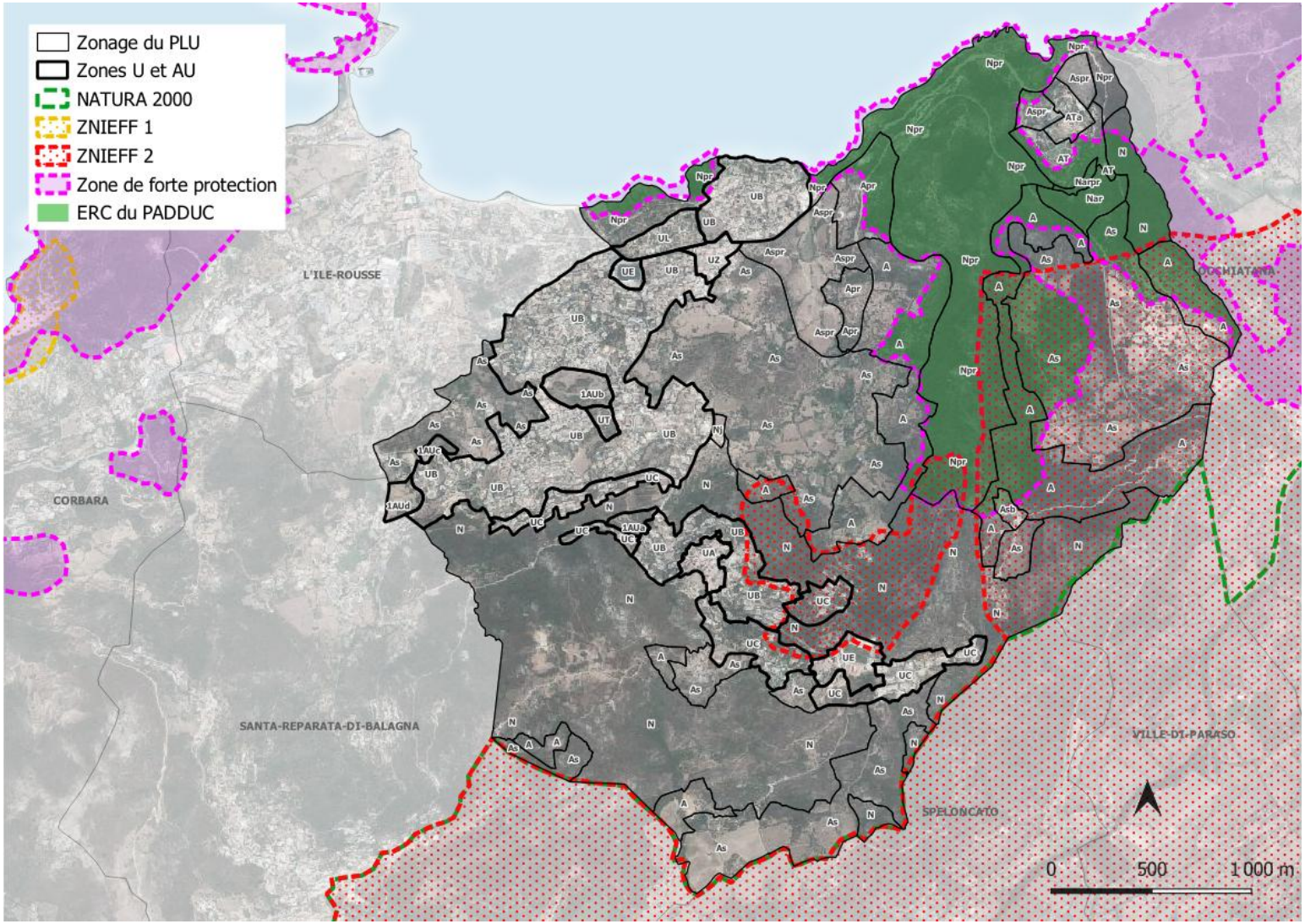
### Carte d'ensemble : SODETEG



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

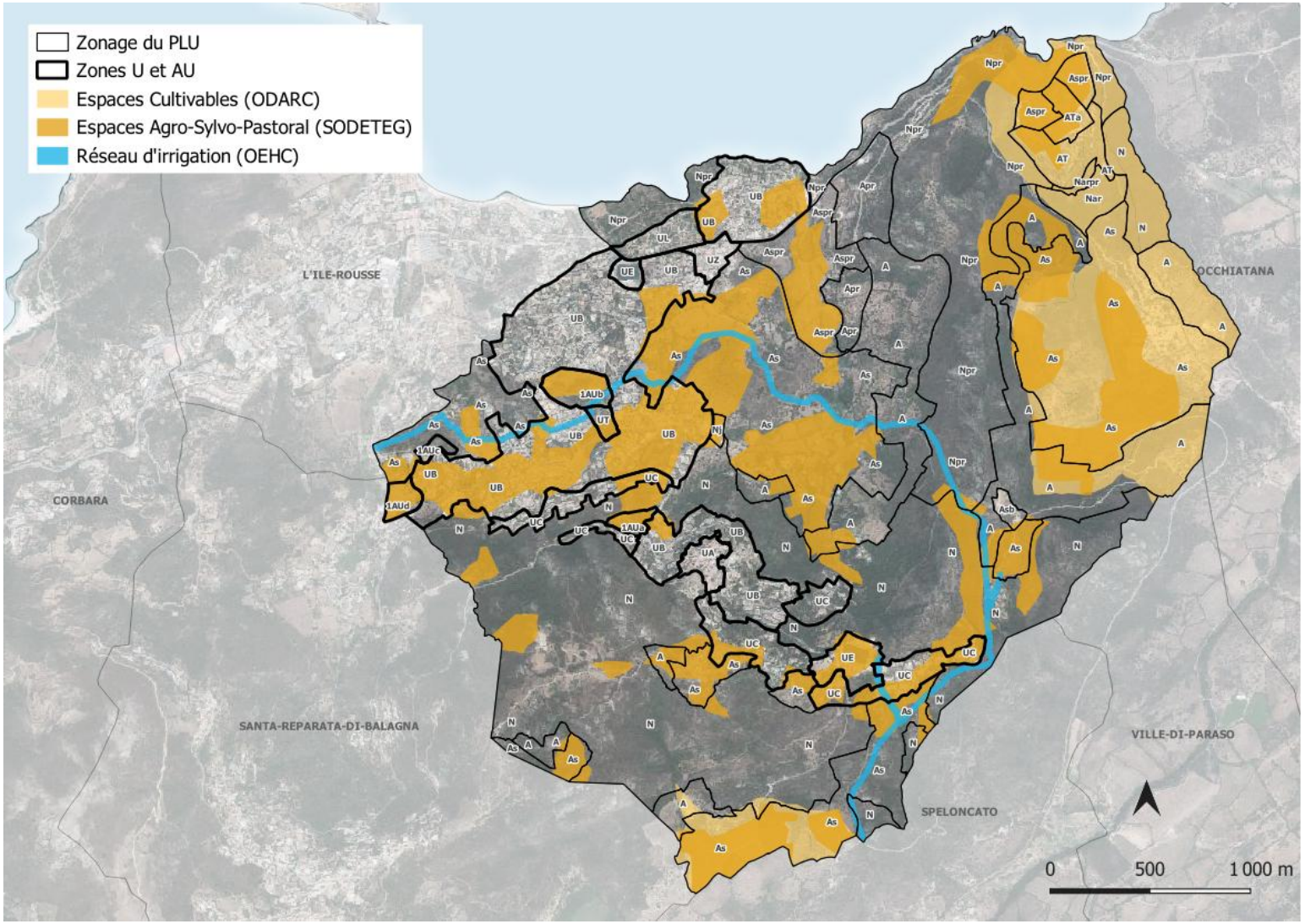
### Carte d'ensemble : Protections réglementaires



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

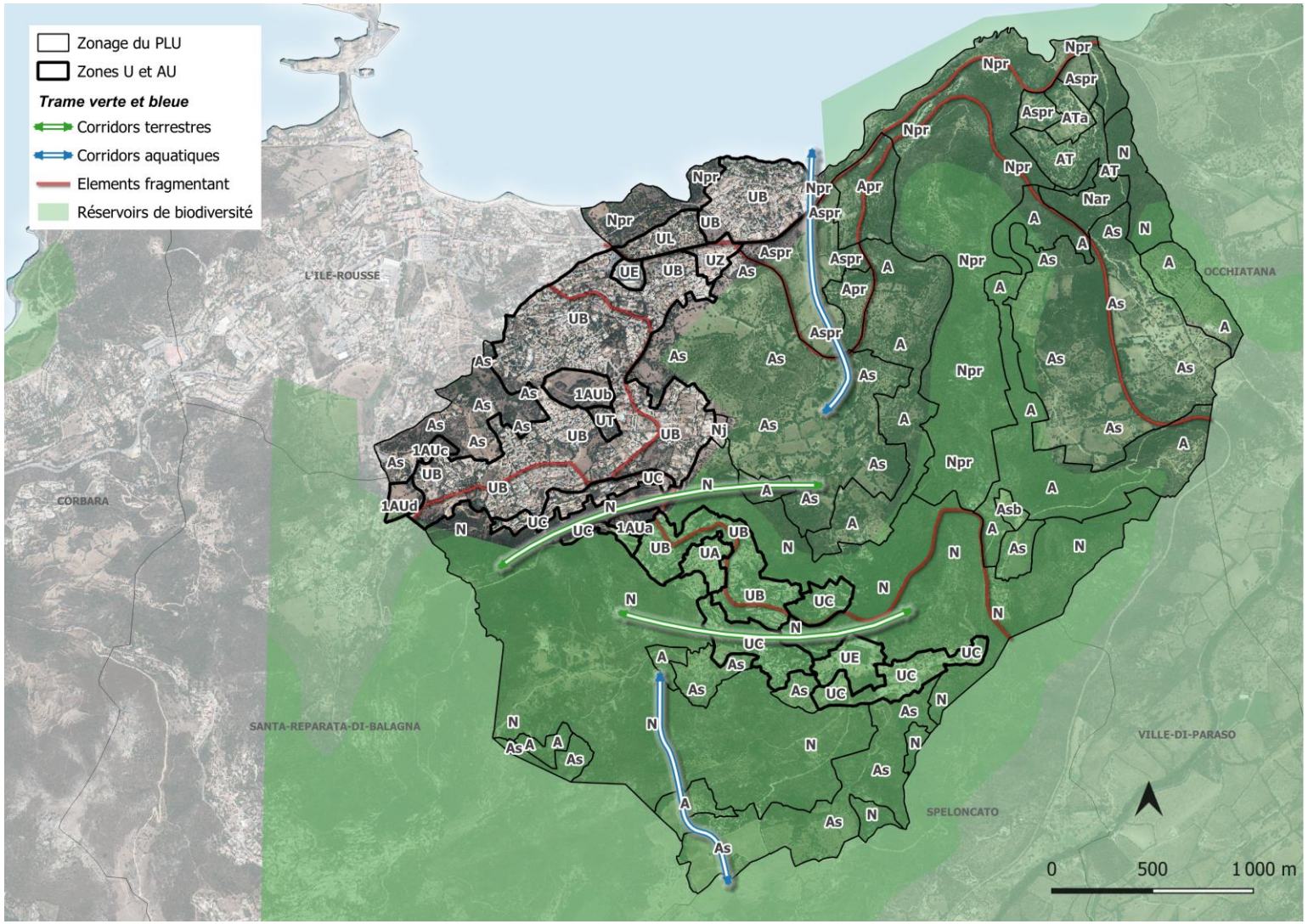
### Carte d'ensemble : ESA



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

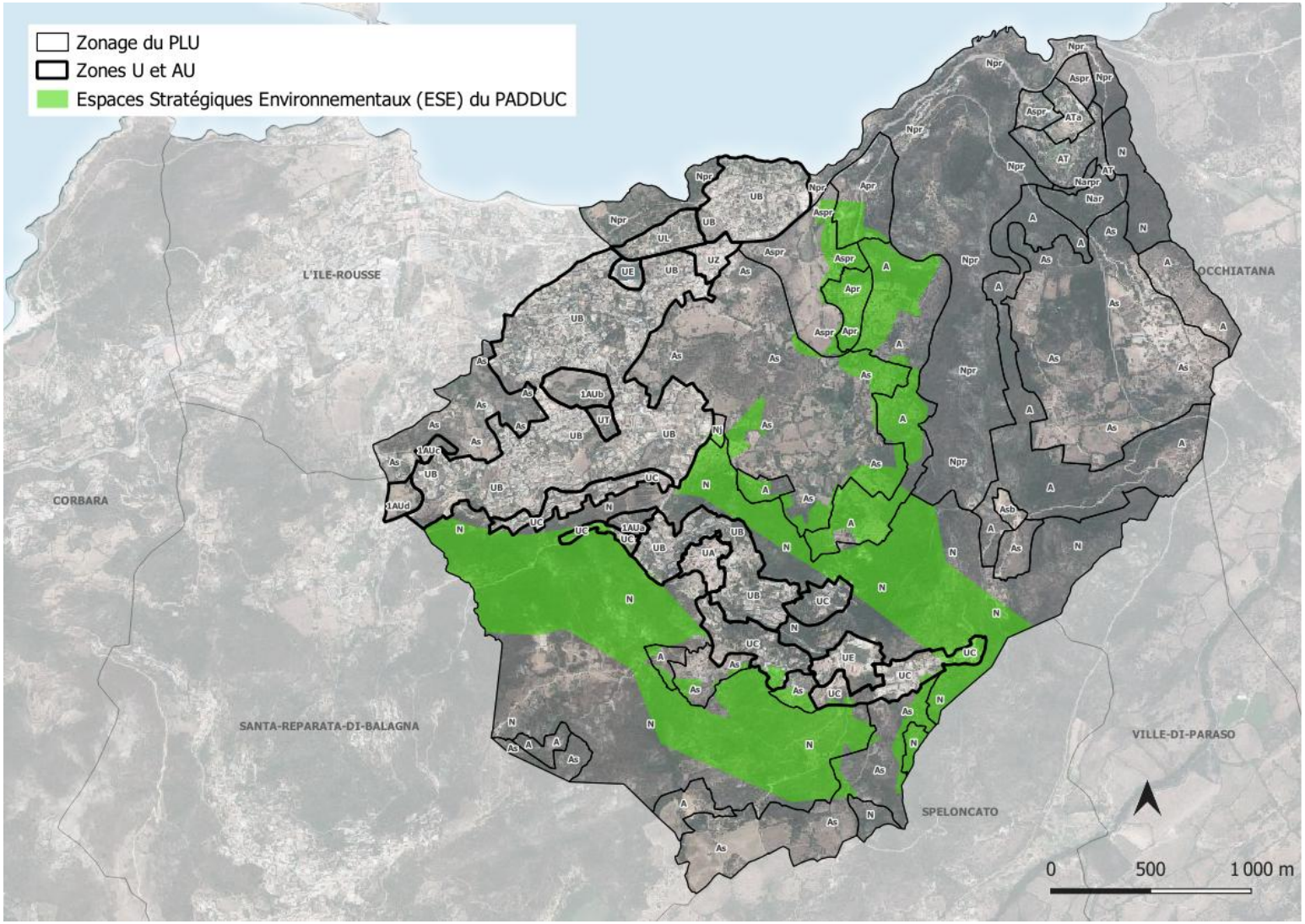
### Carte d'ensemble : TVB



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Carte d'ensemble : ESE



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

**Extrait de la Trame de la CTPENAF page 5 :**
*« Un **secteur regroupe plusieurs zones du PLU proches** afin de ne pas multiplier les cartes mais l'ensemble des zones urbanisables (habitats, projets collectifs doit être analysées.* »

Pour simplifier la présentation, le territoire communal sera étudié à travers **9 zooms sectorisés**. Ces secteurs ont été définis ou regroupés en tenant compte des extensions et restitutions identifiées par rapport au PLU précédent.

Ces 9 zooms sont :
- Secteur 1 : Mandrie / Saleccia
- Secteur 2 : Tignoso
- Secteur 3 : Carditello / Castellaccio*
- Secteur 4 : Stagnoli / Ciocchetto
- Secteur 5 : Pigna / Galitelo*
- Secteur 6 : Pente
- Secteur 7 : Piano
- Secteur 8 : Ortale / San Francesco*
- Secteur 9 : Listrella*

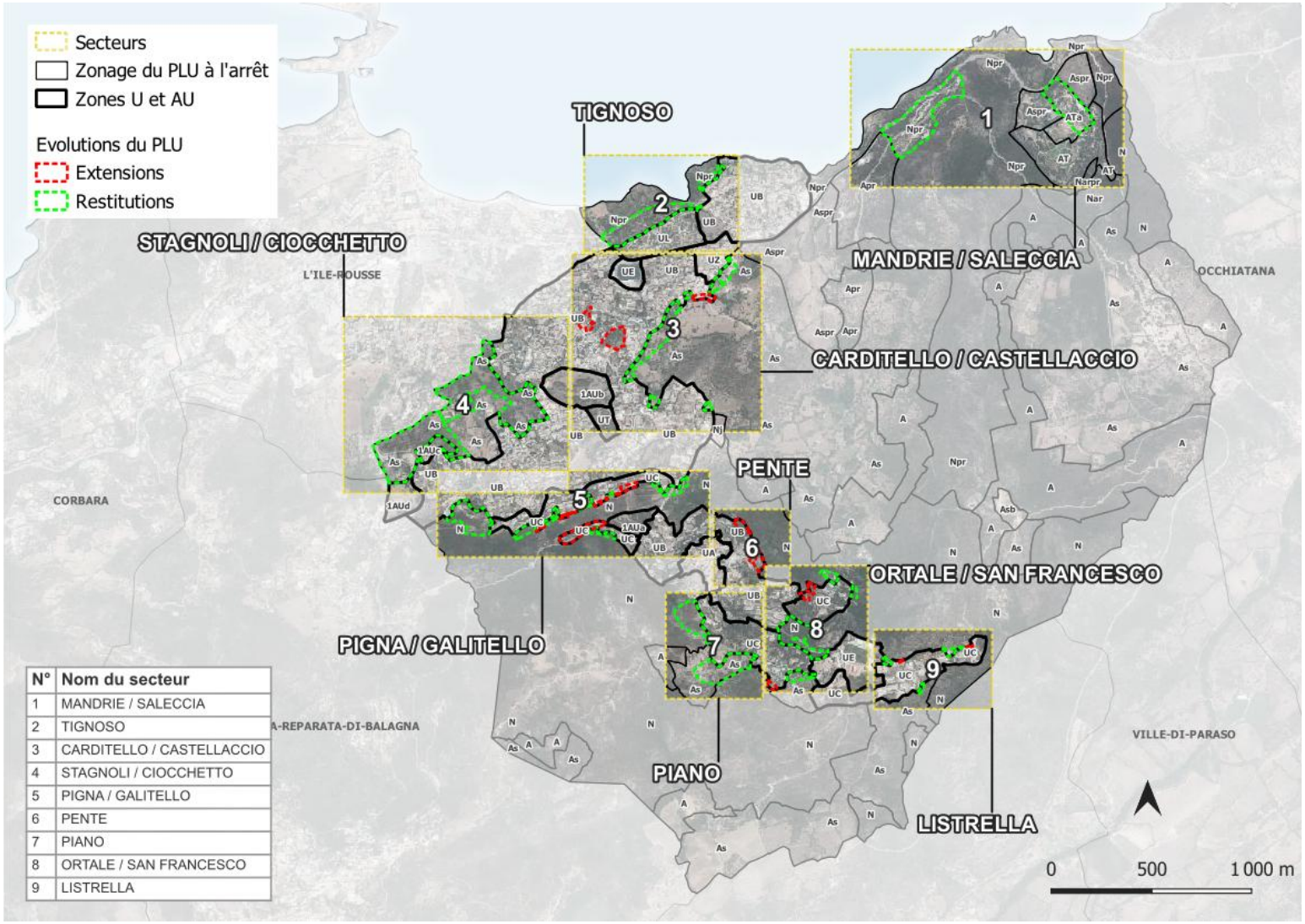
La carte ci-dessous illustre les secteurs retenus pour cette analyse.

*Sur certains secteurs lors de tableurs du bilan des consommation, ils seront examinés par rapport aux extensions ou restitutions aux zones non urbanisées.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

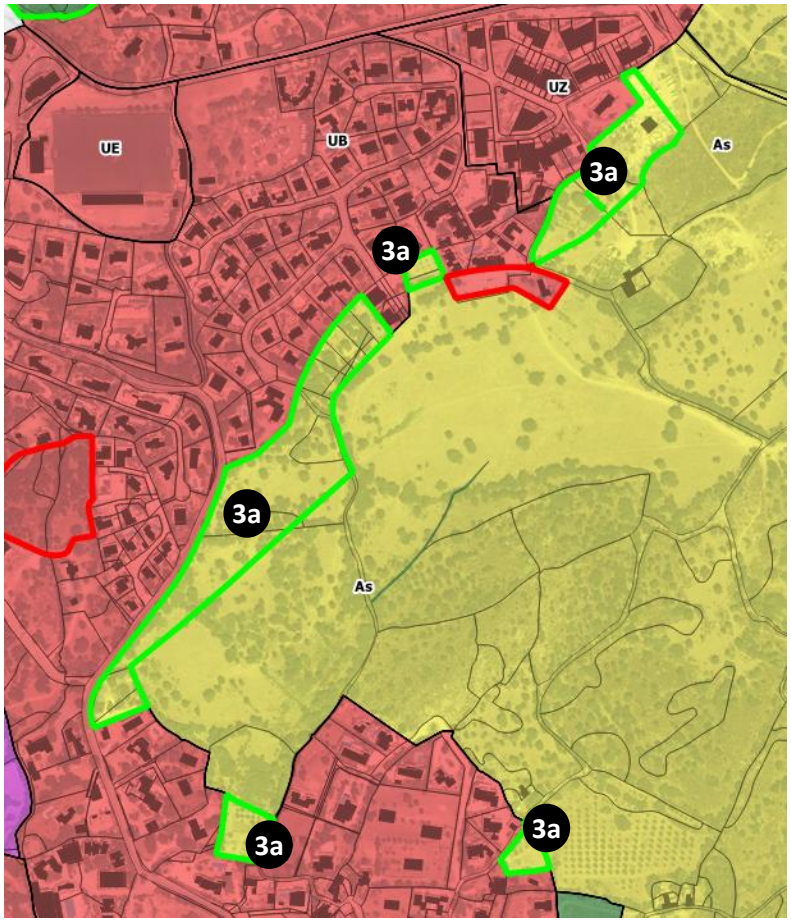
### Carte d'ensemble et délimitation des secteurs d'analyse



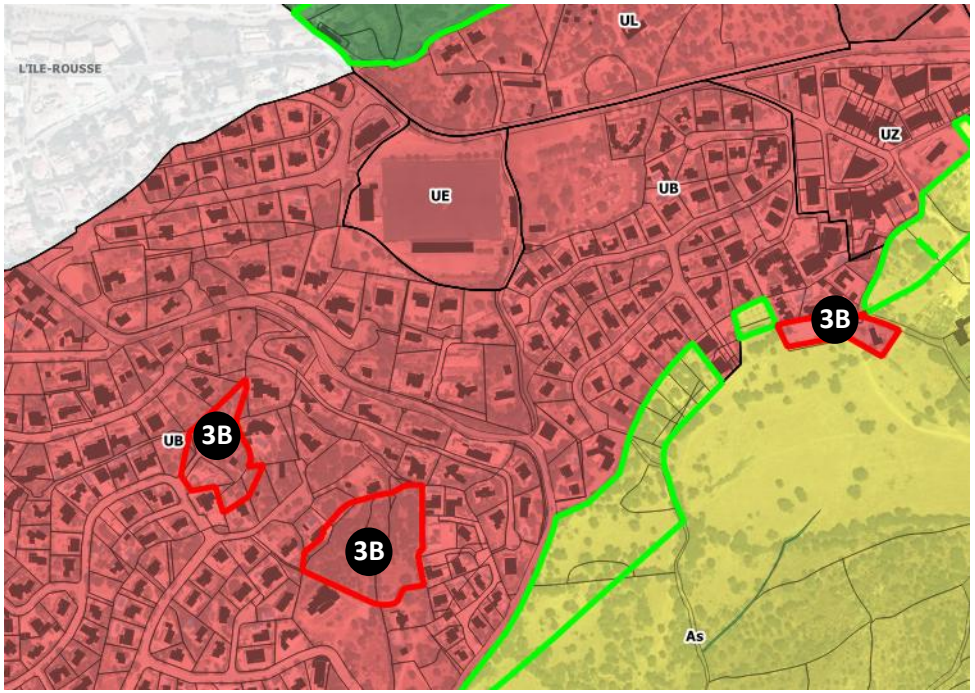

| N° | Nom du secteur |
|---|---|
| 1 | MANDRIE / SALECCIA |
| 2 | TIGNOSO |
| 3 | CARDITELLO / CASTELLACCIO |
| 4 | STAGNOLI / CIOCCHETTO |
| 5 | PIGNA / GALITELLO |
| 6 | PENTE |
| 7 | PIANO |
| 8 | ORTALE / SAN FRANCESCO |
| 9 | LISTRELLA |

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation



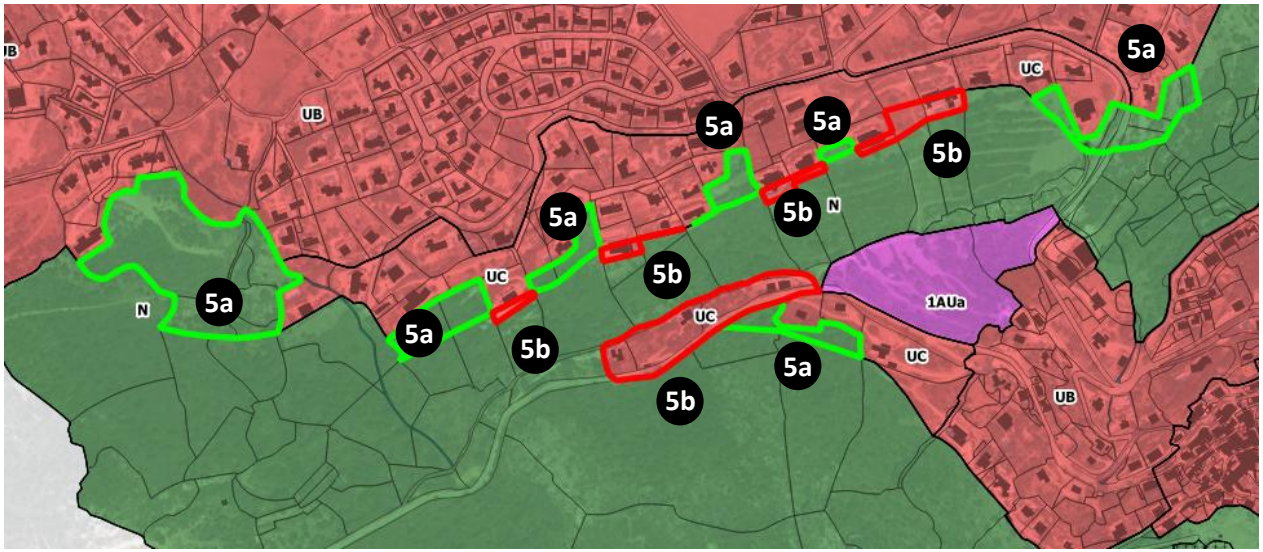

3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO




3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO

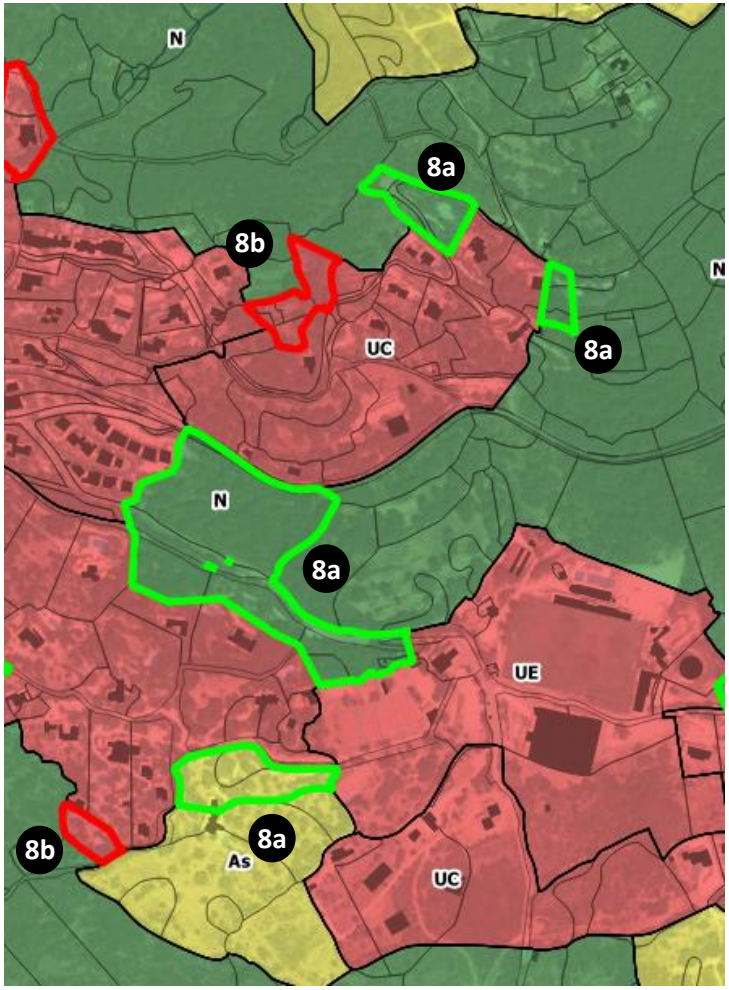
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation



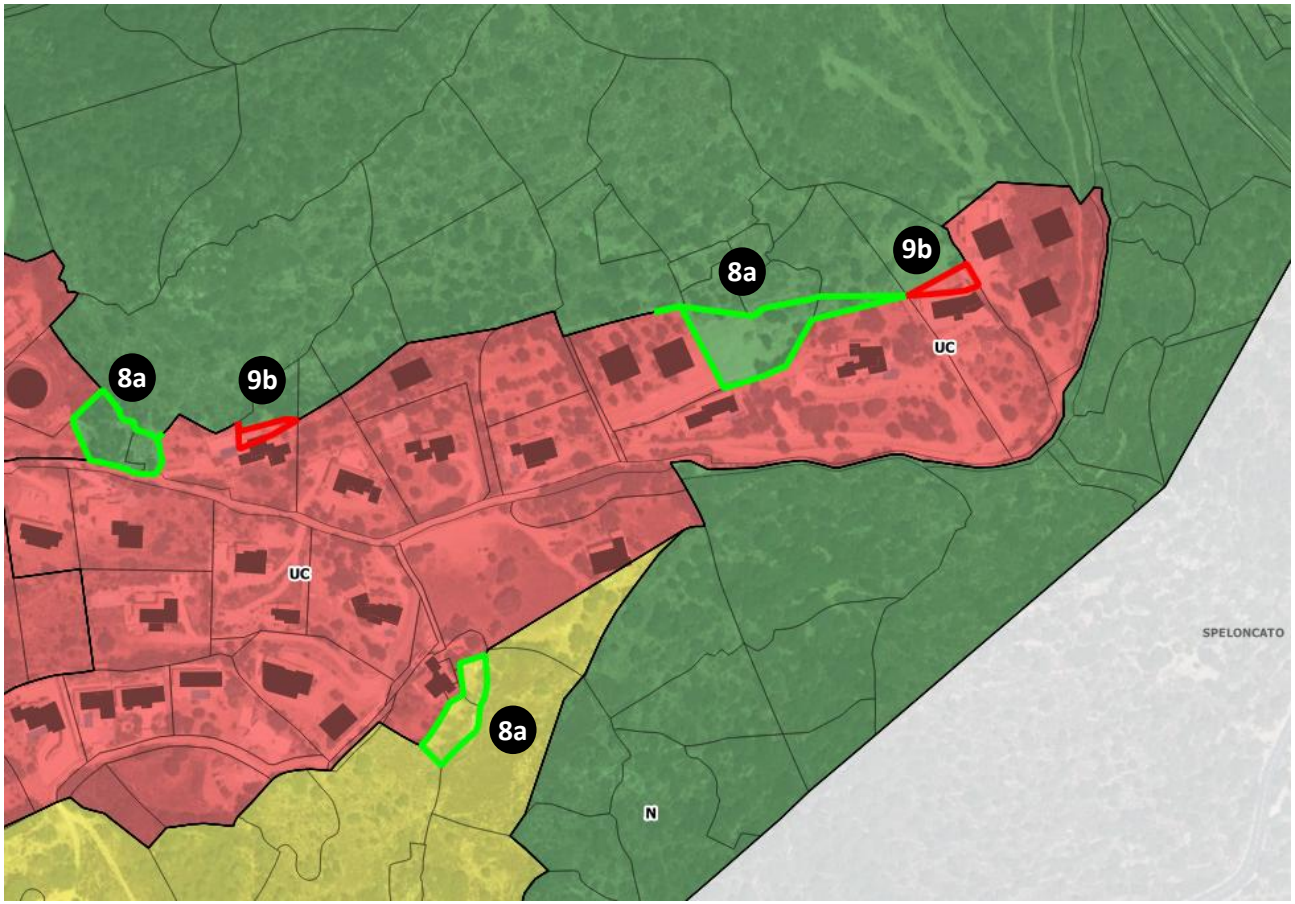

5a et 5b PIGNA / GALITELLO

8a et 8b ORTALE / SAN FRANCESCO



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

**A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation**




9a et 9b -LISTRELLA

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

**Extrait de la Trame de la CTPENAF page 5 et 6 :**

« *Ensuite, selon la nature des espaces consommés, trois types d'illustration sectorielle peuvent alors être déclinés toujours dans ce paragraphe.*

- *Illustration de la couche ESA du PLU, ERPAT et ENSP du PADDUC, du RPG, du zonage du projet de document d'urbanisme* » (l'entièreté des zones U, AU, A et N sont présentes). Le fond ortho-photo est rendu plus transparents pour améliorer la lisibilité du zonage.
- « *Illustration de la couche SODETEG 10 classes et du zonage* » (l'entièreté des zones U, AU, A et N sont présentes). Le fond ortho-photo est rendu plus transparents pour améliorer la lisibilité du zonage.
- « *Illustration des espaces naturels de portées réglementaires et du zonage* » (l'entièreté des zones U, AU, A et N sont présentes). Le fond ortho-photo est rendu plus transparents pour améliorer la lisibilité du zonage.
- « *Illustration des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée/contrôlée (AOP/AOC) et du zonage* » (l'entièreté des zones U, AU, A et N sont présentes). Le fond ortho-photo est rendu plus transparents pour améliorer la lisibilité du zonage.

**« *Pour chaque secteur, expliquer et justifier la consommation des différents espaces.***

***Révision de PLU : les différentes cartes […] par secteur devront faire apparaître en contour vert les zones restituées, en contour rouge les nouvelles extensions*** »

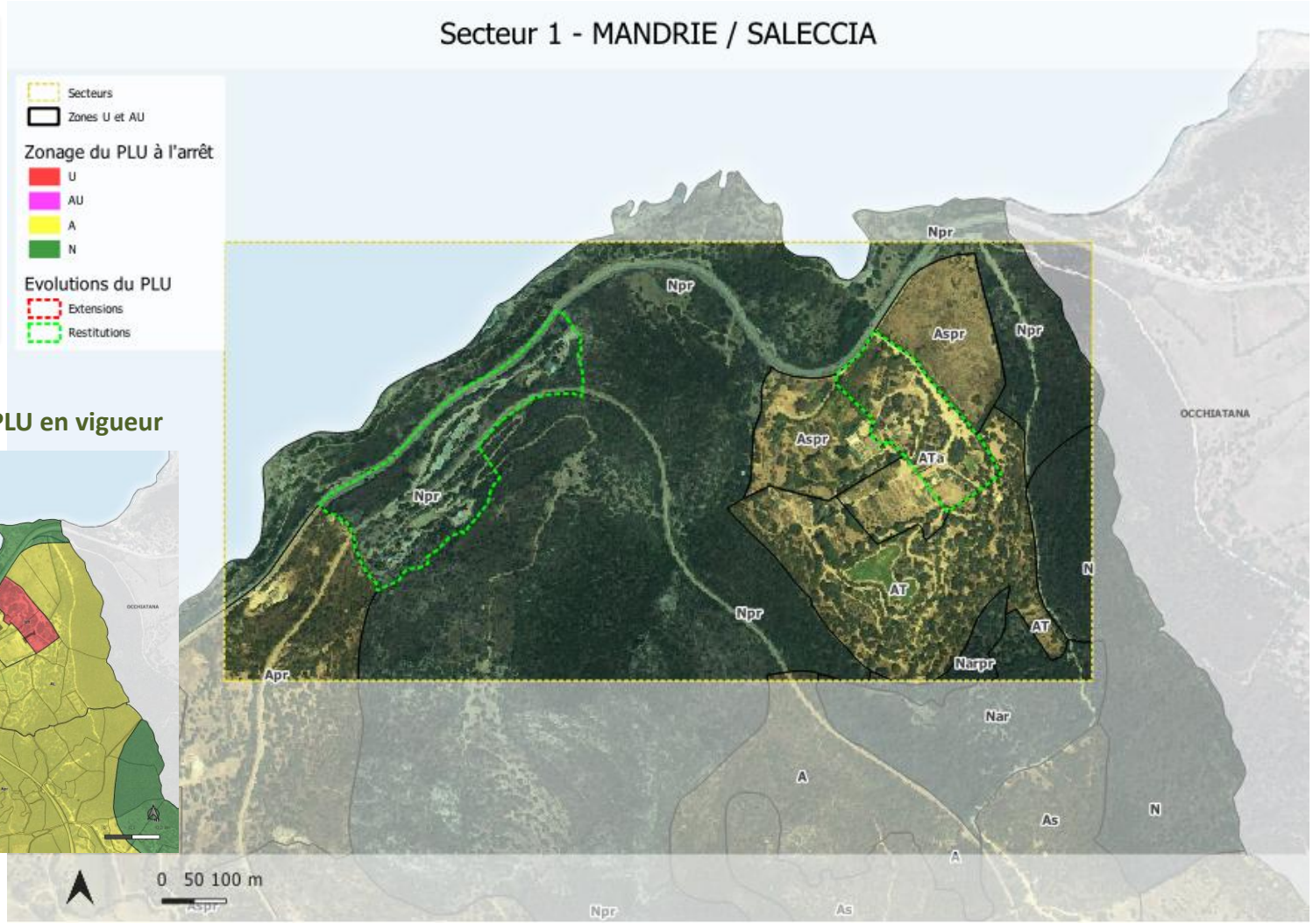
Les cartes ci-dessous illustrent, le cas échéant, les secteurs impactés par la consommation au regard des différentes thématiques.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

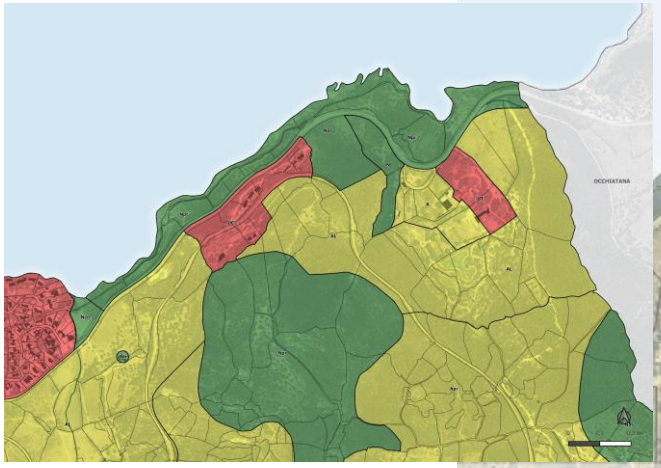
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : Zonage PLU révisé

Sur le littoral nord, l'urbanisation est peu dense et concentrée à proximité du rivage. Par rapport à l'ancien PLU, les zones U ont été supprimées afin de mieux refléter la réalité de l'occupation des sols dans ce secteur. Les bâtiments liés au jardin botanique ont été reclassés en zone A, tandis que les habitations dispersées sont désormais classées en zone N.




### Mandrie / Saleccia (1) : Zonage PLU en vigueur

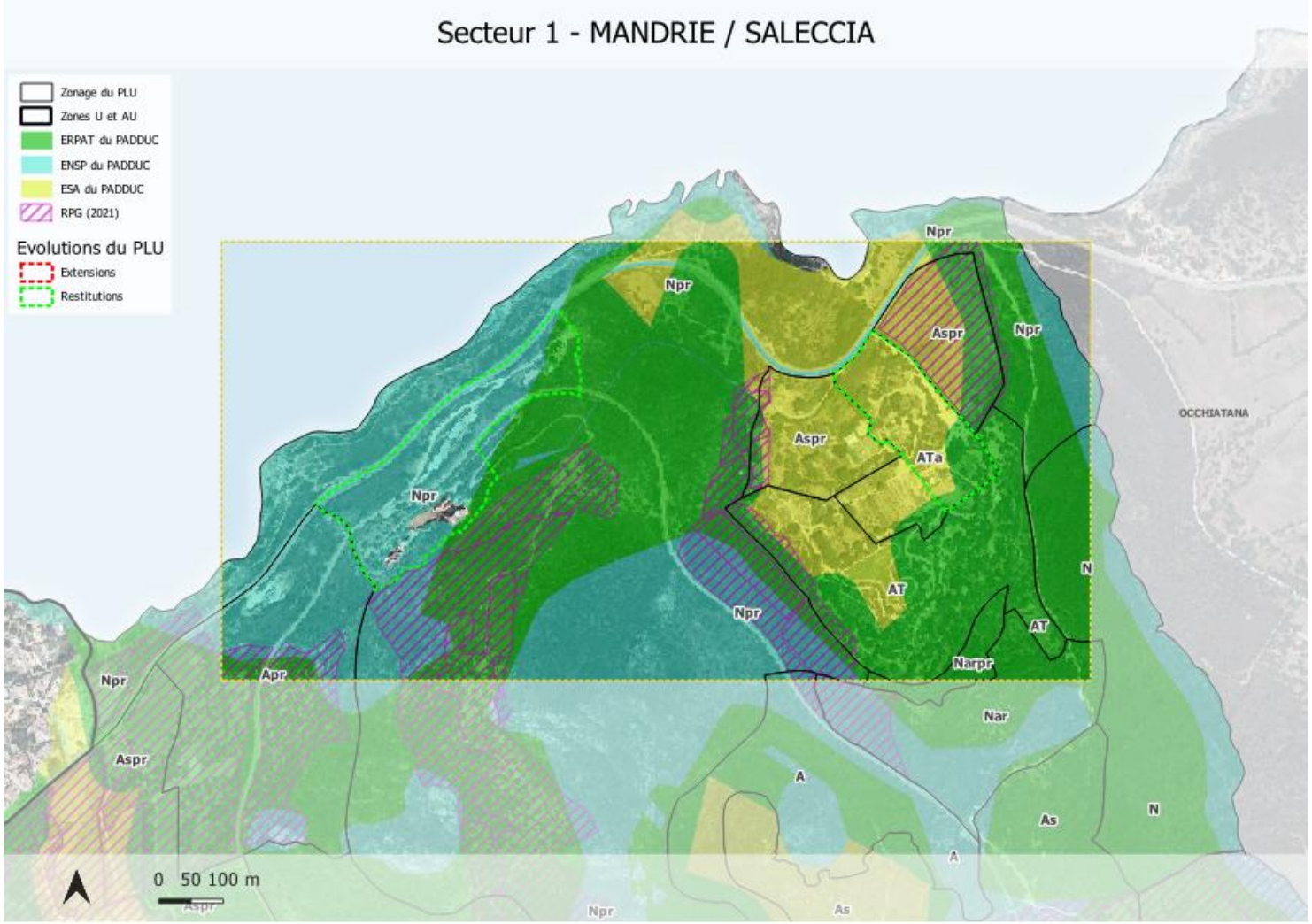


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : Espaces du PADDUC

- 2,40 ha d'ESA ont été restitués (entièrement non bâti)
- 1,50 ha d'ERPAT ont été restitués (entièrement non bâti)
- 4,70 ha d'ENSP ont été restitués (dont 4,60 non bâtis)



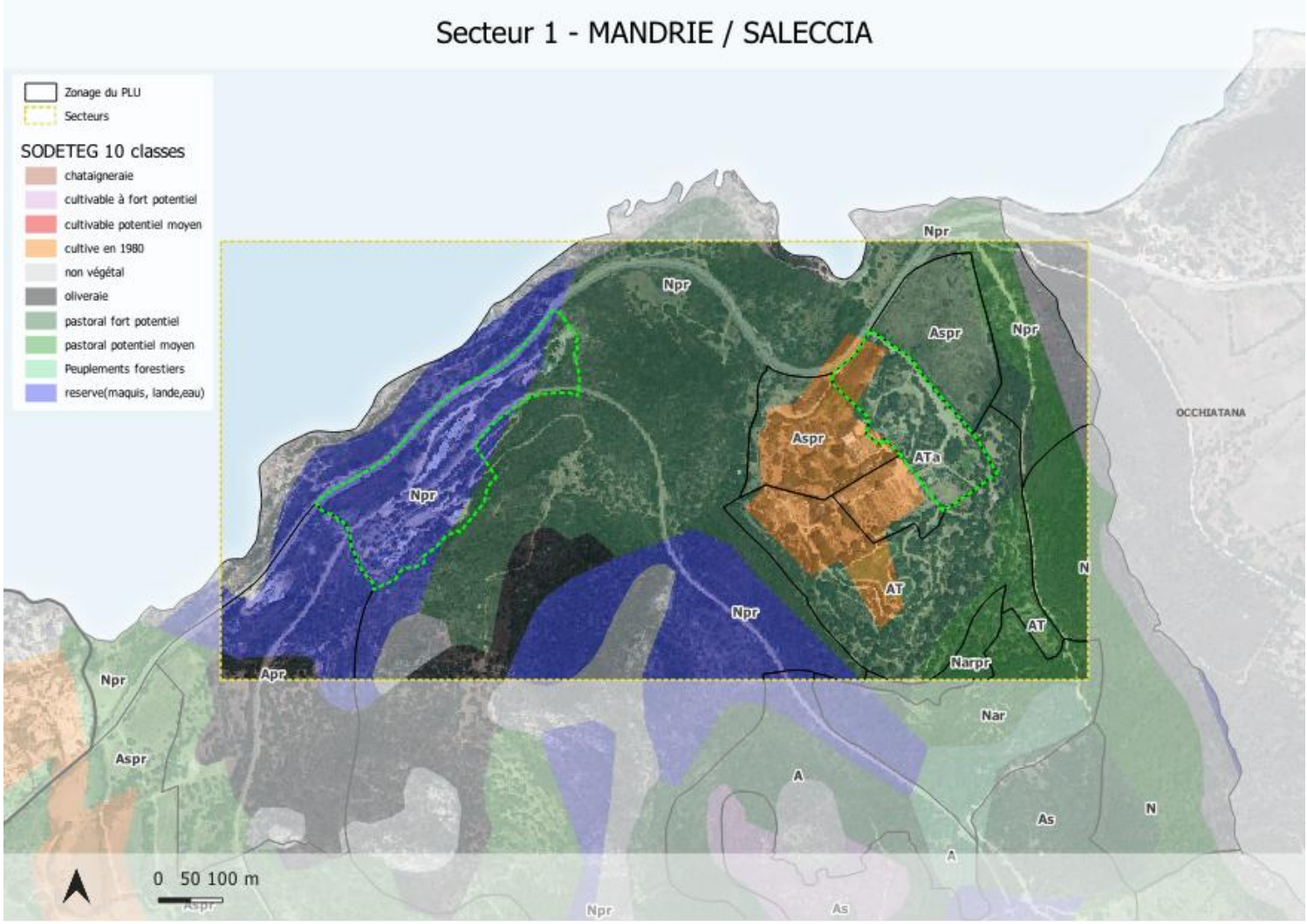
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : SODETEG

- 0,5 ha de terres cultivables ont été restitués
- 3,5 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel ont été restitués

Le secteur de Mandrie / Saleccia est majoritairement composé de terres agricoles et d'espaces pastoraux, dont la majorité reste non bâtie. La zone est peu urbanisée et reste principalement consacrée à des activités agricoles et pastorales.

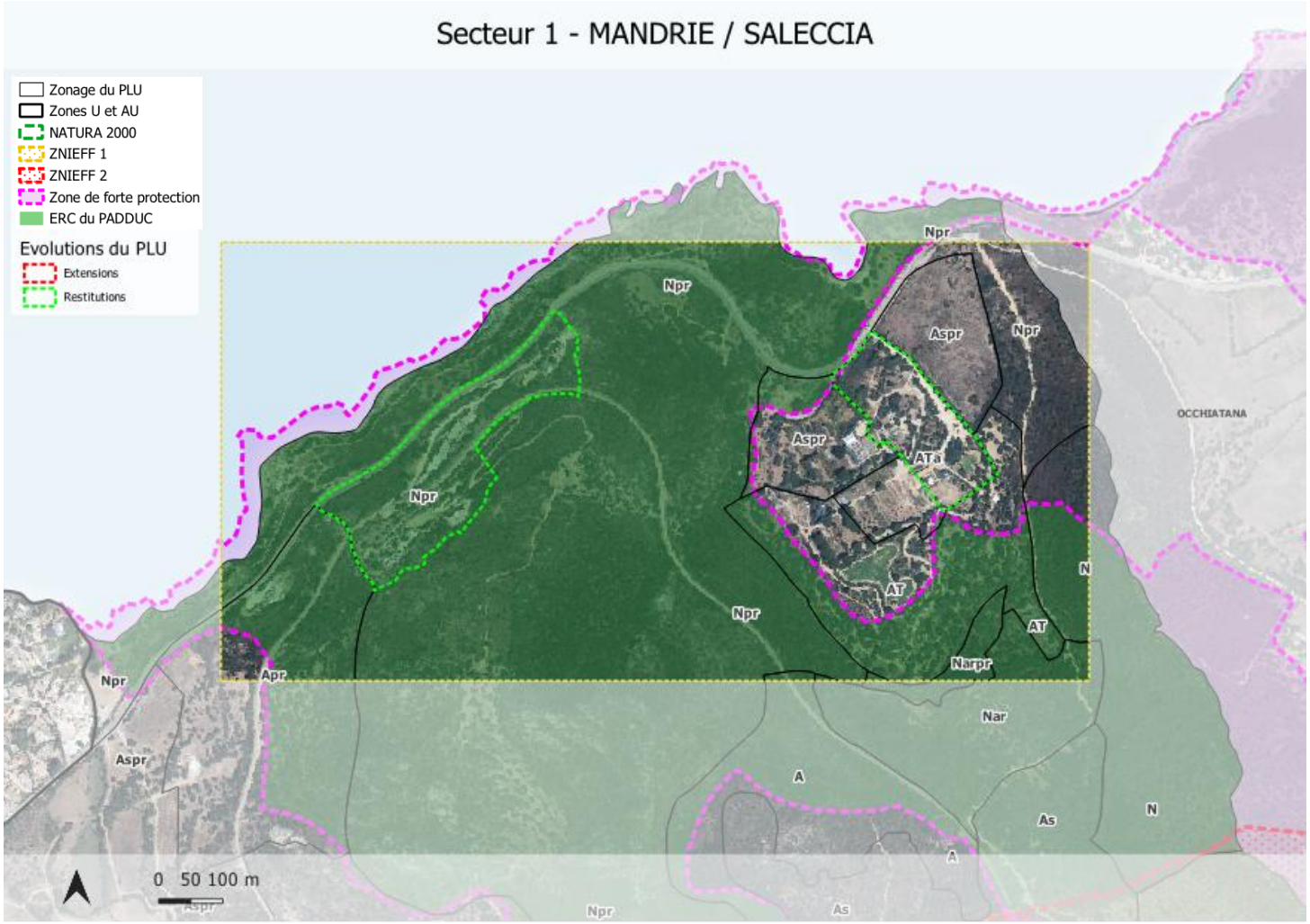


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : Protections réglementaires

- 5,80 ha d'ERC du PADDUC ont été restitués
- 5,80 ha de protections fortes ont été restitués



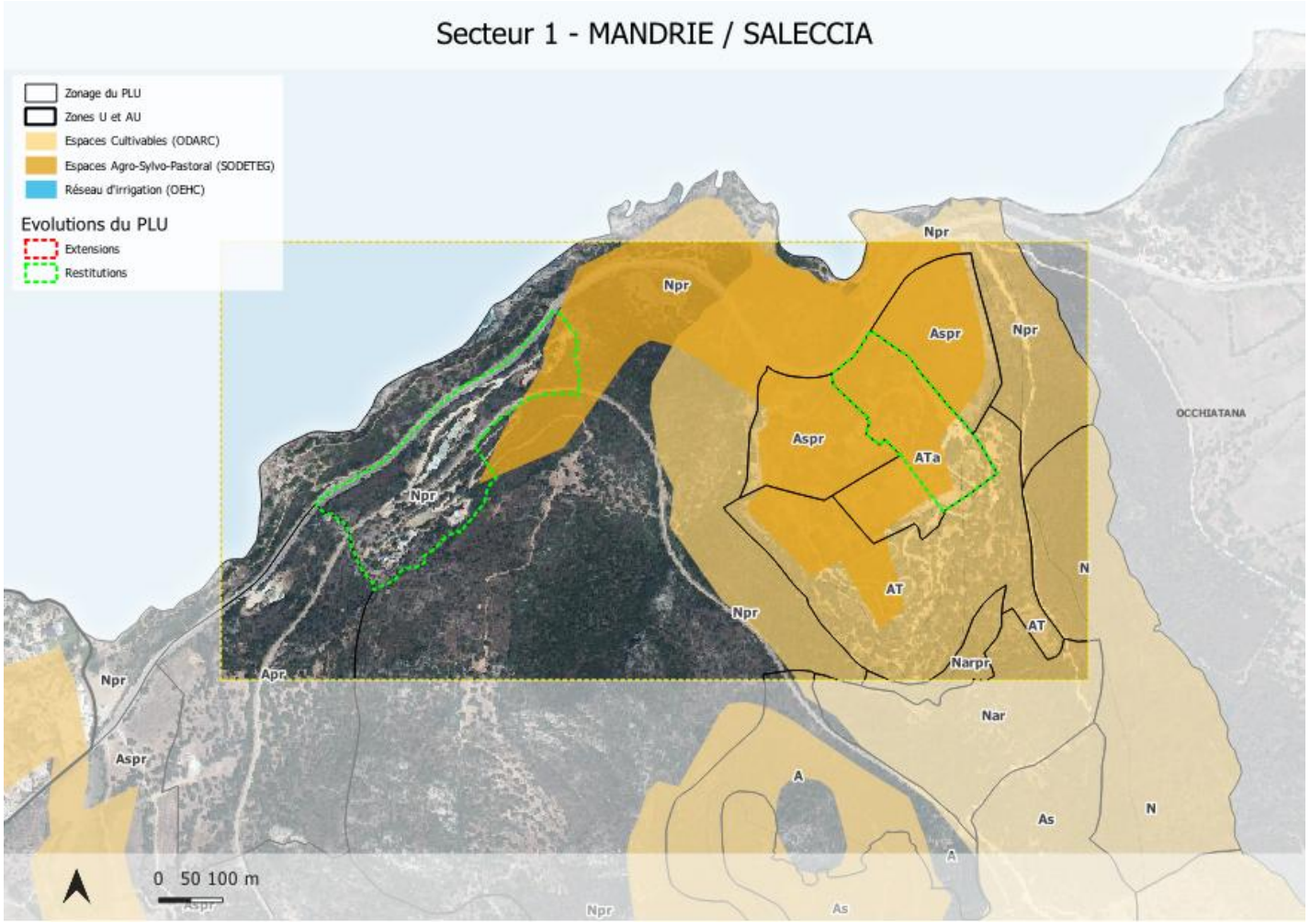
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : ESA

- 2,40 ha d'ESA du PADDUC ont été restitués

Pour ce secteur, une partie des ESA ont été traduit en zone N afin de conserver une cohérence de milieu.

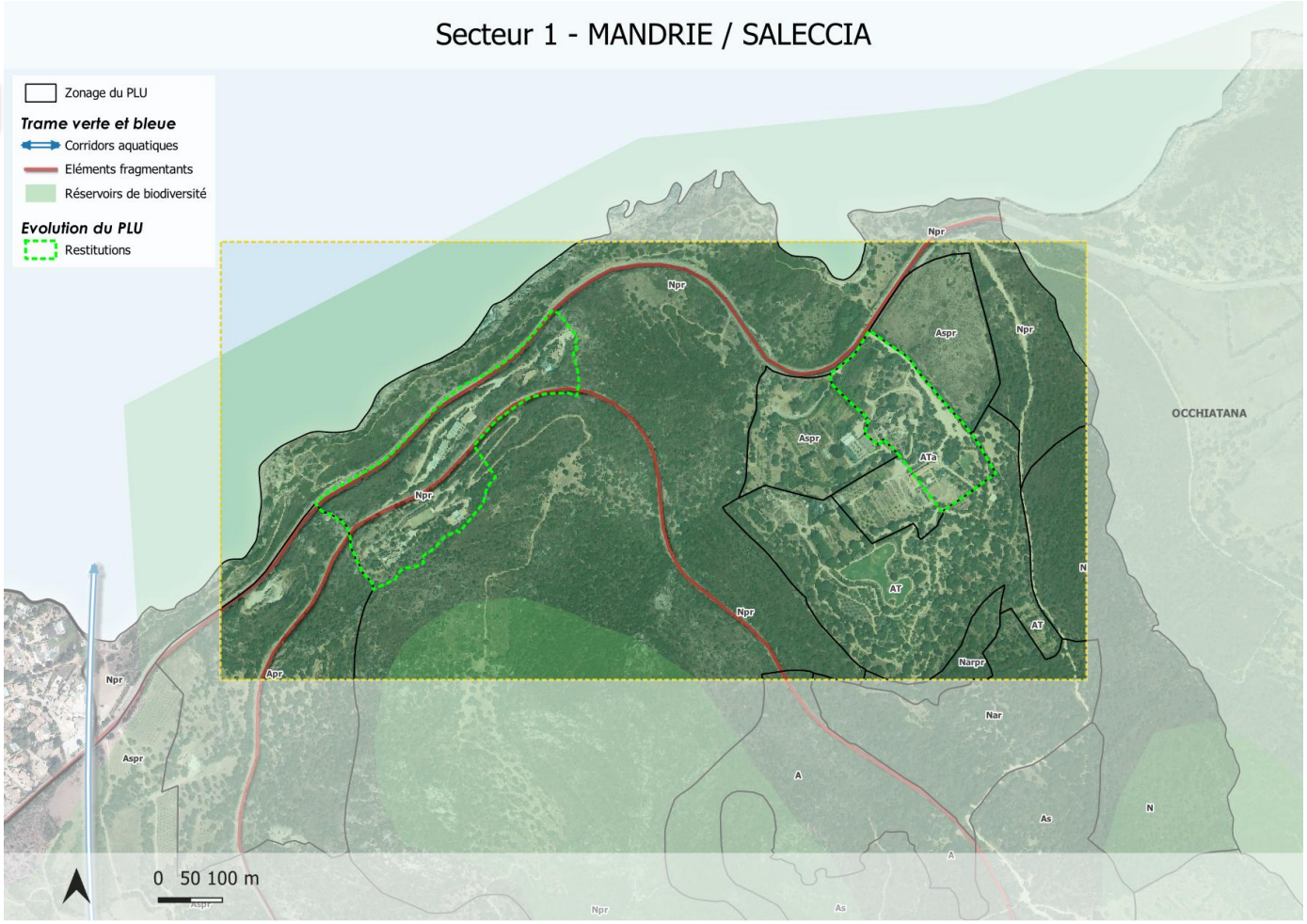


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Mandrie / Saleccia (1) : TVB

- 9 ha de TVB ont été restitués

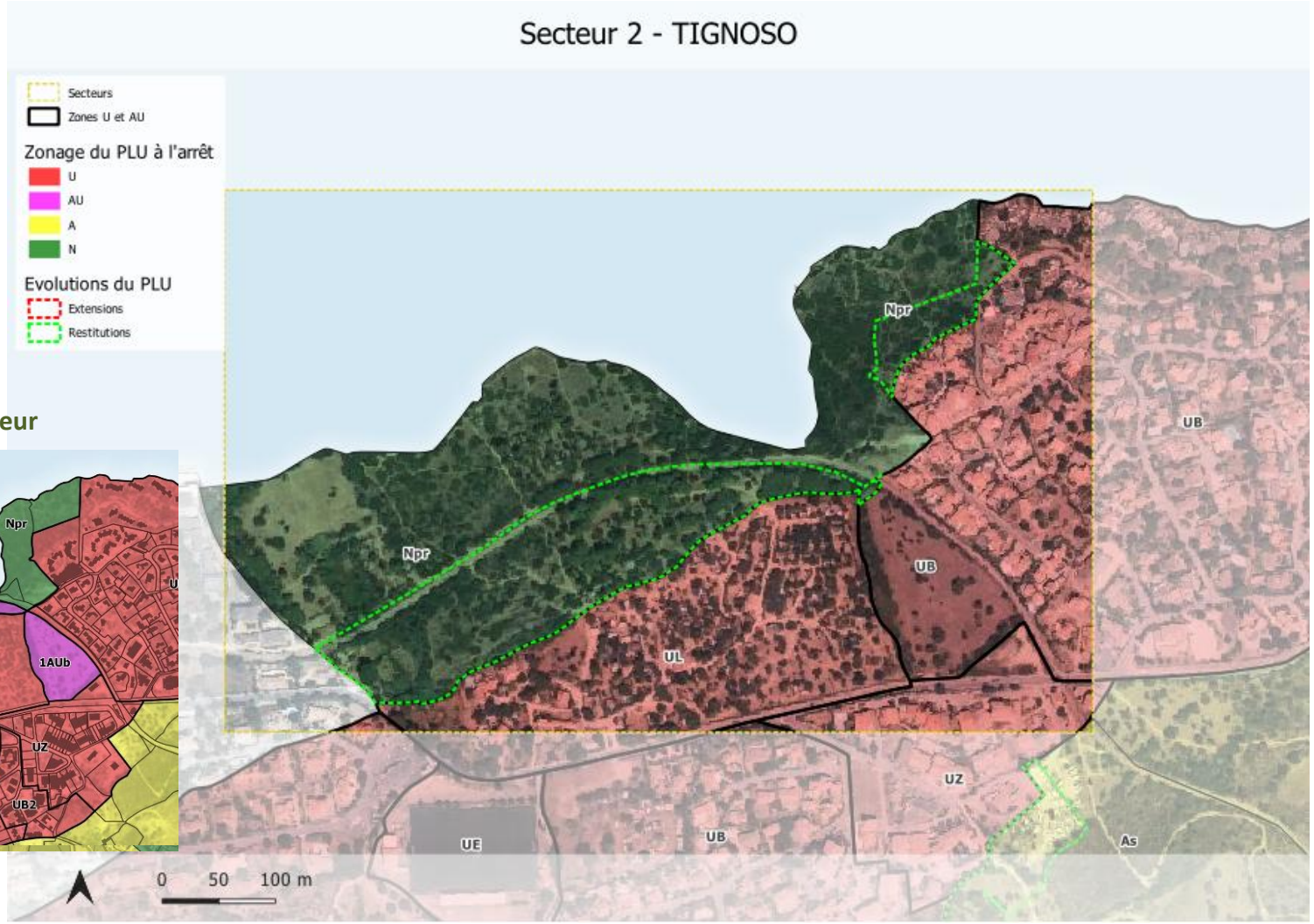


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

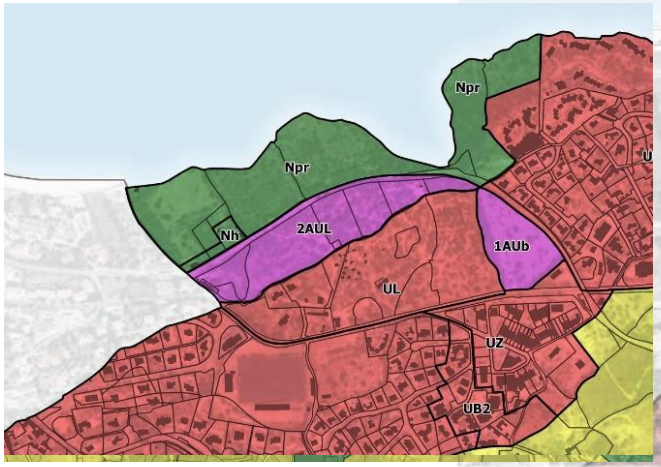
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Tignoso (2) : Zonage PLU révisé

Sur le secteur de Tignoso, des espaces ont été restitués, comprenant des forêts littorales et des massifs caractéristiques de la commune, pour limiter l'urbanisation du littoral.




### Tignoso (2) : Zonage PLU en vigueur

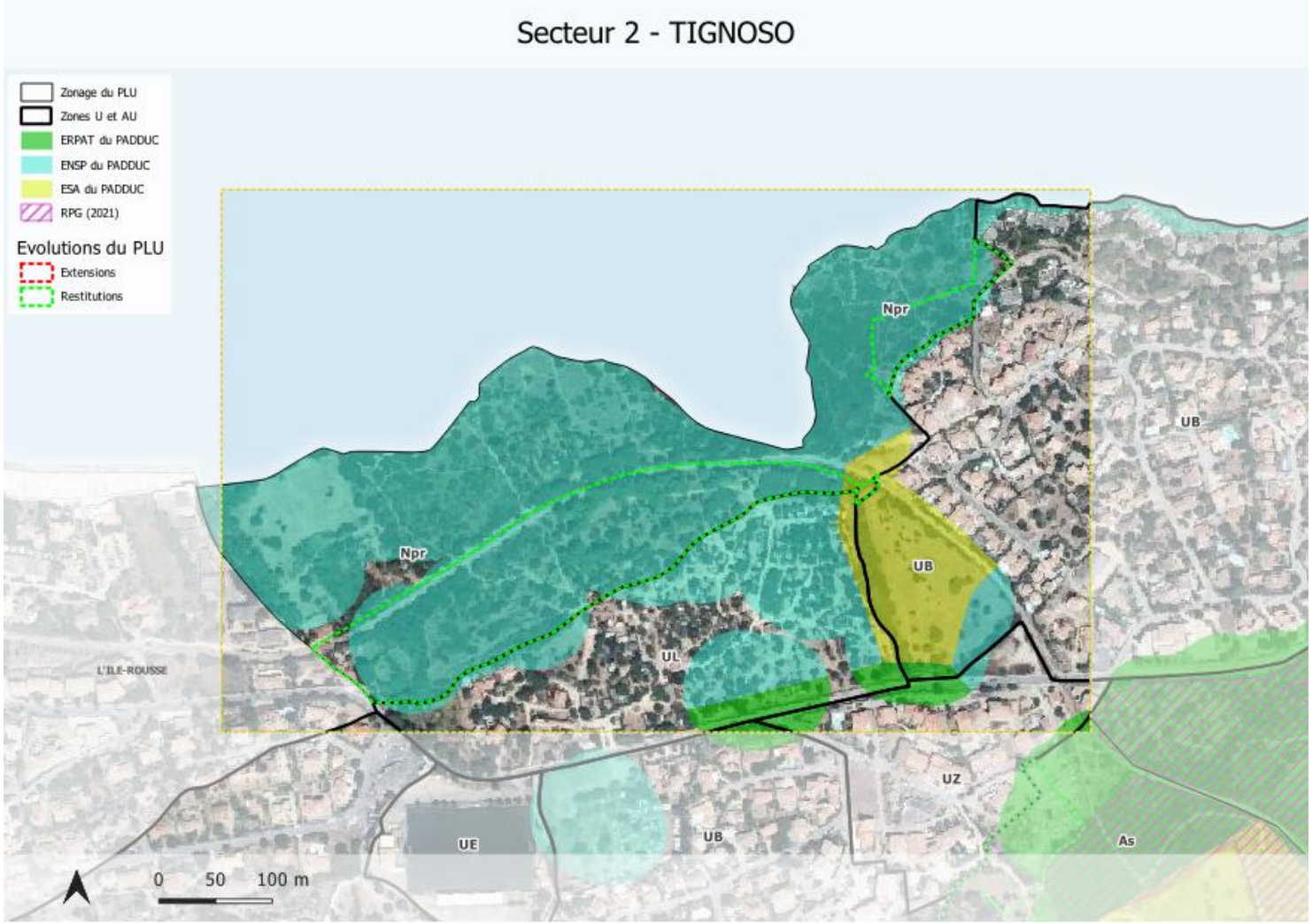


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Tignoso (2) : Espaces du PADDUC

- 3,90 ha d'ENSP ont été restitués
- Ces espaces correspondent aux ENSP du PADDUC et sont situés dans les Espaces Proches du Rivage. Afin de préserver leur vocation naturelle sur le littoral, ils sont classés en Npr

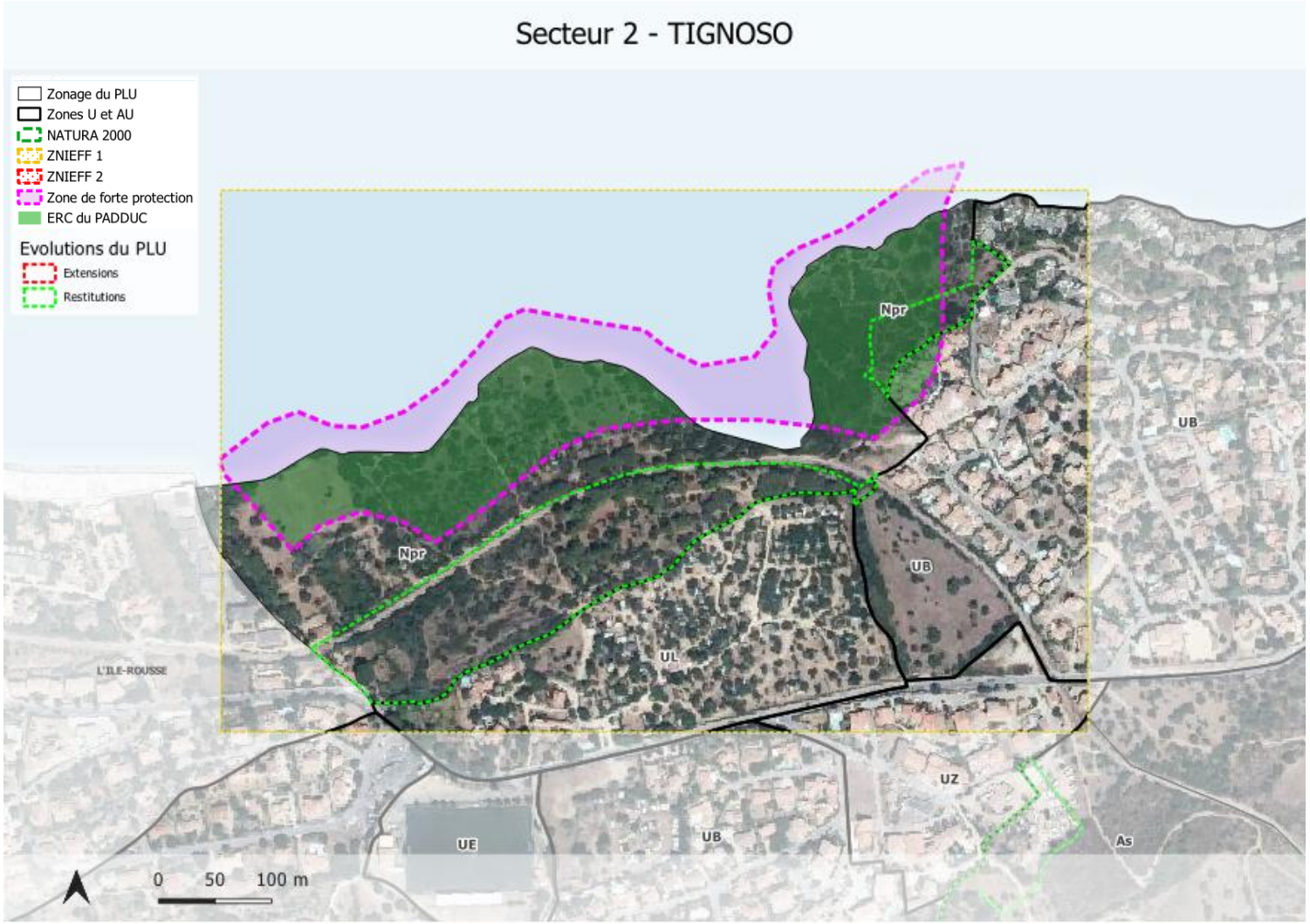


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Tignoso (2) : Protections réglementaires

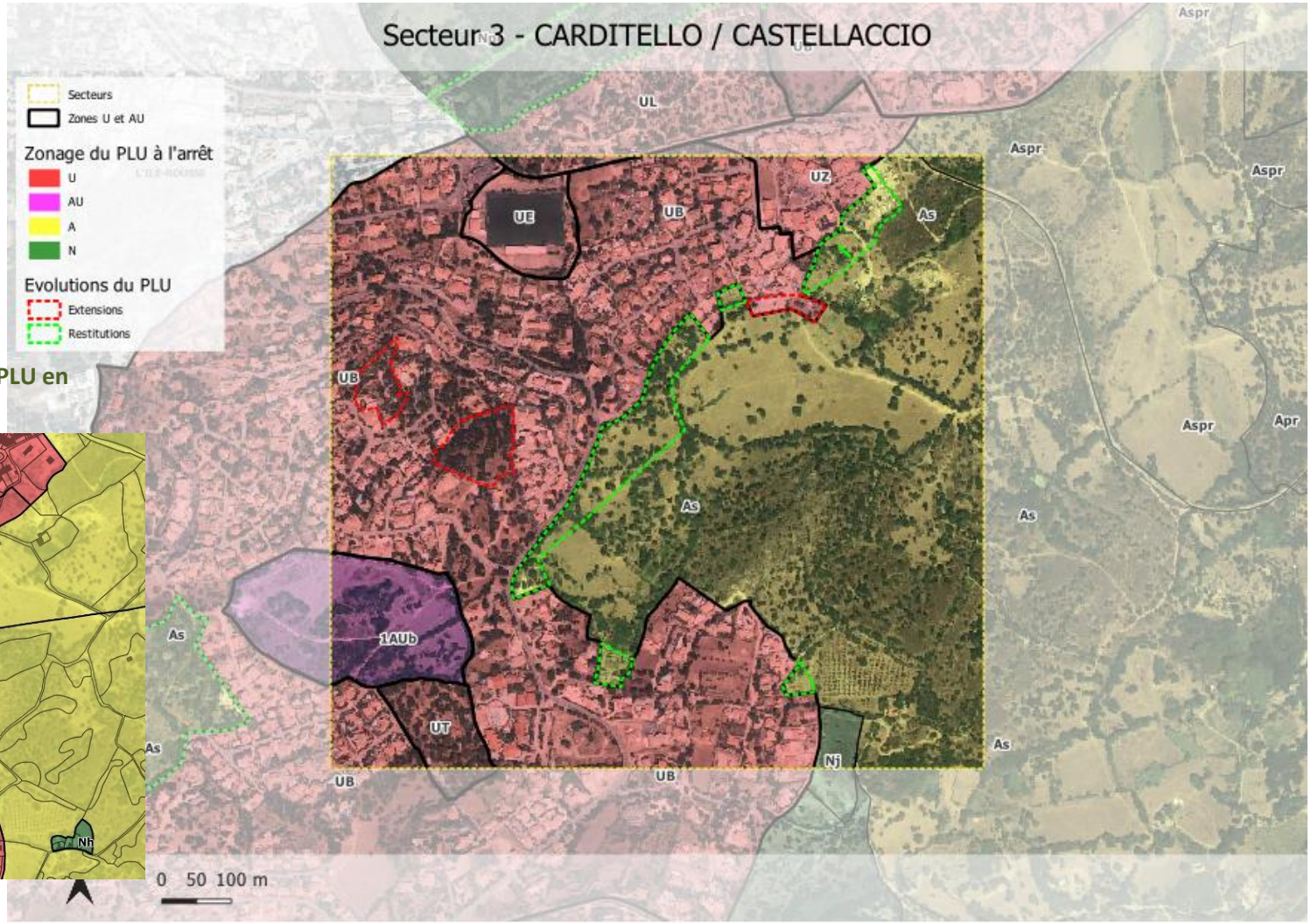
- 0,30 ha d'ERC ont été restitués en Npr



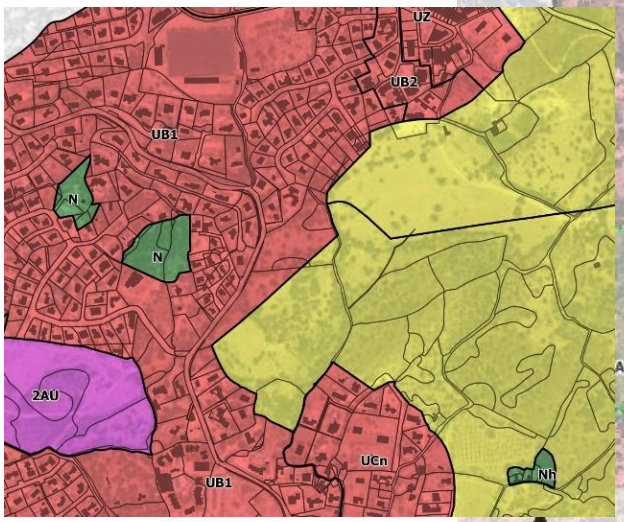
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Carditello / Castellacio (3) : Zonage PLU révisé




**Carditello / Castellacio (3): Zonage PLU en vigueur**



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

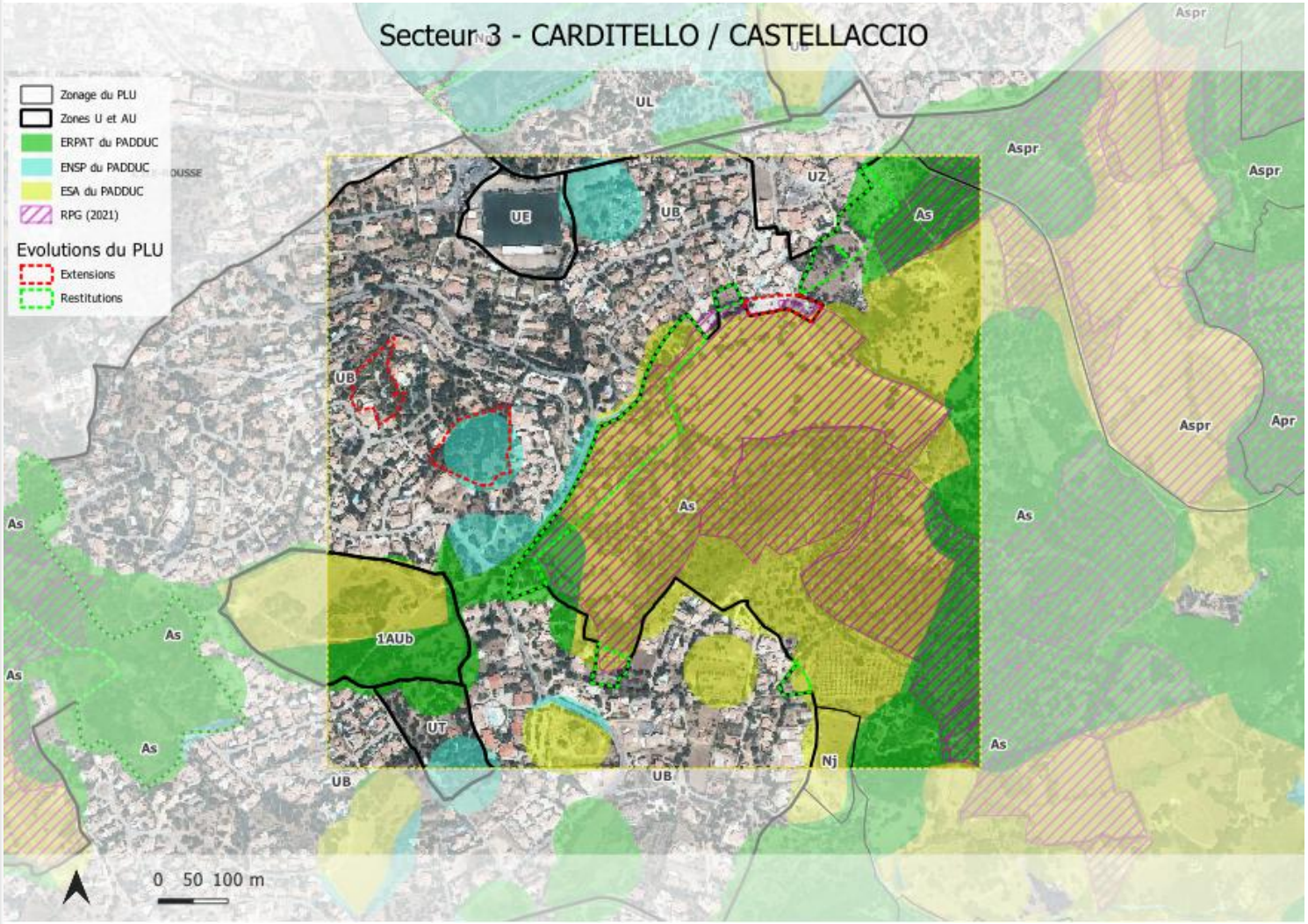
### Carditello / Castellacio (3) : Espaces du PADDUC

Sur le secteur de **Carditello / Castellaccio**, les espaces consommés se répartissent comme suit :

- **Dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine :** Ces parcelles, entièrement entourées de bâtis, permettent de densifier l'urbanisation existante sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Un des secteurs consomme des ENSP, mais il s'agit d'un espace libre situé au cœur de la tâche urbaine.
- **La limite d'urbanisation a été définie** au niveau de la fin du zonage UB, en cohérence avec l'objectif de protéger les coteaux agricoles. Ce choix stratégique privilégie la consommation des dents creuses pour renforcer l'offre de logements, évitant ainsi de grignoter sur les ESA du PLU.
- La parcelle située le plus au nord correspond à une parcelle déjà bâtie, en continuité directe de l'agglomération.

Espaces restitués :

- Les espaces restitués sont des ESA potentiels, reclassés en As afin de valoriser la production agricole. Ces parcelles incluent des terres identifiées au RPG, ainsi que certaines cultivées et inscrites dans l'ERPAT.

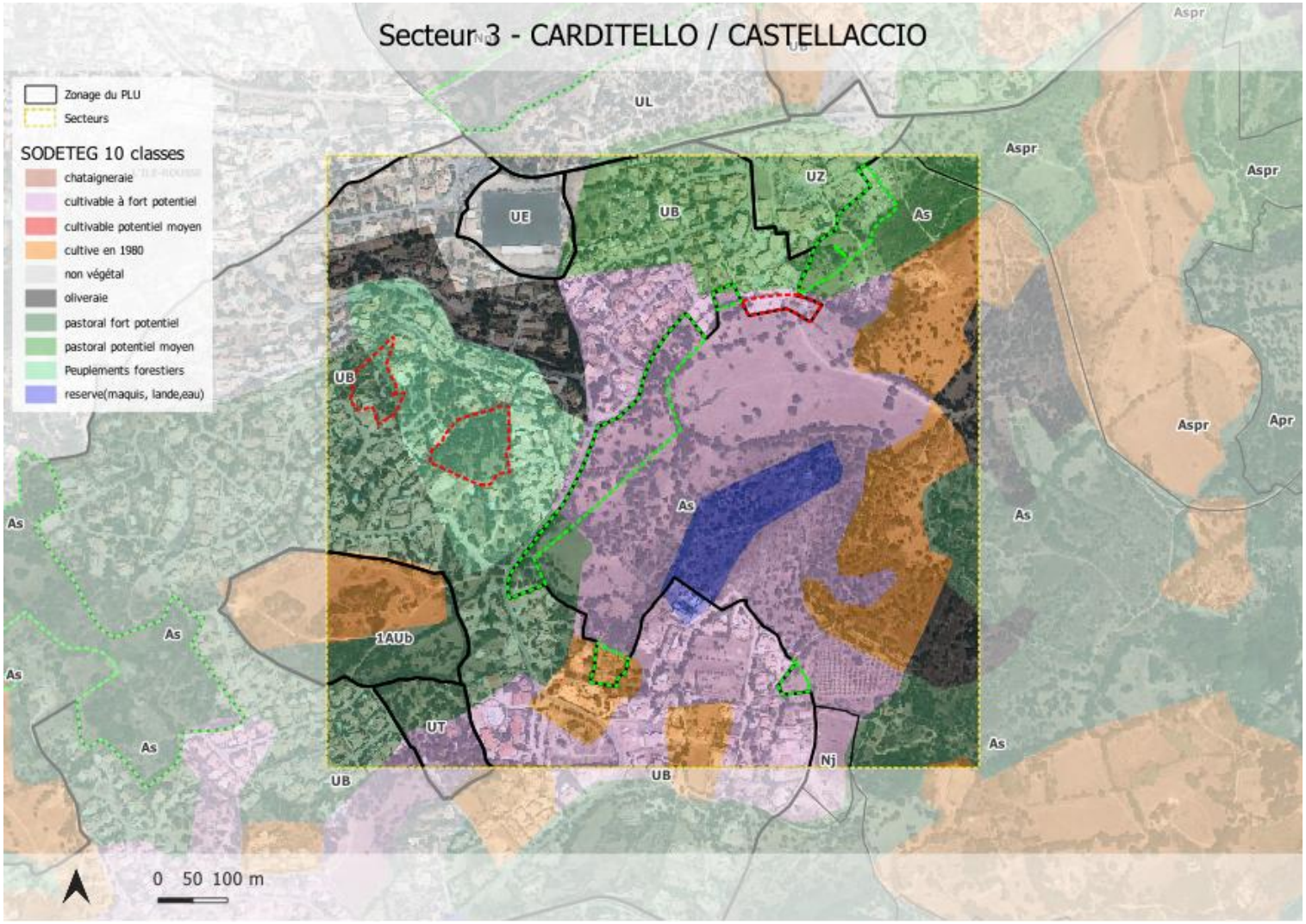


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Carditello / Castellacio (3) : SODETEG

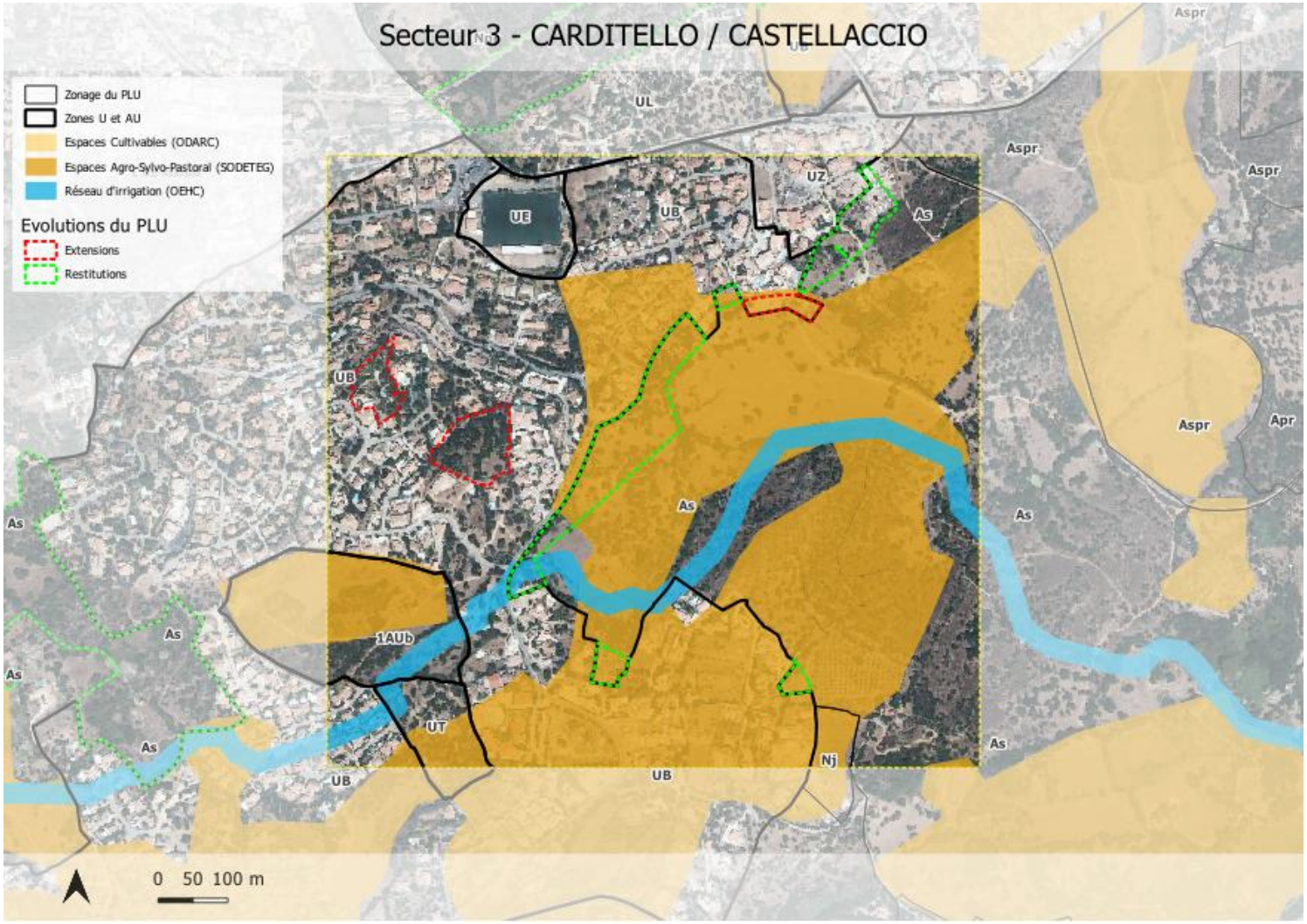
Sur le secteur de Carditello / Castellacio :
- 2,10 ha de terres cultivables à fort potentiel ont été restitués, tandis que 0,3 ha ont été consommés.
- 1,30 ha d'espaces pastoraux et vergers ont été restitués, avec une consommation de 0,40 ha.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Carditello / Castellacio (3) : ESA



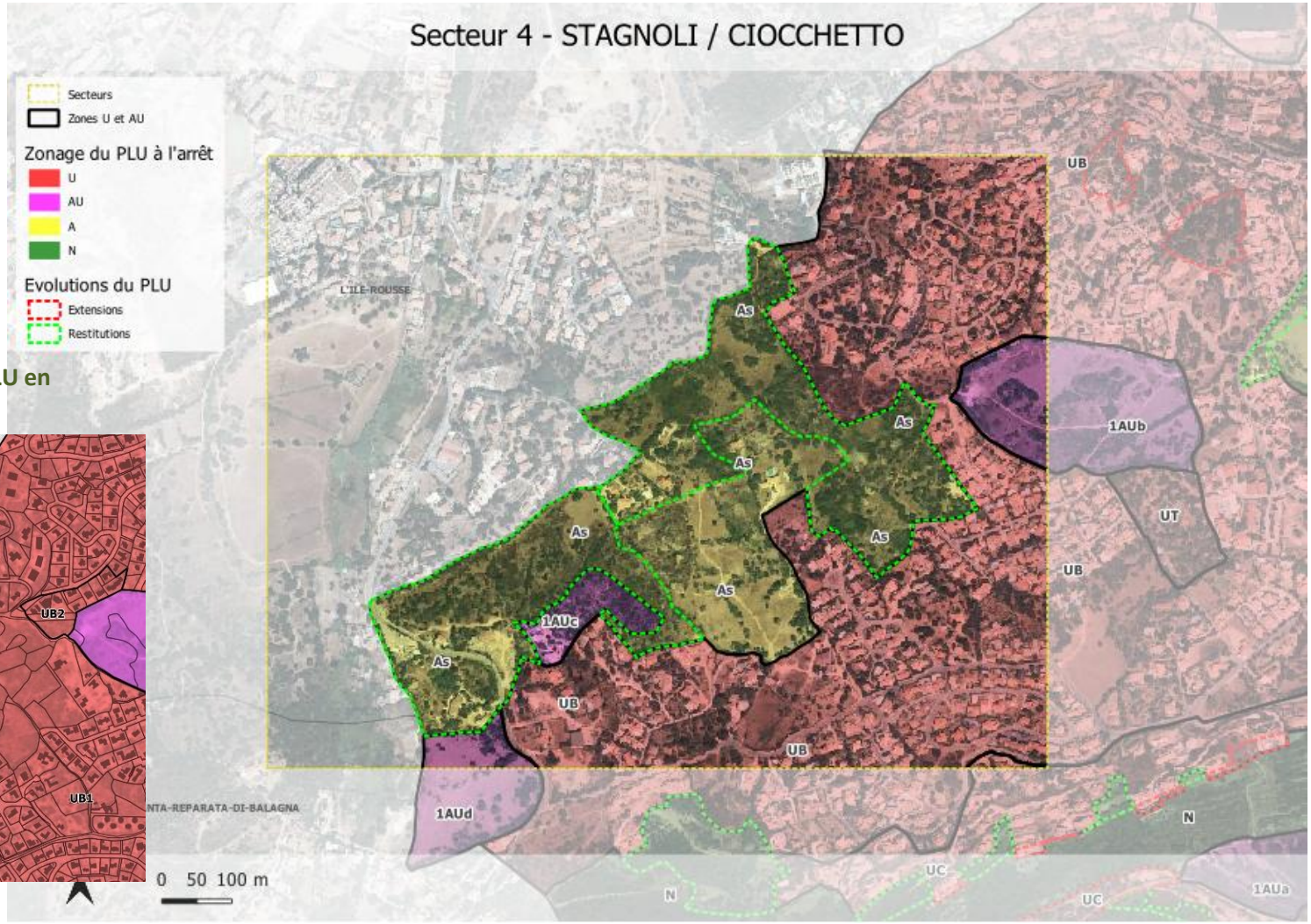

Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

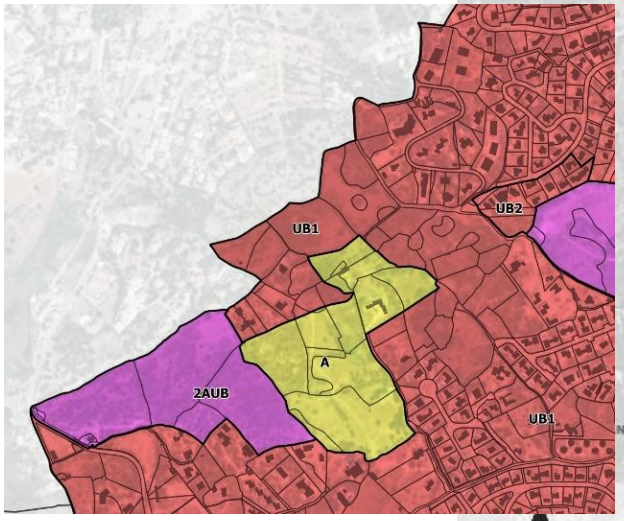
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Stagnoli / Ciocchetto (4) : Zonage PLU révisé

Sur le secteur de Stagnoli / Ciocchetto Les zones non bâties sont classées en zone 1AU lorsqu'il s'agit d'extension de l'urbanisation ou qu'il s'agisse d'un espace important. De ce fait, Les zones As à l'ouest sont plus importantes.




**Stagnoli / Ciocchetto (4): Zonage PLU en vigueur**



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

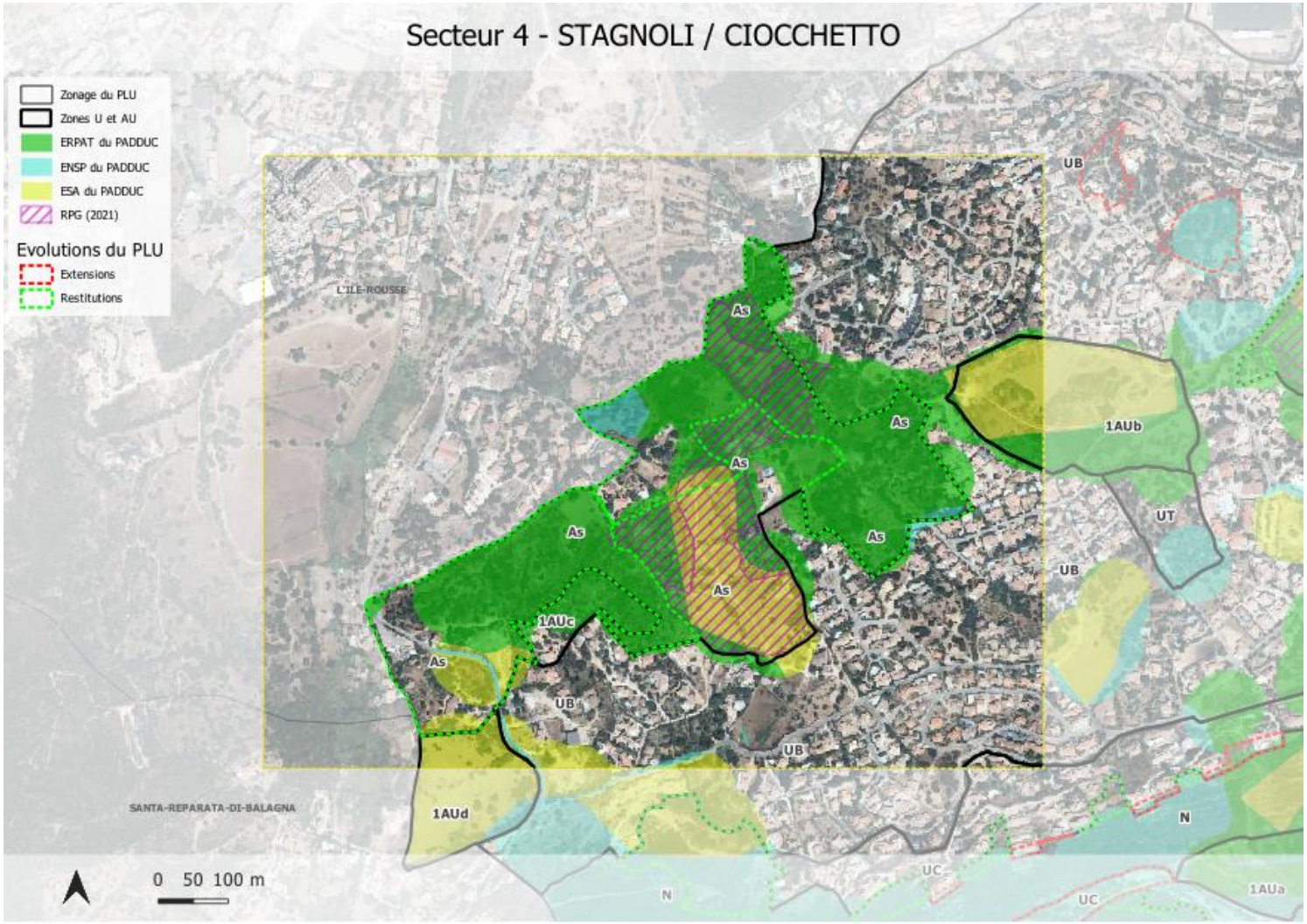
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Stagnoli / Ciocchetto (4) : Espaces du PADDUC

Les espaces restitués concernent des **ESA potentiels reclassés en As afin de valoriser la production agricole.** Ces parcelles incluent également des terres identifiées au RPG et, pour certaines, des ERPAT cultivés.

Aucun espace n'a été consommé sur ce secteur par rapport au PLU précédent : les zones U et AU ont été entièrement supprimées.

Cependant, les zones AU restantes ont été analysées en détail. Ces zones consomment des ESA du PLU et des ERPAT du PADDUC. Toutefois, elles ne figurent pas au RPG et présentent des boisements dégradés sur les orthophotos, sans activité pastorale à proximité d'Île-Rousse.
Ces zones 1AU, en continuité directe de la tâche urbaine, ont été sélectionnées pour renforcer l'offre de logements tout en minimisant les impacts sur l'agriculture locale.
**- Zone 1AUd** : Enclavée entre l'agglomération de Monticello et la tâche urbaine de Santa-Reparata-di-Balagne, elle permet une transition cohérente.
**- Zone 1AUc** : Destinée à fermer l'urbanisation du quartier en développant une offre de logements collectifs.

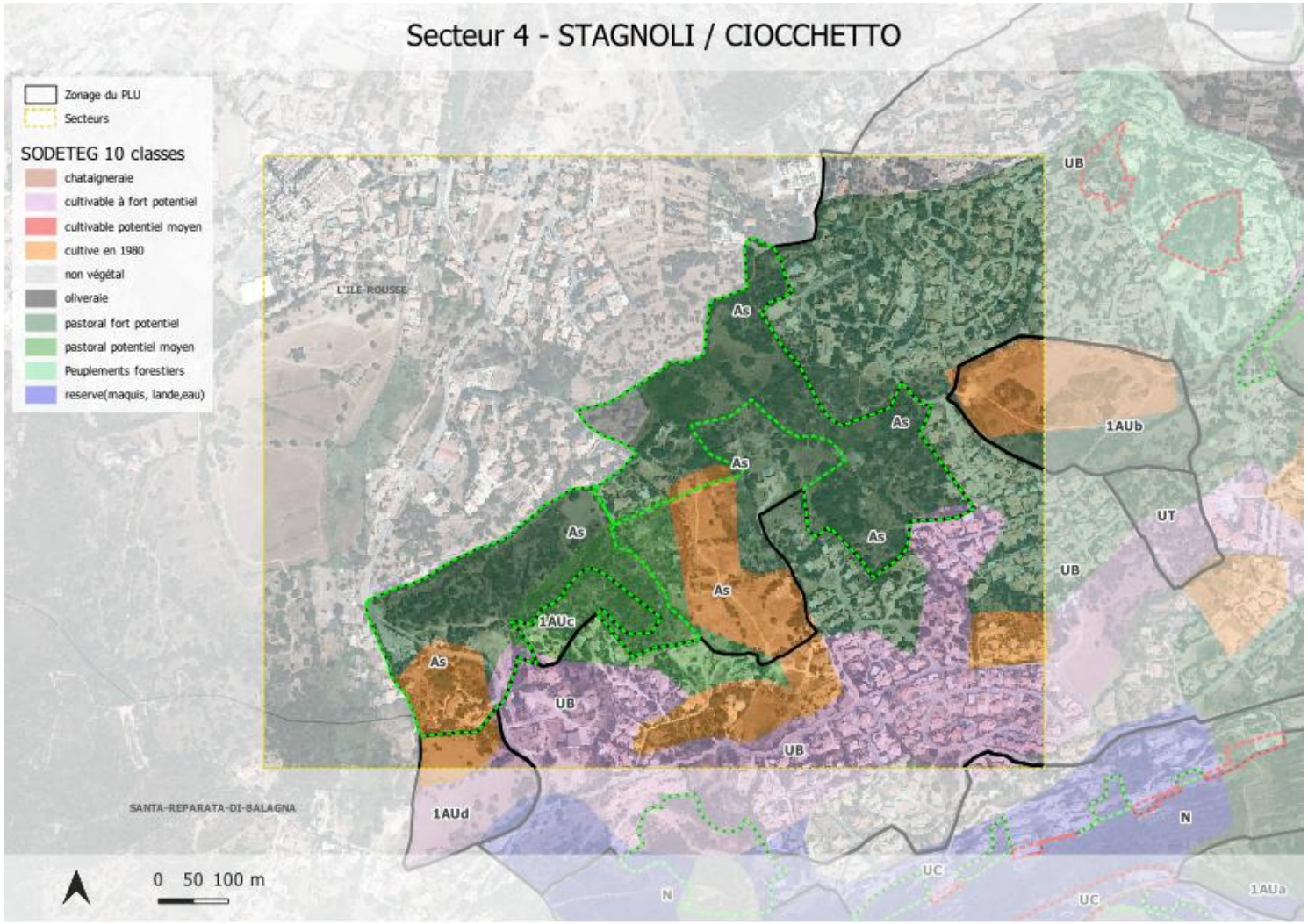


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Stagnoli / Ciocchetto (4) : SODETEG

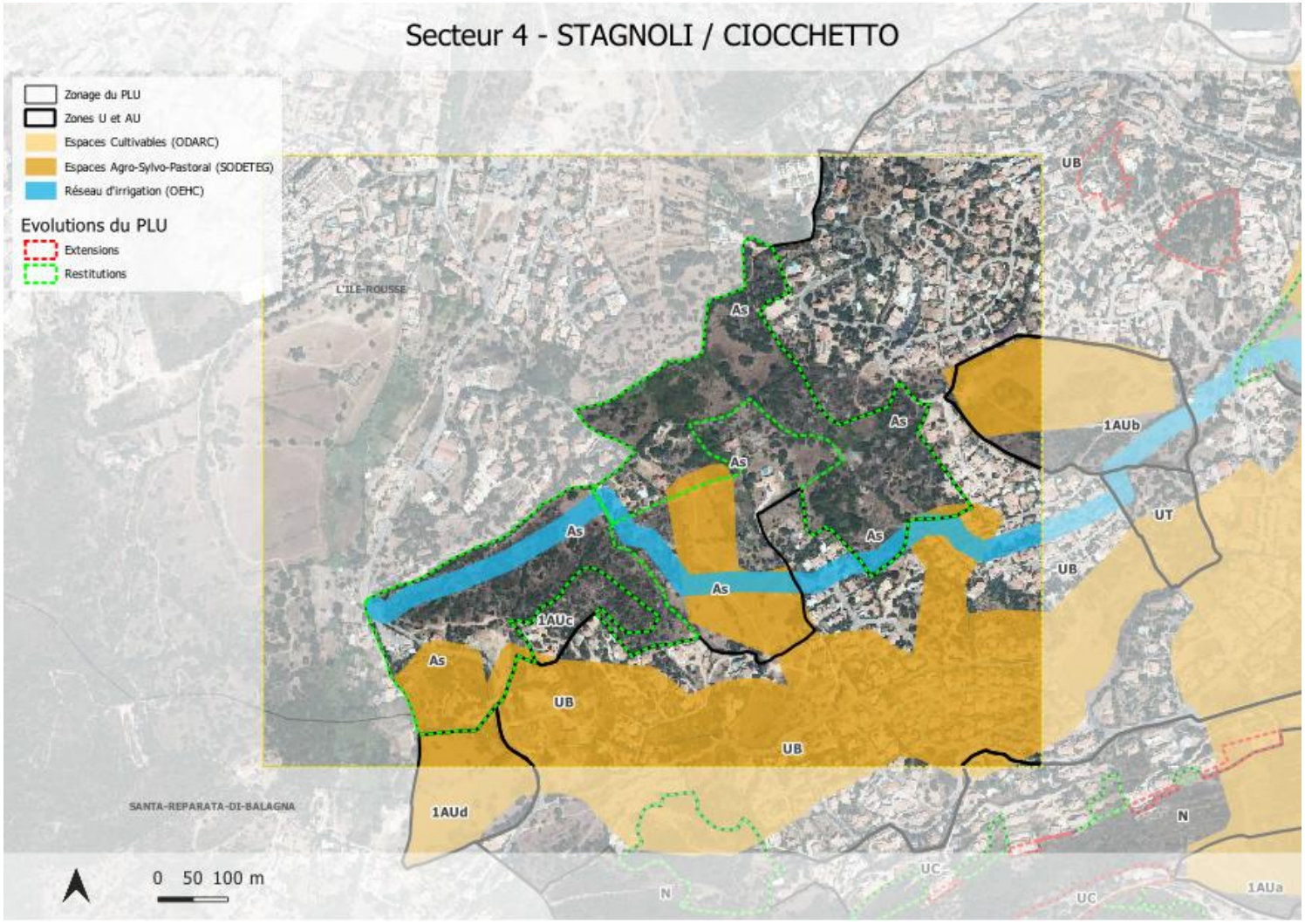
- 0,5 ha de terres ont été resitués
- 3,5 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel ont été restitués



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Stagnoli / Ciocchetto (4) : ESA

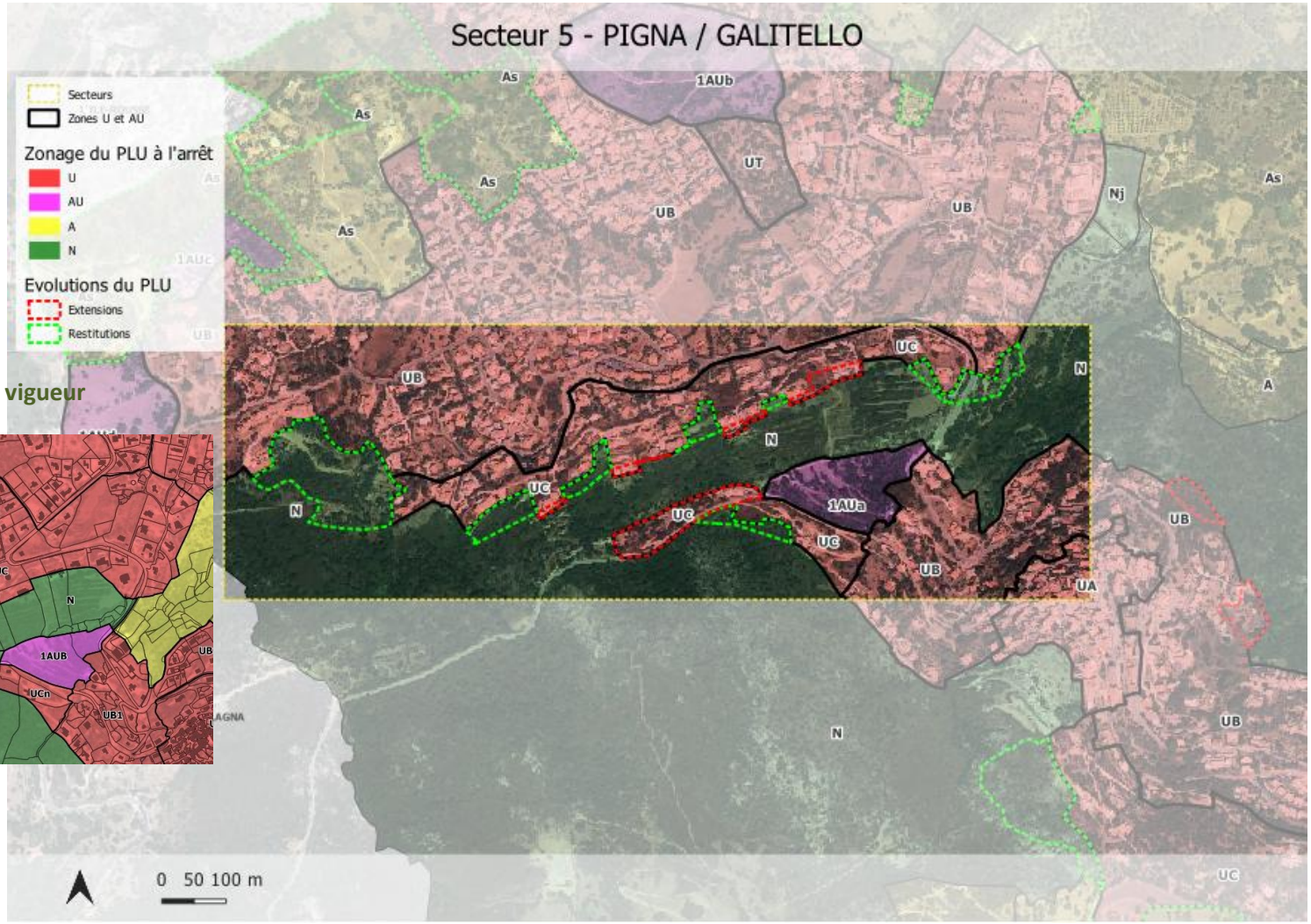



Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

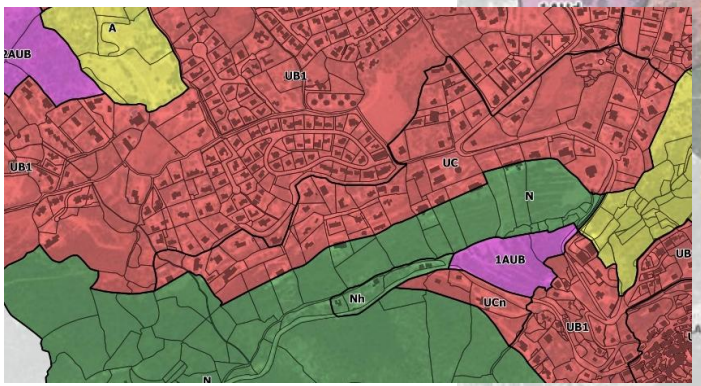
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : ESA




**Pigna / Galitello (5): Zonage PLU en vigueur**



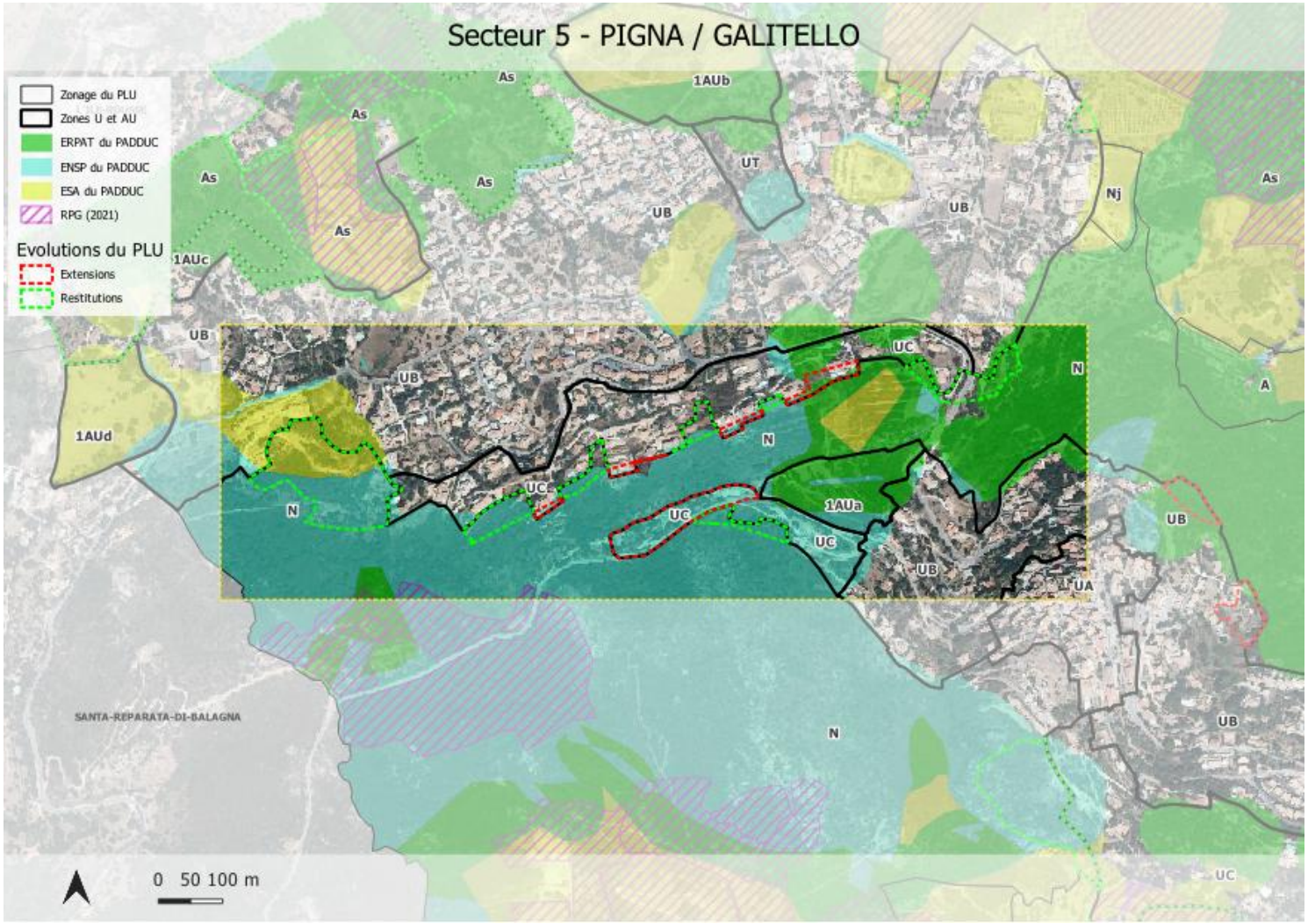
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : Espaces du PADDUC

Les espaces consommés correspondent à plusieurs motifs :

- Mise en cohérence avec le cadastre et les parcelles : des lisières d'ENSP ou d'ERPAT issues du PADDUC ont été intégrées. Ces consommations s'expliquent principalement par la présence de bâtis déjà édifiés et la nécessité d'harmoniser le zonage avec l'enveloppe urbaine.
- L'extension du village sur la zone UC le long de la route de Teghialine répond également à une mise en cohérence avec des bâtiments existants. À l'ouest de cette zone UC, la parcelle a été partiellement intégrée afin de ne prendre en compte que le bâtiment déjà construit, évitant ainsi une consommation excessive d'ENSP.

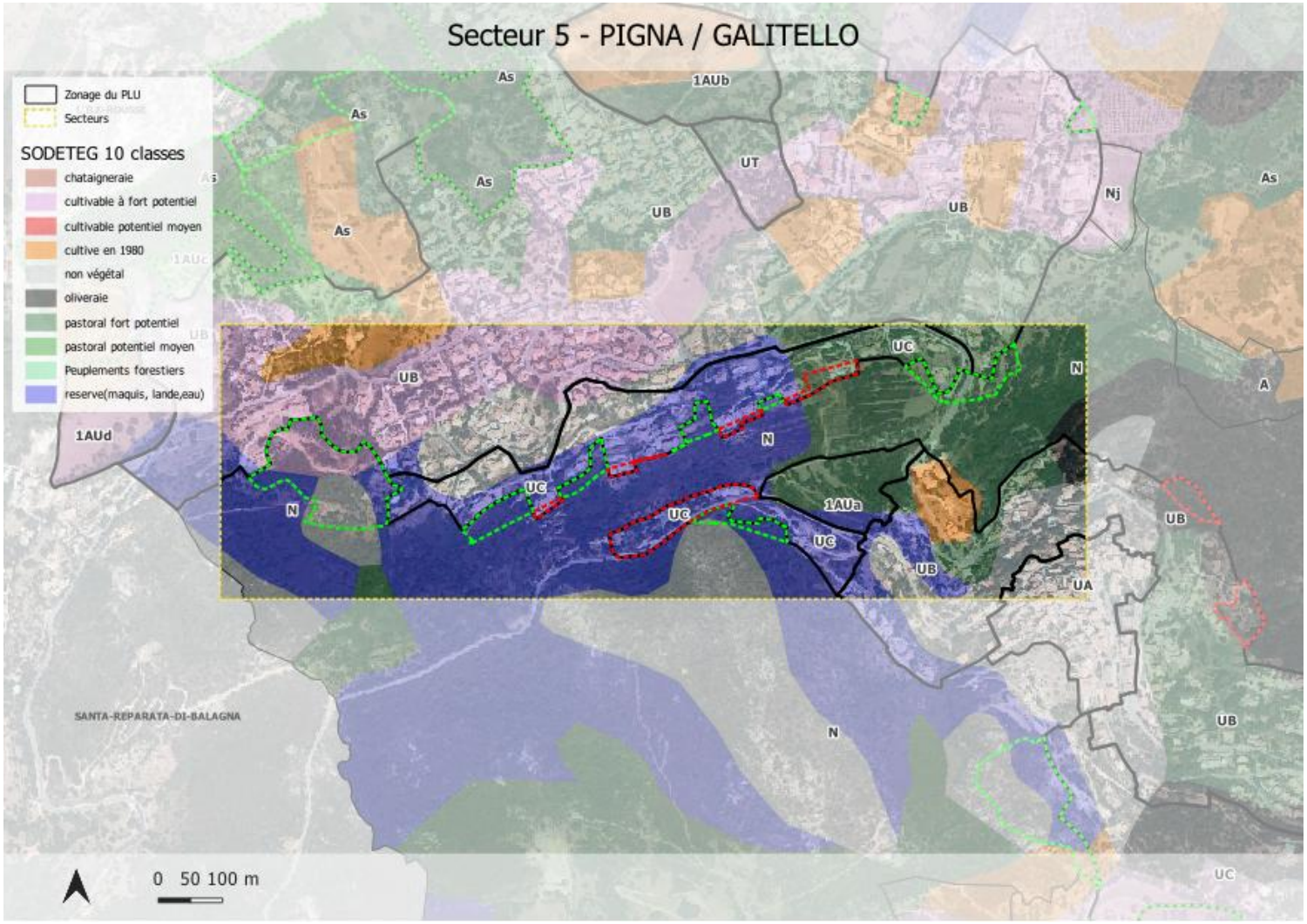


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : SODETEG

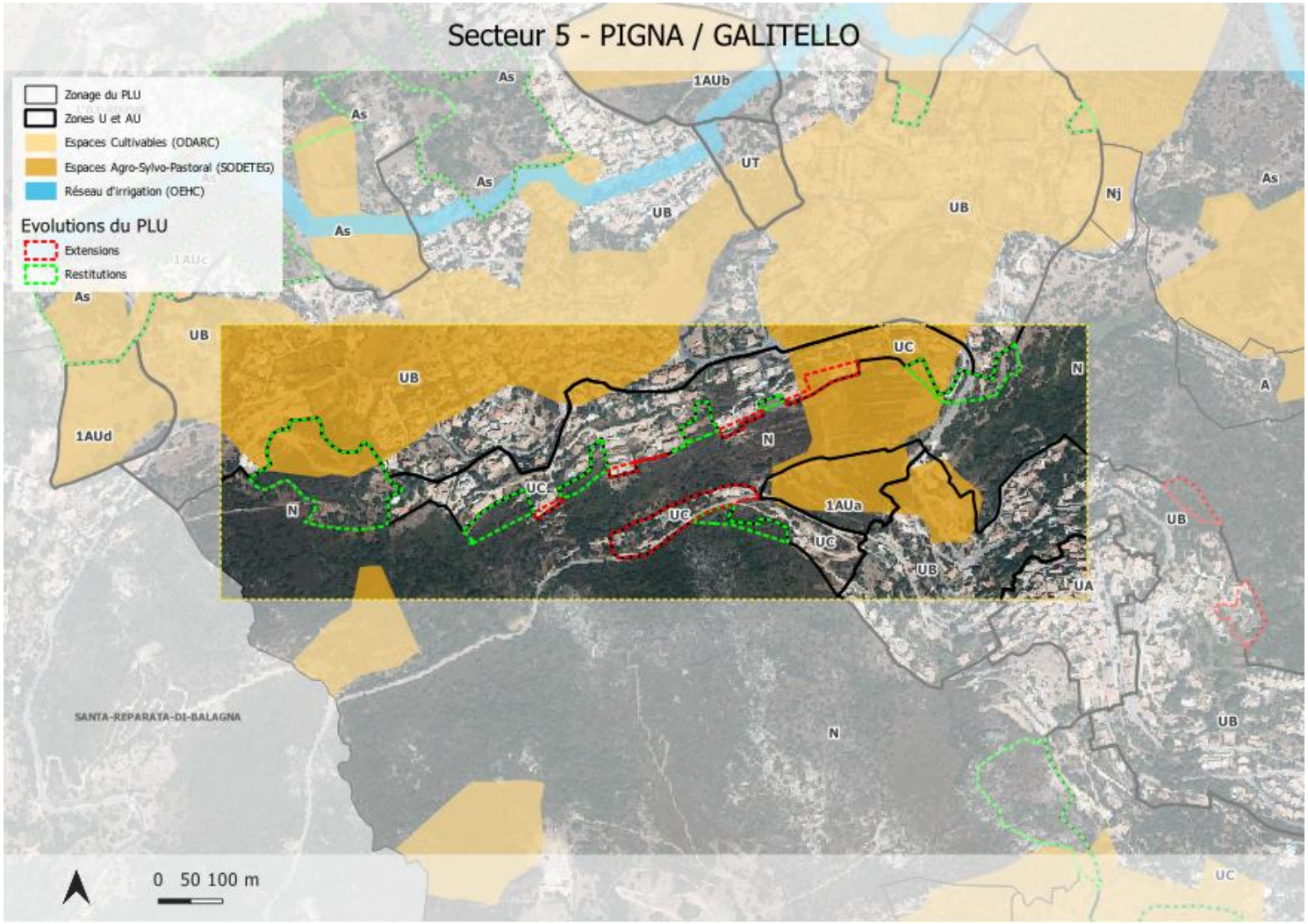
- 1 ha de terres cultivables à fort potentiel ont été resitués
- 0,5 ha d'espaces pastoraux à fort potentiel ont été restitués
- 0,2 d'espaces pastoraux à fort potentiel a été consommé.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : ESA

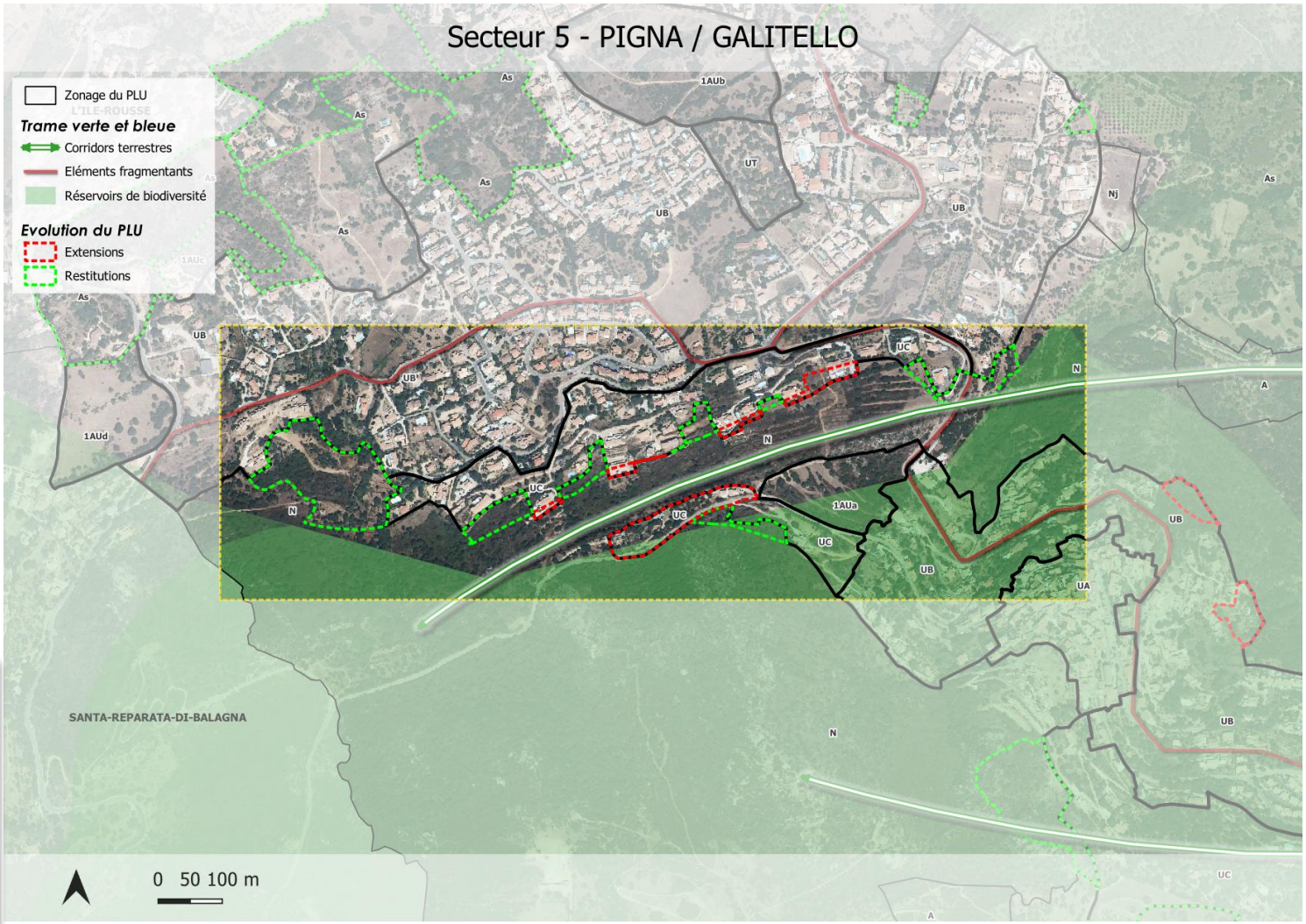



Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : TVB



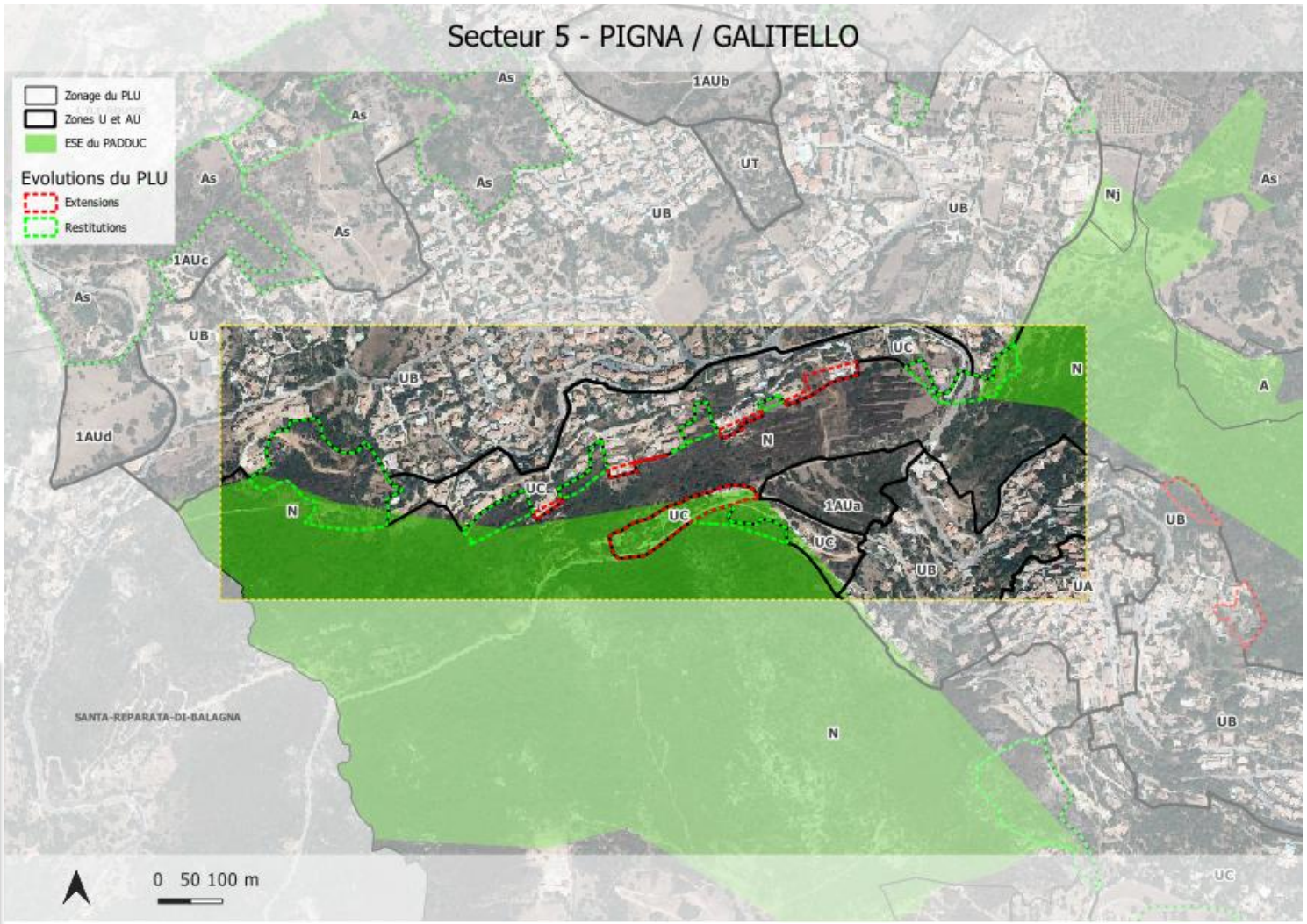

La consommation de la TVB se fait en marge de l'urbanisation pour des motifs de cohérence parcellaire.

La zone 1AUd est en continuité de l'agglomération de Monticello et de Santa-Reparata-Di-Balagna. Ce secteur est stratégique pour le développement de logements à proximité des pôles d'emplois.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pigna / Galitello (5) : ESE

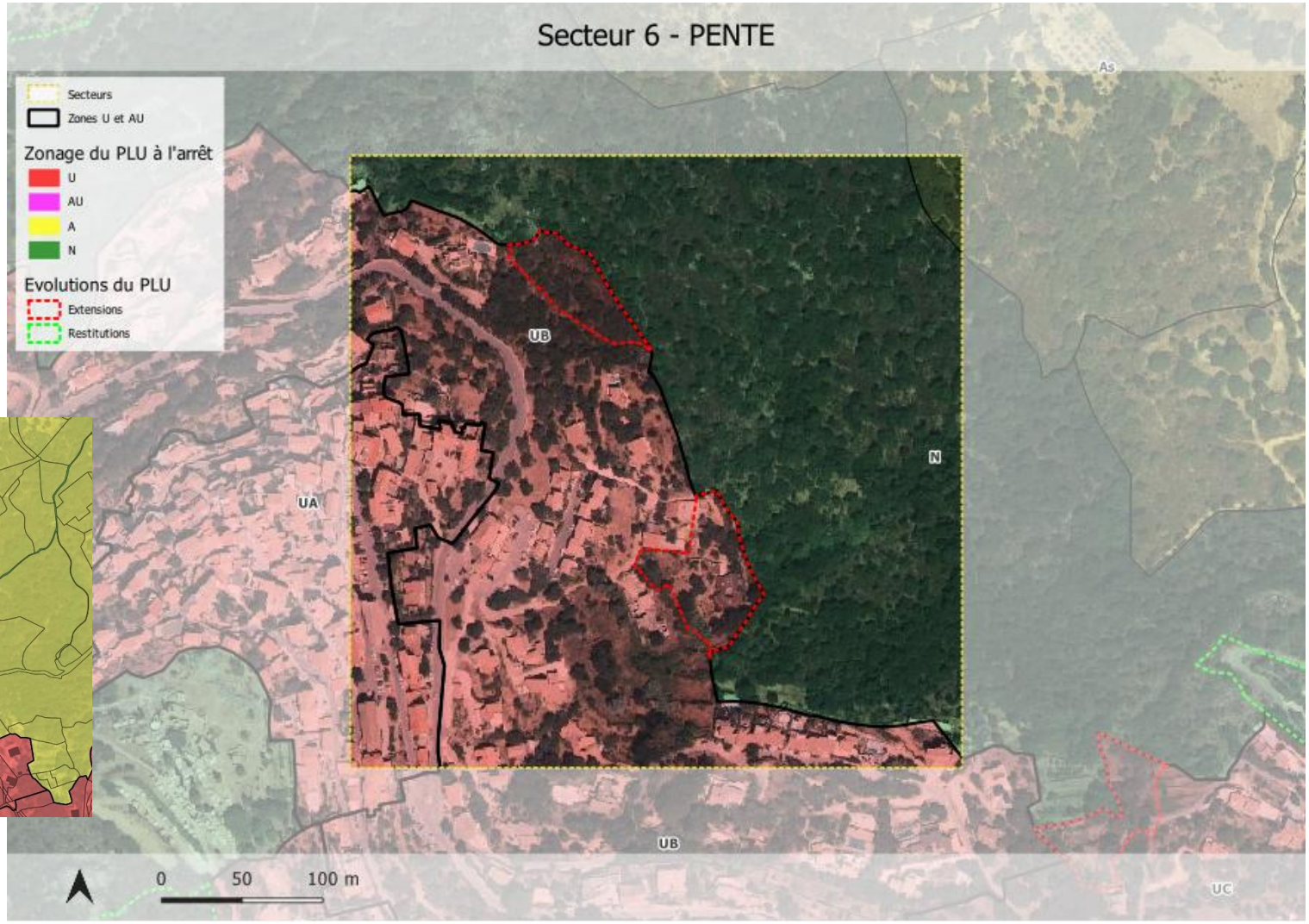



Certains ESE sont classés en zone UC, notamment aux abords du village de Monticello, où se trouvent des constructions existantes en continuité avec le village. Le règlement applicable à ces zones UC veille à maintenir une faible densité, limitant ainsi l'impact des constructions sur les ESE et préservant leur intégrité..

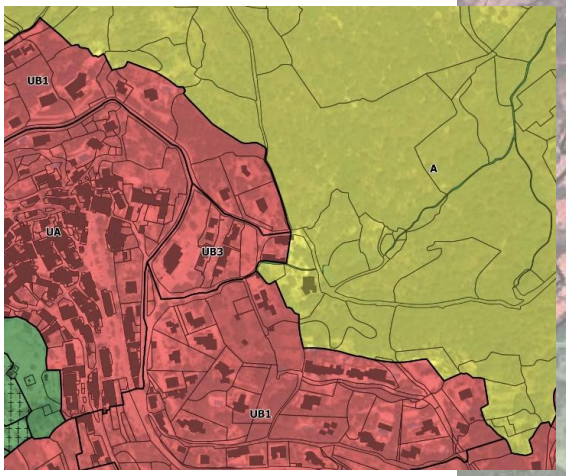
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pente (6) : Zonage PLU révisé




**Piano (6): Zonage PLU en vigueur**

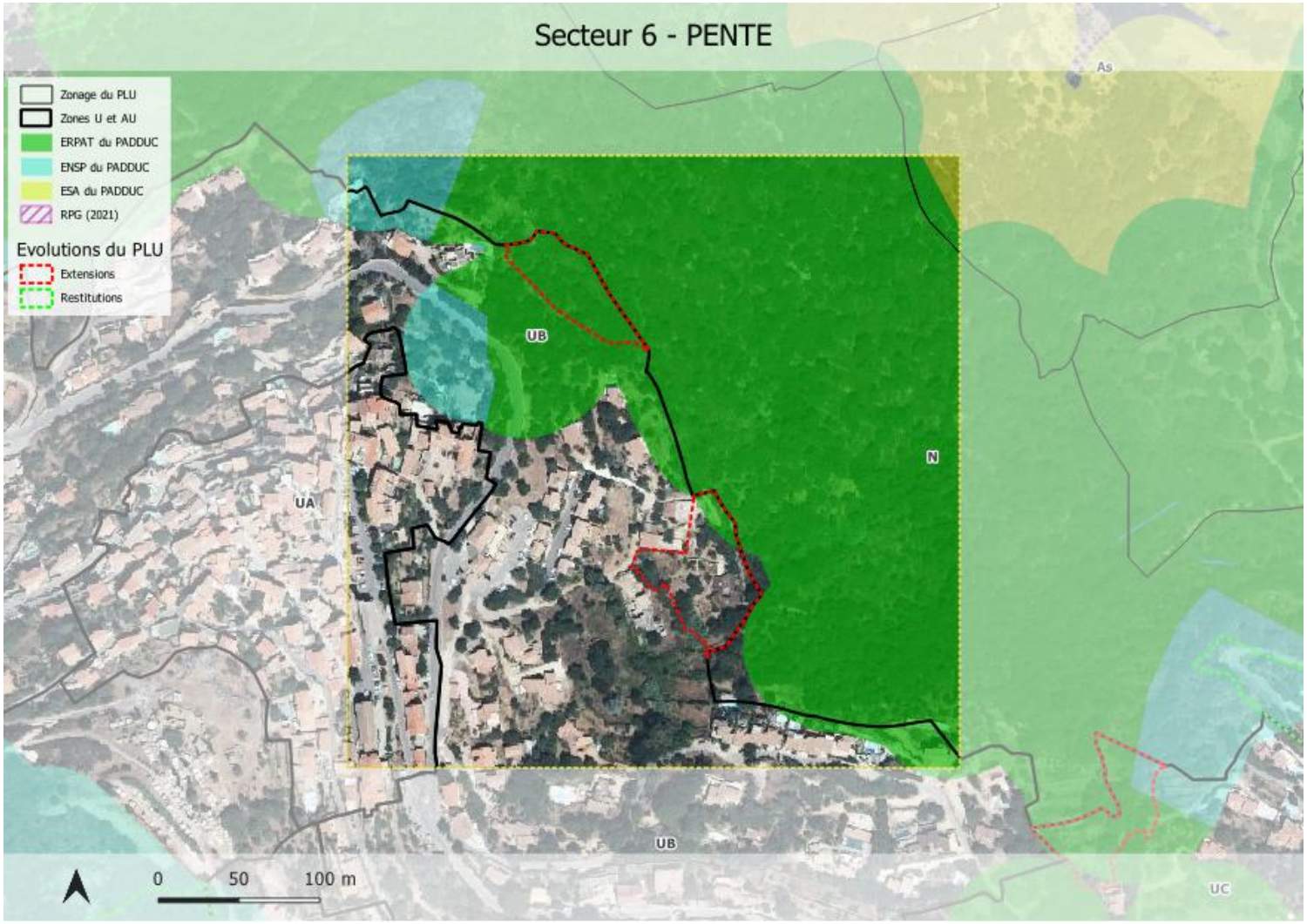


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pente (6) : Espaces du PADDUC

Sur le secteur de Pente, les espaces consommés résultent d'une mise en cohérence parcellaire liée au projet de renforcement du village. Le PLU en vigueur classait déjà ce secteur en zone U. La révision a permis d'étendre cette zone tout en compensant par une restitution significative des espaces essentiels à l'activité agricole et à la préservation paysagère.

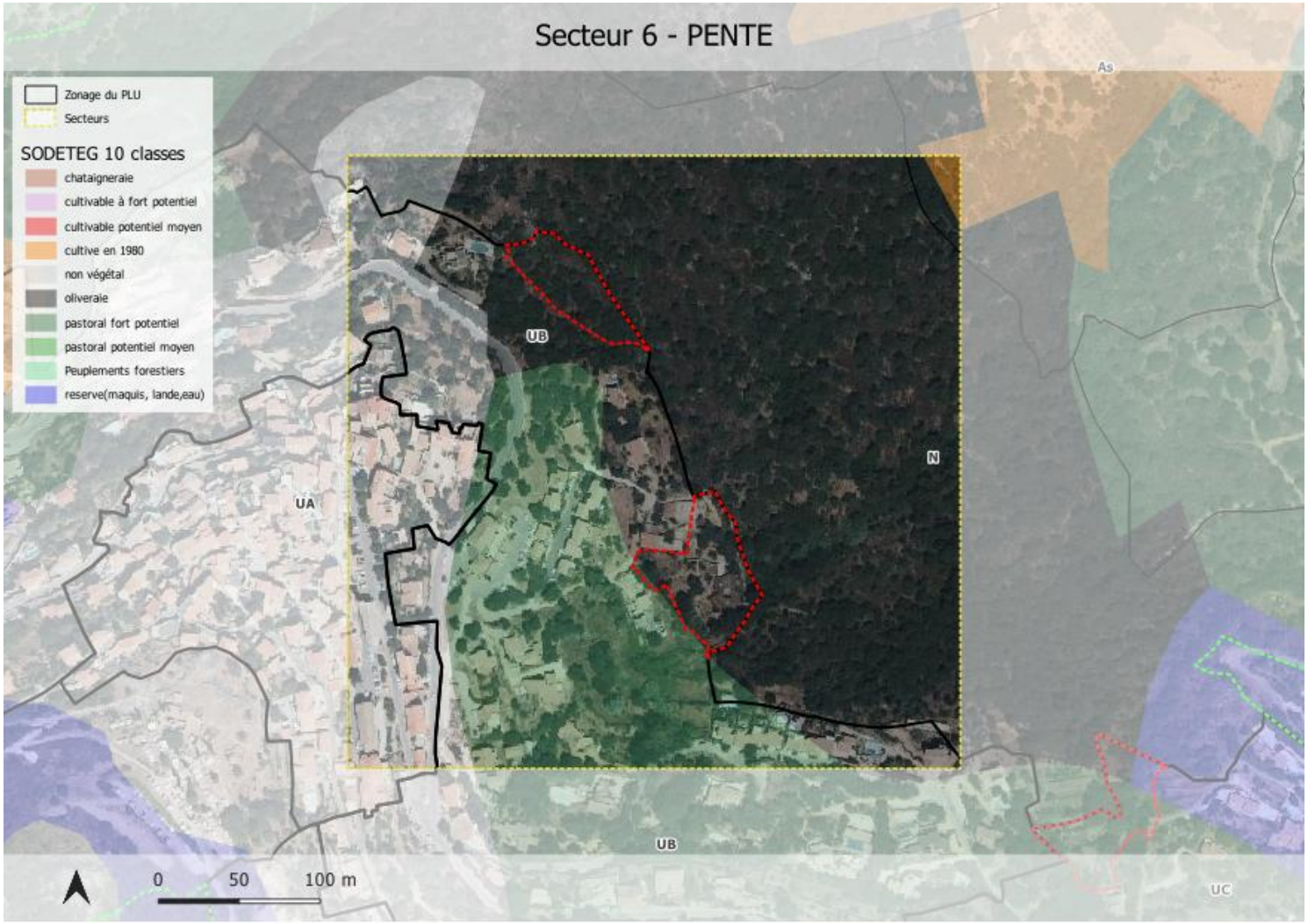


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pente (6) : SODETEG

- 0,6 ha d'espaces pastoraux ont été consommés

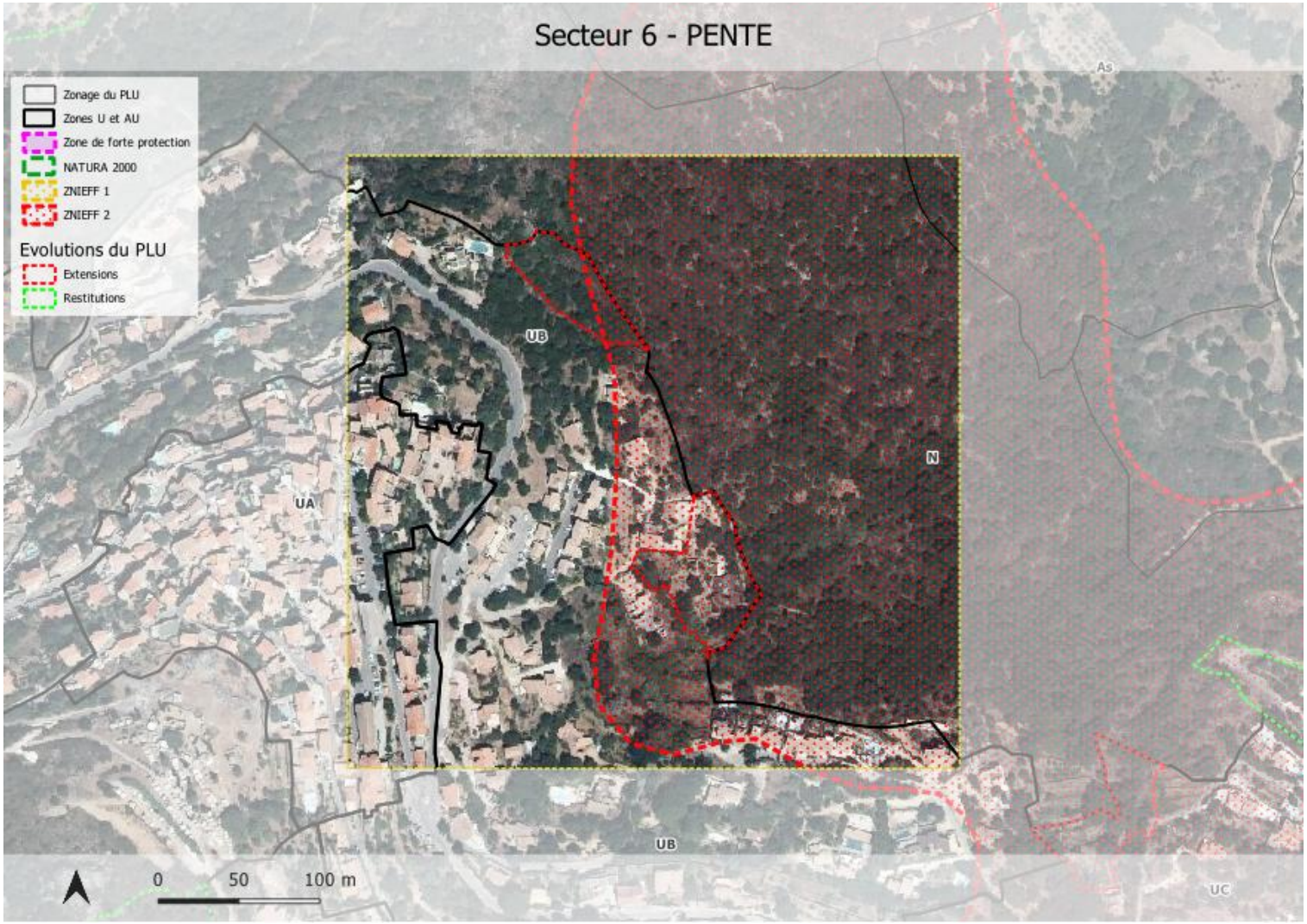


# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pente (6) : Protections réglementaires

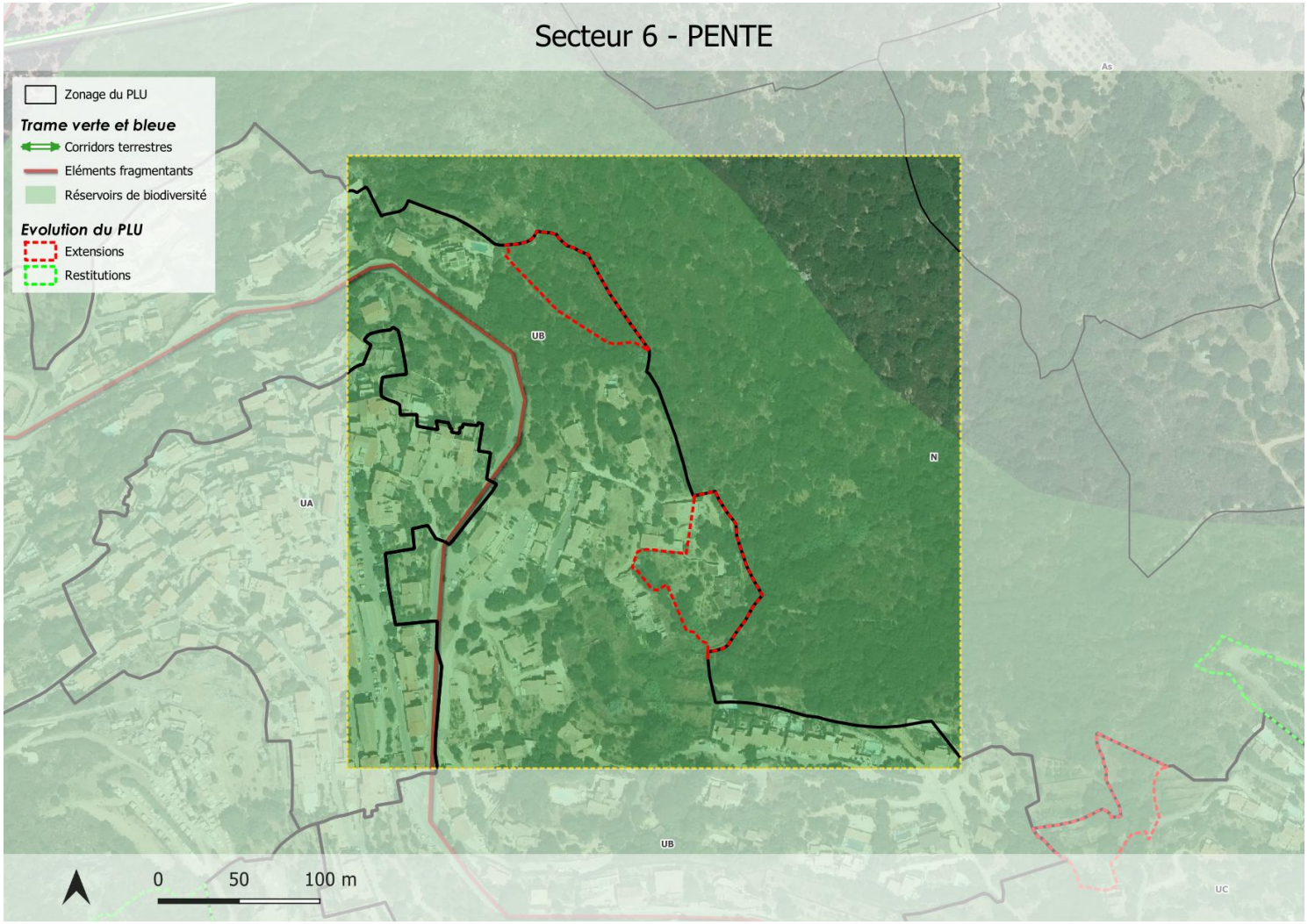
Les espaces consommés sont pour quelques parcelles une mise en cohérence parcellaire et pour d'autre corresponde à la limite d'urbanisation choisie pour répondre à la fois à la demande de logements et pour préserver les vues paysagères.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Pente (6) : TVB



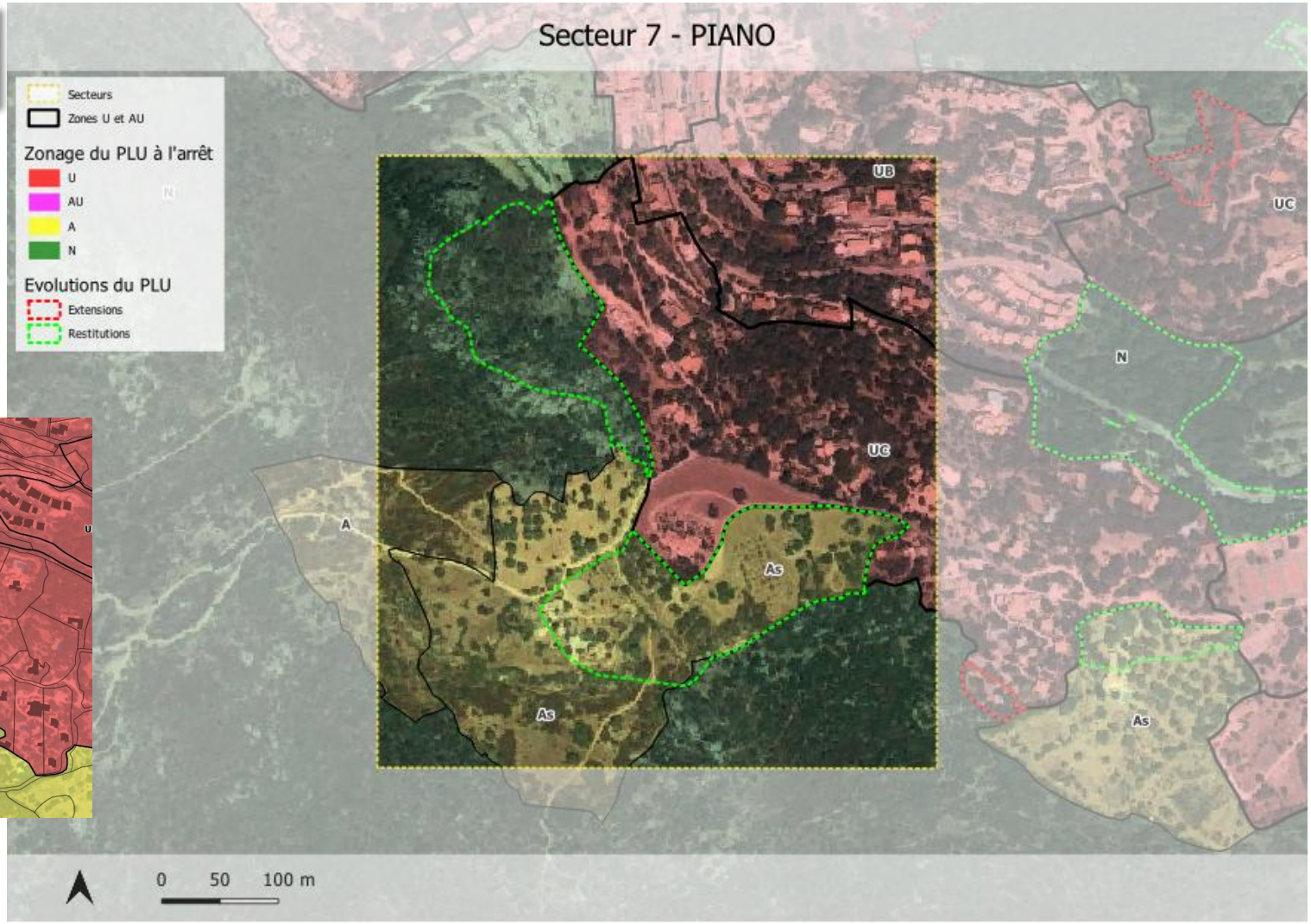

- 0,60ha de TVB a été consommé

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

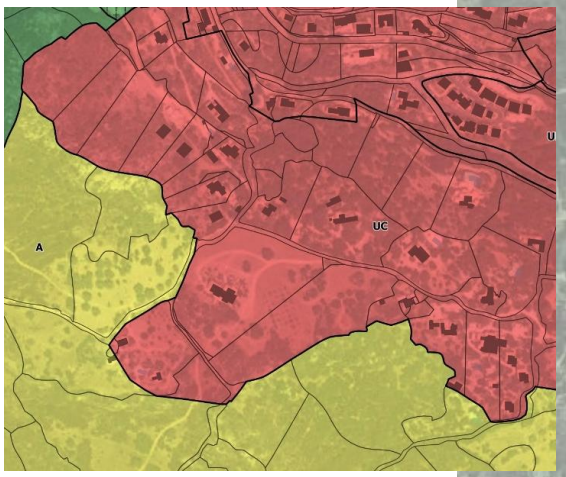
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : Zonage PLU révisé

Le zonage du village a été réduit pour correspondre davantage à la tâche urbaine.




**Pente (7) : Zonage PLU en vigueur**



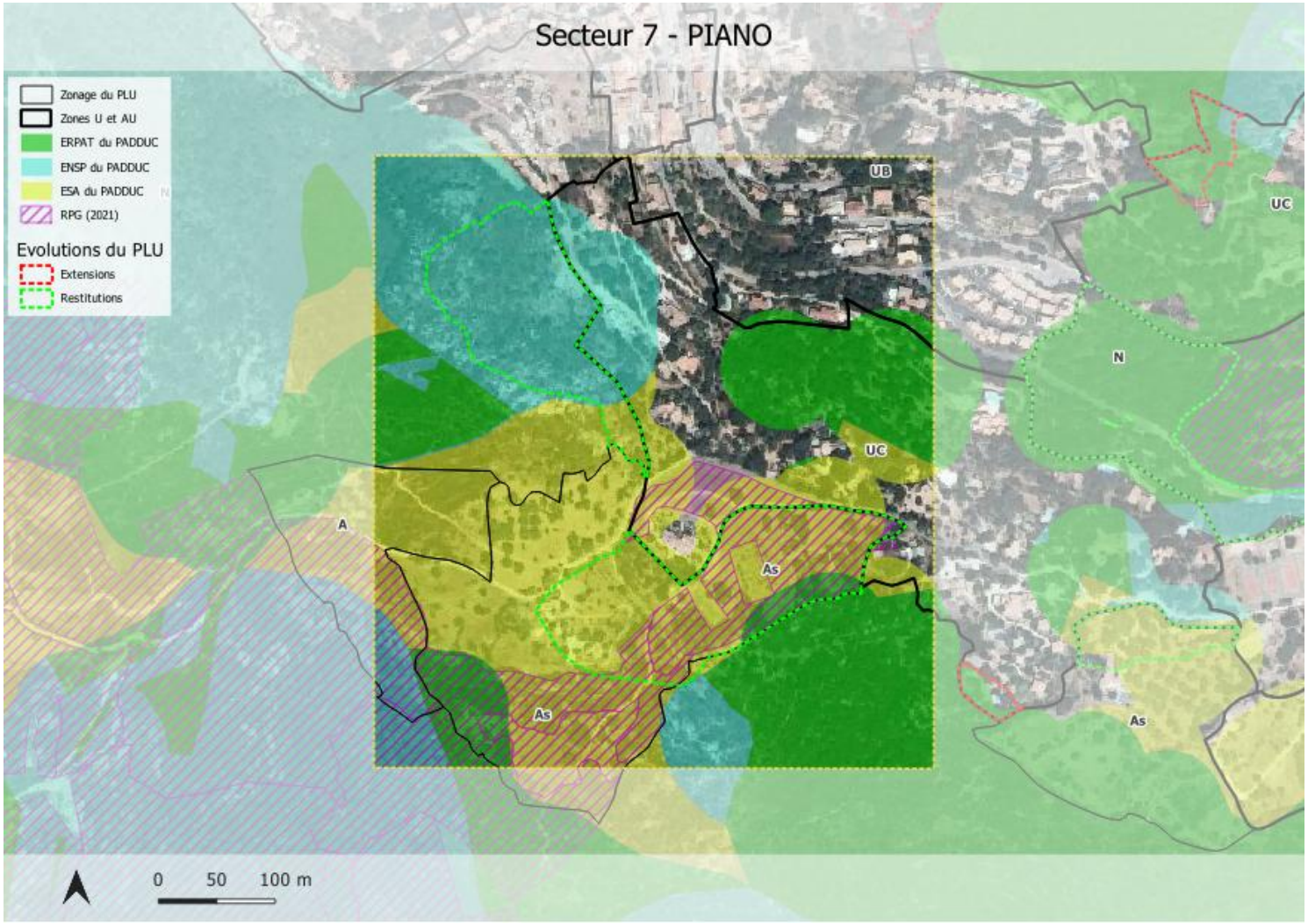
# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : Espaces du PADDUC

Sur le secteur de Piano, les espaces restitués se répartissent comme suit :

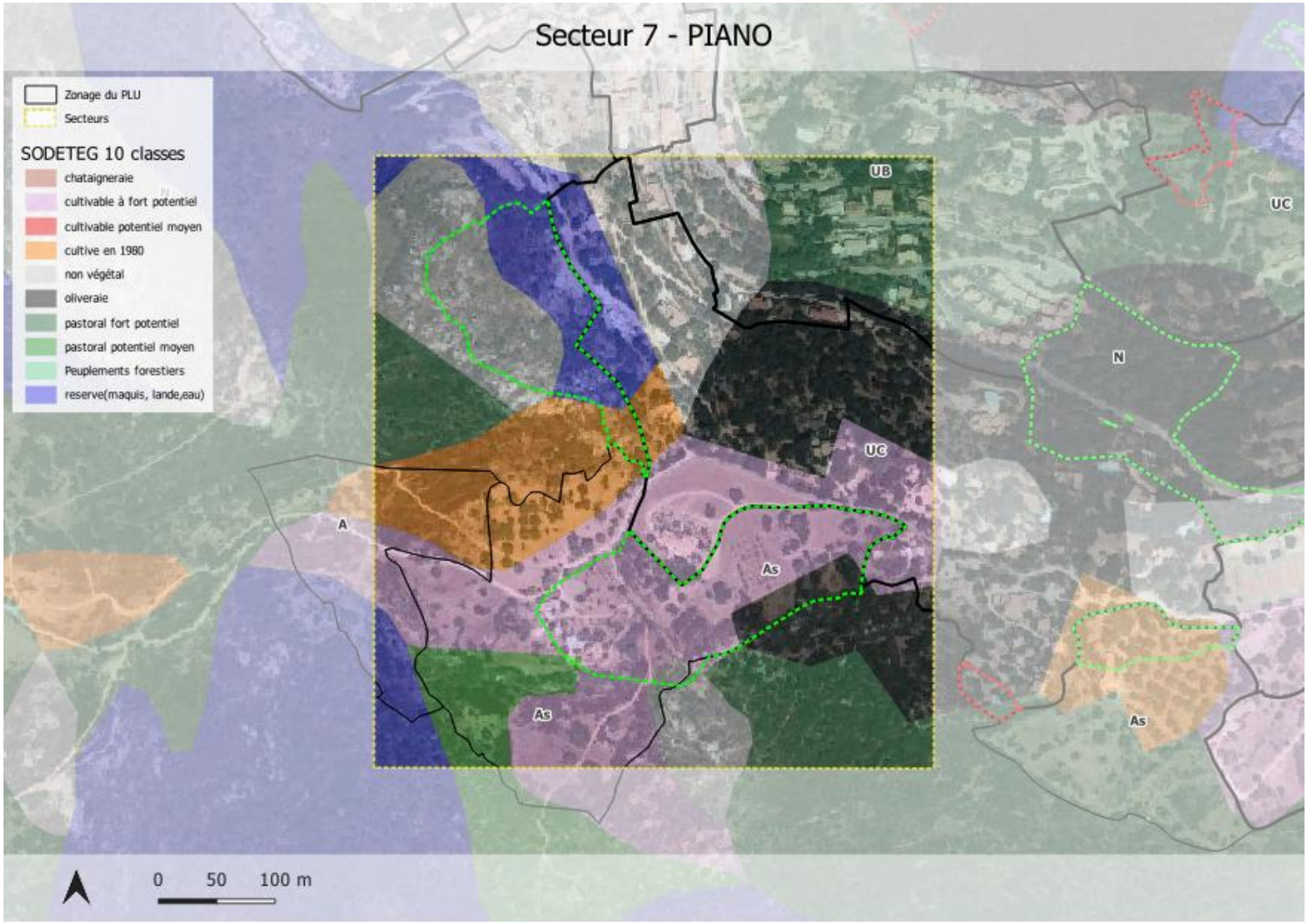
- Au sud : des ESA potentiels ont été classés en zone As afin de valoriser la production agricole, notamment les oliveraies présentes sur le secteur.
- Au centre : des ENSP identifiés dans le PADDUC ont été restitués pour préserver leur caractère naturel et paysager.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : SODETEG

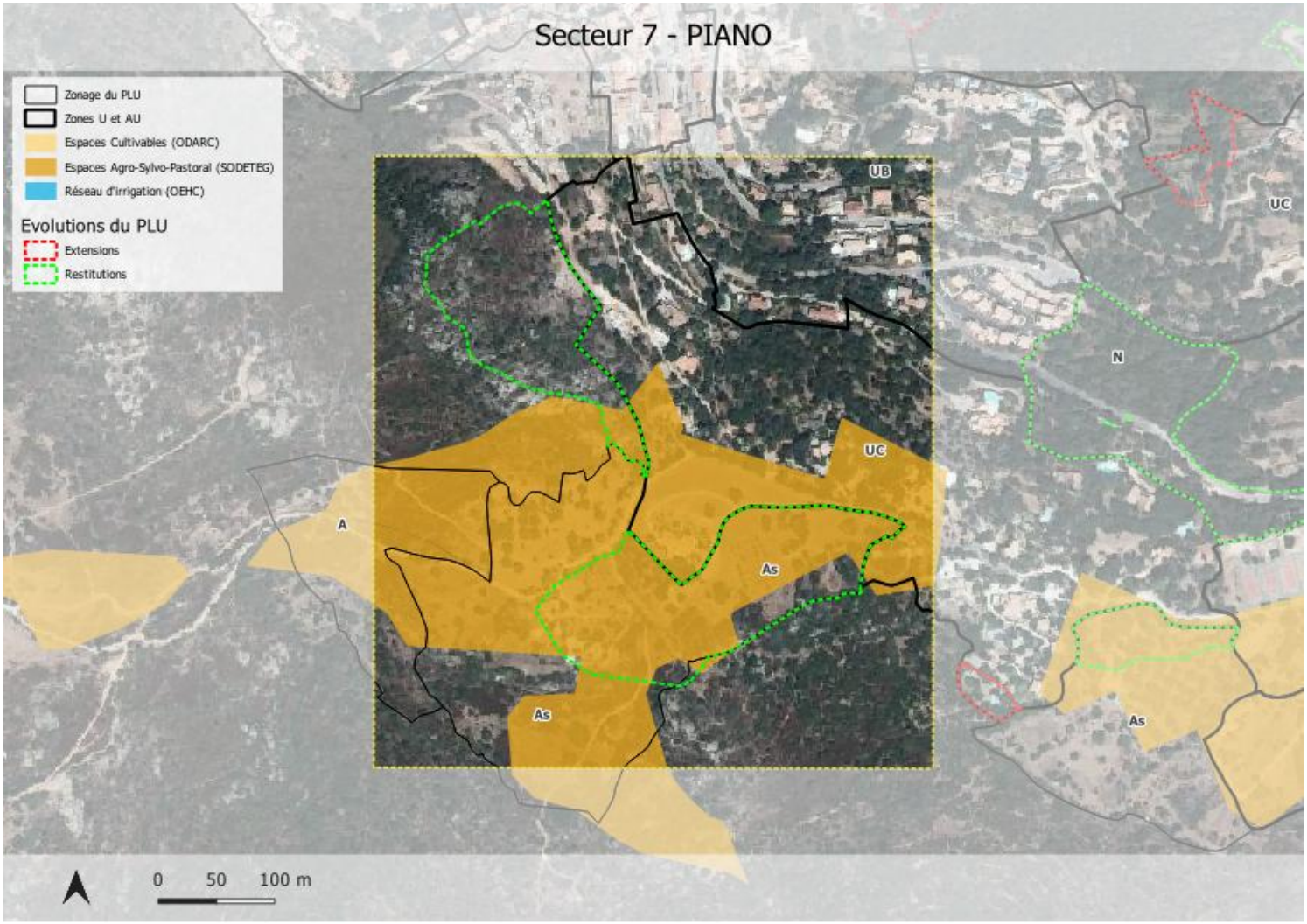



- 2,20 ha de terres cultivables à fort potentiel ont été restitués
- 0,30 ha d'espaces pastoraux à a été restitué

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : ESA

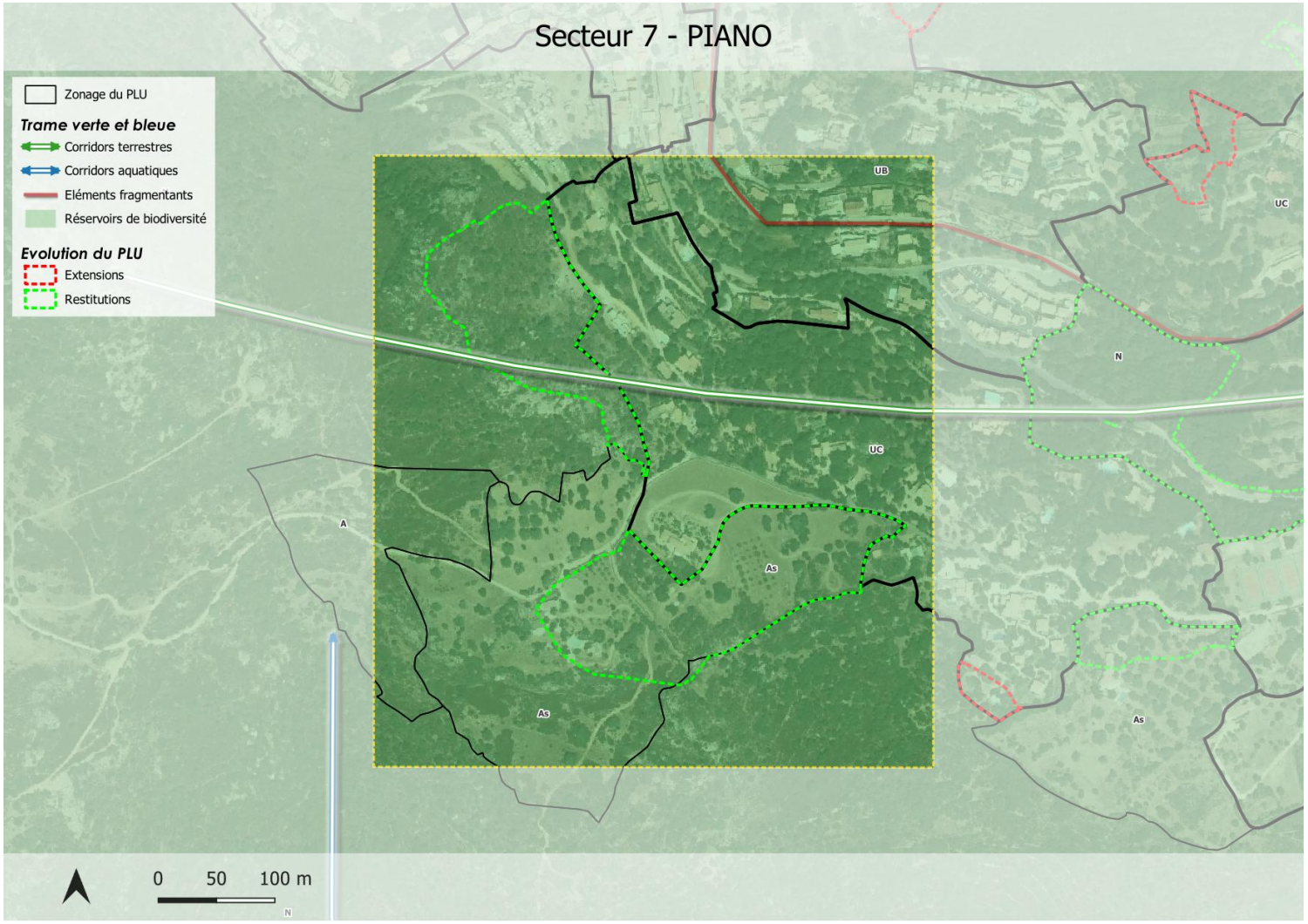



Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : TVB




- 4,40 ha de TVB a été restituée

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Piano (7) : ESE

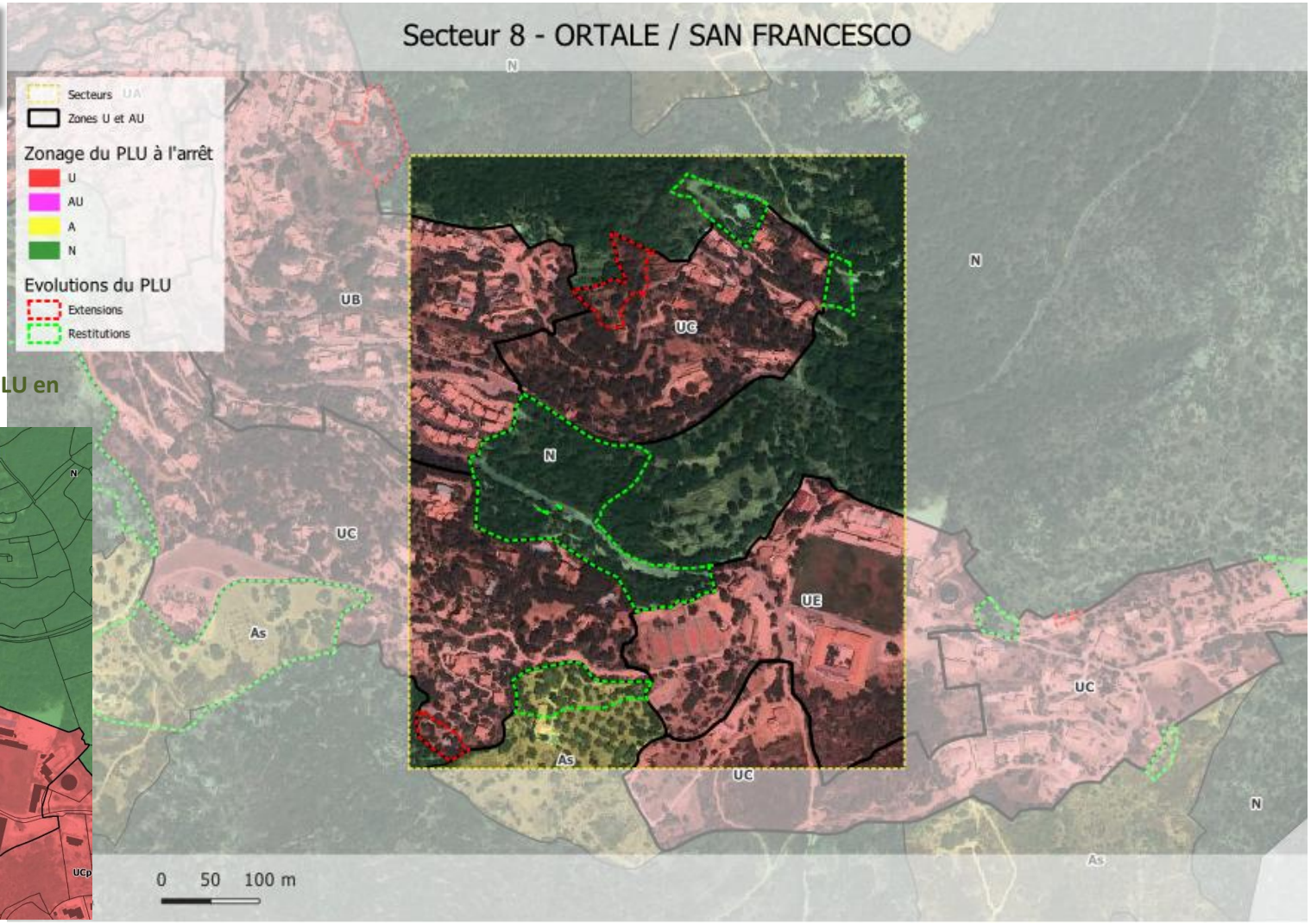
L'analyse des espaces du PADDUC vient déjà prendre en compte ces données. Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

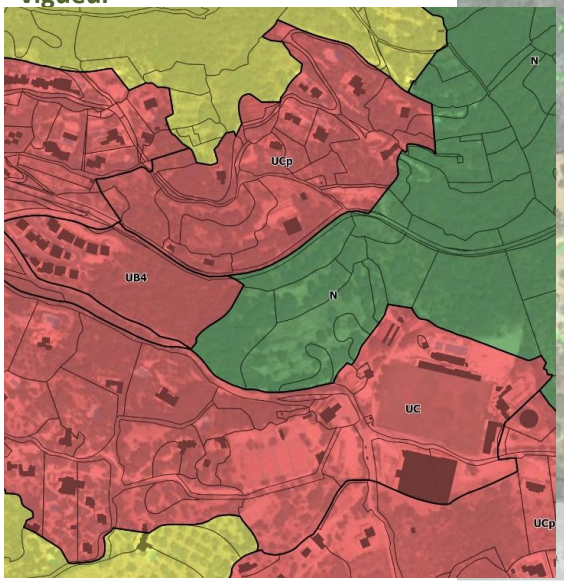
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : Zonage PLU révisé

Le zonage du village a été réduit pour correspondre davantage à la tâche urbaine.




**Ortale / San Francesco (8) Zonage PLU en vigueur**



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

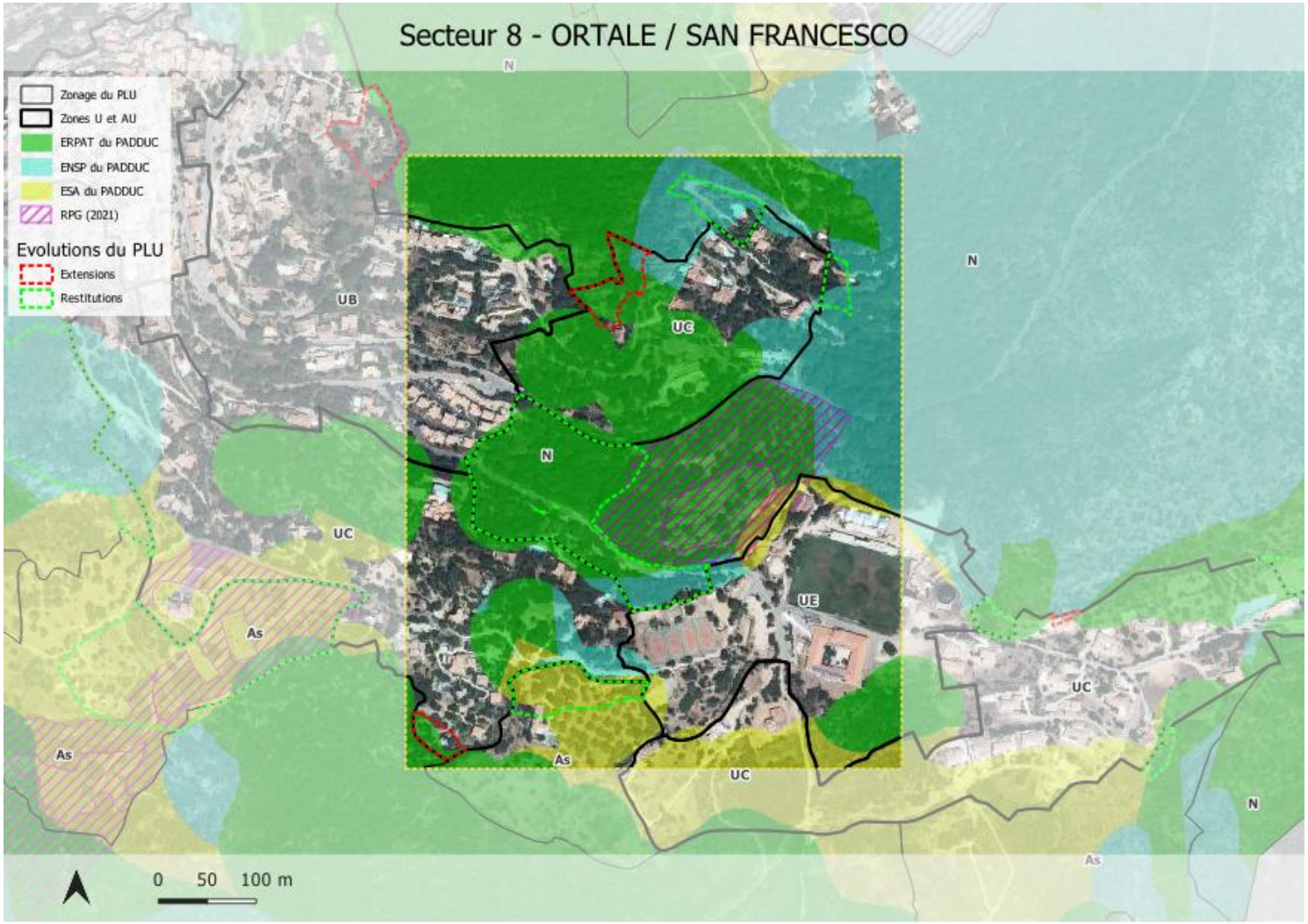
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : Espaces du PADDUC

Sur le secteur d'Ortale / San Francesco, les espaces restitués se répartissent ainsi :

**- Au sud** : des ESA potentiels ont été classés en zone As pour valoriser la production agricole, en particulier les oliveraies présentes.
**- Au centre** : des ERPAT identifiés dans le PADDUC, considérés comme une oliveraie par l'étude SODETEG. La parcelle est actuellement boisée et inexploitée.
**- Au nord** : des ENSP répertoriés dans le PADDUC.

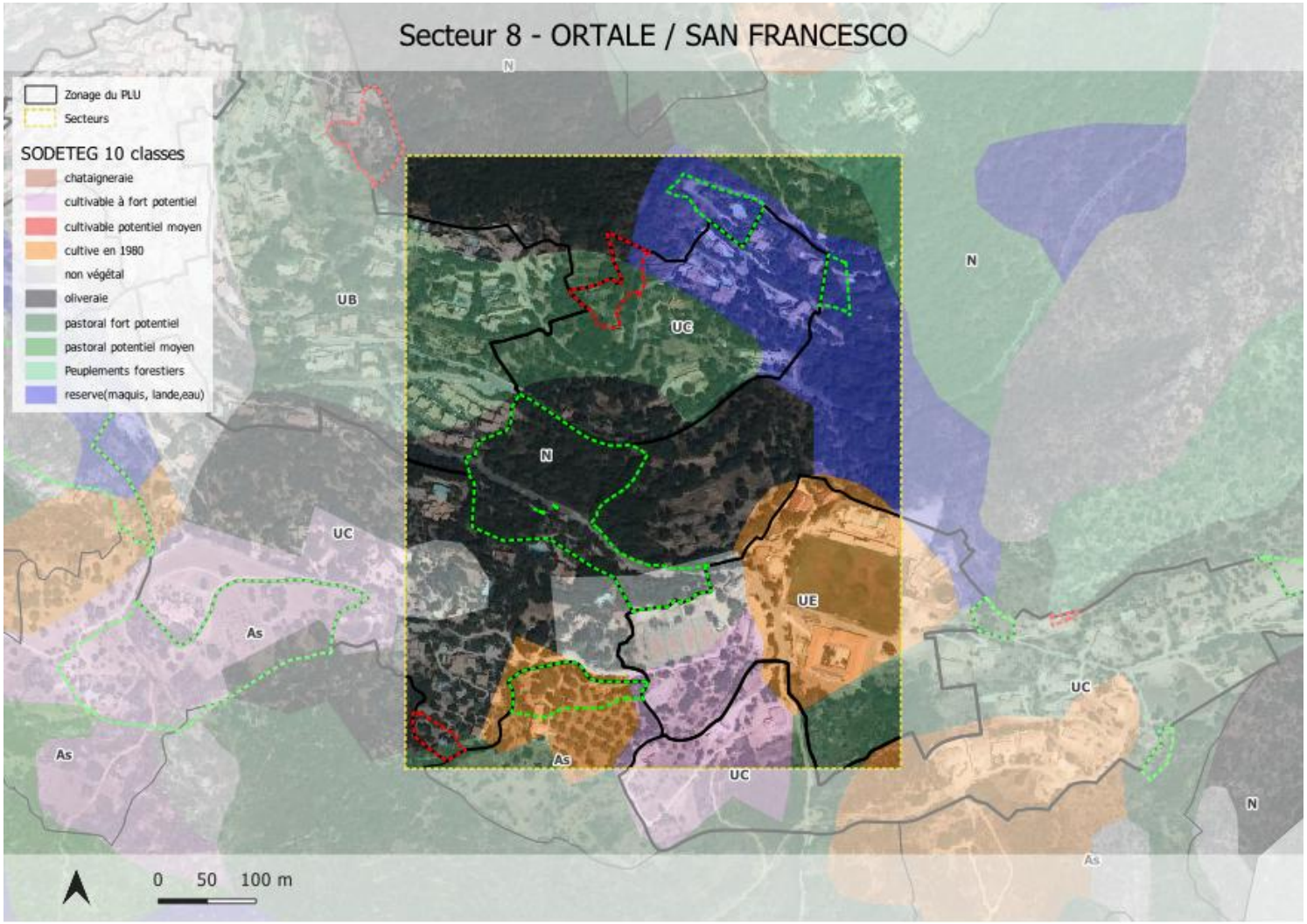
Les espaces consommés résultent d'une mise en cohérence parcellaire dans le cadre du projet de connexion entre le village et le hameau d'Ortale. Le PLU en vigueur classait déjà ce secteur en zone U, et la révision vient élargir cette zone tout en compensant par une restitution importante sur des espaces nécessaires à l'activité agricole ou à la préservation paysagère.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : SODETEG



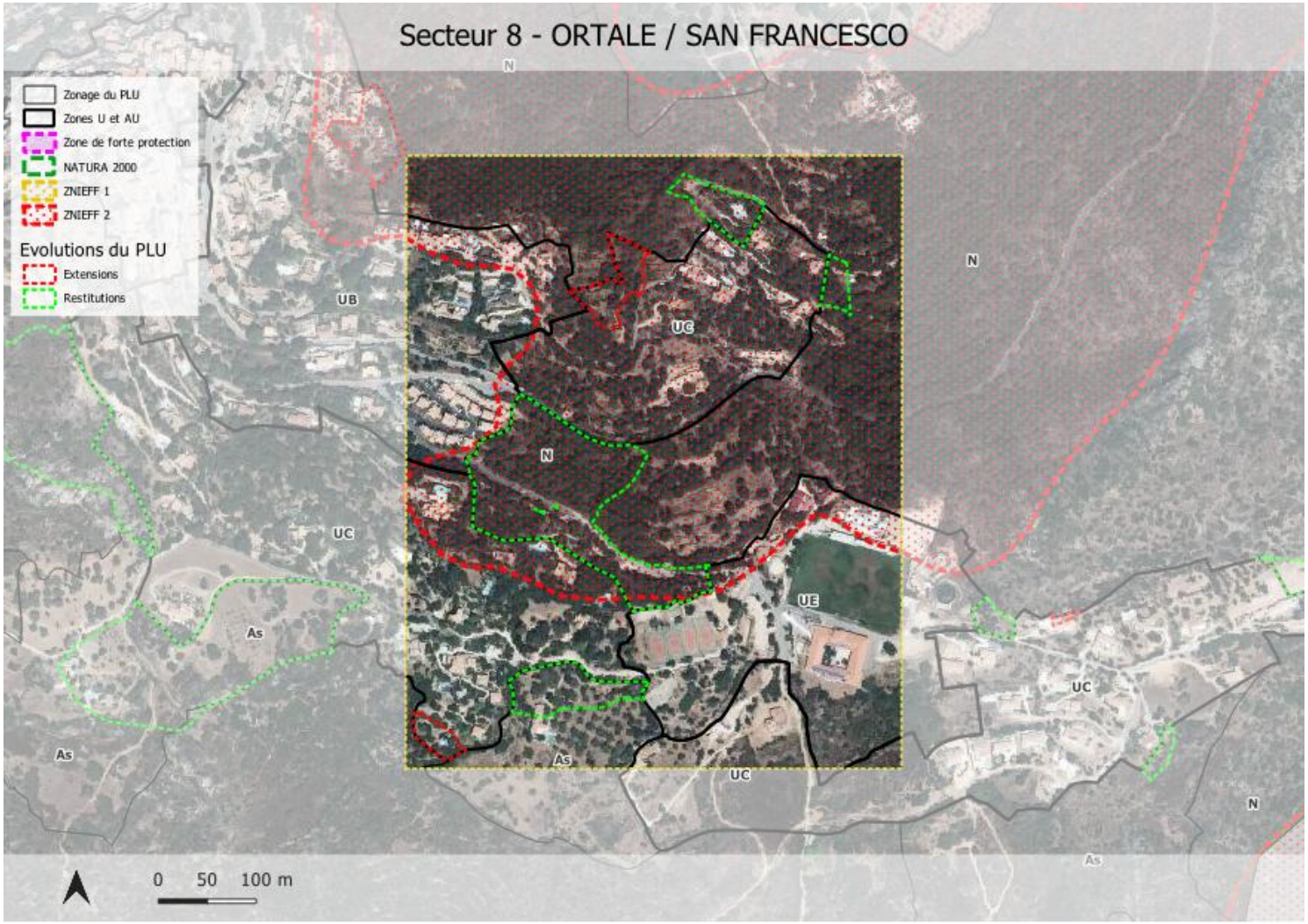

- 0,50 ha de terres cultivables ont été restitués
- 1,55 ha d'espaces pastoraux à a été restitué
- 0,30 ha d'espaces pastoraux ont été consommées

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : Protections réglementaires

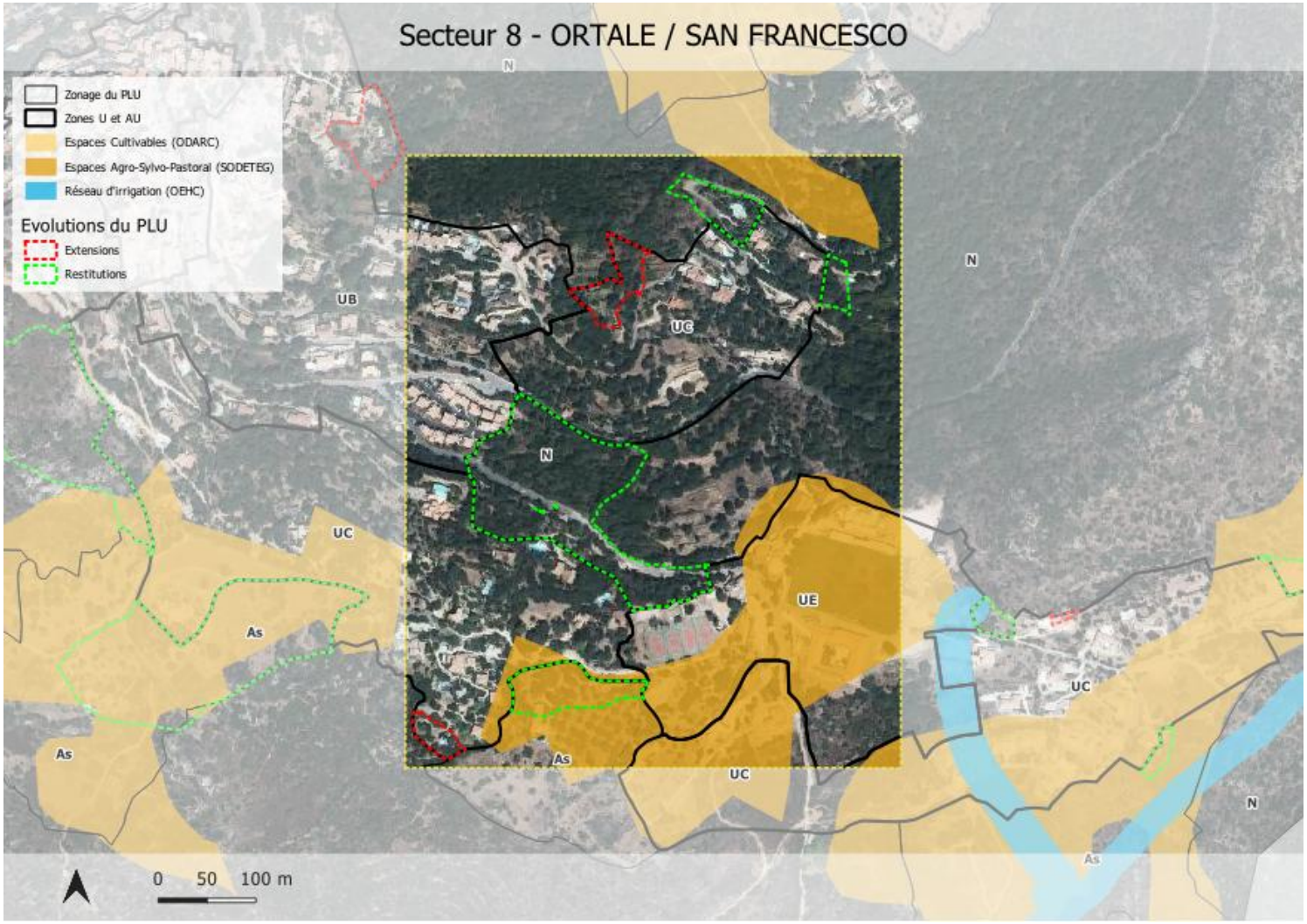
Les espaces consommés sont pour quelques parcelles une mise en cohérence parcellaire et pour d'autre corresponde à la limite d'urbanisation choisie pour répondre à la fois à la demande de logements et pour préserver les vues paysagères.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : ESA



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

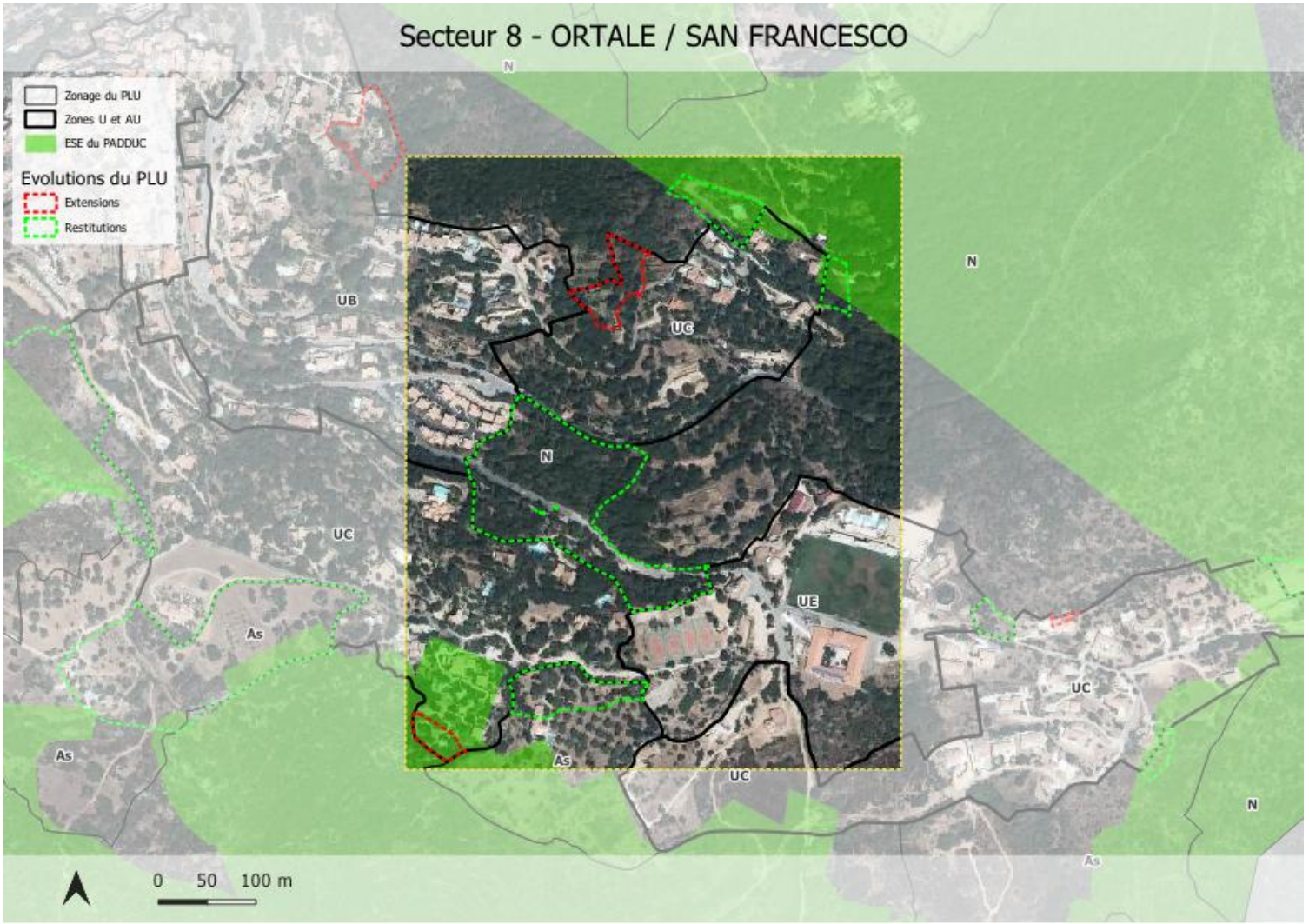
### Ortale / San Francesco (8) : TVB

- 3,20 ha de TVB ont été restitués
- 0,40 ha de TVB ont été consommés

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Ortale / San Francesco (8) : ESE



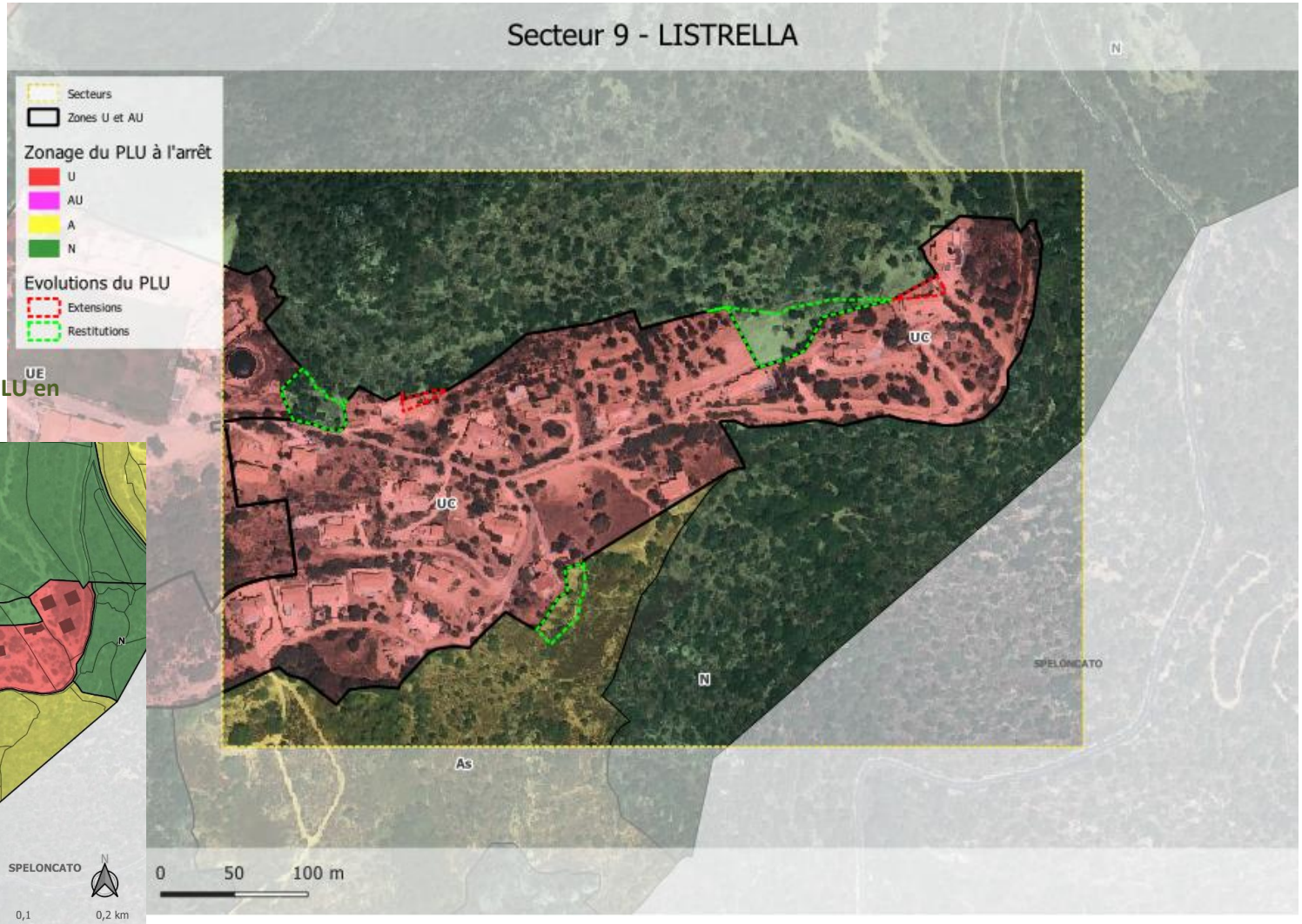

L'analyse des espaces du PADDUC vient déjà prendre en compte ces données. Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

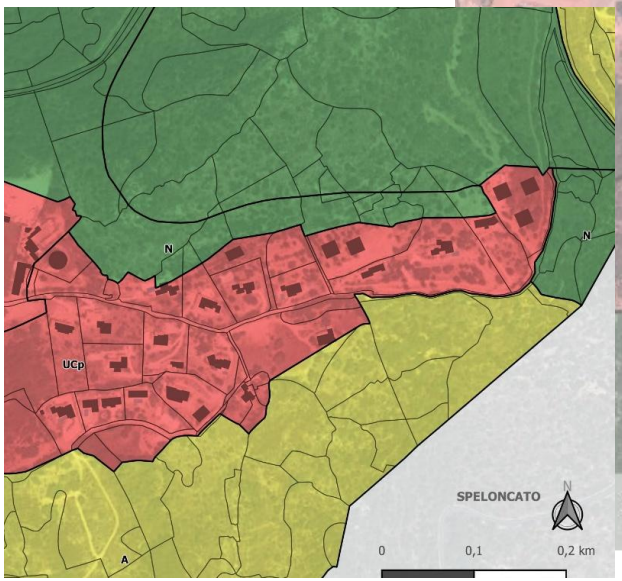
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Listrella (9) : Zonage PLU révisé

Le zonage du village a été réduit pour correspondre davantage à la tâche urbaine.




**Ortale / San Francesco (8) Zonage PLU en vigueur**



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

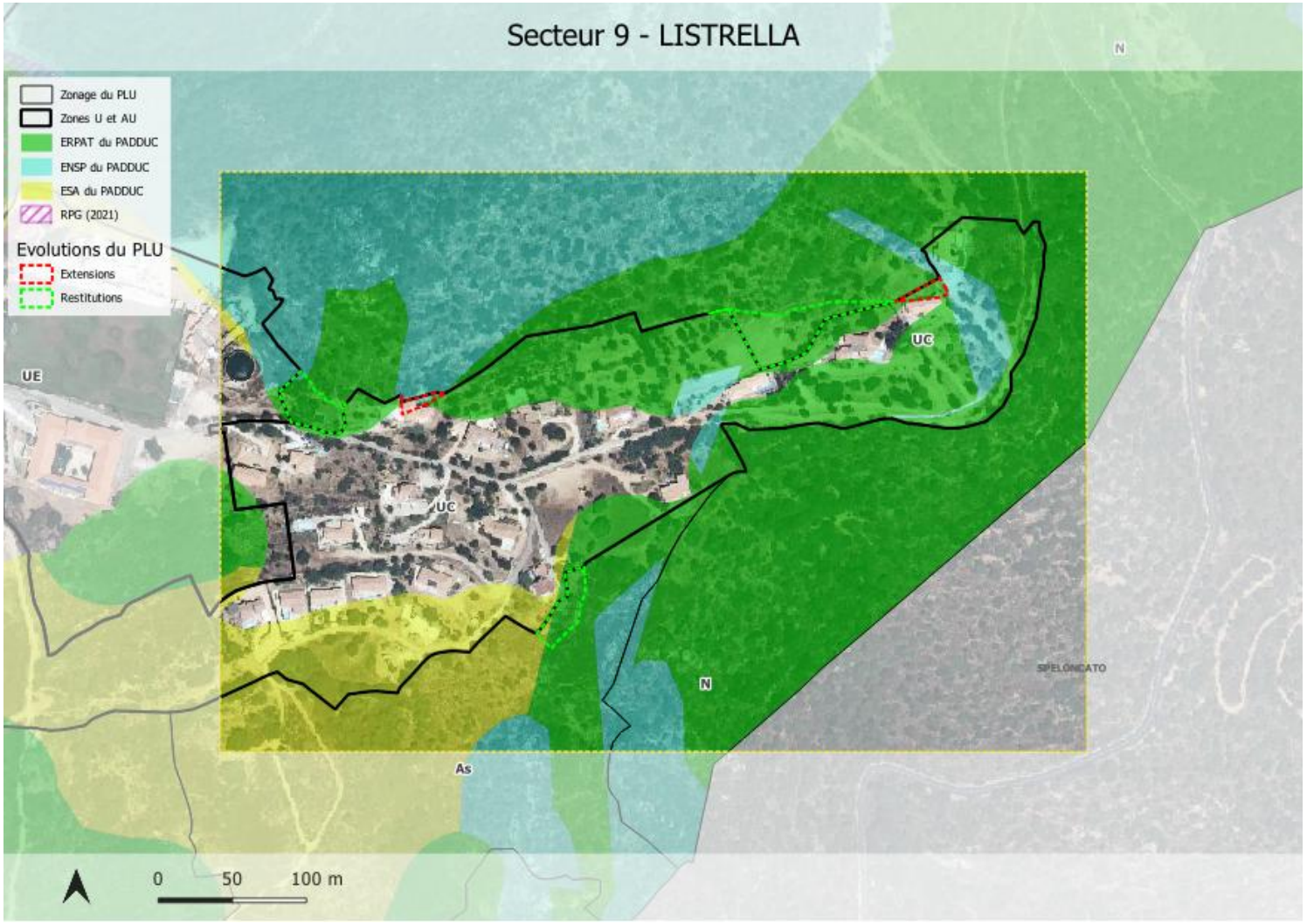
## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Listrella (9) : Espaces du PADDUC

Sur le secteur de Listrella, les espaces restitués se répartissent comme suit :

- Au sud : des ESA potentiels ont été classés en zone As pour valoriser la production agricole. Certaines de ces parcelles sont également des ERPAT, mais elles répondent aux critères des ESA potentiels définis par le PADDUC.
- Au nord : des ERPAT identifiés dans le PADDUC. La partie est correspond à une parcelle à fort potentiel pastoral, tandis que la partie ouest est classée comme une oliveraie selon la classification SODETEG. Cependant, cette parcelle n'est actuellement pas exploitée.

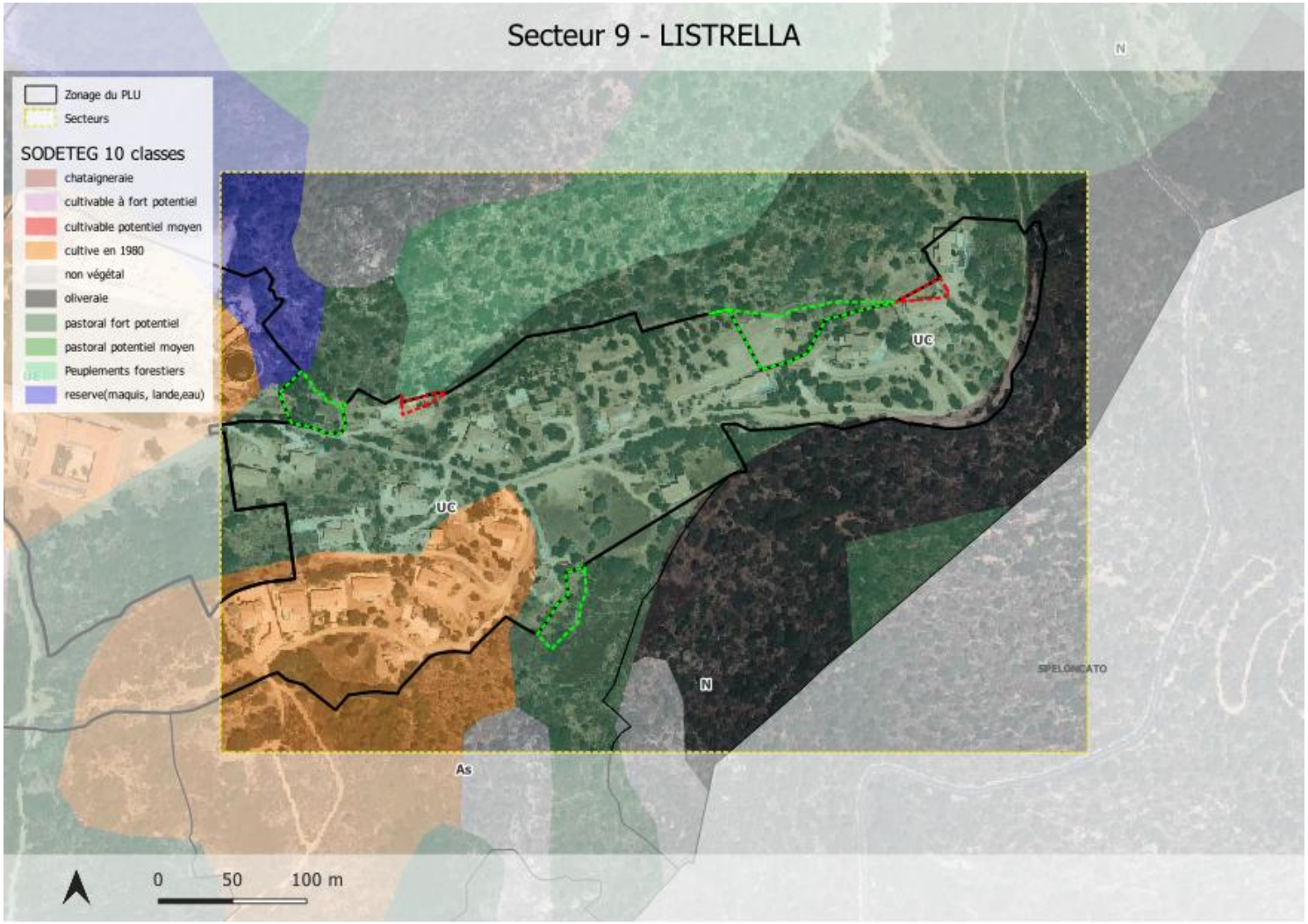
Les espaces consommés résultent d'une mise en cohérence parcellaire.



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Listrella (9) : SODETEG

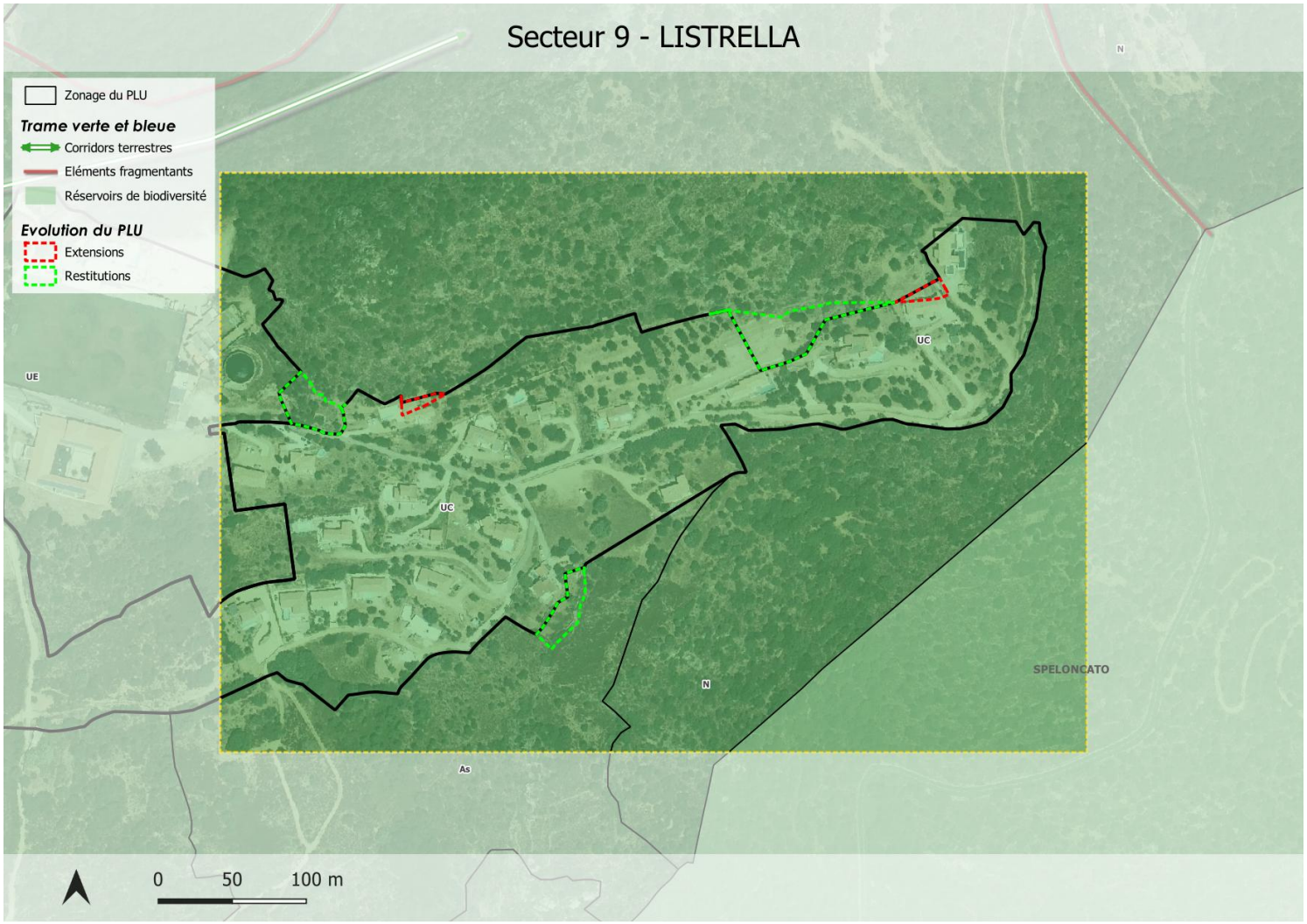



- 0,40 ha d'espaces pastoraux ont été restitués

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Listrella (9) : TVB



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## A - Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

### Listrella (9) : ESE

L'analyse des espaces du PADDUC vient déjà prendre en compte ces données. Voir les justifications de chaque secteur de la partie précédente.

## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : ESA

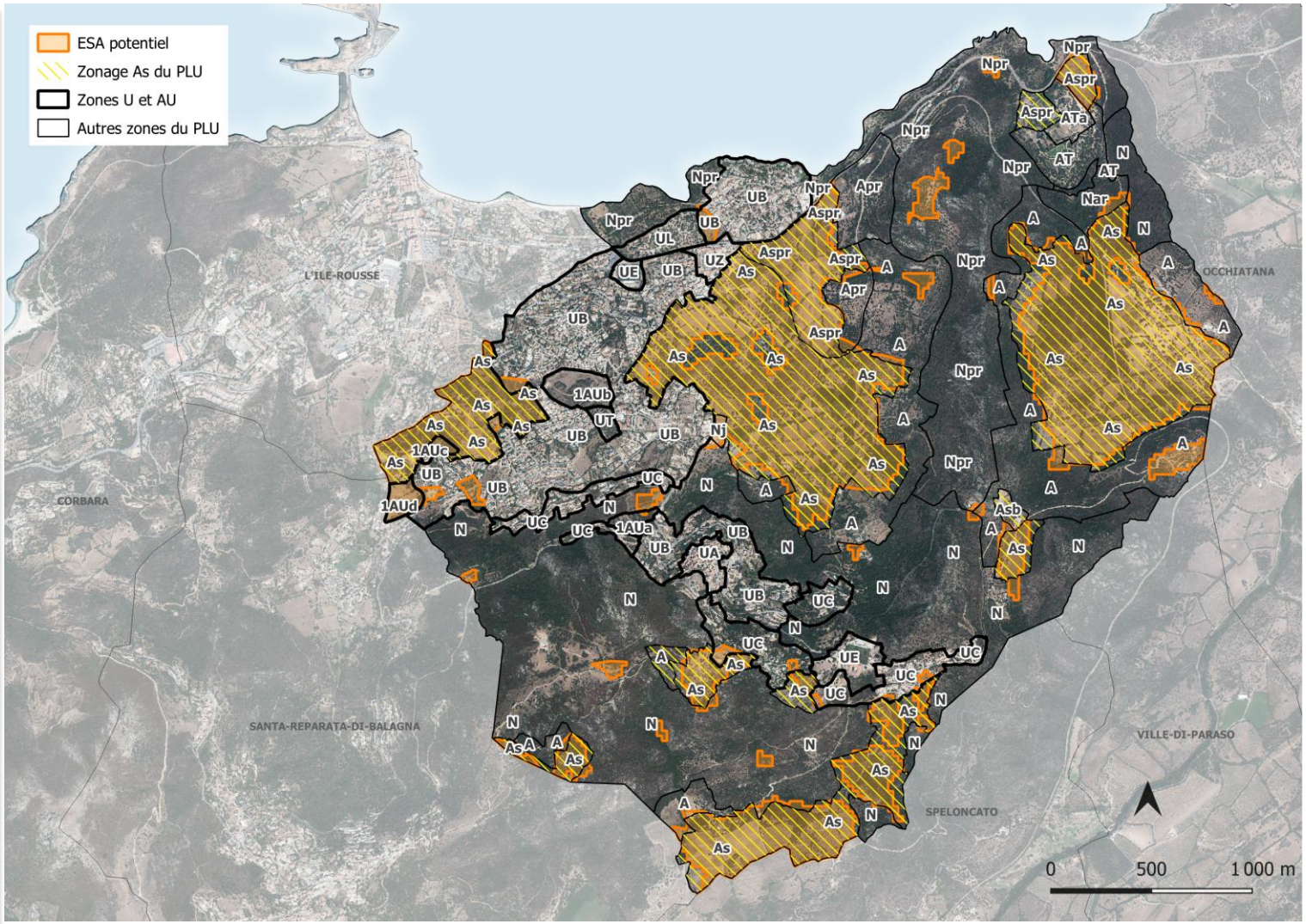
**Phase d'identification des ESA potentiels réels sur la commune :**

- **Identification des terres hors zones urbaines**
- **Identification des terres hors zones d'activité (le cas des campings)**
- **Retrait des terres en espaces naturels remarquables : les EBC**
- **Identification des terrains sur des pentes de moins de 15%**
- **Identification des terres à moins de 300 mètres du réseau d'irrigation (OEHC)**
- **Identification des terres avec un valeur agronomique forte ou moyenne, selon les études pédologiques de la SODETEG**
- **Suppression des surfaces inférieures à 2500 m2**
- **Harmonisation des différents secteurs**

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.

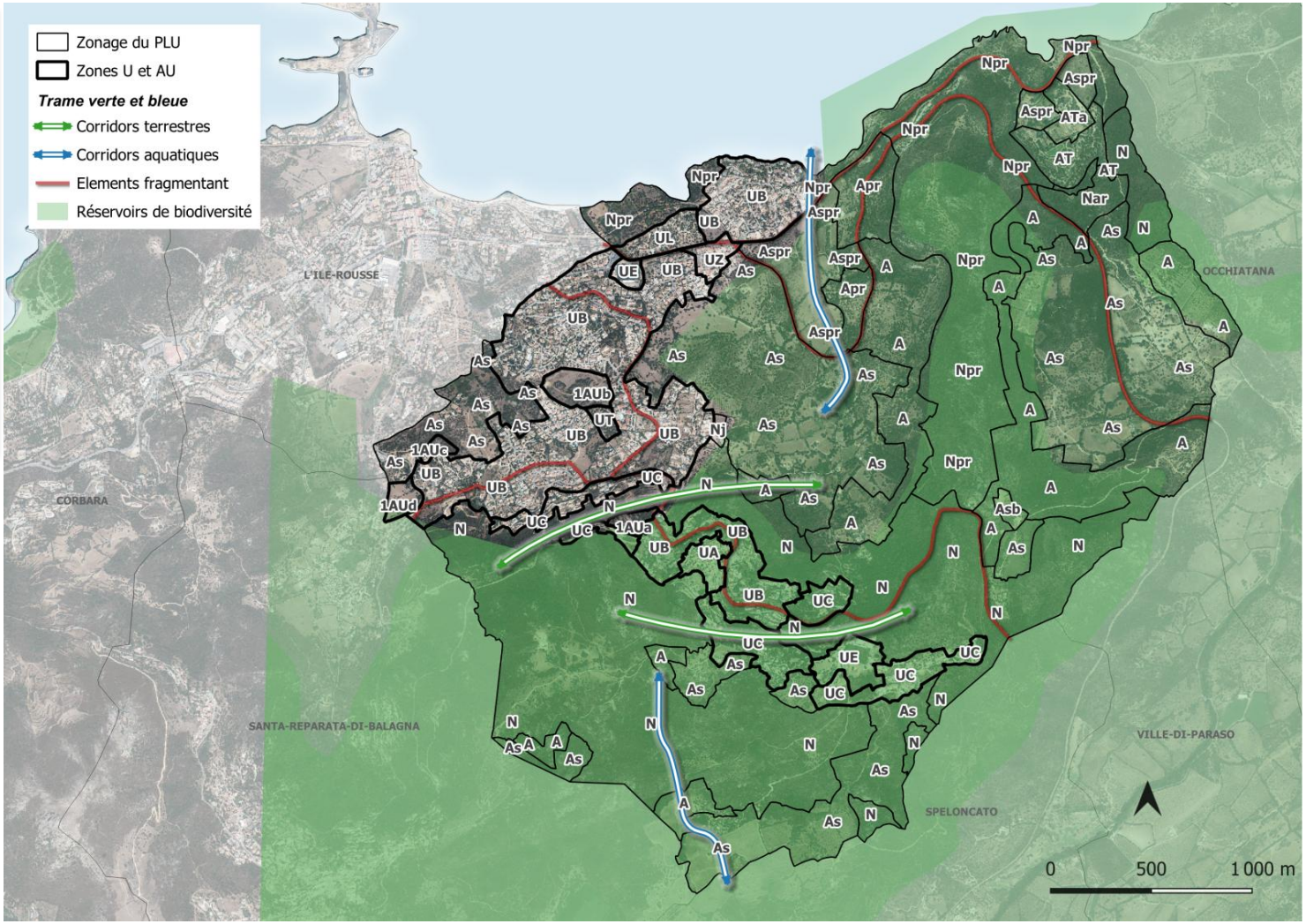
En tout, le PLU a classé davantage d'espaces agricoles en As que les espaces potentiels repérés par le rapport de présentation en partie 2 : 288,6 hectares de zones As (secteurs Asb et Aspr compris) pour 273,2 hectares d'ESA potentiels. Ces ajouts permettent de créer des surfaces réglementaires cohérentes et de compenser les consommations d'ESA potentiels.



## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : TVB

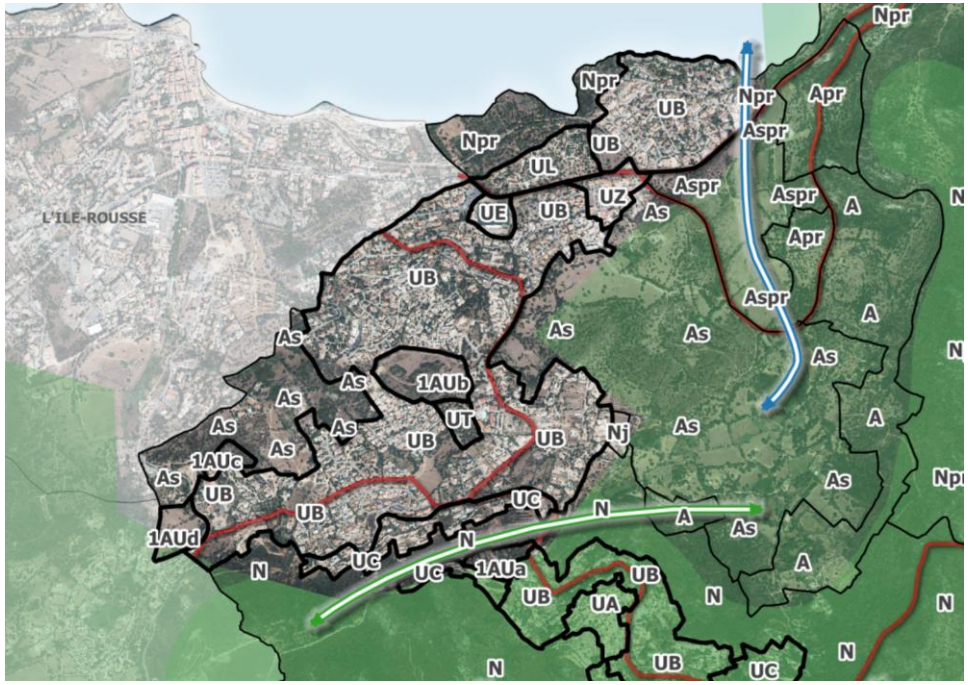
La Trame Verte et Bleue (TVB) est pleinement intégrée dans les espaces urbanisés du projet de PLU, en conciliant préservation des continuités écologiques et développement du territoire.

Le projet de PLU veille à préserver la TVB, même dans les secteurs déjà urbanisés, comme autour du village. Certains petits corridors écologiques sont inclus en zone U, mais cela reflète une réalité de l'occupation des sols existante et un effort pour limiter l'étalement urbain.

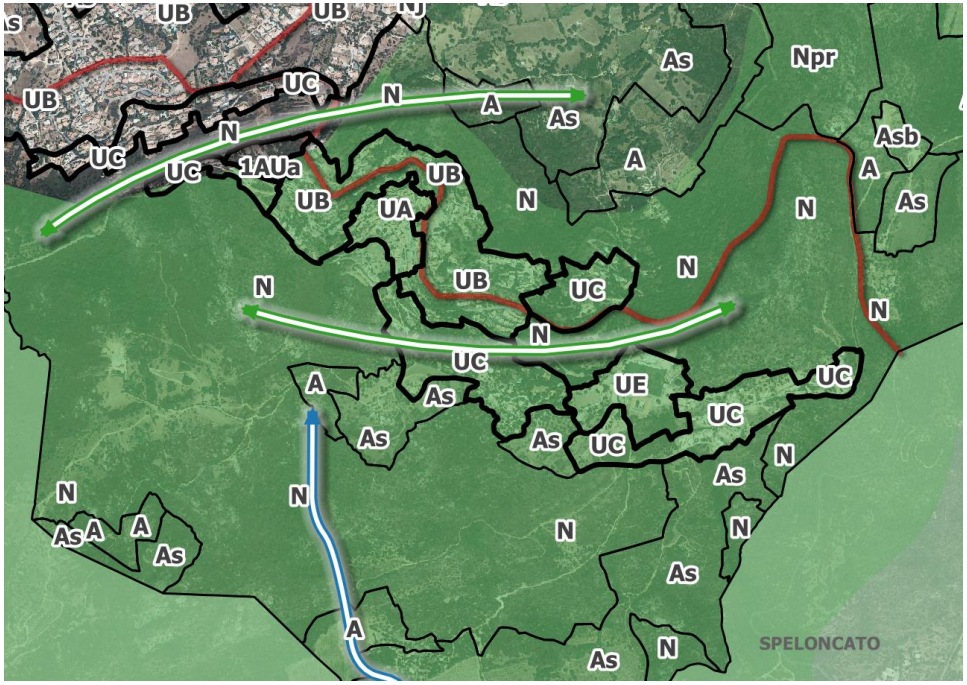


## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : TVB

### Agglomération




### Village




Zonage du PLU

Zones U et AU

***Trame verte et bleue***

Corridors terrestres

Corridors aquatiques

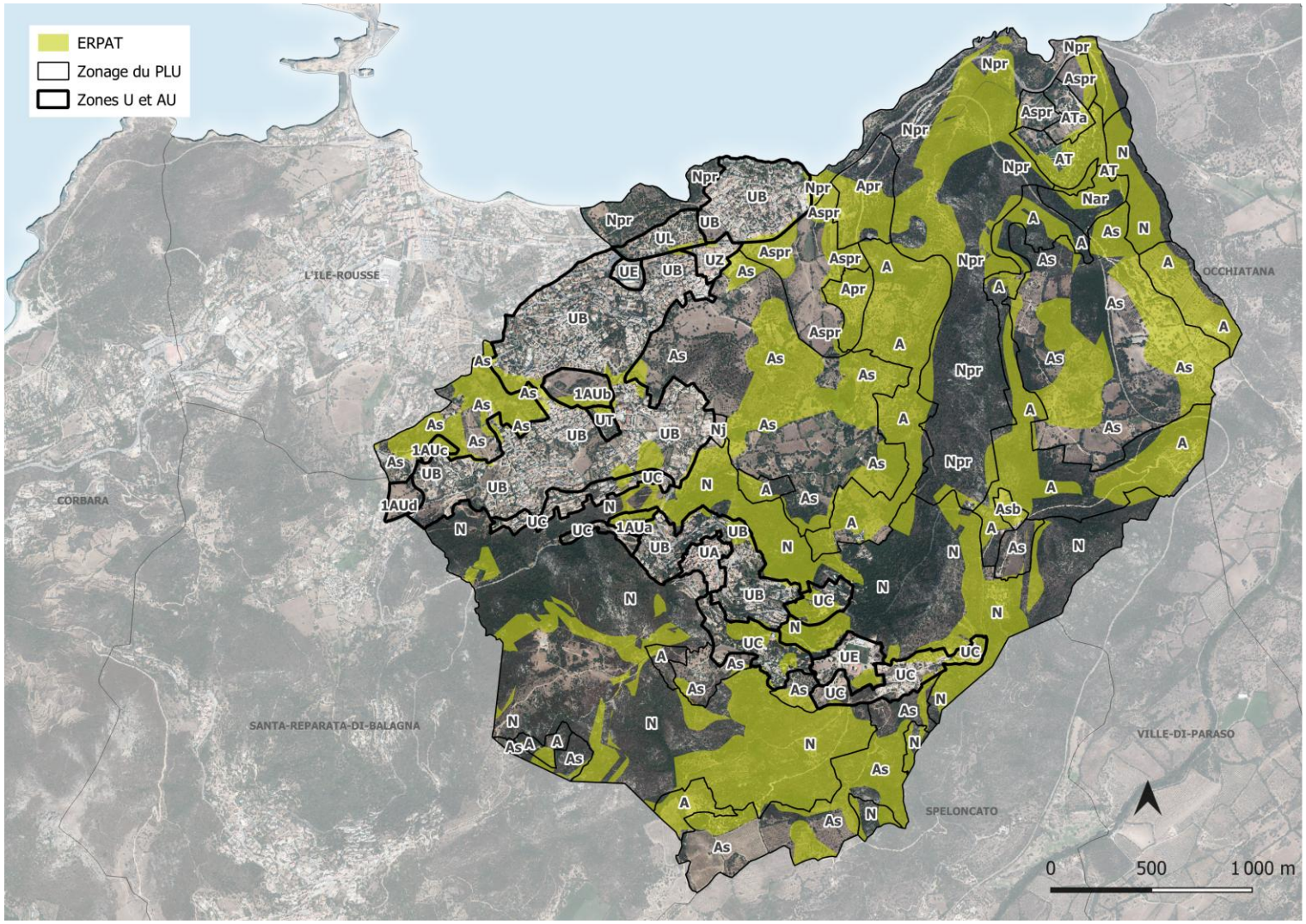
Elements fragmentant

Réservoirs de biodiversité

Dans une logique d'équilibre entre espaces naturels et artificialisés, le projet de PLU adapte la Trame Verte et Bleue (TVB) aux spécificités du territoire. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la TVB définit des objectifs précis pour structurer le développement urbain tout en respectant les enjeux écologiques.
Cette OAP TVB met l'accent sur le renforcement de la nature au sein du tissu urbain, en préservant les abords des voies végétales et en maintenant les continuités écologiques. Elle prévoit également l'intégration de corridors végétalisés et la création d'aménagements qui favorisent les déplacements de la faune et de la flore. Les projets d'aménagement à venir ont été pensés pour améliorer la biodiversité en ville, en assurant une meilleure intégration de la nature dans le développement urbain tout en répondant aux besoins environnementaux.

# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

**B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : ERPAT**

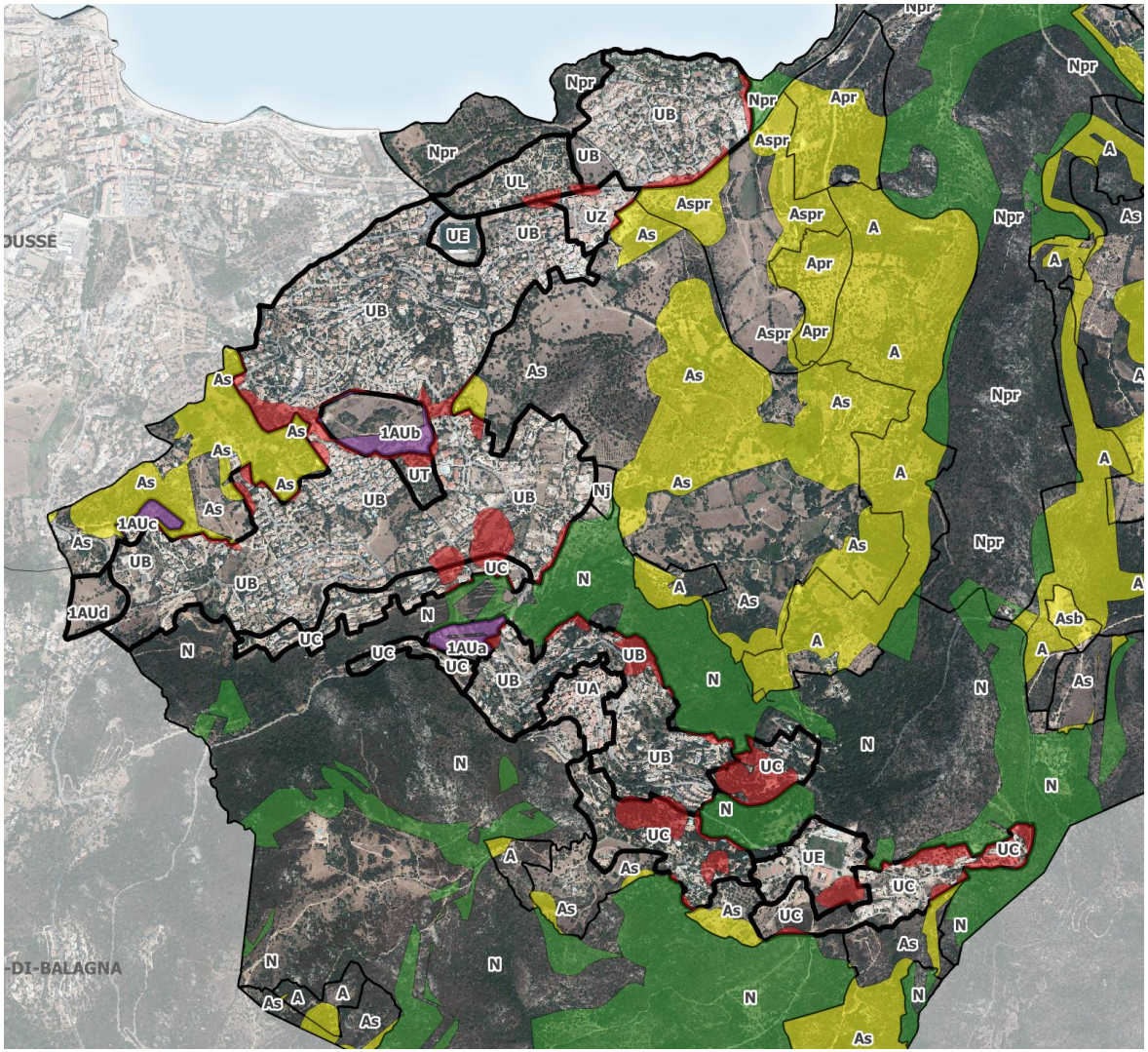


## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : ERPAT

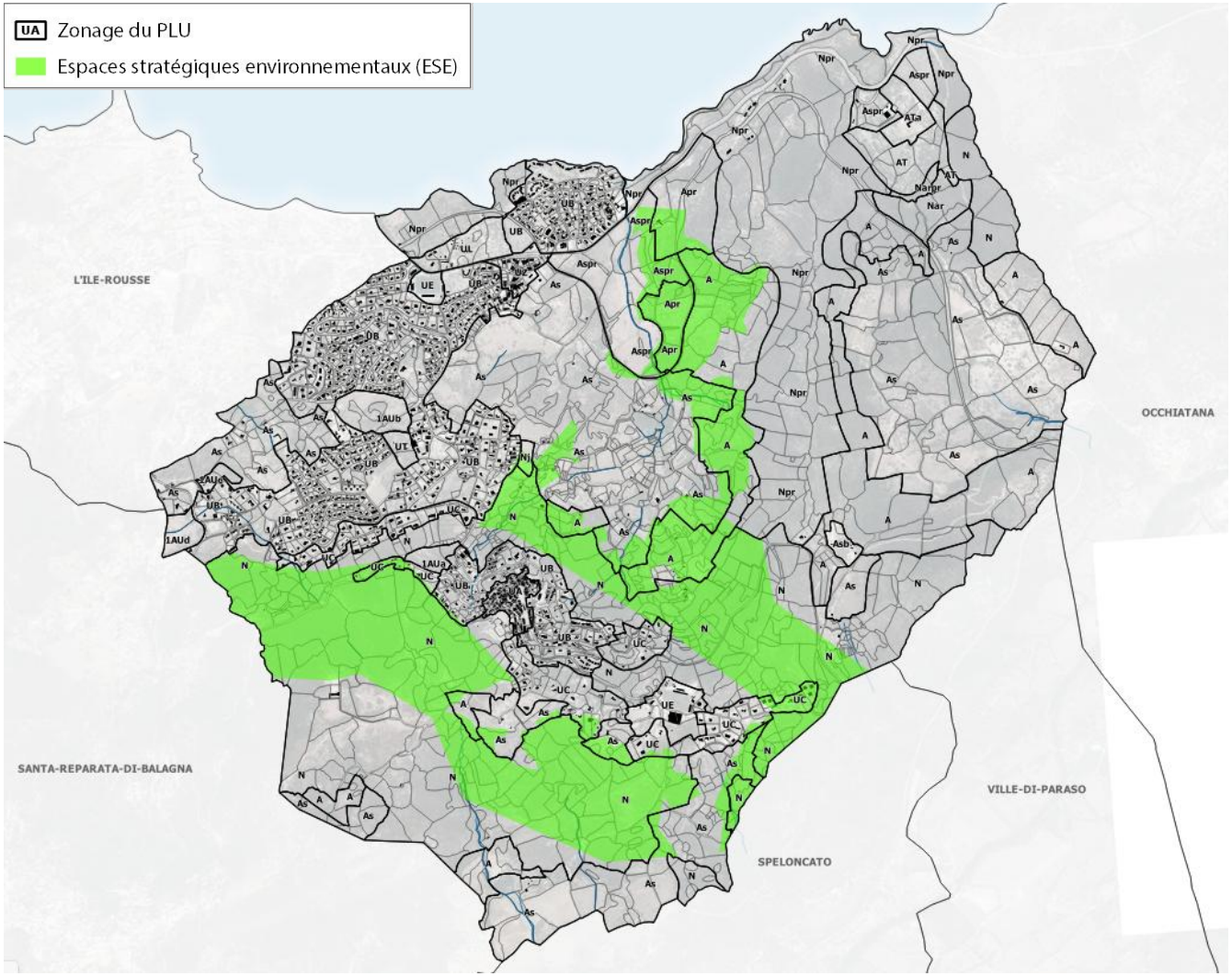
Les ERPAT couvrent une grande partie du territoire communal, notamment sur les versants, où l'activité pastorale est soutenue par la présence de maquis. Ces espaces, situés à l'est, au sud et au nord près des zones urbanisées, sont protégés pour préserver l'agriculture et l'activité pastorale

Les ERPAT sont classés en zone N, sauf lorsqu'ils se trouvent dans la plaine agricole, où ils sont classés en zone As.

Toutefois, certaines zones anthropisées, intégrées dans les ERPAT, ne respectent pas ces critères de délimitation. Afin de mieux correspondre aux usages du territoire, ces espaces ont été réévalués dans le cadre du projet de PLU**. Ainsi, certains ERPAT proches des zones urbaines ont été reclassés en zones urbaines, notamment pour éviter des conflits d'usages avec le tissu urbain existant,** tout en maintenant la préservation des véritables ressources pastorales et agricoles.



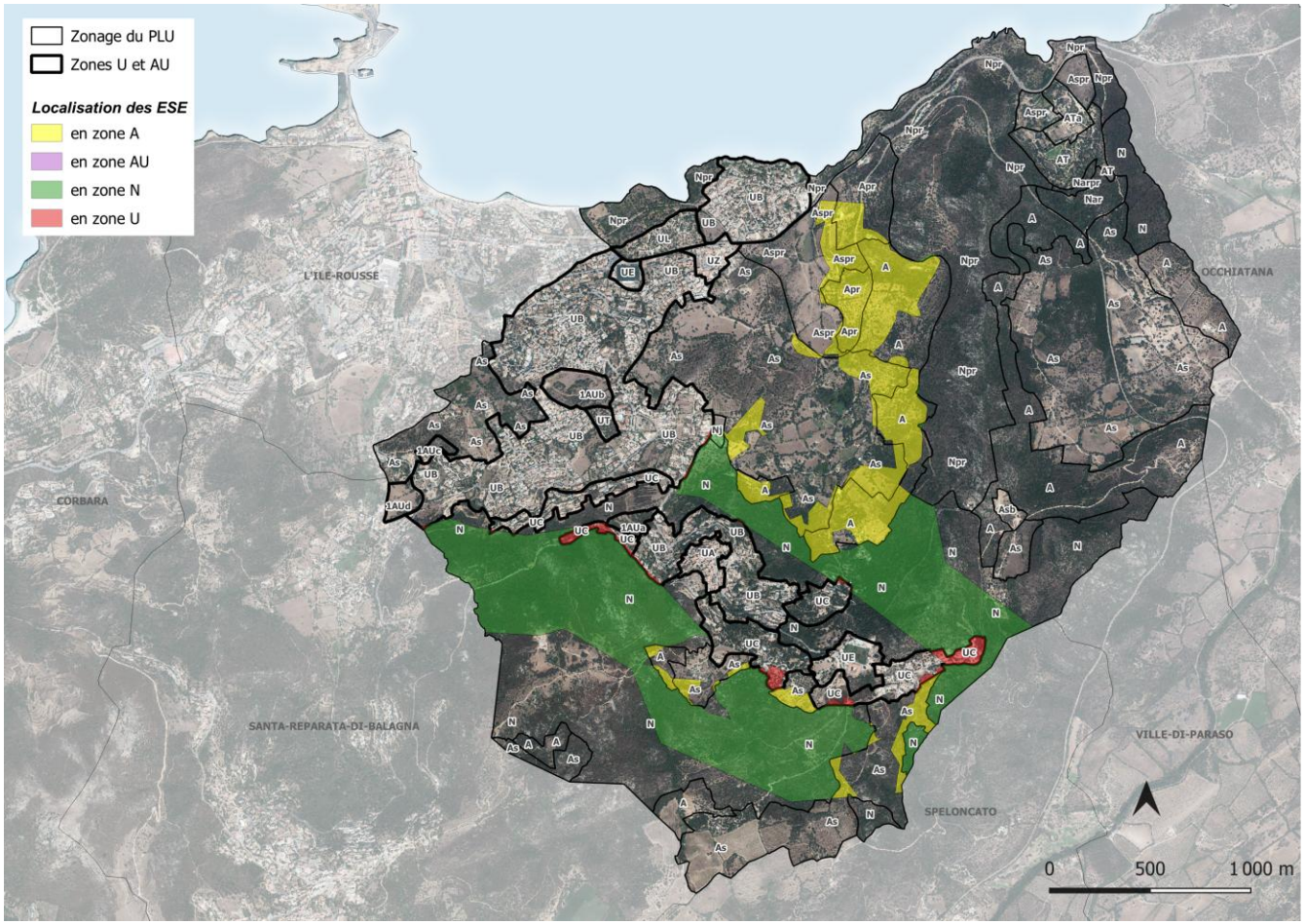
## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : ESE



## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC : ESE

Les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE) sont intégrés de manière à préserver les espaces naturels et limiter leur fragmentation, **tout en tenant compte de la réalité du développement urbain.** :

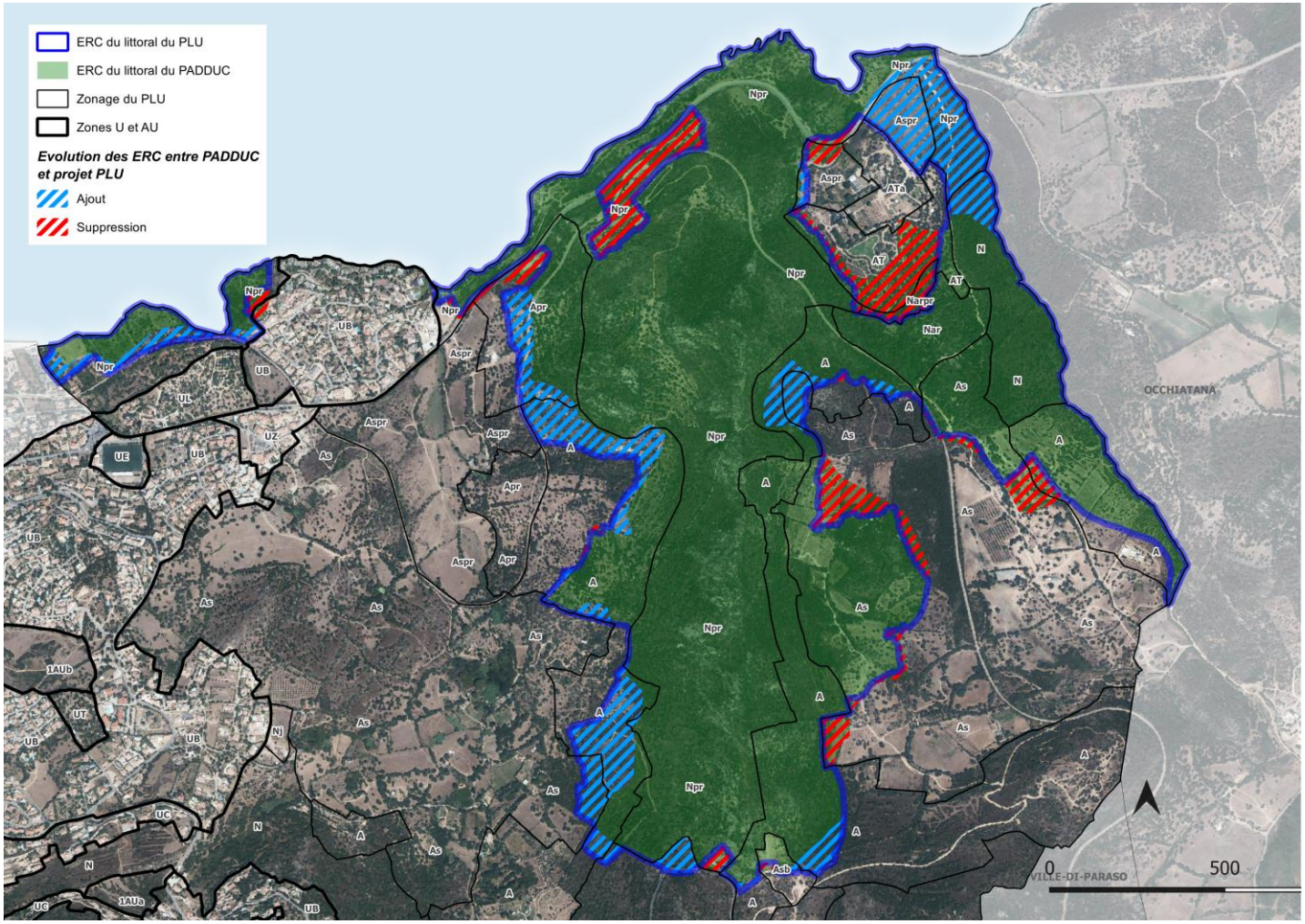
- **Préservation des ESE en périphérie des espaces urbains :** Le PLU vise à préserver les espaces naturels en limitant l'étalement urbain et la fragmentation des milieux naturels, en particulier sur une commune où les pressions anthropiques sont importantes.
- **Reconnaissance de l'enveloppe urbaine existante :** le PLU prend en compte les constructions réalisées avant la révision du document d'urbanisme. Les portions d'ESE déjà consommées par l'urbanisation sont intégrées dans cette démarche, afin de refléter fidèlement l'évolution du territoire.
- La majorité des ESE sont préservés par un classement en zone A (agricole) ou en zone N (naturelle), assurant ainsi la conservation des ces espaces.
- Certaines zones proches du village de Monticello sont classées en zone UC, en raison de la présence de constructions existantes en continuité du village. Le règlement des zones UC permet de maintenir une densité de construction faible, ce qui limite l'impact de l'urbanisation sur les ESE et favorise une intégration harmonieuse des espaces naturels dans le tissu urbain.



## B – Appréciation de la préservation des ENAF en fonction des catégories d'espaces spécifiquement identifiés au PADDUC

La commune de Monticello est concernée par l'ERC n°2B7, situé entre l'anse de Tignoso et la tour de Saleccia, englobant les collines de Capu à l'Altare. Cet espace agit comme une zone de transition entre l'Ostriconi et l'étalement urbain autour d'Île-Rousse-Monticello.

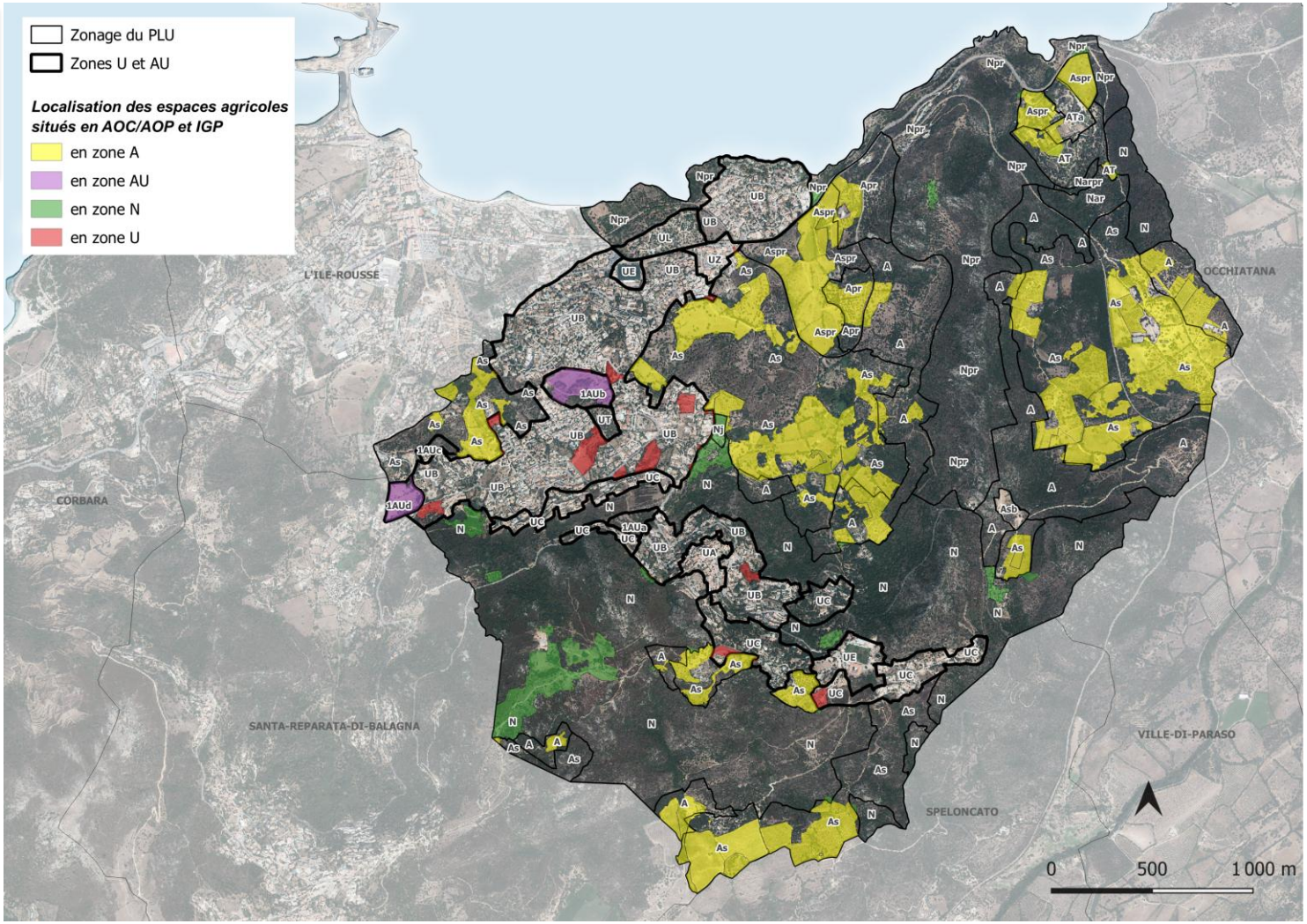
Le projet de PLU a adapté les ERC du PADDUC au contexte local. Certains espaces identifiés par le PADDUC n'ont pas été traduits en ERC, notamment ceux sans boisement liés à l'activité agricole. À l'inverse, des zones non incluses dans le PADDUC, mais répondant aux critères de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, ont été classées en ERC pour garantir la préservation des milieux naturels.
**La posture de la commune repose sur une approche équilibrée entre la préservation des ERC et la prise en compte des spécificités locales.** Ainsi, des zones comme le quai logistique, les résidences de tourisme, le parc botanique, le siège du haras, les infrastructures oléicoles et les chambres d'hôtes ont été exclues des ERC en raison de leur artificialisation ou de l'activité humaine qui y est exercée. À l'inverse, des parcelles naturelles à l'est de la voie ferrée et le grand ensemble boisé à l'ouest ont été intégrés pour assurer la continuité écologique et respecter les limites parcellaires, conformément aux orientations du PADDUC.
Enfin, certains espaces agricoles, comme le piémont est, n'ont pas été intégrés car ils ne s'inscrivent pas dans l'unité paysagère du massif Bocca Manarinu. Les forêts littorales, les massifs caractéristiques de la commune et les plages bordant Monticello restent protégés pour préserver l'équilibre écologique et la richesse naturelle du territoire



# 3. Analyses de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

## C/ Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

AOP Viticole 1,10 ha impactée en U
AOP Lonzo et Jambon Sec, 3,70 ha impacté en zone U
AOP Coppa 3,40 ha impacté en zone U
AOP Brocciu, Huile d'olive, Miel de Corse, 3,90 ha impacté en zone U



## C/ Appréciation de la préservation des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

### Calcul de la réduction substantielle

**AOP/AOC viticole :** La seule surface impactée par les extensions du zonage U/AU du PLU correspond à 1,10 hectare sur l'agglomération sur 264,90 hectares d'AOP sur la commune. D'autres surfaces sont restituées en zone N ou A permettant de préserver leur vocation sur les espaces pouvant bénéficier d'un usage agricole (non bâti). Il n'y a donc aucune réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP/AOC. Calcul = 1,10 / (264,90-1,10) = 0,004, soit 0,4% de la surface des AOP/AOC sur la commune.

**AOP/AOC Lonzo/ Jambon sec : 3,7 hectares** sont impactés par une extension sur 695,40. Le calcul demandé revient à diviser les surfaces perdant leur usage/vocation agricole par la superficie comprise dans le périmètre communal ayant conservé un usage/vocation agricole. Calcul = 3,7 / (695,40-3,7) = 0,005, soit 0,5% de la surface des AOP/AOC sur la commune. Il n'y a donc aucune réduction significative de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP/AOC.

**AOP/AOC Coppa** : **3,4 hectares** sont impactés par une extension sur 688,70. Le calcul demandé revient à diviser les surfaces perdant leur usage/vocation agricole par la superficie comprise dans le périmètre communal ayant conservé un usage/vocation agricole. Calcul = 3,4 / (688,70-3,4) = 0,004, soit 0,4% de la surface des AOP/AOC sur la commune. Il n'y a donc aucune réduction significative de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP/AOC.

**AOP/AOC Brocciu/Huile d'olive/Miel corse** : **3,9 hectares** sont impactés par une extension sur 1063,40. Calcul = 3,9 / (1063,40-3,9) = 0,4% de la surface des AOP/AOC sur la commune. Il n'y a donc aucune réduction significative de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP/AOC.

## D/ Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU

Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC sur les surfaces en restitution ou extension

| Numéro du secteur examiné | Révision de la zone urbanisable | | Espaces du PADDUC | | | | | | | | | | Espaces exploités | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Extension (ha) | Restitution (ha) | ESA | | | | ERPAT | | ENSP | | ESE | | d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC) | | *dont cultivés* | |
| | | | | | *dont irrigués* | | | | | | | | | | | |
| | | | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | | 9,00 | 2,40 | 2,40 | | | 1,50 | 1,50 | 4,70 | 4,60 | | | | | | |
| 2-TIGNOSO | | 4,10 | | | | | | | 3,90 | 3,90 | | | | | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | | 3,50 | 2,10 | 2,10 | | | 0,80 | 0,70 | | | | | 1,90 | 1,90 | 1,90 | 1,90 |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | 1,60 | | 0,03 | 0,03 | | | | | 0,80 | 0,80 | | | 0,10 | 0,10 | | |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | | 15,70 | 1,20 | 1,20 | | | 11,70 | 11,70 | 0,60 | 0,60 | | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | | 3,90 | 1,00 | 1,00 | | | 0,40 | 0,40 | 2,10 | 2,10 | 1,10 | 1,10 | | | | |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | 1,30 | | | | | | 0,10 | 0,10 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | | | | |
| 6-PENTE | 0,60 | | | | | | 0,30 | 0,30 | | | | | | | | |
| 7-PIANO | | 4,40 | 2,50 | 2,50 | | | 0,20 | 0,20 | 1,70 | 1,70 | 1,30 | 1,30 | 1,50 | 1,50 | | |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | | 3,20 | 0,40 | 0,40 | | | 1,90 | 1,90 | 0,60 | 0,60 | 0,30 | 0,30 | | | | |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | 0,40 | | | | | | 0,40 | 0,40 | | | 0,10 | 0,10 | | | | |
| 9a-LISTRELLA | | 0,40 | | | | | 0,40 | 0,40 | | | 0,30 | 0,30 | | | | |
| 9b-LISTRELLA | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | **3,92** | **44,20** | **9,63** | **9,63** | **0,00** | **0,00** | **17,70** | **17,60** | **15,40** | **15,30** | **3,90** | **3,90** | **5,50** | **5,50** | **3,90** | **3,90** |

## D/ Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU

Bilan des consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG sur les surfaces en restitution ou extension

| Numéro du secteur examiné | Révision de la zone urbanisable | | Espaces SODETEG | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TERRES CULTIVABLES | | | | | ESPACES PASTORAUX ET VERGERS | | | | |
| | Extension (ha) | Restitution (ha) | Cultivable fort potentiel | Cultivable potentiel moyen | Cultivé en 1980 | **Total terres cutivables** | **dont non bâti** | Espaces pastoraux fort potentiel | Espaces pastoraux potentiel moyen | Châtaigneraie Oliveraie | **Total espaces pastoraux et vergers** | **dont non bâti** |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | | 9,00 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 3,50 | | | 3,50 | 3,40 |
| 2-TIGNOSO | | 4,10 | | | | | | | | | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | | 3,50 | 2,10 | | 0,20 | 2,30 | 2,30 | 0,40 | 0,90 | | 1,30 | 1,30 |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | 1,60 | | 0,30 | | | 0,30 | 0,20 | 0,40 | | | 0,40 | 0,40 |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | | 15,70 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 3,50 | | | 3,50 | 3,40 |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | | 3,90 | 1,00 | | | 1,00 | 1,00 | 0,50 | | | 0,50 | 0,50 |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | 1,30 | | | | | | | 0,20 | | | 0,20 | 0,20 |
| 6-PENTE | 0,60 | | | | | | | | | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| 7-PIANO | | 4,40 | 2,20 | | 0,10 | 2,30 | 2,30 | | | 0,30 | 0,30 | 0,30 |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | | 3,20 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | | | 1,55 | 1,55 | 1,50 |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | 0,40 | | | | | | | 0,20 | | 0,10 | 0,30 | 0,30 |
| 9a-LISTRELLA | | 0,40 | | | | | | 0,40 | | | 0,40 | 0,40 |
| 9b-LISTRELLA | 0,02 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | **3,92** | **44,20** | **5,60** | **0,00** | **1,30** | **6,90** | **6,80** | **5,60** | **0,90** | **2,55** | **9,05** | **8,90** |
| | | | | | | | | | | | | |
| Codes SODETEG | | | CP1-2 | CP3-4 | C,V,J,v | | | P1-2 | P3-4 | | | |
| | | | CPB1-2 | CPB3-4 | | | | PB1-2 | PB3-4 | | | |

## D/ Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU

Bilan des consommations d'espaces naturels de portée règlementaire et de périmètre à statut sur les surfaces en restitution ou extension

| Numéro du secteur examiné | Révision de la zone urbanisable | | Espaces du PADDUC | | | | Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Extension (ha) | Restitution (ha) | ERC | | TVB | | Natura 2000* | | Znieff 1* | | Znieff 2* | | Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire | | site classé ou site inscrit | |
| | | | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | | 9,00 | 5,80 | 64,44% | 9,00 | 100,00% | | | | | | | 5,80 | 64,44% | | |
| 2-TIGNOSO | | 4,10 | 0,30 | 7,32% | | | | | | | | | 0,30 | 7,32% | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | | 3,50 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | 1,60 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | | 15,70 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | | 3,90 | | | 0,20 | 5,13% | | | | | | | | | | |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | 1,30 | | | | 0,10 | 7,69% | | | | | | | | | | |
| 6-PIANO | | 4,40 | | | 4,40 | 100,00% | | | | | | | | | | |
| 7-PENTE | 0,60 | | | | 0,60 | 100,00% | | | | | 0,50 | 83,33% | | | | |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | | 3,20 | | | 3,20 | 100,00% | | | | | 2,60 | 81,25% | | | | |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | 0,40 | | | | 0,40 | 100,00% | | | | | 0,30 | 75,00% | | | | |
| 9a-LISTRELLA | | 0,40 | | | 0,40 | 100,00% | | | | | | | | | | |
| 9b-LISTRELLA | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | **3,92** | **44,20** | **6,10** | **13,80%** | **18,30** | **41,40%** | **0,00** | **0,00%** | **0,00** | **0,00%** | **3,40** | **7,69%** | **6,10** | **13,80%** | **0,00** | **0,00%** |

## E/ Tableau de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

Tableau de consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers définis au PADDUC ou actuellement exploités

| Numéro du secteur examiné | PLU zonage | | Espaces du PADDUC | | | | | | | | | | Espaces exploités | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zonage DU | Surface de la zone en ha | ESA | | | | ERPAT | | ENSP | | ESE | | d'après le registre parcellaire graphique (déclaration au titre de la PAC) | | *dont cultivés* | |
| | | | | | *dont irrigués* | | | | | | | | | | | |
| | | | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti | Surface impactée | dont non bâti |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | Npr / Ata | 9,00 | 2,40 | 2,40 | | | 1,50 | 1,50 | 4,70 | 4,60 | | | | | | |
| 2-TIGNOSO | Npr | 4,10 | | | | | | | 3,90 | 3,90 | | | | | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | As | 3,50 | 2,10 | 2,10 | | | 0,80 | 0,70 | | | | | 1,90 | 1,90 | 1,90 | 1,90 |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | UB | 1,60 | 0,03 | 0,03 | | | | | 0,80 | 0,80 | | | 0,10 | 0,10 | | |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | As | 15,70 | 1,20 | 1,20 | | | 11,70 | 11,70 | 0,60 | 0,60 | | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | N | 3,90 | 1,00 | 1,00 | | | 0,40 | 0,40 | 2,10 | 2,10 | 1,10 | 1,10 | | | | |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | UC | 1,30 | | | | | 0,10 | 0,10 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 | | | | |
| 6-PENTE | UB | 0,60 | | | | | 0,30 | 0,30 | | | | | | | | |
| 7-PIANO | As | 4,40 | 2,50 | 2,50 | | | 0,20 | 0,20 | 1,70 | 1,70 | 1,30 | 1,30 | 1,50 | 1,50 | | |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | N | 3,20 | 0,40 | 0,40 | | | 1,90 | 1,90 | 0,60 | 0,60 | 0,30 | 0,30 | | | | |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | UC | 0,40 | | | | | 0,40 | 0,40 | | | 0,10 | 0,10 | | | | |
| 9a-LISTRELLA | N | 0,40 | | | | | 0,40 | 0,40 | | | 0,30 | 0,30 | | | | |
| 9b-LISTRELLA | UC | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | | **48,12** | **9,63** | **9,63** | **0,00** | **0,00** | **17,70** | **17,60** | **15,40** | **15,30** | **3,90** | **3,90** | **5,50** | **5,50** | **3,90** | **3,90** |

## E/ Tableau de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

Tableau de consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers selon le zonage SODETEG

| Numéro du secteur examiné | PLU zonage | | Espaces SODETEG | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | TERRES CULTIVABLES | | | | | ESPACES PASTORAUX ET VERGERS | | | | |
| | Zonage DU | Surface de la zone en ha | Cultivable fort potentiel | Cultivable potentiel moyen | Cultivé en 1980 | **Total terres cutivables** | **dont non bâti** | Espaces pastoraux fort potentiel | Espaces pastoraux potentiel moyen | Châtaigneraie Oliveraie | **Total espaces pastoraux et vergers** | **dont non bâti** |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | Npr / Ata | 9,00 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 3,50 | | | 3,50 | 3,40 |
| 2-TIGNOSO | Npr | 4,10 | | | | | | | | | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | As | 3,50 | 2,10 | | 0,20 | 2,30 | 2,30 | 0,40 | 0,90 | | 1,30 | 1,30 |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | UB | 1,60 | 0,30 | | | 0,30 | 0,20 | 0,40 | | | 0,40 | 0,40 |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | As | 15,70 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | 3,50 | | | 3,50 | 3,40 |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | N | 3,90 | 1,00 | | | 1,00 | 1,00 | 0,50 | | | 0,50 | 0,50 |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | UC | 1,30 | | | | | | 0,20 | | | 0,20 | 0,20 |
| 6-PENTE | UB | 0,60 | | | | | | | | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| 7-PIANO | As | 4,40 | 2,20 | | 0,10 | 2,30 | 2,30 | | | 0,30 | 0,30 | 0,30 |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | N | 3,20 | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 | | | 1,55 | 1,55 | 1,50 |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | UC | 0,40 | | | | | | 0,20 | | 0,10 | 0,30 | 0,30 |
| 9a-LISTRELLA | N | 0,40 | | | | | | 0,40 | | | 0,40 | 0,40 |
| 9b-LISTRELLA | UC | 0,02 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | | **48,12** | **5,60** | **0,00** | **1,30** | **6,90** | **6,80** | **5,60** | **0,90** | **2,55** | **9,05** | **8,90** |
| | | | | | | | | | | | | |
| Codes SODETEG | | | CP1-2 | CP3-4 | C,V,J,v | | | P1-2 | P3-4 | | | |
| | | | CPB1-2 | CPB3-4 | | | | PB1-2 | PB3-4 | | | |

## E/ Tableau de consommation d'espaces naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

Tableau de consommations d'espaces agricoles naturels de portée réglementaire et de périmètres à statut

| Numéro du secteur examiné | PLU zonage | | Espaces du PADDUC | | | | Périmètres à statut (recoupement avec les espaces du PADDUC, en particulier recoupement intégral avec la TVB pour tous les espaces marqués d'un *) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zonage DU | Surface de la zone en ha | ERC | | TVB | | Natura 2000* | | Znieff 1* | | Znieff 2* | | Couche protection forte* : ENS, APPB, RNC, conservatoire | | site classé ou site inscrit | |
| | | | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone | Surface impactée | Part occupée sur la zone |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | Npr / Ata | 9,00 | 5,80 | 64,44% | 9,00 | 100,00% | | | | | | | 5,80 | 64,44% | | |
| 2-TIGNOSO | Npr | 4,10 | 0,30 | 7,32% | | | | | | | | | 0,30 | 7,32% | | |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | As | 3,50 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | UB | 1,60 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | As | 15,70 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | N | 3,90 | | | 0,20 | 5,13% | | | | | | | | | | |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | UC | 1,30 | | | 0,10 | 7,69% | | | | | | | | | | |
| 6-PIANO | As | 4,40 | | | 4,40 | 100,00% | | | | | | | | | | |
| 7-PENTE | UB | 0,60 | | | 0,60 | 100,00% | | | | | 0,50 | 83,33% | | | | |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | N | 3,20 | | | 3,20 | 100,00% | | | | | 2,60 | 81,25% | | | | |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | UC | 0,40 | | | 0,40 | 100,00% | | | | | 0,30 | 75,00% | | | | |
| 9a-LISTRELLA | N | 0,40 | | | 0,40 | 100,00% | | | | | | | | | | |
| 9b-LISTRELLA | UC | 0,02 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | | **48,12** | **6,10** | **12,68%** | **18,30** | **38,03%** | **0,00** | **0,00%** | **0,00** | **0,00%** | **3,40** | **7,07%** | **6,10** | **12,68%** | **0,00** | **0,00%** |

## E/ Consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une OAP

Tableau de consommations des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une AOP

| Numéro du secteur examiné | PLU zonage | | AOP Viticoles | Autres AOP | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zonage DU | Surface de la zone en ha | Aire parcellaire délimitée | Aire géographique AOP LONZO | Aire géographique AOP COPPA | Aire géographique AOP JAMBON SEC | Aire géographique AOP BROCCIU | Aire géographique AOP HUILE OLIVE | Aire géographique AOP MIEL CORSE |
| | | | Surface impactée | Surface impactée | Surface impactée | Surface impactée | Surface impactée | Surface impactée | Surface impactée |
| 1-MANDRIE / SALECCIA | Npr / Ata | 9,00 | | 0,50 | | 0,50 | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| 2-TIGNOSO | Npr | 4,10 | | | | | 4,10 | 4,10 | 4,10 |
| 3a-CARDITELLO / CASTELLACCIO | As | 3,50 | 3,50 | 0,90 | 1,20 | 0,90 | 3,50 | 3,50 | 3,50 |
| 3b-CARDITELLO / CASTELLACCIO | UB | 1,60 | 1,10 | 1,40 | 1,10 | 1,40 | 1,60 | 1,60 | 1,60 |
| 4-STAGNOLI / CIOCCHETTO | As | 15,70 | 15,40 | 1,00 | 0,50 | 1,00 | 15,70 | 15,70 | 15,70 |
| 5a-PIGNA / GALITELLO | N | 3,90 | 1,90 | 3,80 | 3,70 | 3,80 | 3,90 | 3,90 | 3,90 |
| 5b-PIGNA / GALITELLO | UC | 1,30 | | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 | 1,30 |
| 6-PENTE | As | 4,40 | | 4,40 | 4,40 | 4,40 | 4,40 | 4,40 | 4,40 |
| 7-PIANO | UB | 0,60 | | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| 8a-ORTALE / SAN FRANCESCO | N | 3,20 | | 3,20 | 3,20 | 3,20 | 3,20 | 3,20 | 3,20 |
| 8b-ORTALE / SAN FRANCESCO | UC | 0,40 | | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| 9a-LISTRELLA | N | 0,40 | | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 | 0,40 |
| 9b-LISTRELLA | UC | 0,02 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| **Total document d'urbanisme** | | **48,12** | **21,90** | **17,90** | **16,80** | **17,90** | **48,10** | **48,10** | **48,10** |
| **dont U** | | **3,92** | **1,10** | **3,70** | **3,40** | **3,70** | **3,90** | **3,90** | **3,90** |
| **dont A/N** | | **44,20** | **20,80** | **14,20** | **13,40** | **14,20** | **44,20** | **44,20** | **44,20** |
| **Surface totale de l'AOP / IGP sur la commune** | | | **264,90** | **695,40** | **688,70** | **695,40** | **1063,40** | **1063,40** | **1063,40** |

## 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

A/ EVOLUTION DU ZONAGE (CARTES)

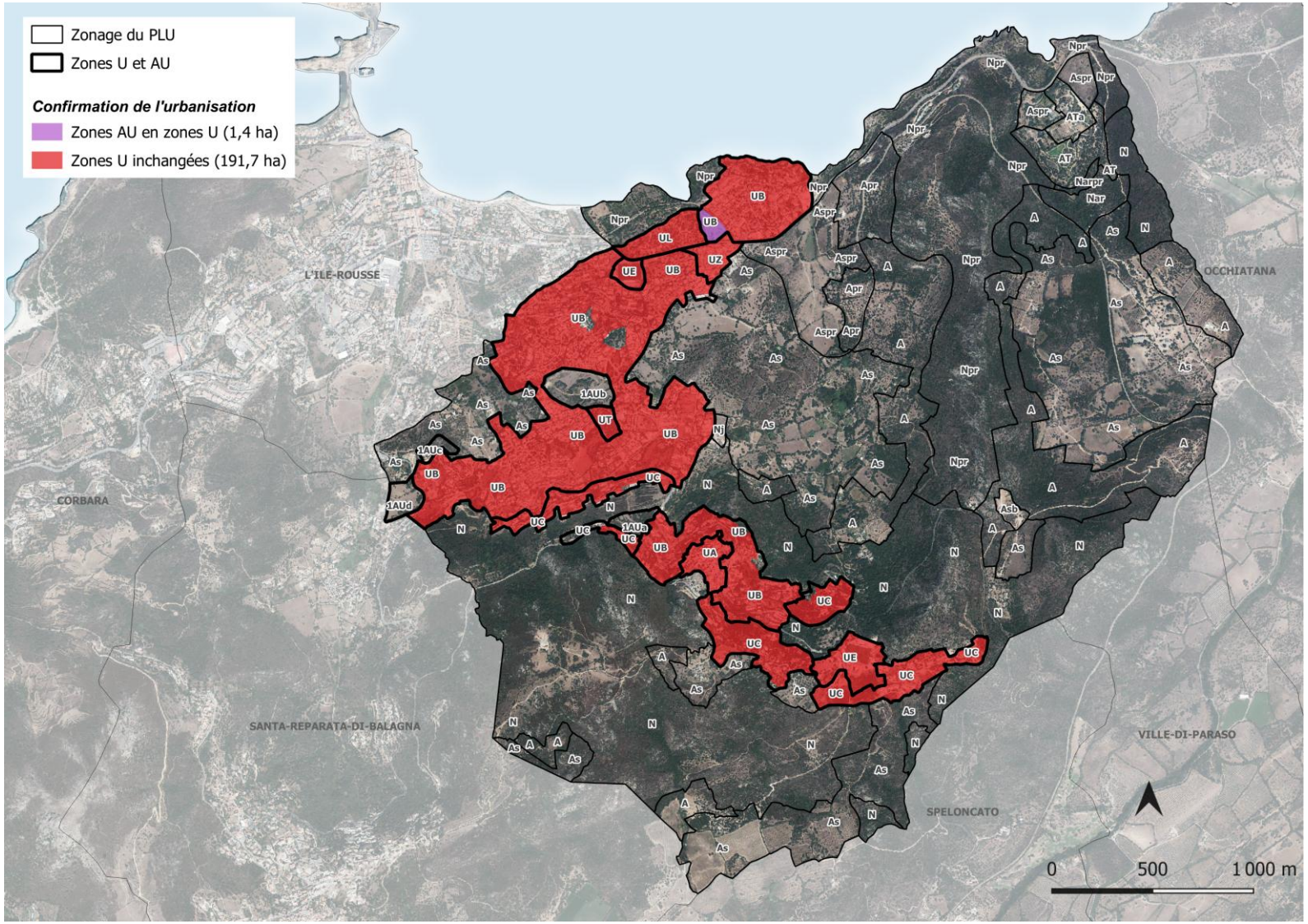
B/ TRANSCRIPTION DES ESA ET DES ERC DANS LE ZONAGE DU PLU (CARTES)

C/ BILAN DU PLU (TABLEAUX)

D/ ESPACES CONSOMMÉS ET RESTITUÉS (CHIFFRES ET CARTES)

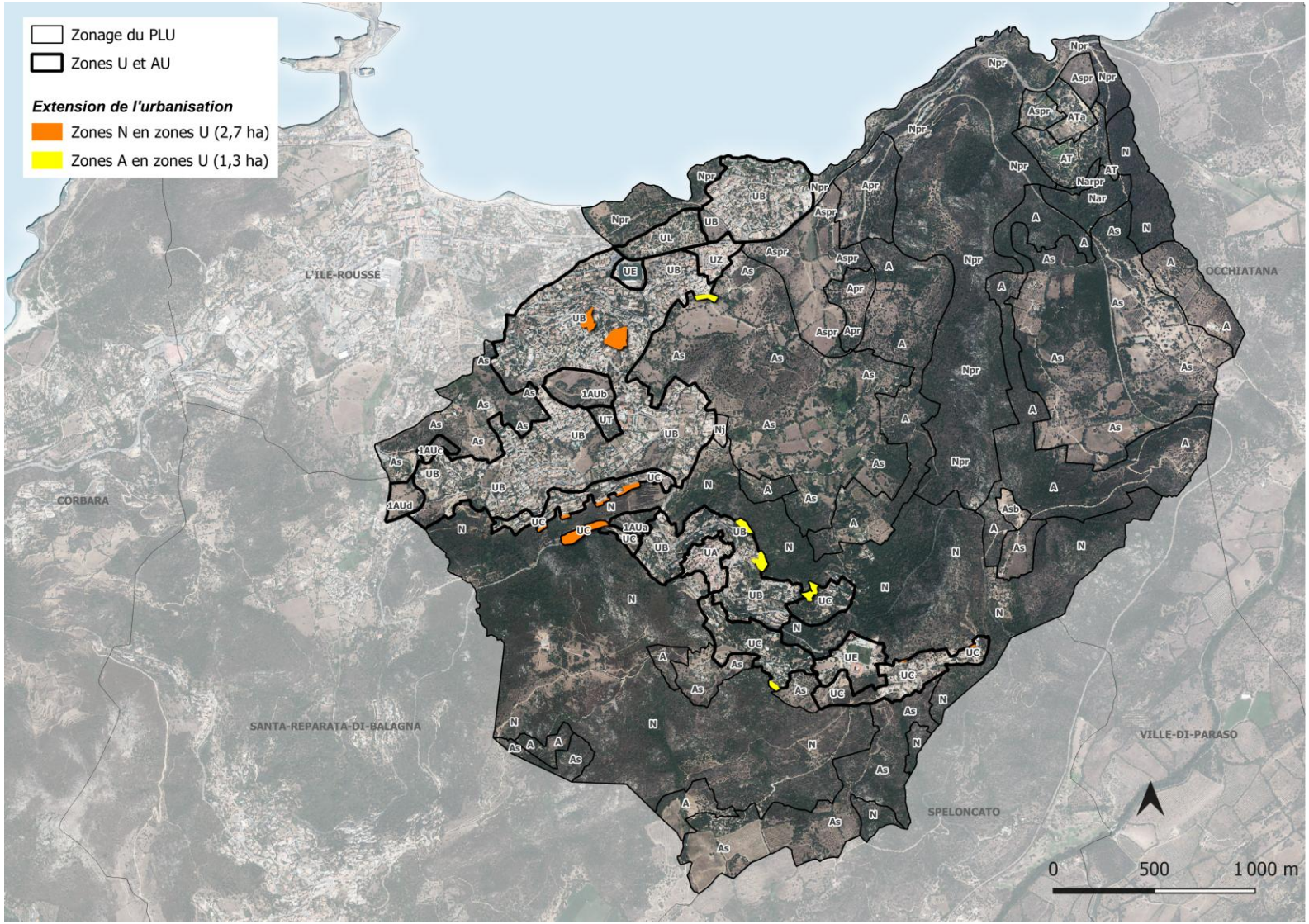
# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

## A/ Evolution du zonage



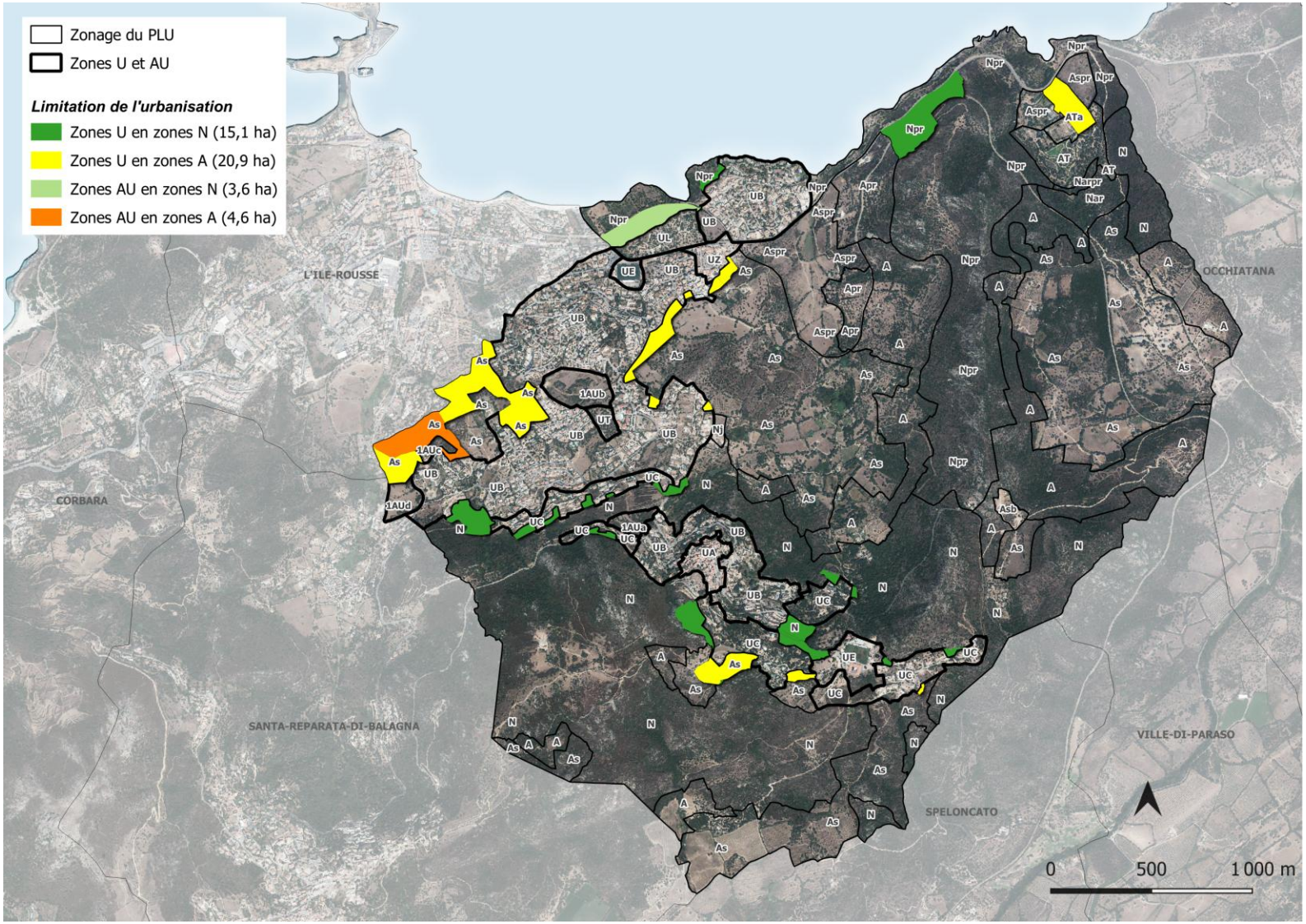
# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

## A/ Evolution du zonage



# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

## A/ Evolution du zonage



# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

| Total commune | m² | ha |
|---|---|---|
| | 10638965,0 | 1063,9 |

## B/ Bilan du PLU

### PLU en vigueur

| 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** | **2306579,4** | **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 | 3254194,7 | 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 | 807506,4 | 80,8 | 7,6% |
| Nh | 32940,3 | 3,3 | 0,3% |
| NLo | 9854,0 | 1,0 | 0,1% |
| Npr | 1577639,5 | 157,8 | 14,8% |
| | | | |
| **TOTAL N** | **2427940,2** | **242,8** | **22,8%** |
| | | | |
| **TOTAL** | **10638965,0** | **1063,9** | **100,0%** |

### Projet de PLU

| 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%** |

# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

| Total commune | m² | ha |
|---|---|---|
| | 10638965,0 | 1063,9 |

## B/ Bilan du PLU

Projet de PLU

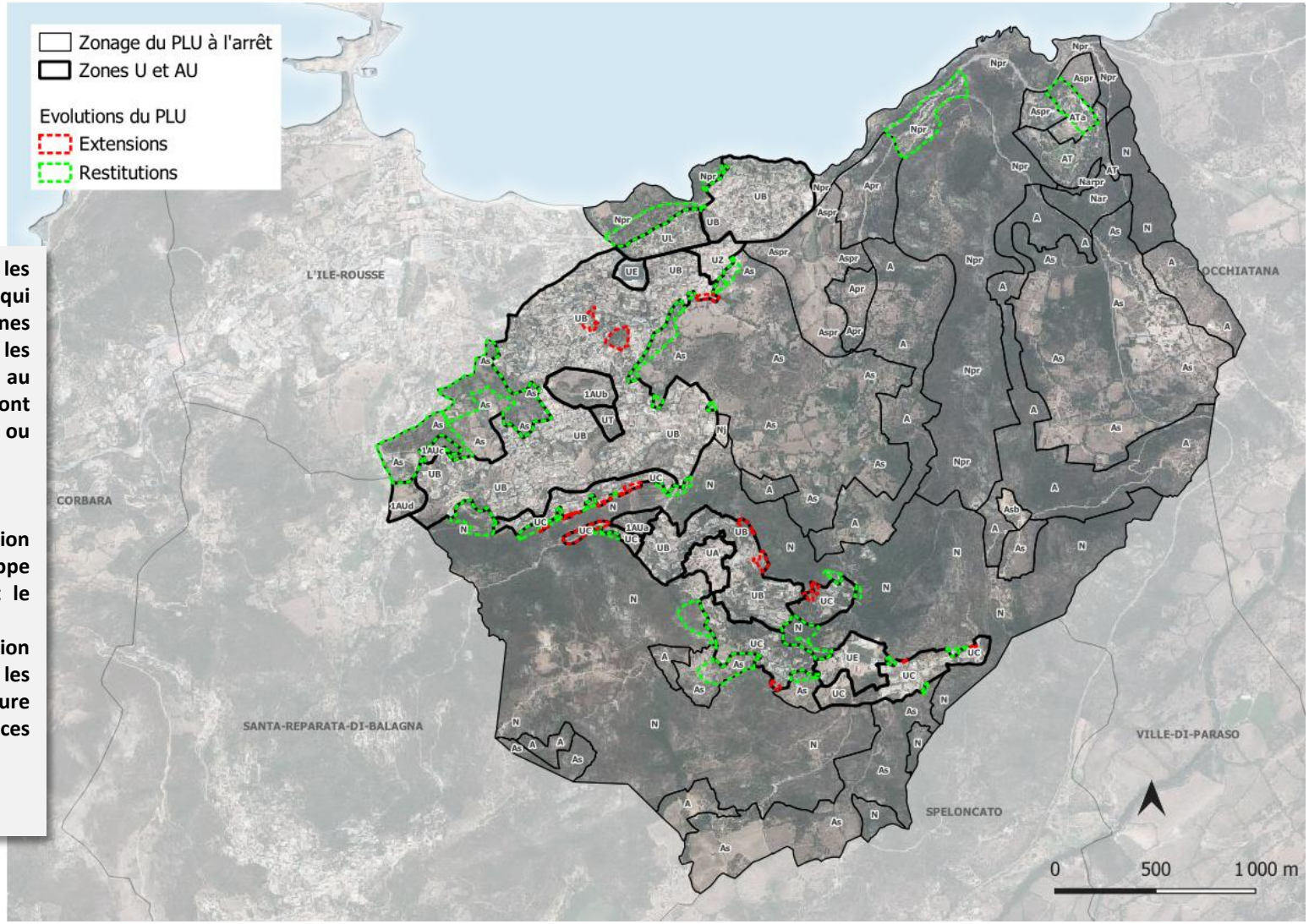
PLU en vigueur

**Tableau (ha)**

| | U | AU | A | N | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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** |
| | | | | | **1063,9** | |

# 4. Evolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

## C/ Espaces consommés et restitués




**Cette cartographie illustre les espaces naturels ou agricoles qui ont intégré les zones constructibles (en rouge) et les zones qui sont constructibles au PLU en vigueur et qui sont restituées au milieu naturel ou agricole (en vert).**

**Finalement le bilan est de :**
**- 3,92 hectares en consommation localisé au cœur de l'enveloppe urbaine ou rendant cohérent le cadastre et le zonage.**
**- 44,20 hectares en restitution principalement localisés sur les espaces favorables à l'agriculture ou à la protection des espaces naturels.**

# 5. Résumé pour la CTPENAF

# 5. Résumé pour la CTPENAF

1/**Au vu des projections démographiques, économiques et de logements ainsi que de la capacité de foncier à densifier, la surface à ouvrir à l'urbanisation répond à un objectif de modération de la consommation de l'espace :**

- La surface communale : **10,64 km²**
- La surface de foncier consommée sur les 10 dernières années ou depuis la révision du document d'urbanisme : **21,11 ha (2011-2021)**
- La prévision démographique escomptée **: 2 707 habitants pour 2035 si la population suit une croissance de 2% par an, soit 735 habitants supplémentaires.**
- La prévision de logements et de bâtiments et surfaces à vocation économique escomptée : **581 nouveaux logements.**
- La surface de foncier à densifier : **19,78 hectares sur l'ensemble de la commune**
- Les surfaces totales des zones U et AU dont l'extension nouvelle **: 208,4 hectares, moins que le PLU de 2012 (248,6 ha).**

2/**Au vu des chiffres ci-dessous, le projet est compatible avec la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles et des espaces naturels et forestiers :**

- La surface agricole communale (SAU, RPG …) était **de 574 ha en 2020**
- La surface des zones A : **437,5 ha**
- La surface des ESA du PLU (classé en zone A indicé ou figuré d'un s) : **288,6 ha**
    - ESA (As) : 258,8 hectares
    - ESA au sein des espaces proches du rivage/espaces remarquables ou caractéristiques (Aspr) : 28 hectares
    - ESA du périmètre de loisirs : 1,8 hectares
- La surface des zones N : **417,9 ha**
- La surface des « surfaces déclarées agricoles » qui ont été consommées par le PLU : moins de 0,5 ha sont consommés dans les zones urbanisables. 8,7 ha de périmètre AOC/AOP ont été consommés. La commune a néanmoins valorisé le classement en AS de zones autrefois U.
- La différence entre la surface des ESA du PADDUC (216 hectares), entre la surface des ESA potentiels du PLU (**273,2 hectares**) et des zones AS du PLU (**288,6 hectares**) = +72,6 par rapport au PADDUC et +15,2 par rapport aux ESA potentiels du PLU.

# 5. Résumé pour la CTPENAF

**Avis des PPA :** À la suite des envois effectués, nous sommes actuellement dans le délai réglementaire de trois mois pour la réception des retours. À ce jour, nous avons reçu deux avis, qui sont en cours d'analyse. La prise en compte des observations et des retours des PPA est en cours d'évaluation, expliquant l'absence d'un contenu définitif sur ce slide

# Annexes

# Annexe 1

## Données de cadrage - Population

| Thème | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|
| Population | • 2 168 habitants en 2013 et **1 972** hab. en **2019**<br>• taux de variation de -1,6% sur la période 2013 à 2019<br>• densité de population : 191 hab./km² | • nb d'habitants à N+11 (-1,6%) = 1 523 habitants<br>• nb d'habitants à **horizon 2035 (N+11) projeté par la commune dans son projet de DU à +2%** = **2707** habitants | INSEE<br>DU | Le choix de la Commune est d'orienter le développement urbain<br>selon un scénario de croissance avec un **TCAM de 2%**<br>correspondant à une poursuite de la croissance récente par rapport<br>à la moyenne observée lors du dernier recensement.<br>Elle possède les caractéristiques d'une commune touristique et périurbaine, attractive par son cadre de vie et sa proximité avec un pôle d'emplois.<br><br>**La commune a établi son document à un horizon 2035, soit N+11 ans.** |

# Annexe 1

## Données de cadrage - Forme urbaine et Foncier résiduel

| Thème | Sous-thèmes | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|---|
| Forme urbaine<br><br>Ou<br><br>Partie Actuellement Urbanisée | Forme urbaine 1<br>Village | Le village de **Monticello** : centre historique de la commune et polarité d'équipements scolaires et sportifs de la commune. | Densité de bâti à N+11 : peu de changements envisagés, possibilité de créer quelques logements supplémentaires pour uniformiser la tâche urbaine et empêcher son extension pour protéger les zones N. | PADDUC<br>DU | |
| | Forme urbaine 2<br>Agglomération | L'agglomération de la **plaine** : l'agglomération représente la continuité d'Île-Rousse. Il s'agit d'un ensemble pavillonnaire quasi-continu le long des axes routiers et qui s'étend par de-là la RT30 avec des secteurs touristiques. Le tissu pavillonnaire est également composé d'espaces vides créant des légères coupures urbaines. | Densité de bâti à N+11 : changements prévus avec 130 logements prévus par l'OAP et 451 autres logements prévus dans les CAPA. La densité générale attendue est de 15 logements à l'hectare.<br>La commune souhaite uniformiser le lien entre les quartiers de l'agglomération. | PADDUC<br>DU | |
| Foncier à densifier | | Surface de foncier disponible à la densification et à la mutation = 19,78 hectares | Estimation de la production de logements sur ce foncier à densifier = 581 logt hors rétention foncière | DU | |

# Annexe 1

## Données de cadrage – Constructions et logements

| Thème | Sous-thèmes | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|---|
| Constructions et logements | Permis de construire | • nombre de permis de construire accordés selon leur destination (habitations, services, exploitations agricoles, commerces, entreprises, autres) entre 2013 et 2023, 161 permis de construire ont été ont accordés, commencés ou terminés, pour **293 logements créés**.<br>• Permis accordés ou en cours et impact sur les ENAF = entre 2013 et 2023 161 permis ont été accordés pour une consommation d'environ 21 hectares d'ENAF | • nombre de permis de construire prévus à N+ 11 : 581 logements<br>• 249 selon les chiffres prenant en compte l'augmentation des densités | Commune<br><br>SITADEL<br><br>DU | |
| | Logements | • nombre de logements selon leur type (individuel pur, groupé, collectif, résidence) et mode d'occupation (RP/RS) par an et sur les 5 dernières années : 32 logements collectifs, 85 logements individuels purs, 27 logements individuels groupés et 8 résidences.<br>• Entre 2017 et 2023 : 17 nouveaux logement individuel pur/an, 5,4 logement individuel groupé/an et 6,4 logements collectifs/an, 1,6 résidence/an.<br>• Pas de donnée disponible pour le mode d'occupation entre 2017 et 2023.<br>• Part de logements en moyenne 1°: 61%, 2nd 35,7% et vacants 3,3 % sur les 10 dernières années (2013-2019). | • nombre de logements supplémentaires estimés dans le projet de PLU, calculé à partir de la densité de logement communale et du nombre d'habitants supplémentaires projetés ou nombre de personnes par ménage = 581 logements, 249 en prenant en compte l'augmentation des densités<br>• surface estimée pour les nouveaux logements (+ marge de 10% pour la rétention foncière) = 31,43 hectares de logements et 1,59 hectares d'activités économiques | Commune<br>SITADEL<br>INSEE | L'ensemble du besoin foncier théorique est déterminé à 47,65 hectares. Les enveloppes urbaines de la commune ne disposent pas de cette surface nécessaire pour répondre au projet communal. Les CAPA du PLU sont volontairement plus faibles que les besoins théoriques pour inciter à des densités plus fortes (33,01 hectares). |
| | Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision | • Surface consommée en ha par type d'espace (agricole, naturel et forestier) : sur la période 2011-2021 révèle une consommation totale de 21 ha<br>• Surface moyenne consommée par an au vu de la période étudiée : 2,1 ha/an | • Objectif de modération de la consommation de l'espace global et par/an : extensions à 13 hectares mais diminution enclenchée par rapport à la consommation de 2011-2021. Sur 2021-2035, les extensions sont de 13 hectares soit inférieurs à l'objectif de 16,5 hectares du PADD | DU (SODETEG, IFN, données PADDUC) | Le projet de PLU souhaite atteindre une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. |

# Annexe 1

## Données de cadrage – Agriculture

| Thème | Sous-thèmes | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|---|
| Agriculture | SAU | SAU 2010 en ha : 2 420 ha<br>SAU 2020 en ha : 2 342 ha<br>Taux de variation de la SAU : −3,2 % en 10 ans<br><br>Surface des îlots déclarés sur le territoire communal : donnée non accessible | | RGA 2000-2010 | SAU en diminution (SAU de 2 342 ha en 2020) |
| | Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC | 288,6 ha d'espaces agricoles stratégiques (ESA) classés | Surfaces décrites dans le document graphique :<br>ESA du PLU : Zone A indicé « s » : 288,6 ha<br>La surface d'ESA identifiés sur le terrain est supérieure aux surfaces d'ESA quantifiées dans le livret III P 68-76.<br>Total zone A : 437,5 ha | PAC<br>SAA<br>PADDUC | |
| | Exploitants | Exploitants en 2000 : donnée non accessible<br>Exploitants en 2010 : 11<br>Exploitants en 2020 : 10<br><br>Variation de l'effectif exploitant : +14% de la main d'œuvre totale mais -32% de main d'œuvre permanente. | | RGA 2000-2010 | Exploitations en hausse |
| | Orientations des exploitations | Répartition typologique des exploitations : spécialisation pour les fruits ou autres cultures permanentes(3), secret statistique pour le reste. | | SAA | |
| | AOC et IGP | • AOC/AOP « Brocciu »<br>• AOC/AOP « Coppa de Corse » = Pâturage sans périmètre précis<br>• AOC/AOP « Huile d'olive de Corse »<br>• AOC/AOP « Jambon sec de Corse ou Jambon sec de Corse » = Pâturage sans périmètre fixe<br>• AOC/AOP « Lonzo de Corse ou Lonzo de Corse » = Pâturage sans périmètre fixe<br>• AOC/AOP « Miel de Corse »<br>• AOC/AOP « Vin de Corse »<br>• IGP « Clémentine de Corse »<br>• IGP « Ile de Beauté »<br>• IGP « Méditerranée » | | INAO | |
| | Equipements structurants | Réseaux d'irrigation équipés et projets achevés : réseau OEHC sur la plaine | Réseaux d'irrigation en projet, à l'étude : aucun | CTC/mission SIG | |

# Annexe 1

## Données de cadrage – Espaces naturels et forestiers

| Thème | Sous-thèmes | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|---|
| Espaces naturels et forestiers | | Espaces naturels sylvicoles et pastoraux (à titre indicatif) | Zone N : 417,9 ha | PADDUC | |

## Données de cadrage – Développement économique

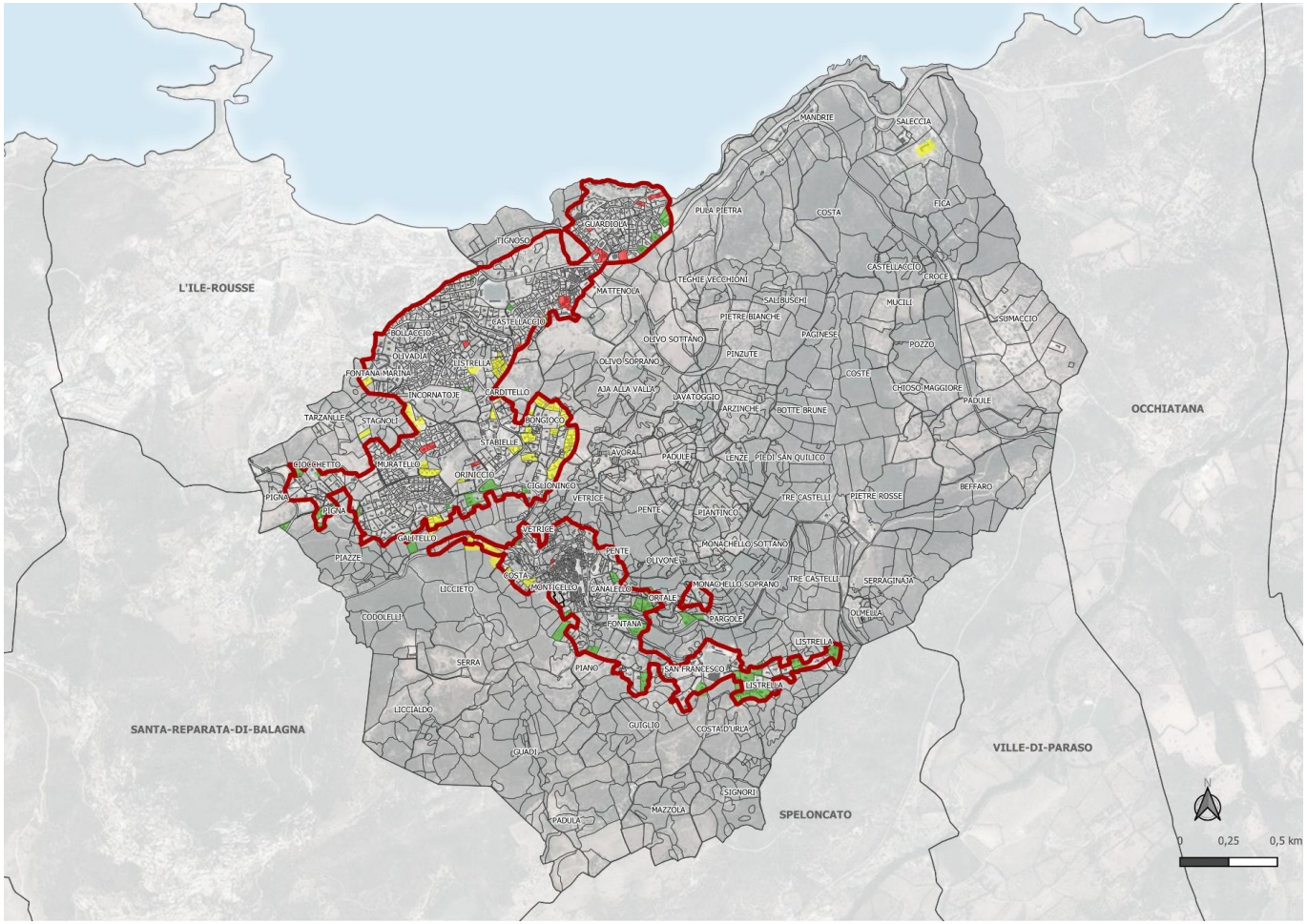
| Thème | Sous-thèmes | Indicateurs actuels | Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) | Sources | Produire commentaires éventuels |
|---|---|---|---|---|---|
| Développement économique | Projets agricoles | *- Pas de données disponibles* | • Pas de projet actuellement connu par la municipalité | SITADEL<br><br>Éléments de diagnostic agricole | |
| | Autres projets économiques (commercial et industriel, touristique etc.) | *- Pas de données disponibles* | - | SITADEL<br>Éléments de diagnostic agricole | |
| Projets d'équipement d'intérêt général | | | • nb de projets : Musée d'art<br>• surface estimée de consommation : 2600 m² environ | DU | |

# Annexe 2 Consommation foncière 2011-2021

| Zones consommées | m² | ha |
|---|---|---|
| **Agricole** | | |
| en enveloppe urbaine | 74077,7 | 7,4 |
| hors enveloppe urbaine | 15102,4 | 1,5 |
| | | |
| **Naturelle** | | |
| en enveloppe urbaine | 82768,1 | 8,3 |
| hors enveloppe urbaine | 20768,9 | 2,1 |
| | | |
| **Urbain** | | |
| en enveloppe urbaine | 17782,9 | 1,8 |
| hors enveloppe urbaine | 0,0 | 0,0 |
| **TOTAL** | **210500,0** | **21,1** |

| Zones consommées | m² | ha |
|---|---|---|
| en enveloppe urbaine | 174628,7 | 17,5 |
| hors enveloppe urbaine | 35871,3 | 3,6 |
| **TOTAL** | **210500,0** | **21,1** |

| Zones consommées | m² | ha |
|---|---|---|
| **En enveloppe urbaine** | | |
| TIGNOSO | 15939,3 | 1,6 |
| CARDITELLO / CASTELLACCIO | 50271,2 | 5,0 |
| MANDRIE / SALECCIA | 0,0 | 0,0 |
| STAGNOLI / CIOCCHETTO | 17620,8 | 1,8 |
| PIGNA / GALITELLO | 38257,8 | 3,8 |
| PIANO | 3248,9 | 0,3 |
| PENTE | 1695,3 | 0,2 |
| ORTALE / SAN FRANCESCO | 20526,6 | 2,1 |
| LISTRELLA | 27068,8 | 2,7 |
| | | |
| **Hors enveloppe urbaine** | | |
| TIGNOSO | 0,0 | 0,0 |
| CARDITELLO / CASTELLACCIO | 0,9 | 0,0 |
| MANDRIE / SALECCIA | 5457,9 | 0,5 |
| STAGNOLI / CIOCCHETTO | 4693,1 | 0,5 |
| PIGNA / GALITELLO | 10850,4 | 1,1 |
| PIANO | 0,0 | 0,0 |
| PENTE | 5030,4 | 0,5 |
| ORTALE / SAN FRANCESCO | 7334,9 | 0,7 |
| LISTRELLA | 2503,7 | 0,3 |
| **TOTAL** | **210500,0** | **21,1** |




Enveloppe urbaine

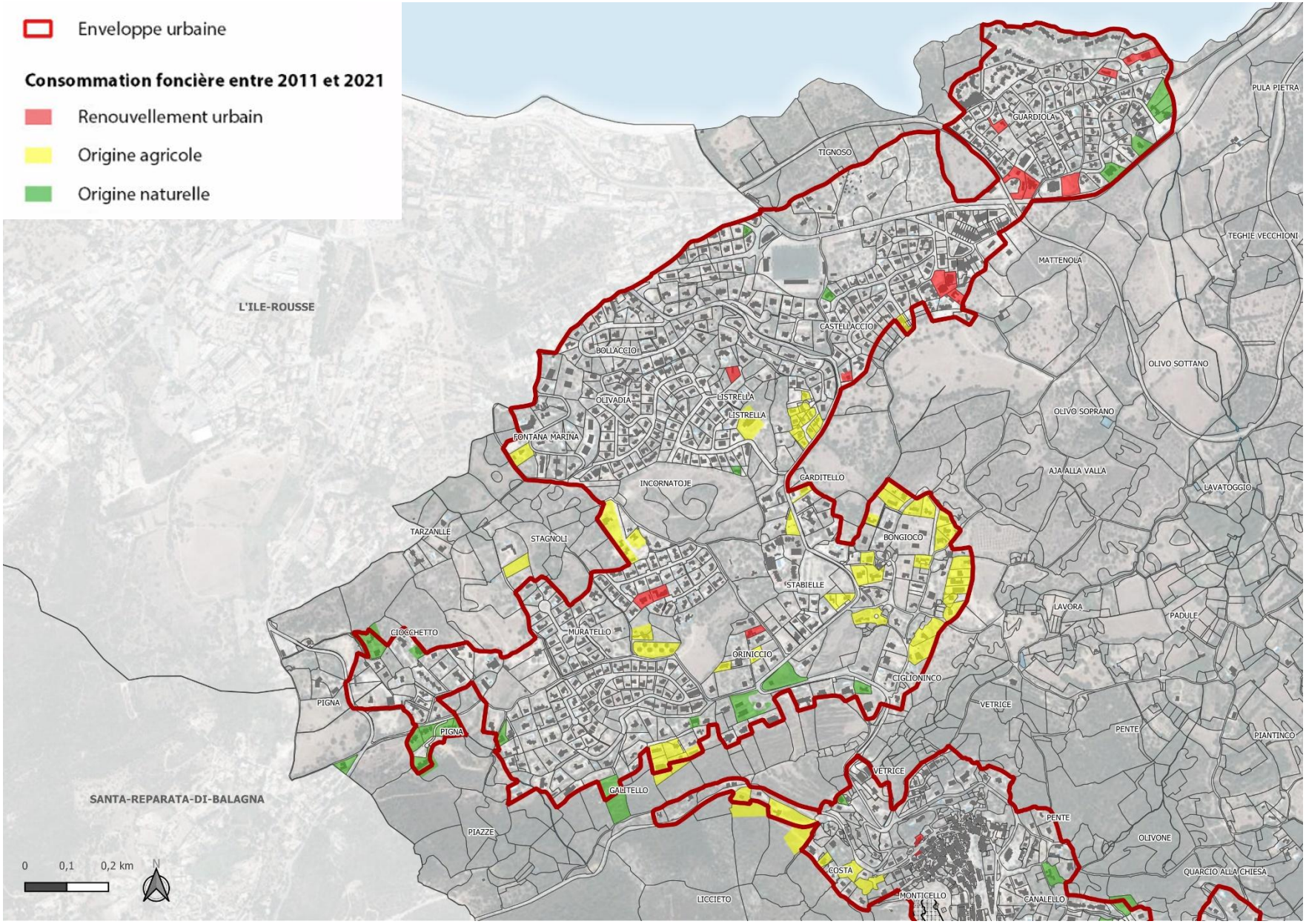
**Consommation foncière entre 2011 et 2021**

Renouvellement urbain

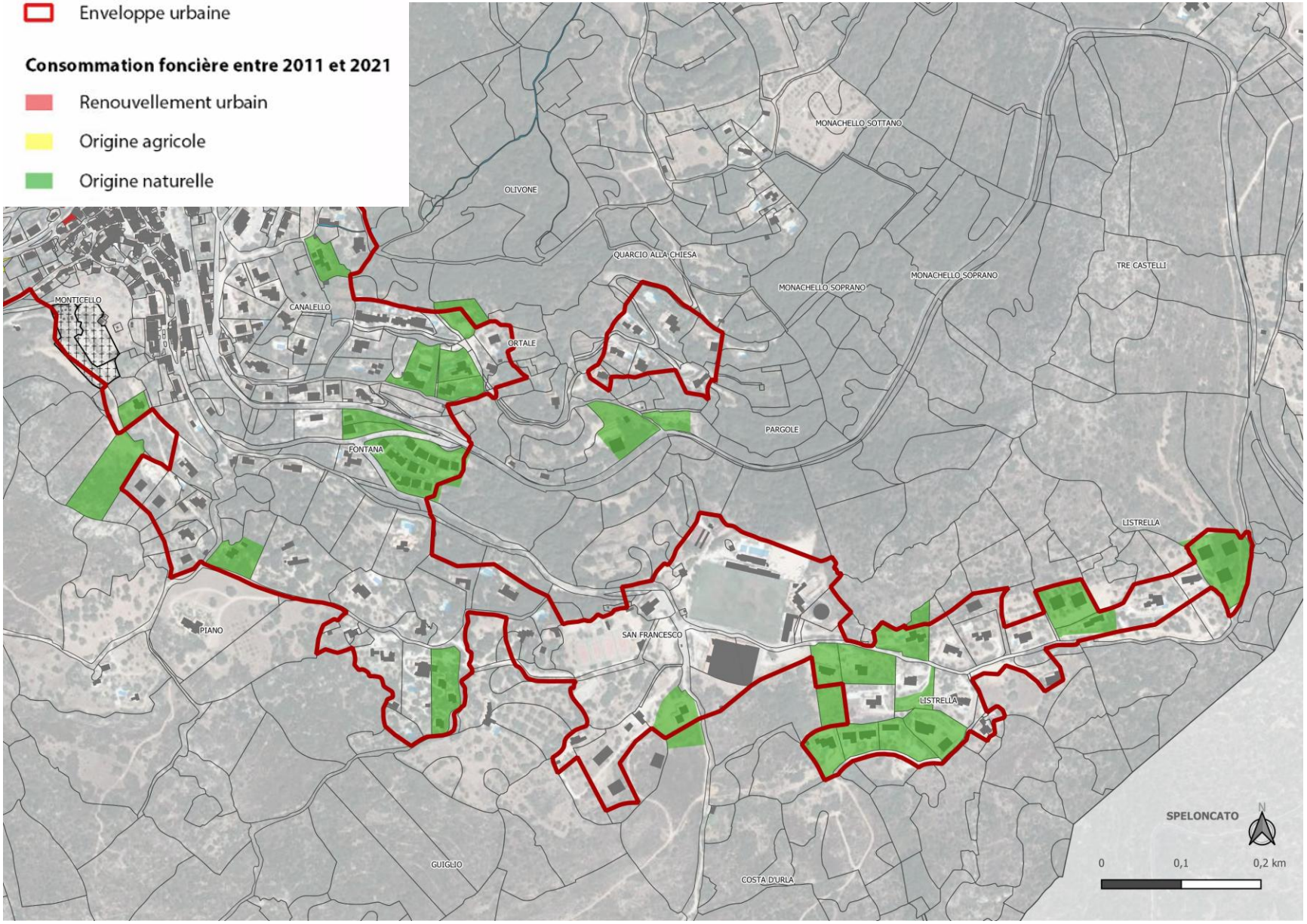
Origine agricole

Origine naturelle

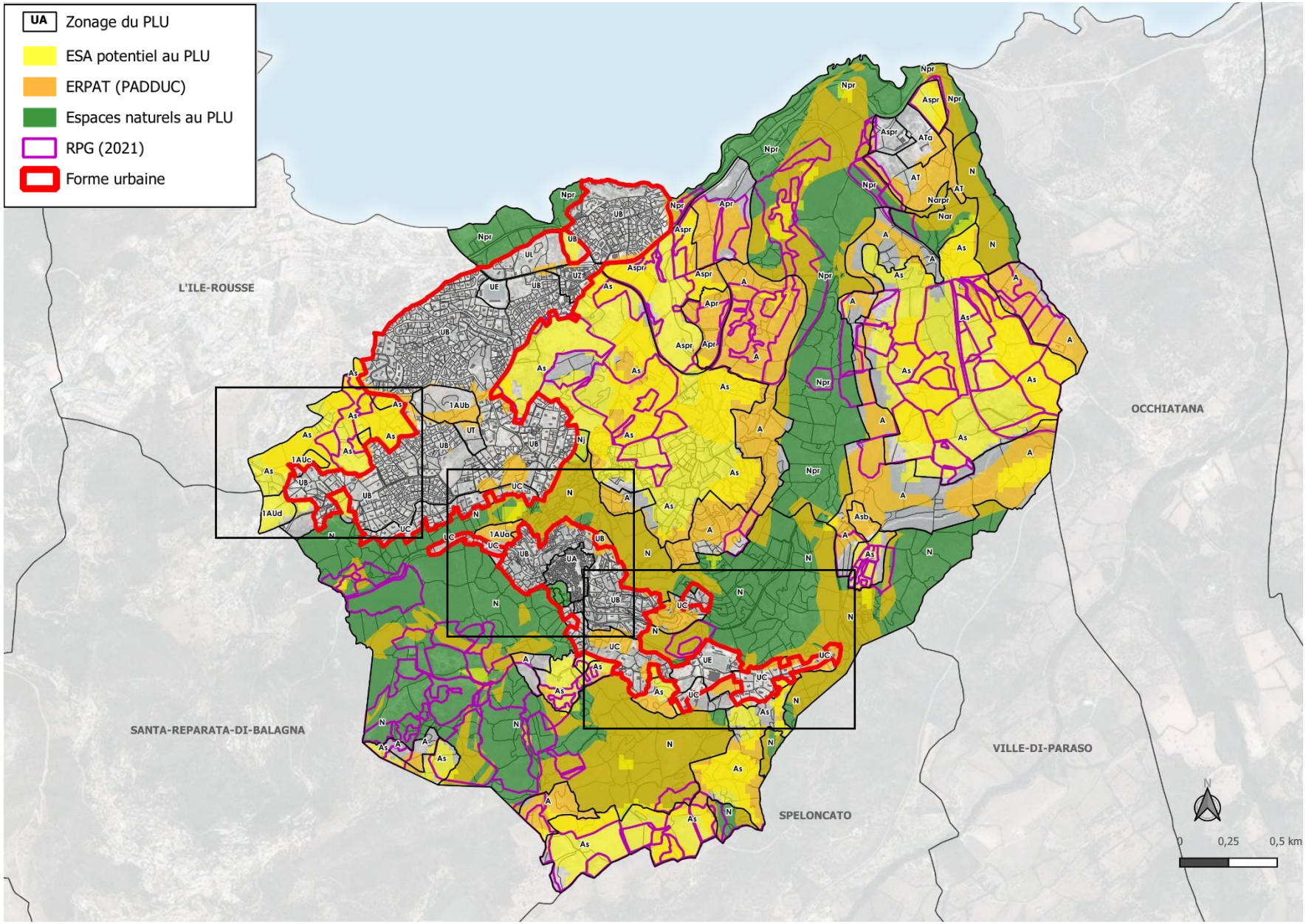
# Annexe 2 Consommation foncière 2011-2021



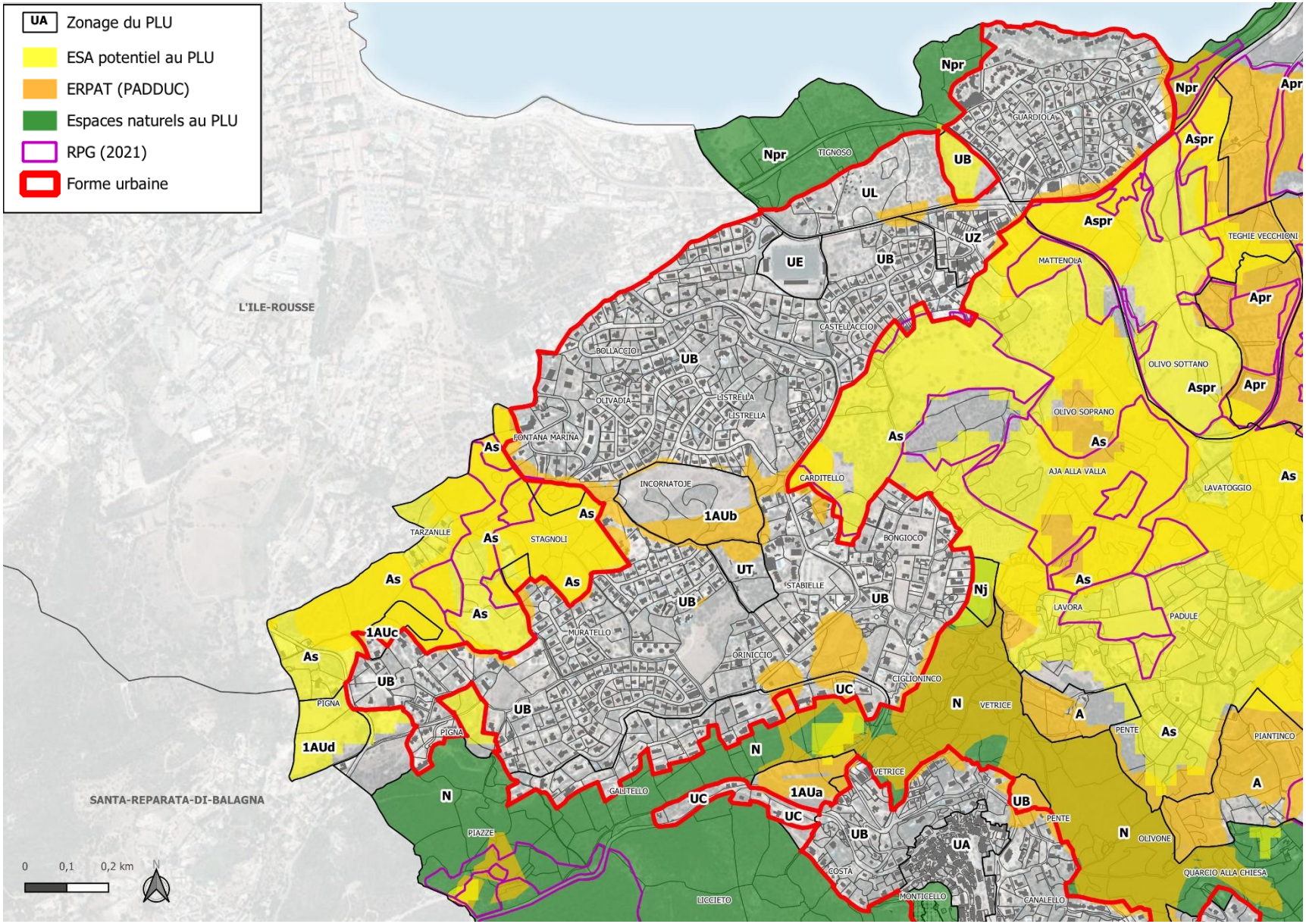
# Annexe 2 Consommation foncière 2011-2021



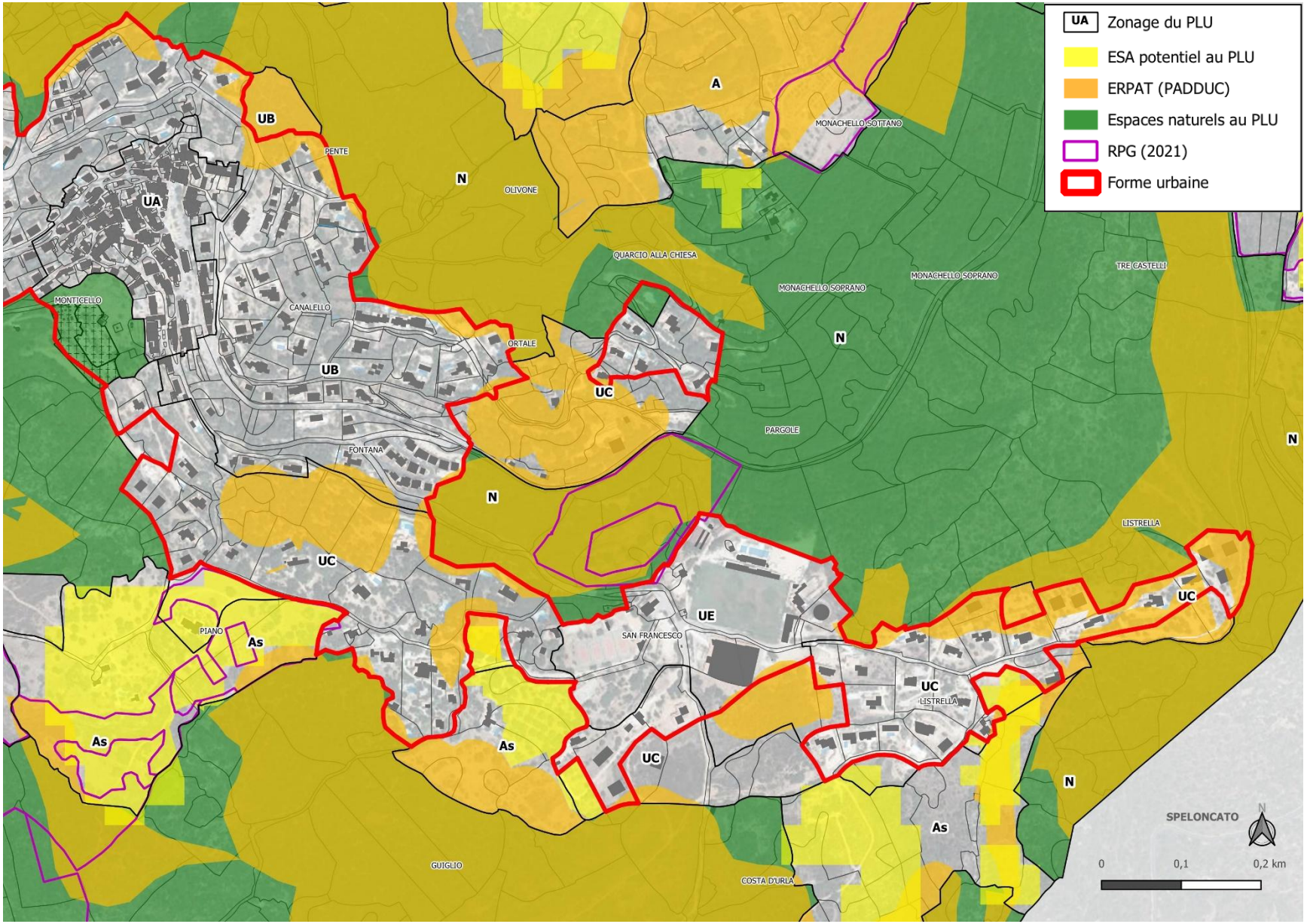
# Annexe 3 Carte d'ensemble localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



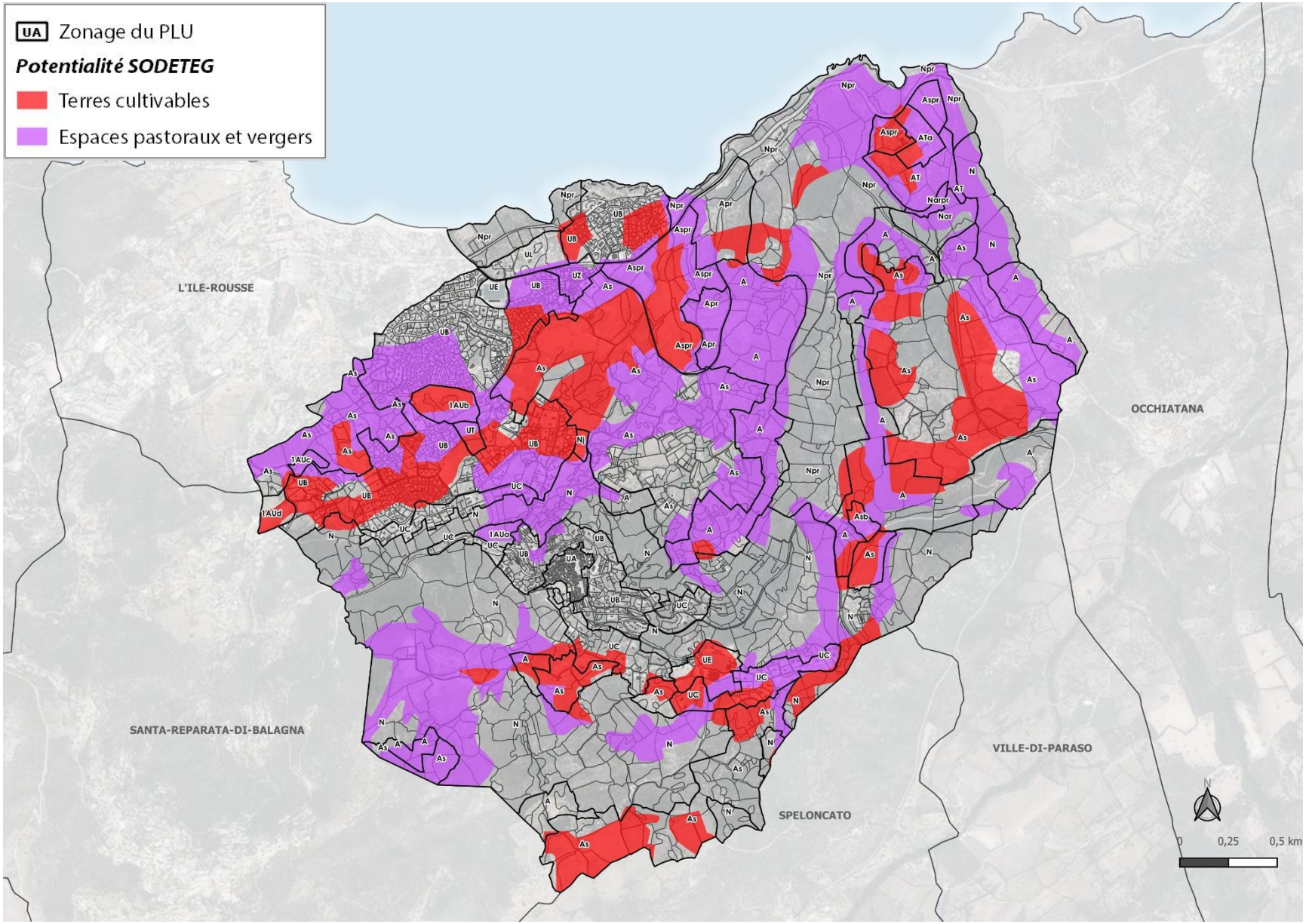
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



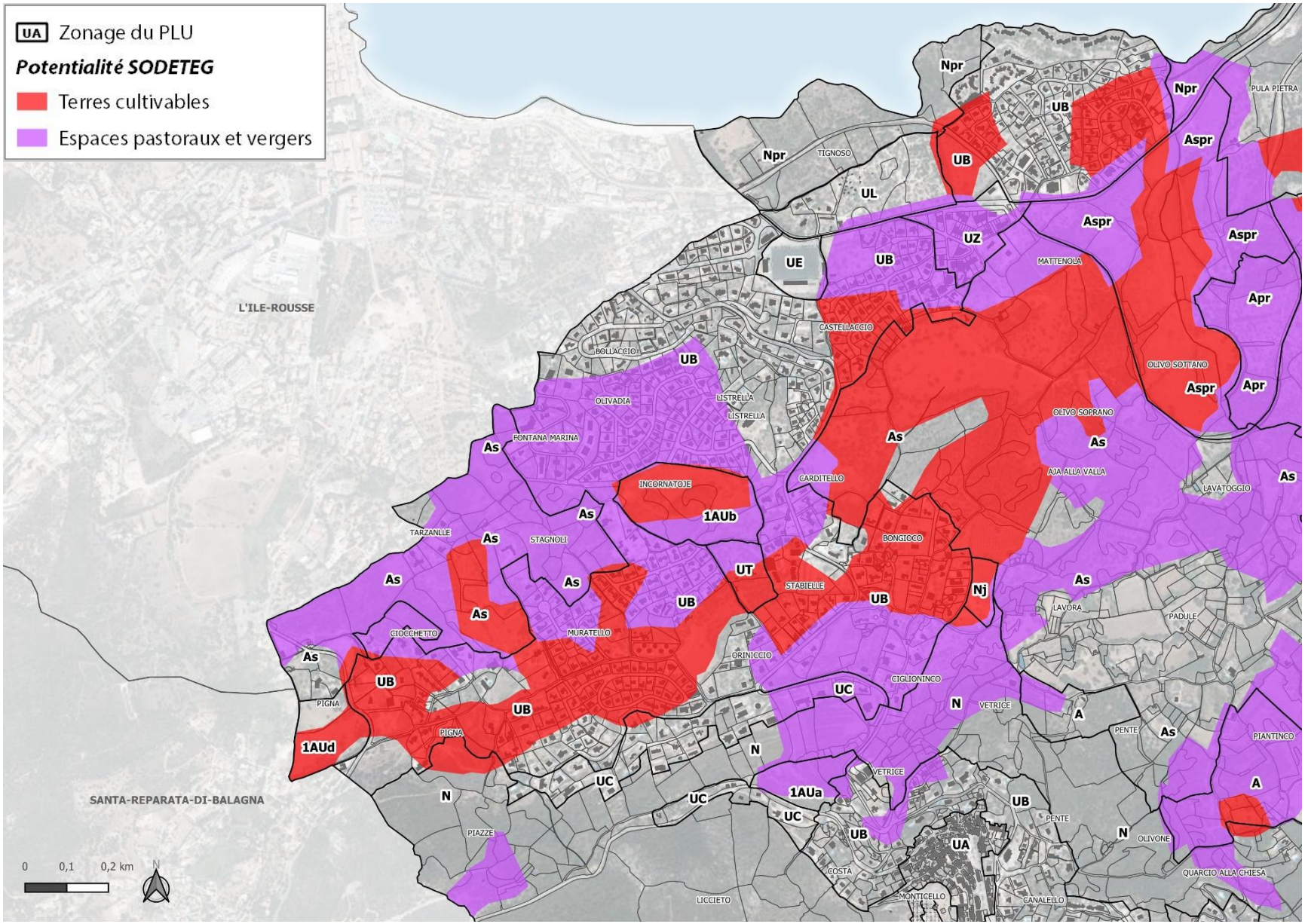
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



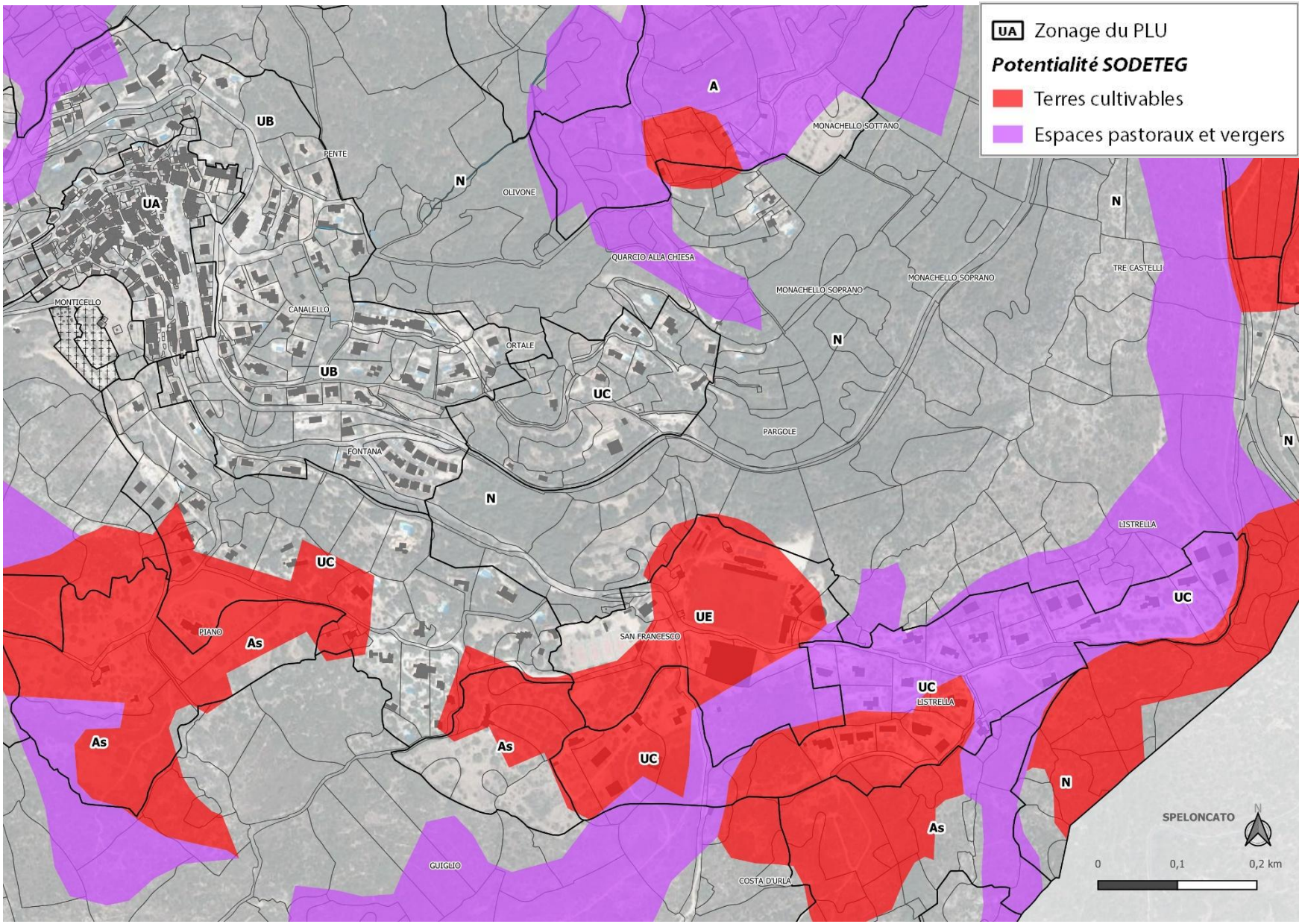
# Annexe 3 Carte d'ensemble localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



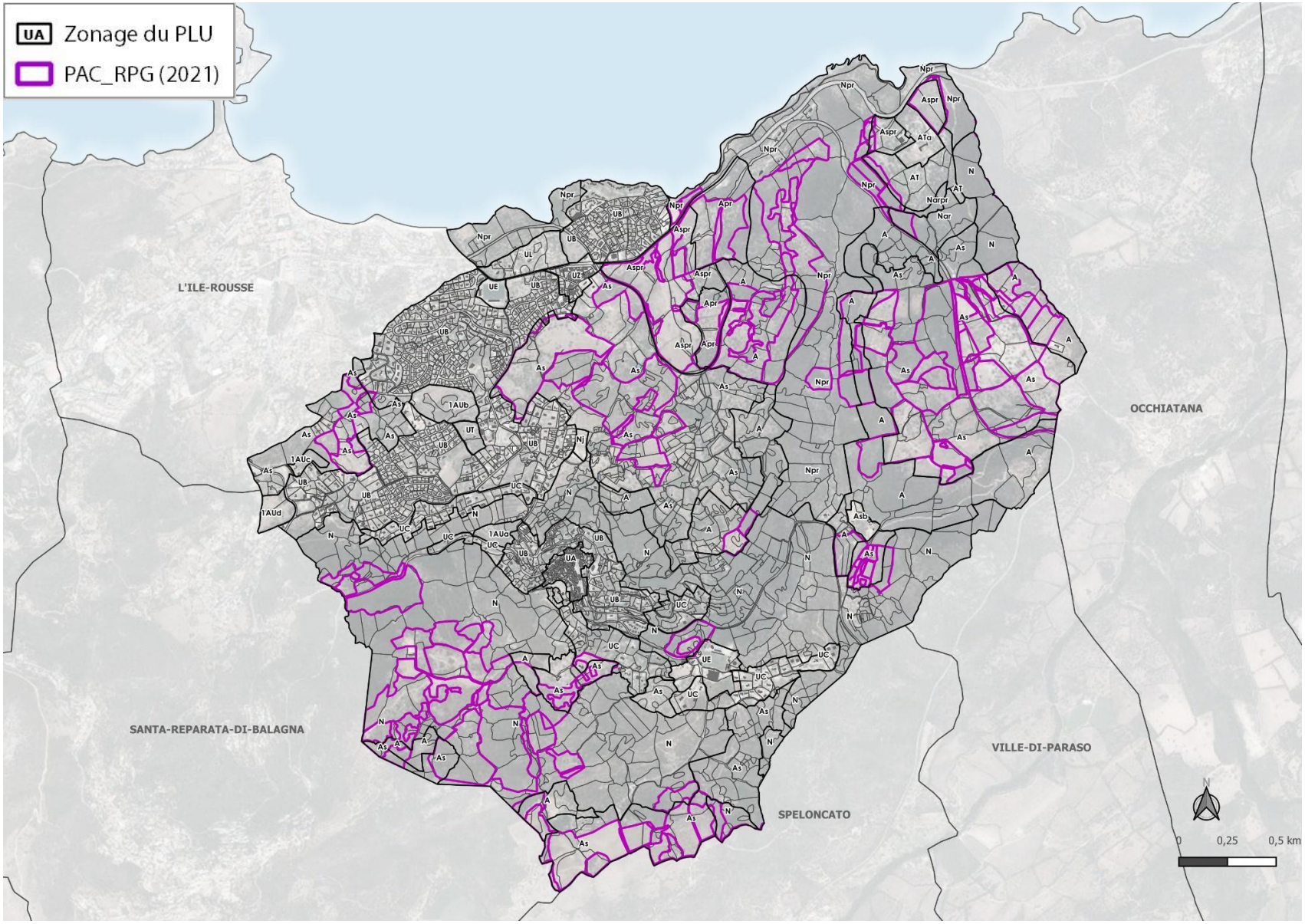
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



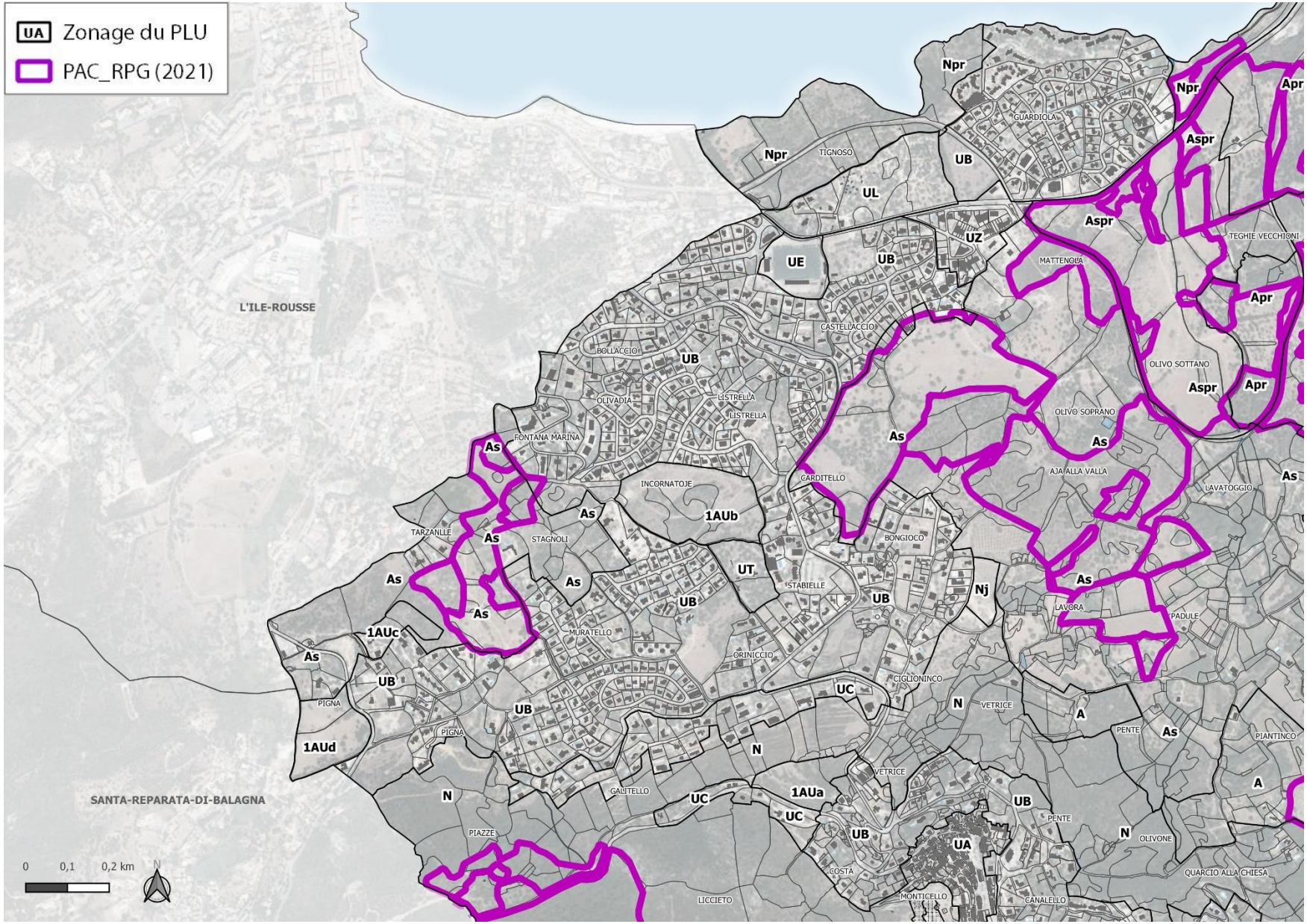
# Annexe 3 Carte d'ensemble localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF



# Annexe 3 Carte d'ensemble localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF

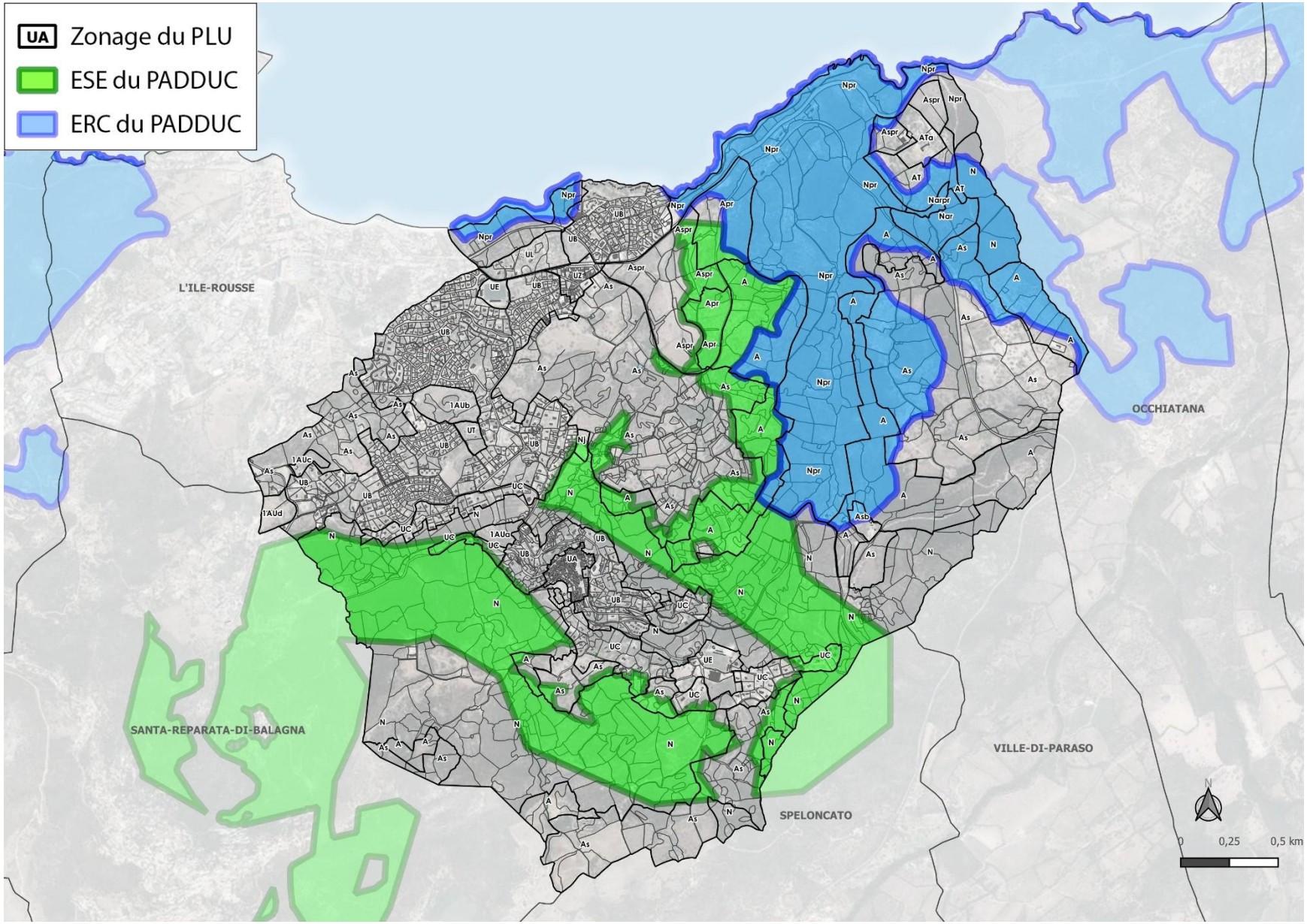


# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF

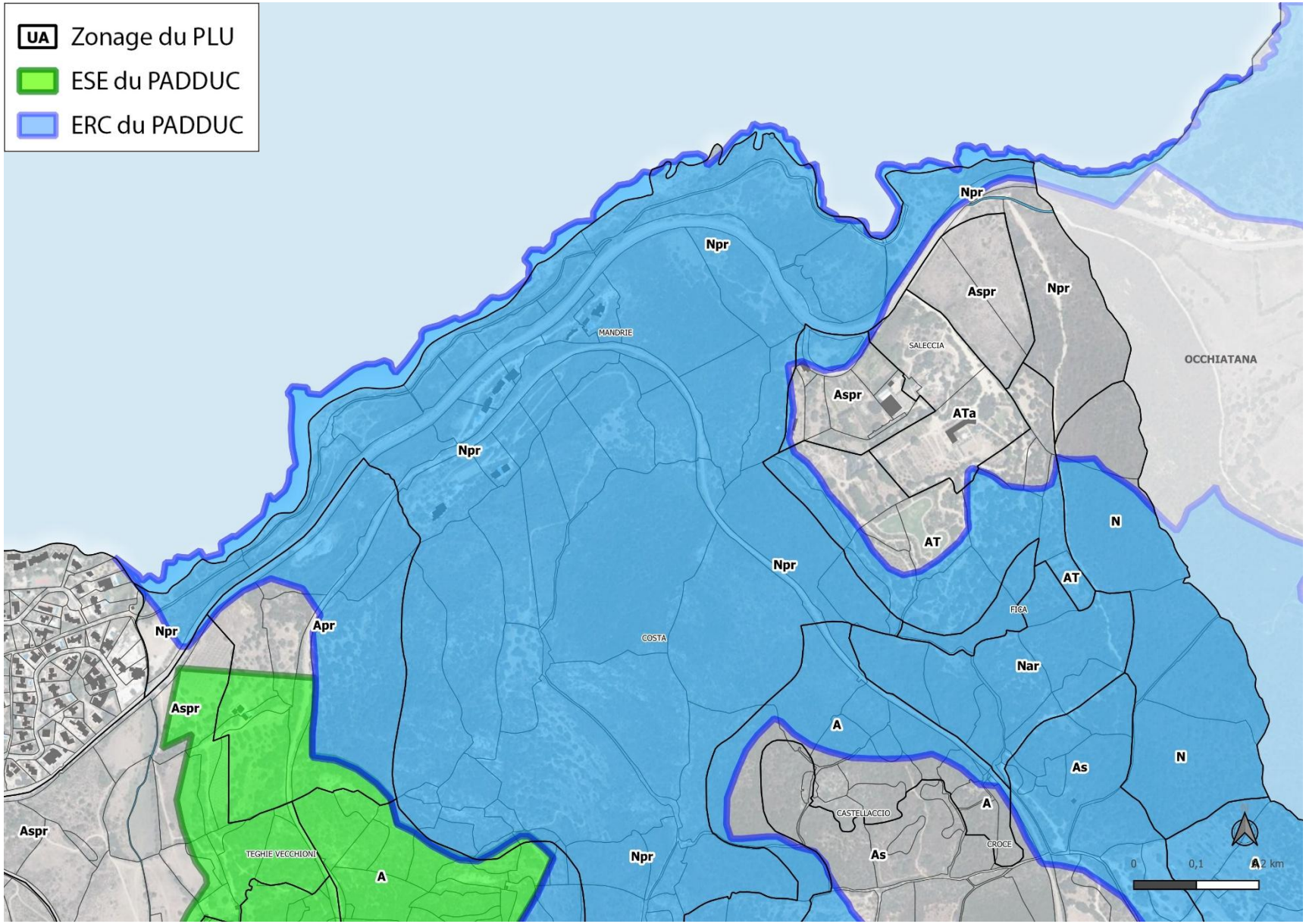


# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces NAF

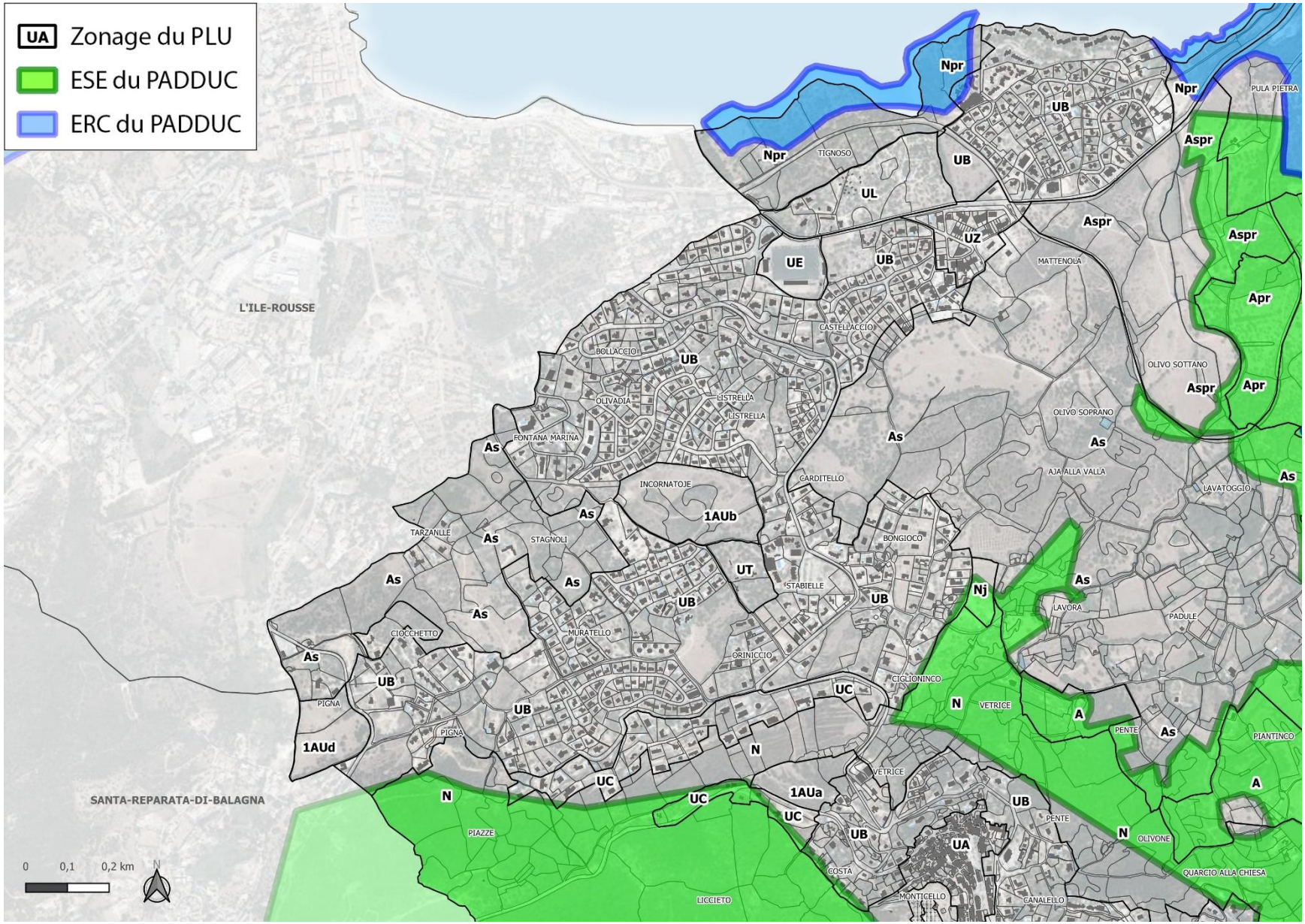
# Annexe 3 Carte d'ensemble localisant les secteurs de la consommation des espaces de portée règlementaire : ERC



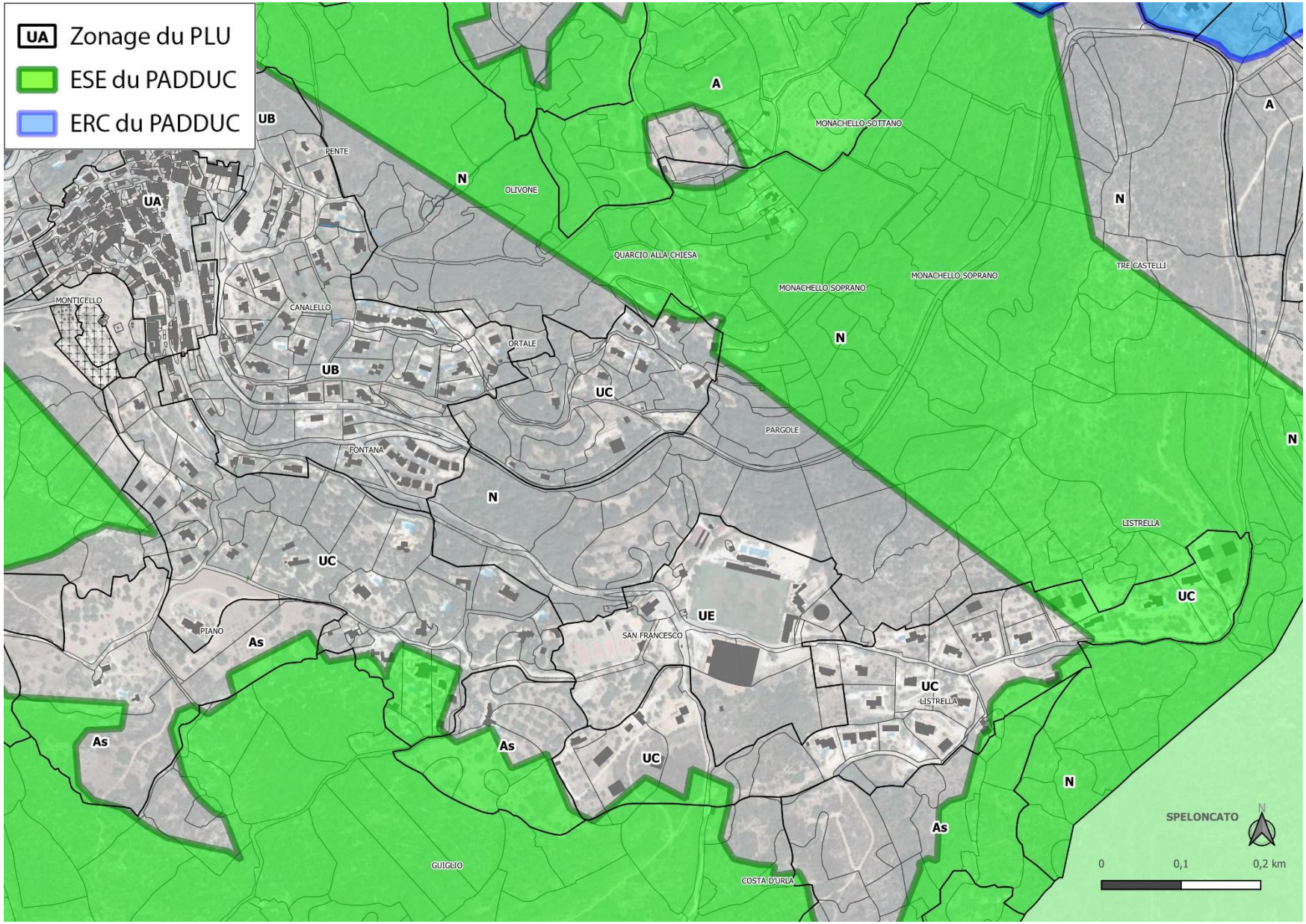
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces de portée règlementaire : ERC



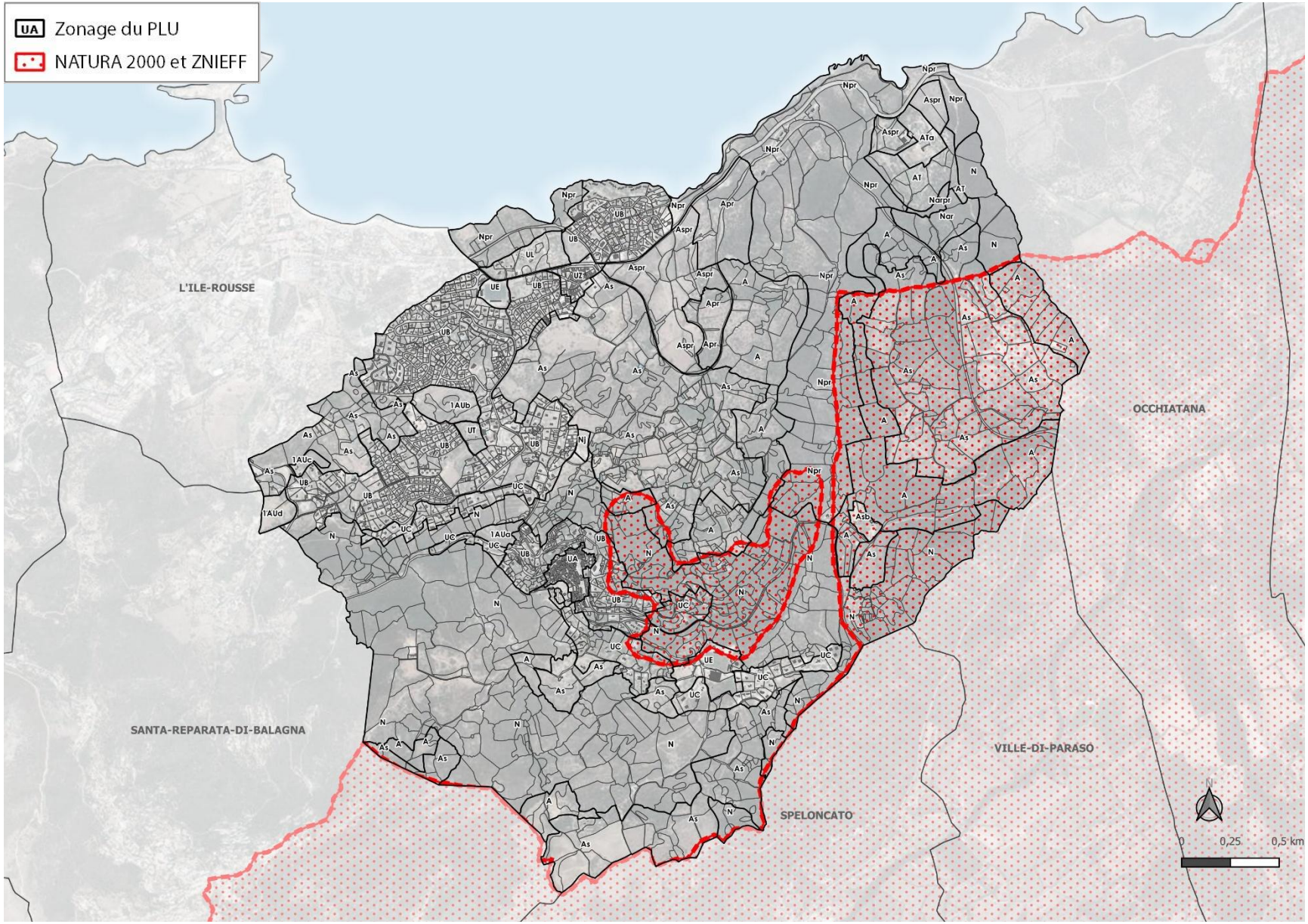
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces de portée règlementaire : ERC



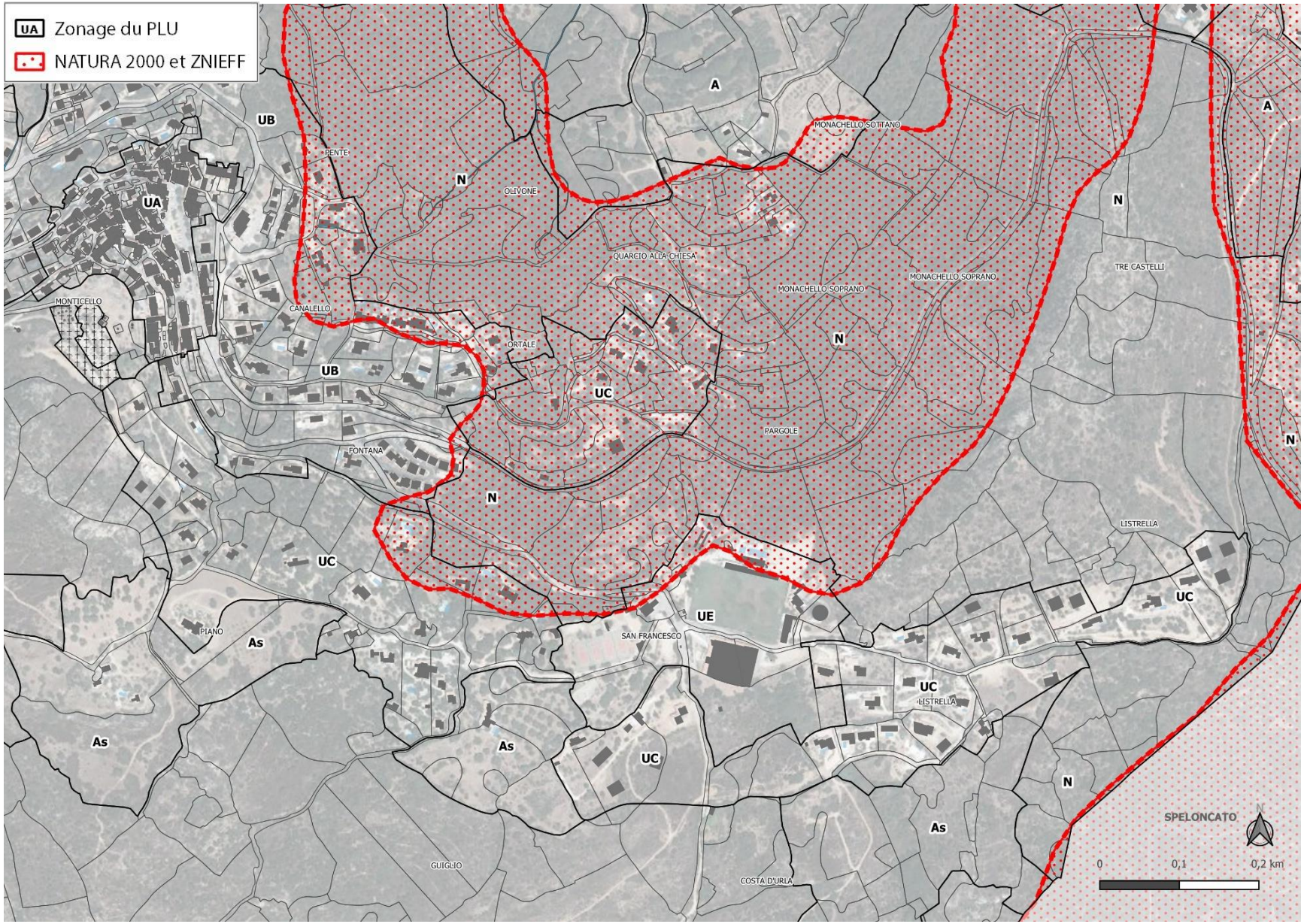
# Annexe 3 Carte sectorielle localisant les secteurs de la consommation des espaces de portée règlementaire : ERC



# Annexe 4 carte sectorielle – Projet PLU / NATURA 2000 et ZNIEFF

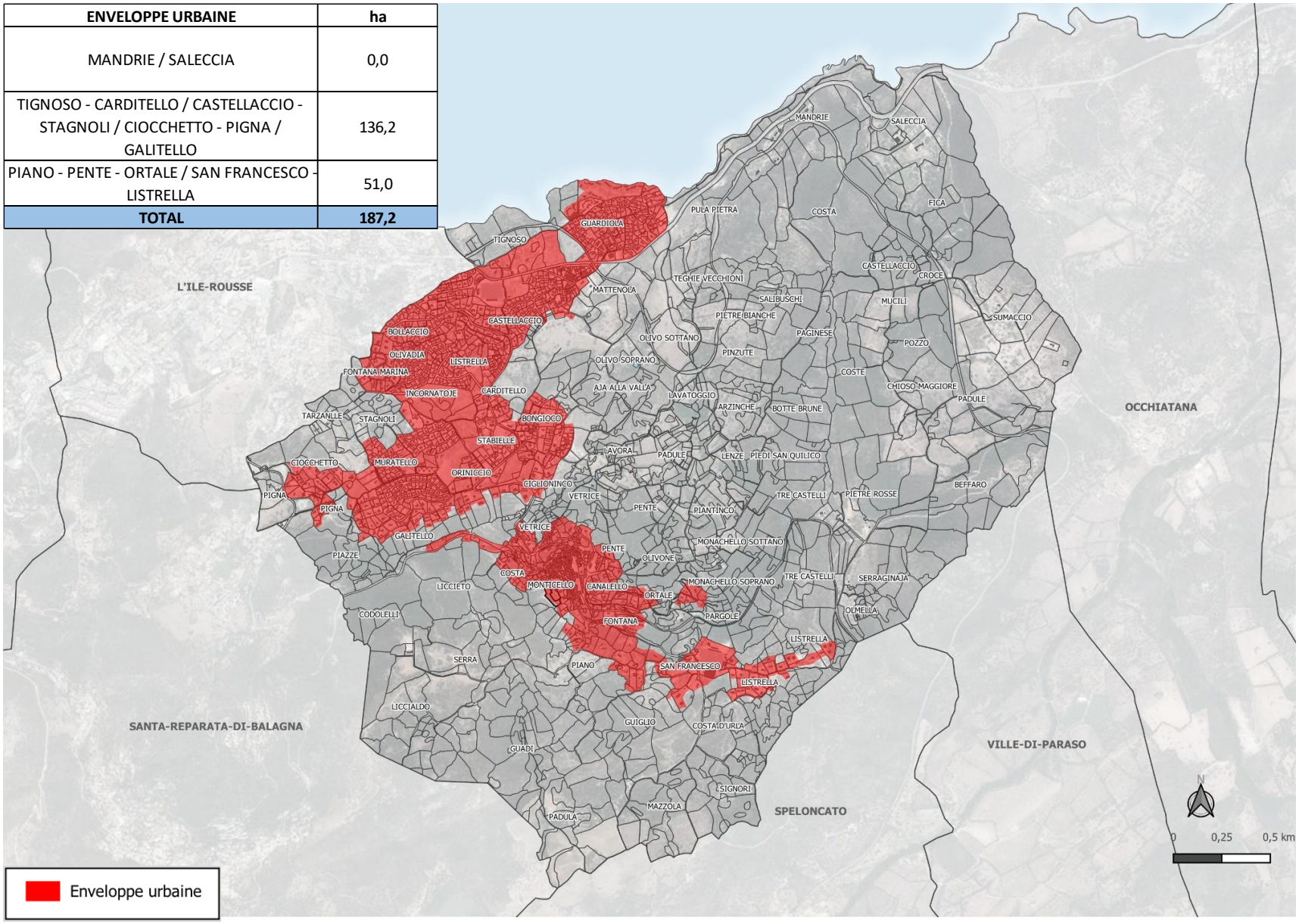


# Annexe 4 carte sectorielle – Projet PLU / NATURA 2000 et ZNIEFF

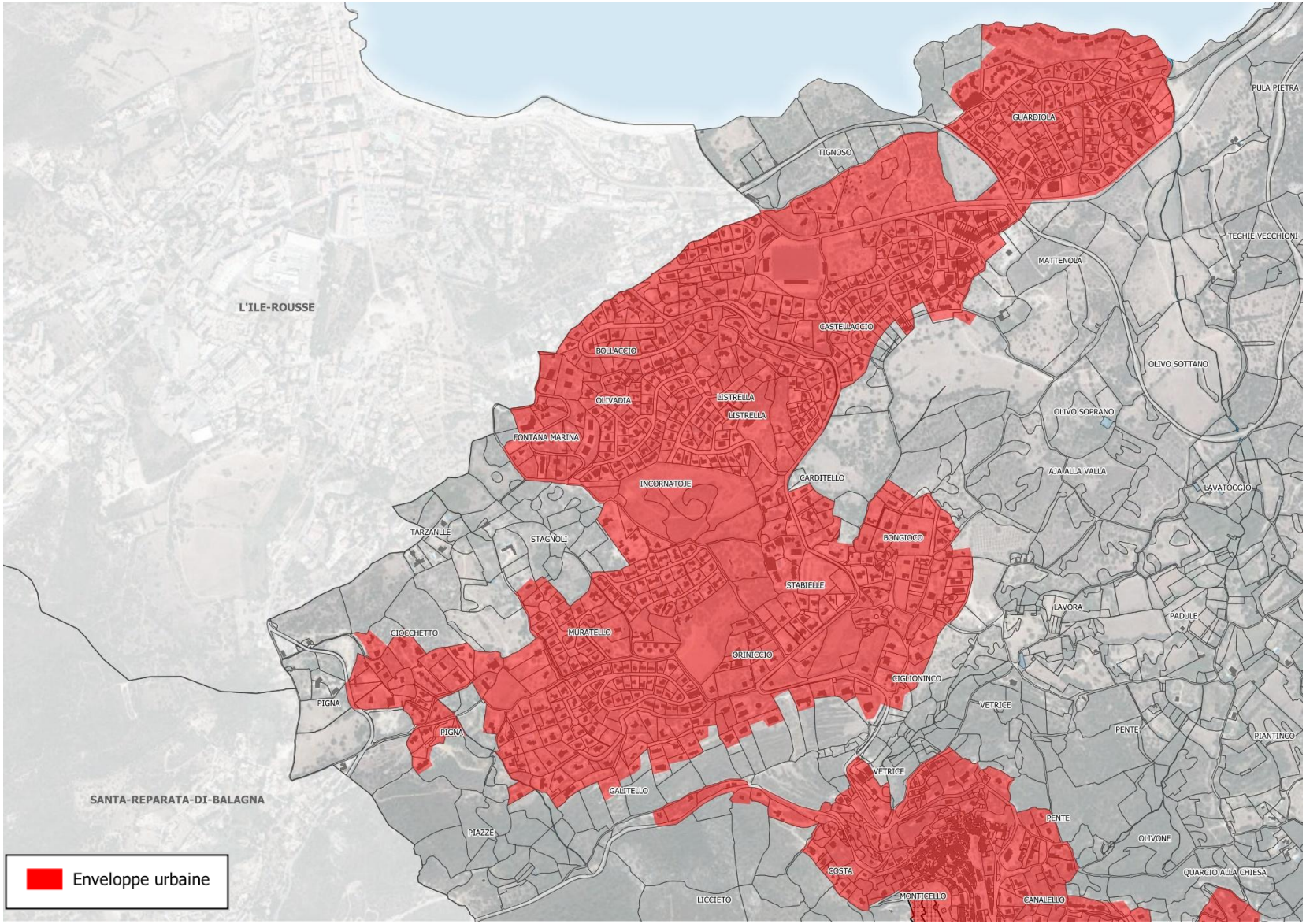


# Annexe 5 Enveloppe urbaine

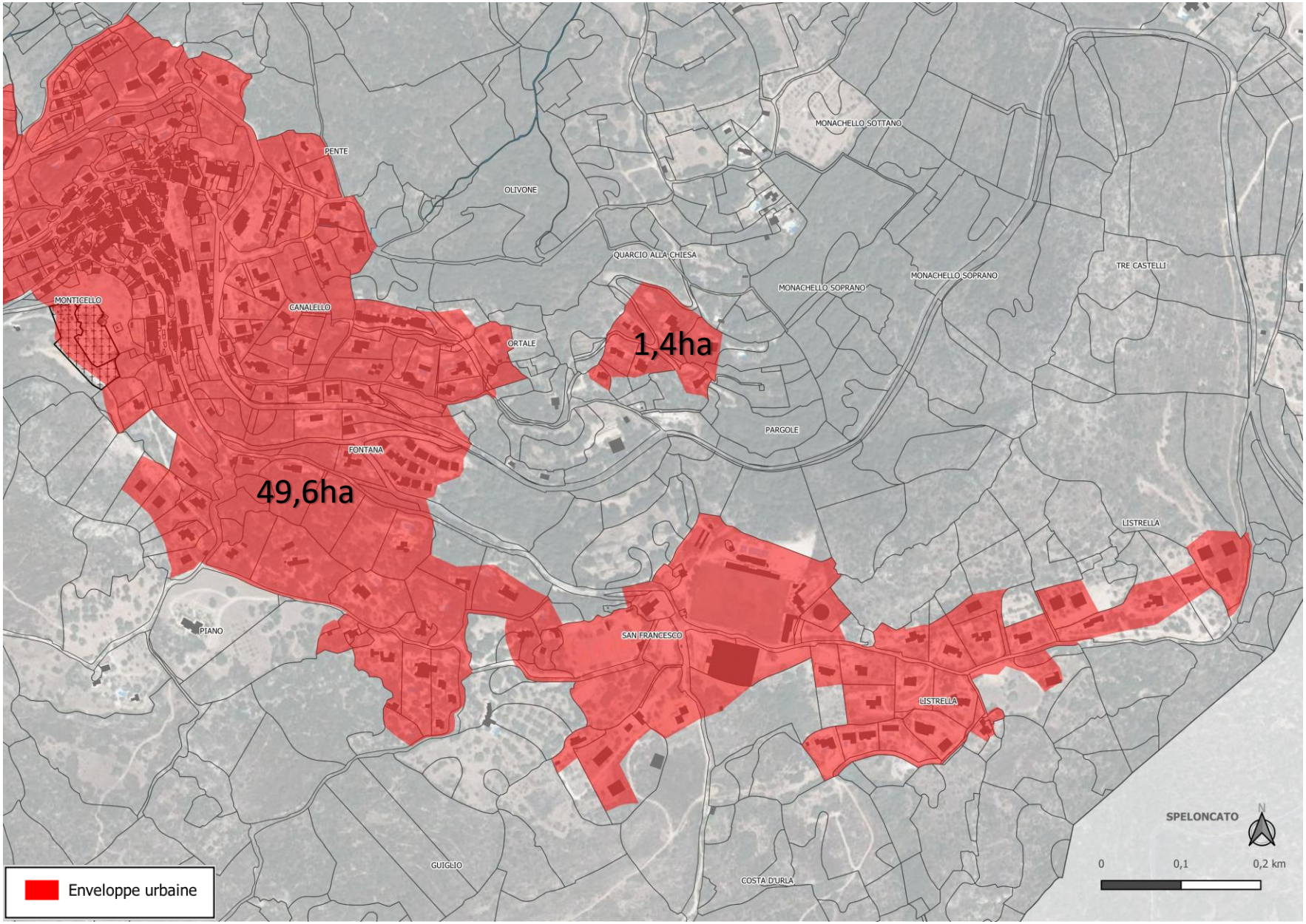
| ENVELOPPE URBAINE | ha |
|---|---|
| MANDRIE / SALECCIA | 0,0 |
| TIGNOSO - CARDITELLO / CASTELLACCIO - STAGNOLI / CIOCCHETTO - PIGNA / GALITELLO | 136,2 |
| PIANO - PENTE - ORTALE / SAN FRANCESCO - LISTRELLA | 51,0 |
| **TOTAL** | **187,2** |



# Annexe 5 Enveloppe urbaine



# Annexe 5 Enveloppe urbaine



# Annexe 6 : Bilan du PLU

| Total commune | m² | ha |
|---|---|---|
| | 10638965,0 | 1063,9 |

## PLU en vigueur

| 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** | **2306579,4** | **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 | 3254194,7 | 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 | 807506,4 | 80,8 | 7,6% |
| Nh | 32940,3 | 3,3 | 0,3% |
| NLo | 9854,0 | 1,0 | 0,1% |
| Npr | 1577639,5 | 157,8 | 14,8% |
| | | | |
| **TOTAL N** | **2427940,2** | **242,8** | **22,8%** |
| | | | |
| **TOTAL** | **10638965,0** | **1063,9** | **100,0%** |

## Projet de PLU

| 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%** |

# Annexe 6 : Bilan du PLU

| Total commune | m² | ha |
|---|---|---|
| | 10638965,0 | 1063,9 |

Projet de PLU

PLU en vigueur

**Tableau (ha)**

| | U | AU | A | N | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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** |
| | | | | | **1063,9** | |

# Glossaire

| | |
|---|---|
| A | zone agricole des PLU |
| APPB | Arrêté préfectoral de protection de biotope |
| ASP | Agence de Service et de Paiement |
| AU | zone à urbaniser des PLU |
| CC | Carte Communale |
| DU | Document d'Urbanisme |
| ENS | Espaces Naturels Sensibles |
| ENSP | Espaces Naturels Sylvicoles et Pastoraux |
| ERC | Espaces Remarquables et Caractéristiques |
| ERPAT | Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle |
| ESA | Espaces Stratégiques Agricoles |
| ESE | Espaces Stratégiques Environnementaux |
| IFN | Inventaire Forestier National |
| MAAF | Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt |
| N | Zone naturelle des PLU |
| NA | Zone naturelle destinée à l'urbanisation future à long terme des POS |
| NB | Zone naturelle d'habitats diffus des POS |
| NC | Zone de richesses naturelles des POS, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres |
| ND | Zone naturelle à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, des POS |
| PAC | Porté A Connaissance |
| PADD | Plan d'Aménagement et de Développement Durable |
| PADDUC | Plan d'Aménagement et de Développement DUrable de la Corse |
| PLU | Plan Local d'Urbanisme |
| POS | Plan d'Occupation des Sols |
| RGA | Recensement Général Agricole |
| RNC | Réserve Naturelle de Corse |
| RPG | Registre Parcellaire Graphique |
| RP-INSEE | Recensement de la Population - Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques |
| SAU | Surface Agricole Utile |
| SIG | Système d'Information Géographique |
| SIGC PAC | Système Intégré de Gestion et de Contrôle - Politique Agricole Commune |
| U | Zone urbaine des PLU |
| ZAP | Zone Agricole Protégée |