

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. : *CS/AS/SBS 24-174*

**Lettre recommandée avec accusé réception**

*1A 196 472 4252 A.*

Aiacciu, le **30 OCT. 2024**

Ughjettu / Objet : Révision du PLU de Munticellu – Avis sur projet de révision du PLU arrêté –  
votre transmission du dossier de PLU arrêté par mail du 30 juillet 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet de révision du PLU arrêté de Munticellu.

Monsieur le Maire,

Par mail du 30 juillet 2024, vous m'avez transmis votre projet de révision de PLU, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



**Gilles SIMEONI**

Monsieur Joseph MATTEI  
Maire de MUNTICELLU  
Mairie  
Lieu-dit A Chiosella  
20220 MUNTICELLU

Aiacciu, le **30 OCT. 2024**

Note d'observations sur le projet de révision du PLU arrêté  
de la commune de Munticellu

Avis de la Collectivité de Corse

La commune de Munticellu a transmis le projet de révision de son PLU pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par mail du 30 juillet 2024.

La commune de Munticellu est attractive, en bénéficiant notamment du dynamisme du bassin de vie de la communauté de communes L'Isula Balagna. Elle entend entretenir sa dynamique des dernières années. L'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur le bassin de vie rend, cependant, plus difficile l'exercice de planification pour les communes sans vision supra territoriale (développement économique, emplois, mobilité, prospective démographique ventilée, etc.).

La commune a, par ailleurs, la volonté de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC ce qui est à souligner. Elle procédera, par cette procédure, à une réduction des zones constructibles de 40 ha.

Le projet de PLU pourrait, néanmoins, appeler certains compléments de justification relatifs aux projections et au besoin correspondant (logements, foncier), aux capacités de densification et d'extension de l'urbanisation, et ainsi de la consommation d'espaces nécessaire, à l'identification des formes urbaines et à la redélimitation de certains espaces.

D'autres observations portent, d'une part, sur la répartition de l'identification des zones agricoles et naturelles (A et N) sur certains secteurs et, d'autre part, visent en outre à garantir la réalisation des orientations fixées par la commune.

La prise en compte des projets ferroviaires de la Collectivité de Corse, de l'environnement et du milieu naturel est également abordée.

### **I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :**

La projection de population envisagée dans les documents de révision du PLU est basée sur une variation annuelle de +2 %. L'attention peut alors être appelée sur le fait que le rapport de présentation du projet de PLU pourrait comporter plus d'éléments de justifications, notamment en lien avec les travaux du SCoT réalisés sur cette thématique, et la dynamique du bassin de vie. *A contrario*, le rapport de présentation du projet de PLU évoque une décroissance de population sur une période donnée.

Il est d'ailleurs supposé que la projection à 15 ans, à l'horizon 2035, s'explique par le fait que cette projection soit calculée par rapport aux données de références de 2019 utilisées. Afin de lever toute ambiguïté d'interprétation, cela pourrait être clarifié dans le rapport de présentation de la révision du PLU.

En outre, le besoin en logements fait apparaître 177 logements supplémentaires en résidences secondaires. Il est évident que la destination et l'usage de toute parcelle n'est pas maîtrisable ; toutefois, une telle projection maintiendrait une proportion de résidences secondaires importante.

Le besoin en logements supplémentaires semble, de même, ne pas tenir compte des logements en cours ou réalisés entre 2021 et 2024. De plus, des doubles comptes paraissent avoir été réalisés, car des constructions n'ayant pas débuté au moment de l'arrêt du projet de révision sont reportées sur le plan de zonage (secteur de Bongiuco par exemple où trois « cubes » sont reportés alors qu'une division parcellaire en 7 lots a eu lieu). Alors qu'ils viennent répondre aux besoins futurs de la commune, ils sont soustraits de l'analyse 2011-2021 mais également de celle de 2021-2035 (comparaison pages 180 et 272 du rapport de présentation du projet de révision du PLU), ce qui contribuerait à fausser la construction globale du document. Le besoin en logements supplémentaires pourrait, de ce fait, être plus explicité.

En outre, la faible vacance affichée par l'INSEE sur la commune est en contradiction avec les chiffres des fichiers fonciers qui comptabilisent 91 logements vacants en 2020 (dont 39 depuis plus de 2 ans et 22 depuis plus de 5 ans...). Cela pourrait inciter la commune à investiguer ce potentiel de mobilisation au sein du parc existant. Un outil en ligne est désormais mis à sa disposition par l'Etat pour faire le point sur le sujet, envoyer facilement les courriers aux propriétaires et, le cas échéant, corriger la donnée : Zéro Logement Vacant (<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>). L'outil UrbanSimul, en libre accès, permet, également, de visualiser rapidement les suspicions de vacance résidentielle sur une commune.

De même, le projet de révision du PLU ne semble pas mettre en œuvre d'outils visant à accompagner ou accélérer la mutation d'une part de résidences secondaires en résidences principales.

La méthodologie de calcul des capacités de densification apparaît, par ailleurs, biaisée, car elle semble inclure des zones d'extension, notamment du fait de la qualification d'une enveloppe urbaine lâche, sans rupture, avec pour conséquence de voir apparaître des capacités de densification régulièrement de plus d'un hectare et même de 6 ha contigus pour l'une d'elle.

A ce même titre, l'optimisation des espaces déjà urbanisés souhaitée par le PADD du projet de révision (page 19) est louable mais renvoie à des espaces de trop grandes tailles pour être assimilée à de la densification de dents creuses.

Par ailleurs, au titre de la modération de la consommation d'espace, il convient de rappeler que des justifications doivent être apportées tant au regard des besoins, que sur la modération vis-à-vis de la décennie qui précède. Or, la traduction en besoins fonciers des objectifs quantitatifs et qualitatifs de logements par secteur peut manquer de lisibilité (densités affichées qui ne correspondent pas au règlement ou aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans la programmation, modèle pavillonnaire majoritaire dans toutes les zones).

D'autre part, l'analyse de la consommation d'espace passée (2001-2021) est rapidement traitée dans les documents de révision du PLU (pages 180 à 182 du rapport de présentation) et sembler surestimée (de très grandes parcelles comptabilisées en intégralité sur les franges extérieures de l'enveloppe urbaine) puisque 21 ha sont affichés comme consommés contre 13 par le portail national. Une comparaison de l'occupation du sol 2011 et 2021 réalisée par les services de la Collectivité de Corse fait d'ailleurs apparaître un différentiel de 14 ha (que les voiries soient comptabilisées ou non) sur cette période. L'analyse de la consommation passée pourrait ainsi être revue.

Le foncier constructible du PLU révisé pourrait, à défaut, ne pas s'inscrire dans le cadre de modération de la consommation de l'espace.

En outre, la commune est soumise notamment aux dispositions de la loi littoral, précisées par le PADDUC. L'extension de l'urbanisation ne pouvant se faire qu'en continuité du village ou de l'agglomération, le PADDUC dispose que le document d'urbanisme local doit identifier les formes urbaines présentes sur son territoire avant d'envisager les possibilités d'extension de l'urbanisation.

Les documents du projet de révision du PLU identifient deux formes urbaines sur la commune, comprenant l'intégralité des espaces urbanisés (hors diffus). Celles-ci semblent présenter, toutefois, d'importantes coupures à l'urbanisation en leur sein.

Les justifications apportées à l'appui de ces identifications pourraient être complétées par des analyses cartographiques ou techniques pour justifier des niveaux de notation, par critères, présentés dans les tableaux de synthèse dans les documents du projet de révision du PLU.

En effet, il semble qu'il y ait des ruptures à l'est du village ou au milieu de l'agglomération (à scinder en deux le cas échéant).

A titre d'illustration, il peut ainsi être noté que la forme urbaine du village proposée intègre la zone d'équipements et d'habitat diffus sur le haut de la commune, basculant sur la vallée du Reginu. Or, les ruptures de densité avec le village, la coupure verte, l'absence d'espace public ou de caractère historique appelle à une scission. La partie Est d'Ortale pourrait également être reconnue comme disjointe du village.

De même, un seul périmètre de forme « agglomération » contiguë semble difficile à envisager et un fractionnement au droit de l'OAP numéro 2 pourrait être réalisé, ce qui apparaîtrait d'ailleurs en phase avec le PADD et les orientations en matière de trames vertes et bleues. Cette bipartition étant sans impact quant aux capacités de la commune de justifier de ce projet, en partie public. En revanche, là encore, une analyse morphologique pourrait mettre en évidence également qu'une dissociation de l'agglomération pourrait apparaître à l'ouest d'Ornicciu et Pigna.

Ces secteurs pourraient alors apparaître davantage comme en extension du village ou de l'agglomération que comme constituant la forme initiale de ces deux formes urbaines.

## **II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :**

Le PADDUC a identifié des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) qu'il appartient au document d'urbanisme local de préciser à son échelle, au regard des critères ayant conduit le PADDUC à les identifier initialement. Il en est de même pour la limite des espaces proches du rivage (EPR).

S'agissant de la redélimitation des ERC, il semble y avoir une confusion dans les critères utilisés par la commune qui semble se baser sur les critères de classement des ERC de plaine orientale et non l'ERC 2B7 intégrant Monticellu. La traduction réalisée exclut la zone bâtie au droit de la Punta di Palombare pour cause de bâtis existants alors que son intégration initiale dans le PADDUC s'est faite à dessin pour éviter toute extension future, même limitée, de l'urbanisation. De même, une partie du parc de Saleccia et des oliveraies semble à tort sortie des ERC au motif qu'ils s'y dérouleraient des activités humaines. Or, ces dernières sont compatibles avec un maintien en ERC.

S'agissant de la redélimitation des EPR, il peut être constaté un abaissement des EPR à l'ouest de la commune. Cela appellerait un travail de justification plus fin considérant les incidences et une telle variation entre la limite régionale indicative et la proposition communale s'appuyant sur les critères de co-visibilité avec la mer et des ambiances maritimes.

S'agissant de l'impact sur les espaces agricoles, il peut être constaté tout d'abord que les documents de révision du PLU n'indiquent pas de consommation chiffrée des espaces agricoles.

Aussi, les services de la Collectivité de Corse ont procédé à une analyse comparative des zonages du PADDUC de 2020 et des images satellites de *Google 2024* au sein de la zone U et AU du projet de révision du PLU.

Cette analyse a permis de constater que le projet de révision du PLU entraînerait une consommation d'espaces agricoles brutes d'environ 51 ha dont une consommation d'espaces agricoles non bâtis de 33,4 ha (15,7 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA) et 17,8 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT)), dont certains desservis par le réseau de l'Office d'Équipement Hydraulique de Corse (OEHC).

Espaces consommés	ESA	ERPAT	Total consommation agricole
non bâti	15.7 ha	17.8 ha	33.4 ha
dont îlots > 0.25 ha	15 ha	16.9 ha	31.9 ha
dont en AOC viticole	10.8ha	5.3 ha	16.1 ha
dont à moins de 300 m* du réseau OEHC (*seuil considéré dans les documents du projet de révision du PLU)	11.3ha	7ha	18.3ha

La consommation concerne plus d'une douzaine d'îlots de plus de 1 ha qui pourraient contribuer au développement d'une agriculture péri-urbaine au sens des orientations du PADDUC sur l'alimentation territoriale. Certaines unités agricoles consommées sont de grande taille (cf. illustrations n°1 en Annexe 1).

Il peut être constaté, par ailleurs, que les 4 OAP, hors trame verte, portent sur des terrains à vocation agricole (ESA et/ou ERPAT) et concernent plus de 11 ha.

Les compléments de justification en termes de projection de population, de besoin en logements et de traduction en foncier nécessaire sont ainsi d'autant plus importants.

S'agissant de la préservation des espaces identifiés au PADDUC, le zonage As (ESA) proposé par la commune recouvre au total 289 ha dont 264 ha semblent répondre aux critères du PADDUC d'après les données de référence. L'objectif quantitatif assigné par le PADDUC (205 ha) semble ainsi largement atteint. Qualitativement, les ESA consommés apparaissent compensés par des espaces de qualité équivalente (les As proposés non identifiés au PADDUC sont accessibles et en partie desservis par le réseau OEHC).

(A noter que le rapport de présentation du projet de PLU n'a pas été actualisé, il fait référence à l'objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC de 2015 (216 ha) au lieu de 2020 (205 ha))

Dans le détail, le zonage As (ESA) proposé par la commune recouvre :

- 136 ha identifiés au PADDUC ;
- 128 ha non identifiés au PADDUC. Ces derniers sont insuffisamment justifiés dans le rapport de présentation de la révision du PLU. Ils semblent respecter toutefois les critères du PADDUC d'après les données de référence (pente < 15 et PB1, PB2 ou pente < 15 et identifiés dans le parcellaire INAO AOC viticole ou plantations d'après la photographie aérienne) (cf. illustration n°2 en Annexe 1). Ces justifications devront, néanmoins, être ajoutées au rapport de présentation de la révision du PLU.
- Environ 25 ha qui ne semblent pas répondre aux critères.

Le zonage A simple (ERPAT) proposé recouvre environ 7 ha cultivables d'après l'étude SODETEG, dont une partie desservie par le réseau OEHC. Ces derniers pourraient être prescrits en As (ESA), sauf à justifier qu'ils ne relèvent pas des critères ESA. (cf. Illustration n°3 en Annexe 1)

Par ailleurs, environ 18 ha sont prescrits en zone N (naturelle) et espaces boisés classés (EBC), alors qu'ils portent sur des parcours améliorables et des oliviers qui pourraient être qualifiables en ERPAT. (cf. illustration n°4 en Annexe 1)

Ces espaces seraient à prescrire en A simple (ERPAT) hors EBC, car le classement en EBC pourrait constituer un obstacle à la mise en valeur agricole.

Il peut être rappelé à ce titre que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt.

Il peut être, de même, rappelé que le PADDUC indique que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.

### III - Les outils et dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Ambitieuse en terme quantitatif, la traduction opérationnelle du PLU pourrait ne pas répondre de façon satisfaisante aux objectifs visés par la commune. La commune se saisit d'une partie des outils disponibles lors de l'établissement de son PLU mais cela pourrait ne pas se montrer suffisant au regard de l'ambition de développement affichée qui appellerait davantage d'outils et dispositifs opérationnels et réglementaires pour assurer leur mise en œuvre : OAP plus fines, cadencement, servitude de mixité sociale (SMS) élargie, règlements de zones distincts pour des intégrations tenant compte des sites d'implantation, réflexion sur les programmations en équipements, services, commerces, etc.

De même, afin d'accompagner la dynamique de progression de population, il peut être constaté que le projet de révision du PLU n'emploie que peu d'outils. La servitude de mixité sociale (SMS) présente dans le projet de révision du PLU ne pourrait permettre que peu de logements et représenterait une faible part de la production neuve en logements encadrée réellement par la commune.

Des dispositions génériques « chapeau » pourraient être ajoutées aux OAP pour faire davantage ressortir les spécificités de chacune. Des images de référence pourraient être proposées. La place destinée à l'espace public pourrait, de même, apparaître clairement.

S'agissant de la traduction des objectifs du PADD de la révision du PLU dans les OAP proposées ou le règlement écrit, plusieurs observations peuvent ainsi être formulées.

Il y a quelques contradictions entre les dessins des OAP et la programmation écrite (nombre de bâtis / logements de l'OAP 1). L'OAP 1 mentionne à la fois des logements sociaux et une gestion communale ; il conviendrait de clarifier ce point et le portage réellement envisagé. Le dessin fait état de deux bâtiments collectifs alors que dix sont inscrits en partie écrite (peu réaliste considérant l'emprise foncière dédiée, rendant la programmation de 30 logements difficile). Le choix du site apparaît justifié par la maîtrise foncière communale alors que la parcelle est propriété d'une personne physique (justifiant ainsi l'emplacement réservé communal).

L'OAP 2 prône une densité de 20 logements à l'hectare alors que la programmation affichée de 45 logements sur plus de cinq hectares au total la fait chuter de moitié (passant ainsi sous les objectifs de densité du PADD alors même que l'opération est sous maîtrise publique).

La partie fléchée pour du logement collectif de l'OAP n°3 est d'ores et déjà bâtie par du pavillonnaire classique, remettant en cause le contenu de l'OAP.

Par ailleurs, les deux grandes parcelles au sud est de l'OAP n°4 devraient être intégrées à la zone 1AUd pour faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ou *a minima* d'OAP distinctes.

De même, des secteurs de plus d'1 ha figurent en zone U et sont comptabilisés en densification, alors qu'il s'agit d'extension et que leur aménagement nécessite d'être cadré par des OAP. Le PADDUC dispose à ce titre que le projet d'extension de l'urbanisation fait l'objet, dans le PLU, notamment d'OAP afin d'assurer la maîtrise de la forme urbaine de l'extension et sa cohérence avec les objectifs compris dans le PADD.

En outre, 25 % de logements en primo-accession apparaissent dans le projet de révision du PLU. Or, avec 8 logements programmés sur une opération en comptant 46, le pourcentage serait ramené à 17 %.

Le règlement écrit impose 2 pentes de toiture alors que 4 pentes sont dessinées pour les logements collectifs.

L'intégration de stationnement uniquement perméable est intéressante mais mériterait d'être retranscrite au règlement écrit (disposition générale en l'état en 1AUd).

De même, la volonté affichée de préserver le cadre villageois pourrait être compromise par la traduction dans le projet de révision du PLU, notamment au regard de la zone UB (type pavillonnaire sans contrainte) qui vient cercler directement le noyau patrimonial, à près de 300°, pouvant entraîner la banalisation progressive du secteur. La ceinture UB autour du village devrait appeler des règles plus précises et un zonage particulier pour envisager une extension plus respectueuse du centre historique, mieux intégrée dans la pente et à la morphologie du village.

Les densités de 15 logements à l'hectare, hors OAP, affichées au PADD pourraient de même être compromises considérant le règlement en UB et UC et le parcellaire actuel.

Des typologies de logements auraient également pu être fléchées dans les différents secteurs, que ce soit au sein du règlement ou dans les OAP afin de préciser les besoins en logements en termes de typologie et éviter une sous-occupation du parc de logements et ainsi s'adapter à la taille moyenne des ménages.

Il peut être regretté, de plus, l'absence de cadencement des zones AU qui devraient toutes voir le jour entre 2025 et 2028. *A minima*, les deux OAP non maîtrisées par la puissance publique pourraient alors être zonées en AU stricte, déblocables sous réserve d'avoir utilisé l'intégralité du potentiel en densification (dont l'étude est à revoir, cf. supra, pour en sortir ce qui relève de l'extension).

Il peut être noté, par ailleurs, qu'une seule servitude de mixité sociale (SMS) est prévue sur un secteur de 0,7 ha en zone UB imposant 25 % de logements sociaux (non catégorisés). Cette servitude pourrait ne pas avoir l'effet escompté car, compte tenu de son emprise, celle-ci ne pourrait générer au mieux que deux logements sociaux et il est probable qu'aucun bailleur social ne soit susceptible de pouvoir les gérer.

En outre, et même s'il s'agit d'un dispositif extérieur au PLU, la commune pourrait envisager d'instaurer une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Ce dispositif pourrait être mis en avant dès à présent dans le rapport de présentation de la révision du PLU pour assurer la cohérence des objectifs et les moyens mis en œuvre pour les atteindre.

De même, la réglementation du changement d'usage, qui est également un dispositif hors PLU, pourrait être évoquée dès le rapport de présentation du projet de révision du PLU. En effet, les différences de statistiques entre INSEE et fichiers fonciers concernant les logements vacants et résidences secondaires laissent apparaître une certaine fongibilité entre ces catégories qu'il semble difficile de discerner. Il apparaît par ailleurs plus de 420 logements en location sur les plateformes de location type AirBnB, dont près de 50% plus de 120 jours par an (ce qui n'est pas compatible légalement avec une résidence principale). Une attention devrait être portée à ce phénomène qui touche toute la commune et exclut mécaniquement une partie du parc de logements des capacités d'accès au locatif permanent. La réglementation des meublés de tourisme pourrait favoriser le fléchage du logement vers la résidence principale.

Outre la concurrence avec la réponse au besoin en logement des résidents, cela représente également une concurrence avec les hébergements marchands professionnels du bassin de vie. Or l'offre témoigne également d'un potentiel de marché sur la commune qui peut permettre le développement d'activités économiques et pourrait justifier une réglementation adaptée (exemple : sous-zone avec destination hébergement marchand restrictive).

#### **IV – La prise en compte des projets ferroviaires de la Collectivité de Corse :**

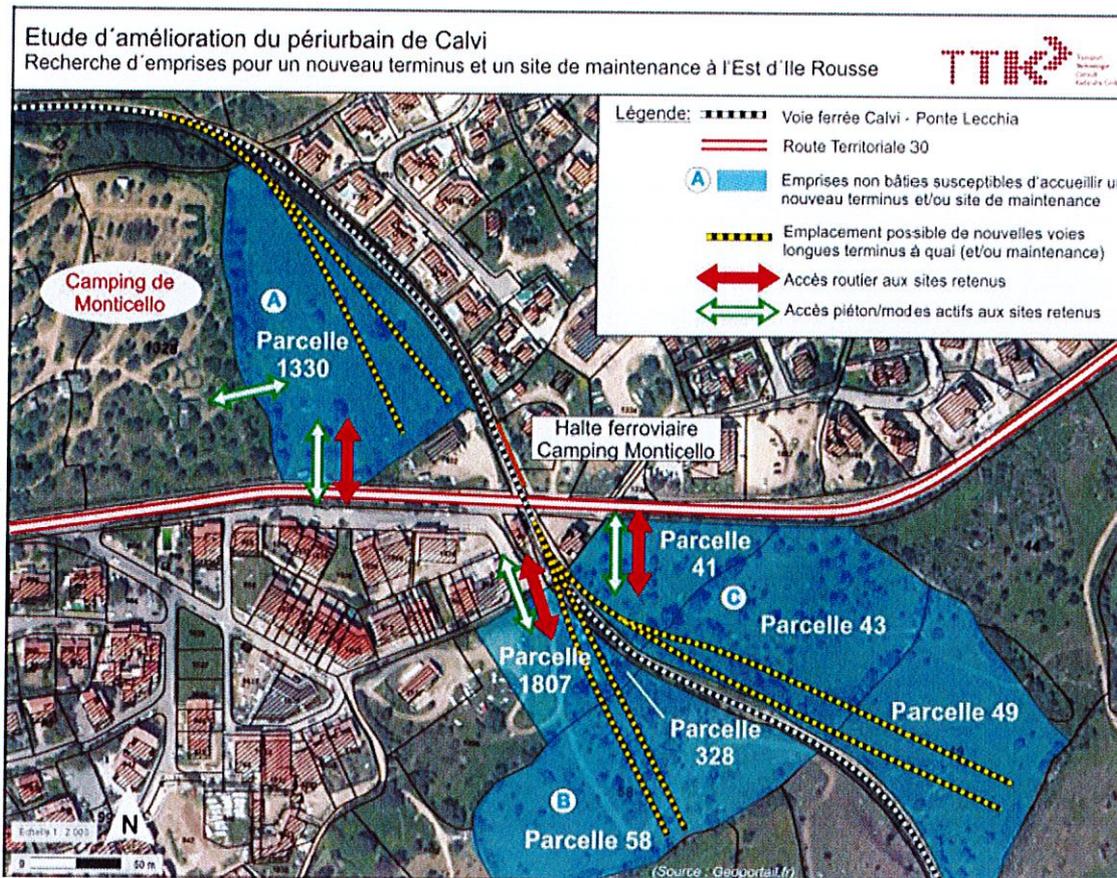
La commune de Munticellu est traversée par la voie ferrée et comporte une halte (camping de Munticellu).

La desserte périurbaine s'arrête aujourd'hui à L'Isula. A plus long terme, la desserte périurbaine Calvi-L'Isula pourrait néanmoins être prolongée jusqu'à Munticellu.

Les études menées par la Collectivité de Corse avaient identifié la parcelle B1330 pour y aménager un nouveau terminus (identifié en A dans le schéma ci-dessous). Cette parcelle est suffisamment grande pour aménager un terminus et un parking de rabattement pour voitures et autocars. Elle a aussi l'avantage d'être située avant la traversée de la route territoriale (RT), ce qui évitera aux trains de franchir le passage à niveau limitant ainsi les risques d'accident et de ralentissement pour les voitures.

Cette parcelle est classée en zone UB dans le projet de révision de PLU.

Il conviendra donc de réserver la parcelle B1330 dans le PLU pour le projet ferroviaire.



## V - La ressource en eau :

La population de la commune en 2021, selon les données de l'INSEE, est de 2029 habitants. Le nombre total de logements est de 1931 logements pour la même année dont 953 résidences principales, 968 résidences secondaires et 10 logements vacants.

Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population de 735 habitants d'ici 2035, ainsi qu'une augmentation de 581 logements durant la même période. Cette augmentation se décompose ainsi : 353 en résidence principale pour l'accueil de la population supplémentaire, 52 en résidence principale au titre du point mort (dessalement des ménages) et 177 en résidence secondaire (-1 logement au titre de la mobilisation du parc de logements vacants).

S'agissant des annexes sanitaires, il peut être noté que les données et informations présentes dans les documents de révision du PLU diffèrent sensiblement dans le rapport de présentation et la notice des annexes sanitaires.

En outre, les documents de révision du PLU évoquent la consommation moyenne en eau potable par jour et par habitant en 2013. Les documents de révision ne présentent pas une estimation plus récente.

Actuellement, la ressource en eau potable de la commune de Munticellu est gérée par le Communauté de communes L'Isula-Balagna. Celle-ci a mis en place une délégation de service public (DSP), concédée à l'OEHC.

Depuis la mise en place de cette DSP, la consommation en eau potable de la commune de Munticellu, ces trois dernières années est la suivante :

Année	2021	2022	2023
Consommation annuelle en m3	216 350	211 226	200 833

Une estimation de la répartition de la ressource en eau a donc été réalisée par les services de la Collectivité de Corse, basée sur la consommation annuelle de la commune de Munticellu pour l'année 2021. Elle tient compte des différents types de logements (résidences principales, secondaires, chambre d'hôtels, emplacements de camping, autres résidences de tourisme) présents sur la commune, ainsi que la répartition du flux touristique au cours de l'année. Toutes les données proviennent de l'INSEE et/ou de la facturation de la DSP pour la ressource en eau potable.

Selon cette estimation, la consommation annuelle d'eau potable de la commune pour l'année 2035 sera de 287 318 m<sup>3</sup>. Cela correspond à une consommation quotidienne estivale de 1913 m<sup>3</sup>, ce qui représente une augmentation de plus de 70 500 m<sup>3</sup> par an.

Les informations contenues dans les documents du projet de révision de PLU ne permettent pas d'obtenir des données fiables sur la disponibilité des ressources en eau et les volumes consommés par les usagers. Cependant, l'alimentation en eau potable (AEP) de la commune ne devrait pas rencontrer de difficultés compte tenu de l'évolution projetée de la population permanente à l'horizon 2035. La gestion de l'augmentation des ressources en eau dans les années à venir sera assurée par le réseau et les ressources gérées par l'OEHC.

Par ailleurs, dans le cadre de la stratégie opérationnelle de la Collectivité de Corse déployée par l'OEHC, un projet de réhausse du plan d'eau du barrage d'E Cotule, couplé à la mise en conformité de l'évacuateur de crues (conformément à la réglementation), est en cours de finalisation.

Ces deux opérations permettront d'obtenir un volume de stockage supplémentaire de +1,3 million de m<sup>3</sup>. La première phase de ces travaux a été réalisée en 2023, tandis que la deuxième phase a débuté en 2024 et sera achevée en mars 2027.

La sécurisation de cette ressource garantira à la fois l'alimentation en eau d'irrigation agricole de la Balagna et l'approvisionnement en eau potable pour le bassin de vie.

Toutefois, il peut être rappelé que le ratio national par l'Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse est de 150 litres par habitant et par jour, afin de garantir une alimentation en eau potable (AEP) pour tous.

Par ailleurs, l'eau étant une ressource épuisable, des actions concrètes visant à réaliser des économies d'eau doivent être menées par la commune dans le cadre d'un pacte de sobriété.

## **VI – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :**

Il peut, tout d'abord, être noté que le projet de révision de PLU prévoit des inscriptions d'EBC et d'espaces verts protégés (EVP) dont le règlement renvoie aux mêmes articles du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales du projet de règlement (dont deux abrogés depuis 2016). Cela peut alors interroger quant à la portée réelle des EVP.

Le recours à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme semblerait ainsi plus opportun pour ces secteurs. Cet article dispose en effet que le règlement du PLU peut, d'une part, identifier ou localiser les éléments de paysage et délimiter les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et, d'autre part, localiser dans les zones urbaines les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.

Il peut ensuite être noté l'absence de prise en compte des espèces protégées dans les documents du projet de révision du PLU.

Or, 3 espèces de plantes vasculaires protégées sont présentes sur la commune :

Allium chamaemoly L., 1753

Melomphis arabica (L.) Raf., 1837

Ranunculus ophioglossifolius Vill., 1789

Il peut être relevé, également, l'absence de prise en compte des espèces exotiques envahissantes présentes sur la commune.

Les espèces exotiques envahissantes présentes sur la commune sont les suivantes :

Agave americana L., 1753
Atriplex halimus L., 1753
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926
Eucalyptus globulus Labill., 1800
Gomphocarpus fruticosus (L.) W.T.Aiton, 1811
Medicago arborea L., 1753
Opuntia ficus-indica (L.) Mill., 1768
Oxalis pes-caprae L., 1753
Senecio angulatus L.f., 1782

La question des espèces exotiques envahissantes est abordée, mais elle n'est traitée que lors de la composition des palettes végétales pour des aménagements de haies urbaines et d'espaces verts. Or, les taxons déjà présents sur la commune impactent la biodiversité mais également le paysage. Des mesures de gestion sont à mettre en œuvre. La commune peut, pour cela, se rapprocher du Conservatoire Botanique National de Corse (CBNC) ou consulter la plateforme [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr).

Il semble qu'il y ait, par ailleurs, une perception biaisée de la biodiversité, car sont souvent évoqués, à ce titre, les espaces verts en dents creuses en espaces urbains dans les documents de révision du PLU. Ces espaces verts ne peuvent, toutefois, pas se substituer aux milieux naturels initiaux.

Par ailleurs, des outils sont présents sur le territoire : *Charte paysagère du pays de Balagne, Corsica Grana*. Les documents de la révision du PLU auraient pu se référer à ceux-ci.

De même, seul le livret de l'ARBE (Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement, anciennement ARPE) est visé, sans qu'il soit toutefois proposé des adaptations au territoire.

Une attention doit également être portée aux palettes végétales proposées lors des plantations. Les espèces indigènes produites localement doivent être privilégiées.

Les documents de la révision du PLU devront ainsi se focaliser sur les enjeux de préservation des milieux existants, la prise en compte de la biodiversité, en apportant plus de détails et de garanties sur la préservation des éléments patrimoniaux.

Annexe 1 : Carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse –

**Illustrations 1 - PRINCIPALES CONSOMMATIONS DES ESPACES AGRICOLES (ilots >0.25ha)**

Zones U et AU : contour blanc

Consommation d'espaces agricoles non bâtis : ESA contour jaune, ERPAT contour marron

En transparence : jaune les ESA du PADDUC, marron les ERPAT du PADDUC

Hachure mauve : RPG 2023

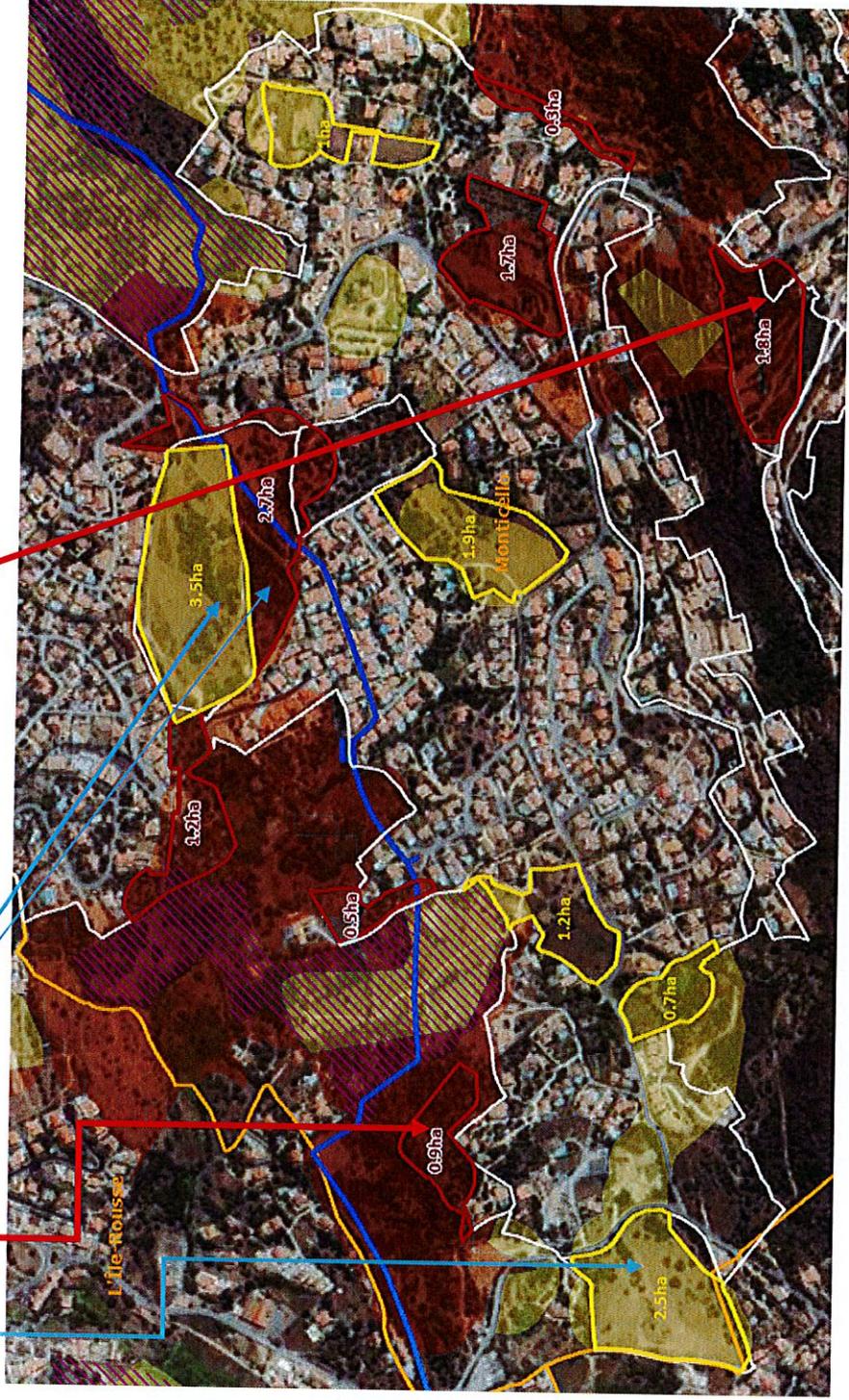
Fond : image satellite google 2024

Vue d'ensemble : consommation d'au moins 33ha d'espaces agricoles dont au moins 15ha d'ESA

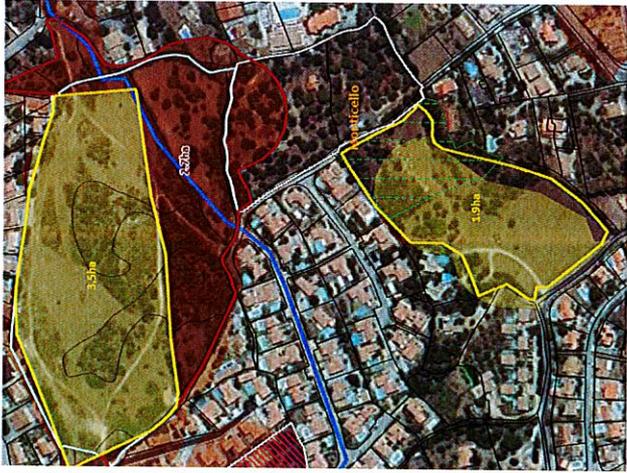


## Zone Ouest contiguë à L'Isula

- OAP n° 4** : 2.5 ha en extension sur de l'ESA, seul OAP où il semble y avoir un vrai projet de collectif mais toujours accompagné de pavillonnaire
- OAP n° 3** : 0.9 ha sur de l'erpat, à noter que le projet de 2 logements collectifs intégré au sud-ouest de cette OAP est déjà « consommé » par des villas avec piscine
- OAP n° 2** : intitulé « reconversion d'une dent creuse au cœur de l'agglomération » : notion de dent creuse discutable, il ne s'agit pas ici ni d'un espace de taille modéré (plus de 6 ha), ni d'un espace complètement encerclé de construction : cela concerne entièrement une zone d'ESA et d'ERPAT. De plus en prenant la totalité des zones autour encore non bâti cela concerne plus de 7ha d'un seul tenant à vocation agricole en zone U ou AU, proche du réseau OHHC.
- OAP n° 1** : (logements communaux et villas) : sur des anciennes terrasses



Zoom sur un vaste secteur agricole de **8 ha** (espaces cultivables et oliveraie) consommé par le projet :



**Zone Est** : consommation majoritairement sur des zones en extension



Secteur totalisant près de 4 ha (ESA & ERPAT)

Zone littorale

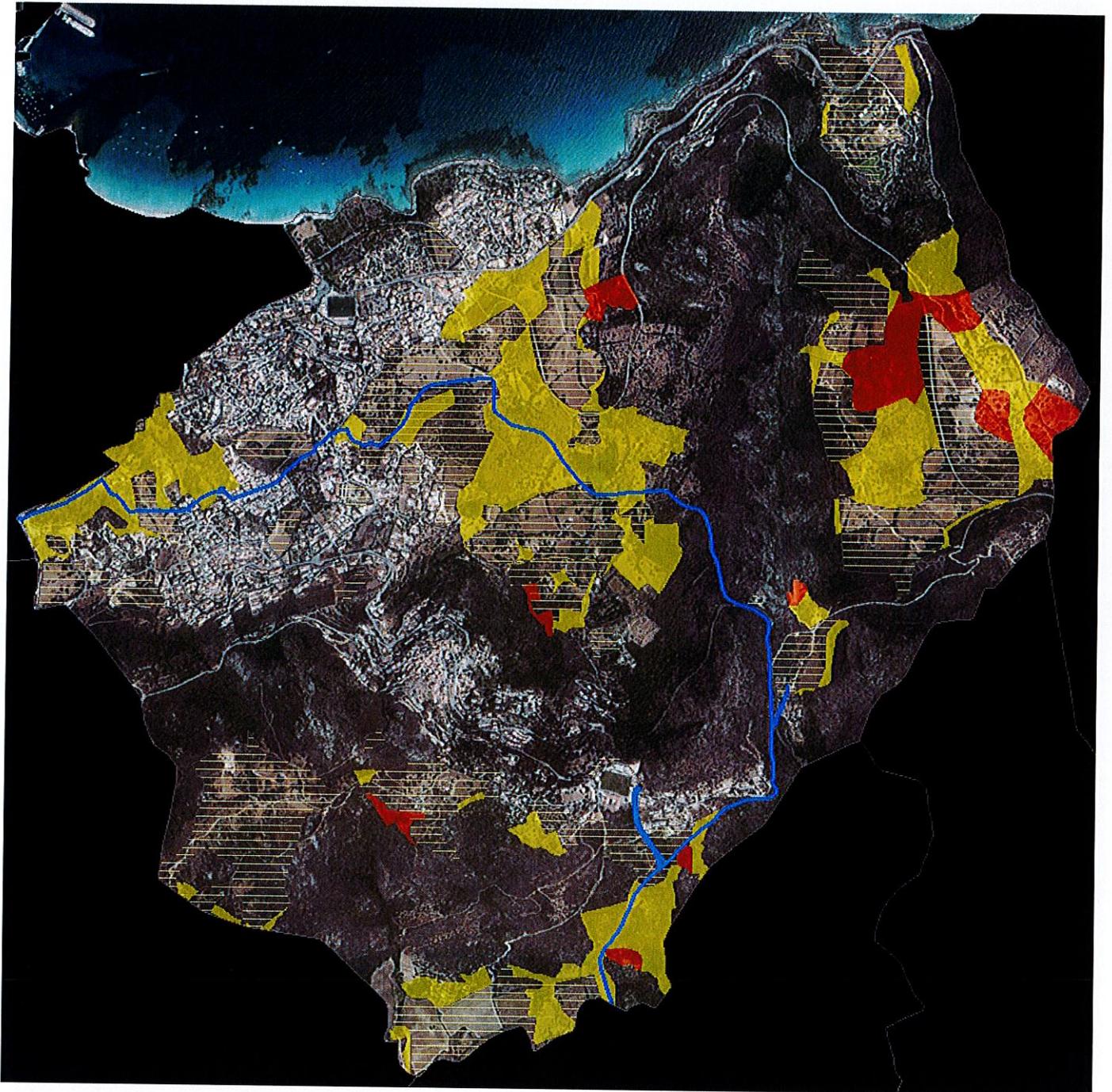


**Illustration 2 – Analyse SIG des secteurs prescrits en As (ESA) non identifiés au PADDUC :**

**En jaune**, les secteurs cultivables d'après les données de référence ;

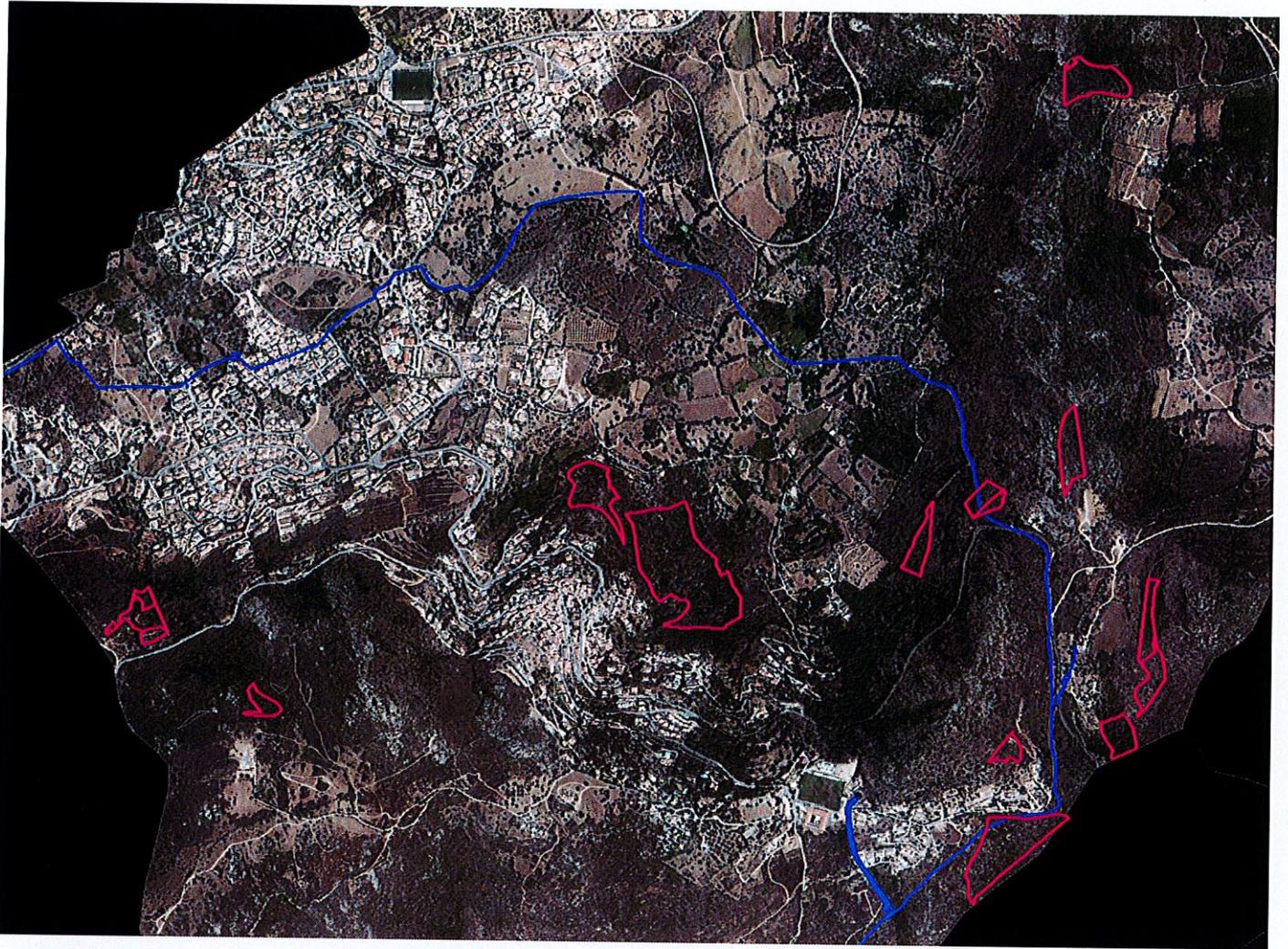
**En orange**, les secteurs ne répondant pas aux critères d'ESA d'après les données de référence

En hachures jaunes, les ESA identifiés au PADDUC





**Illustration 4** –prescription N et EBC sur des parcours améliorables et des oliviers qualifiables en ERPAT : **Env. 18 ha** localisés ci-dessous :



**Illustration 5** –EBC en zone U sur un espace manifestement exploité (classé en ESA au PADDUC), env. 0,4 ha, représenté en **vert** ci-dessous :

