

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMUNE DE MONTICELLO

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE

1. GENERALITES	
1.1 - Objet de l'enquête publique	3
1.2 - Cadre Juridique de l'enquête	3
1.3 - Nature et caractéristiques du projet	4
1.3.1. - Présentation de la commune et de son environnement	4
1.3.2. - Etat initial de l'environnement	9
1.3.3. - Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme	12
1.3.4. - Choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	14
1.3.5. - Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière	16
1.3.6. - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	17
1.3.7. - Choix retenus pour établir le zonage et le règlement	21
1.4 - Composition du dossier	28
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
2.1 - Désignation de la Commissaire Enquêtrice	29
2.2 - Modalités de l'Enquête	29
2.3 - Information du Public	29
2.4 - Tenue des Permanences	30
2.5 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre d'enquête	30
2.6 - Comptabilité des observations	30
2.7 – Procès-verbal de Synthèse	30
2.8 – Mémoire en réponse de la commune	33
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	
3.1 - Observations consignées sur le registre dématérialisé	36
3.2 - Observations consignées sur le registre d'enquête	82
4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
4.1 – Avis du Préfet de la Haute Corse	116
4.2 – Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	121
4.3 – Avis de la Collectivité de Corse	122
4.4 – Avis de la Chambre d'Agriculture Corse	128
4.5 – Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse (CTPENAF)	128
5. CONCLUSION	129

RAPPORT ENQUETE PUBLIQUE

1. GENERALITES

1.1 - Objet de l'enquête publique

Le projet présenté par Monsieur le Maire de la Commune de MONTICELLO, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2016 porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ces démarches doivent permettre d'aboutir à :

- Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière d'habitat sur la microrégion
- Renforcer et mettre en valeur le patrimoine naturel pour faire de Monticello la vitrine touristique de la Corse
- Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental

1.2 – Cadre juridique de l'enquête

L'Arrêté n° 2025-13 du 14 avril 2025, pris dans le cadre de la présente procédure a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTICELLO.

Cette enquête est régie par :

- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et 21
- le code de l'environnement et notamment les articles R 123-5 à R.123-21
- l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique
- l'ordonnance du 3 août 2016 n° 2016-1058 et le décret du 11 août 2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
- la délibération n° 58 du conseil municipal en date du 7 novembre 2016 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme
- le débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé le 8 novembre 2022 en conseil municipal
- la délibération du conseil municipal du 18 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme
- l'avis de la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)
- les avis des différentes Personnes Publiques Associées (PPA)
- la décision en date du 20 mars 2025 désignant la commissaire enquêtrice

1.3 - Nature et caractéristiques du projet

1.3.1. – Présentation de la commune et de son environnement

MONTICELLO est une commune littorale de Balagne, située aux portes d'un couloir de circulation naturel, avec le port d'ILE ROUSSE. Elle est notamment traversée par la route RT 30, et la voie ferrée Ponte-Leccia/Calvi et un réseau de routes départementales secondaire telle que la RD 263,

Au carrefour d'axes majeurs du réseau routier corse mettant en relation l'agglomération bastiaise, le bassin du centre corse et le littoral méridional de la Balagne, Monticello jouit d'une situation privilégiée dans le département et d'une desserte qui reste attractive au sein de son bassin de vie.

Le territoire couvre une superficie de près de 10,64 km², il est partagé entre le socle de Belgodère en bordure de la Balagne sédimentaire à l'Est et en limite de la zone dépressionnaire de la vallée du Regino

MONTICELLO fait partie de la communauté de communes d'ILE ROUSSE-BALAGNE (CCIRB) qui regroupe 22 communes et 10653 habitants en 2019.

Tout en restant proche du centre urbain qu'est L'ILE ROUSSE, distante de 4 km, la commune de MONTICELLO a pu conserver les avantages de la ruralité.

Dotée d'installations sportives performantes, elle propose de nombreuses activités allant du nautisme au mini-golf en passant par les sports équestres et le tennis sans oublier les randonnées pédestres ou à VTT.

Etat des lieux du document d'urbanisme en vigueur

La commune a prescrit la révision du POS en PLU le 3 juin 2002, le projet PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 20 août 2008 puis approuvé le 30 août 2009.

Le PLU en vigueur a connu de nombreuses modifications (en 2010, 2012, 2013, 2014 et 2015) ainsi que deux révisions allégées, une en 2013 et l'autre en 2014.

La municipalité a prescrit une nouvelle révision générale du PLU afin de pouvoir se conformer aux exigences du PADDUC.

Dynamiques démographiques

Monticello compte 1972 habitants en 2019. Un regain démographique est observable entre 2014 et 2020 avec une croissance positive de 1 % par an.

Les années 2019 et 2020 ont vu une augmentation significative de la population pour atteindre 2000 habitants en 2020.

La taille des ménages en augmentation depuis les années 70 va diminuer à partir de 1990 pour atteindre 2,2 personnes en 2019. Cette diminution s'explique par l'évolution des modes de vie (départs plus précoce des enfants, vieillissement de la population, évolution de la composition des familles)

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

Perspectives d'évolution

Selon la perspective démographique la plus élevée, MONTICELLO comptera 2707 habitants en 2035

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

Dynamique résidentielle

Le parc de logement s'est très majoritairement développé depuis l'après-guerre, il était en constante augmentation depuis 1968 jusqu'à un ralentissement entre 2019 et 2020. D'après les données SITADEL entre 2011 et 2020, 264 logements ont été produits. Deux pics s'observent en 2011 et 2017, ils correspondent à la construction de programmes de logements collectifs ou de résidences, en plus des résidences individuelles habituelles.

La part de logements vacants est extrêmement faible, symbole d'un marché immobilier tendu du fait de la proximité du pôle urbain de L'ILE ROUSSE.

En 2019, l'INSEE a répertorié 1863 logements dans la commune dont 898 résidences principales, 961 résidences secondaires et 4 logements vacants.

Le nombre plus important de résidences secondaires par rapport à celui des résidences principales souligne la fonction résidentielle, balnéaire et touristique de MONTICELLO.

Les offres de location et de vente sont extrêmement rares. Cette situation est à mettre en corrélation avec le fort taux de propriétaire dans la commune, qui représente plus de trois quarts des ménages.

La commune de MONTICELLO se caractérise par un parc de logement relativement récent (seules 9,3 % des constructions datent d'avant 1971).

En 2019, le parc immobilier est constitué de 60 % de maisons et de 40 % d'appartements.

Perspectives d'évolution

Le PLU a pour objectif de maintenir une attractivité résidentielle, de renforcer l'économie présente liée au tourisme mais également d'adapter et diversifier l'offre en logements, notamment pour répondre aux besoins d'une population qui peine à s'installer ou à se maintenir sur le territoire.

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

Dynamique économique

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

En 2019, 67,3 % des actifs occupés travaillent hors de la commune, notamment sur L'ILE ROUSSE, pour 33,7 % au sein de la commune. Les déplacements domicile/travail sont nombreux et contribuent à donner un statut de ville dortoir à MONTICELLO.

Le tissu économique de la commune est structuré par le secteur tertiaire (commerce, transports et services) ainsi que les administrations publiques, l'enseignement, la santé et l'action sociale). 66,7 % des emplois et 69,7 % des établissements appartiennent à ce secteur.

Le secteur secondaire dispose de 29 % des emplois et de 28,3 % des établissements sur la commune. La majorité proviennent de la construction par rapport à l'industrie.

La commune dispose d'une activité touristique qui demande à se développer. Elle fait face à un afflux touristique en haute saison tout à fait considérable sur sa partie littorale. Monticello compte 2 hôtels (3 et 5 étoiles), un meublé et gîte 4 étoiles composé de plusieurs villas, une résidence de tourisme, 2 campings (2 étoiles) et de nombreuses résidences secondaires qui représentent une part importante du nombre de lits dans l'offre d'hébergement touristique, qui augmente depuis le développement des plateformes internet de locations de particulier à particulier.

La commune est concernée par un phénomène de reprise agricole. La Surface Agricole Utilisée (SAU) est en augmentation de 36,8 % entre 2010 et 2020 soit une hausse de 155 hectares. elle accueille plusieurs types d'agriculture : polyculture, oléiculture, viticulture et de l'élevage.

L'agriculture sur le territoire dispose de qualités particulière, elle est concernée par une dizaine d'IGP et d'AOC/AOP.

Perspectives d'évolution

L'objectif de la commune, à travers son PLU, est de maintenir et poursuivre le développement du tissu économique de la commune, pour réduire la dépendance du territoire au pôle d'emploi de L'ILE ROUSSE et de renforcer et mettre en valeur le caractère agricole de la commune.

Diagnostic de l'armature territoriale

La commune de Monticello se caractérise par une urbanisation multipolaire réparties entre l'espace montagneux, le piémont et le littoral. Sa position accolée à la commune d'Ile Rousse lui fait subir l'étalement urbain de cette dernière sur sa partie Nord-Ouest. Ces extensions représentent trois polarités qui se développent en quartiers reliés par le large réseau viaire.

Le centre historique se situe sur les hauteurs de la commune. Il se caractérise par une densité importante, avec des maisons accolées les unes aux autres, et des routes sinueuses et étroites.

A proximité directe du centre ancien, au Sud Est, on retrouve une zone agrémentée par les divers équipements sportifs de la commune et quelques habitations aux alentours

Formes urbaines

Concernée par la loi Littoral, la commune doit procéder à une analyse de ses formes urbaines. Il ressort de cette analyse les formes urbaines suivantes :

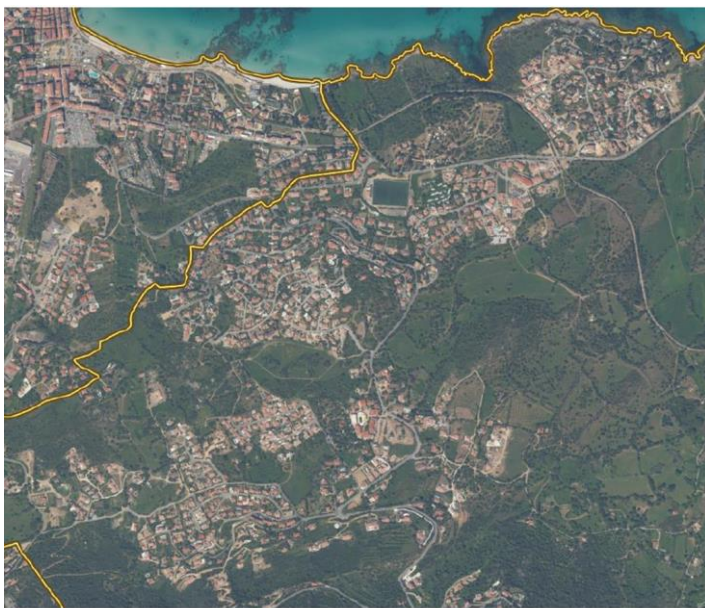
- Le village et la partie haute de la commune
- L'agglomération de la plaine littorale

Les enjeux liés au formes urbaines et au foncier sont :

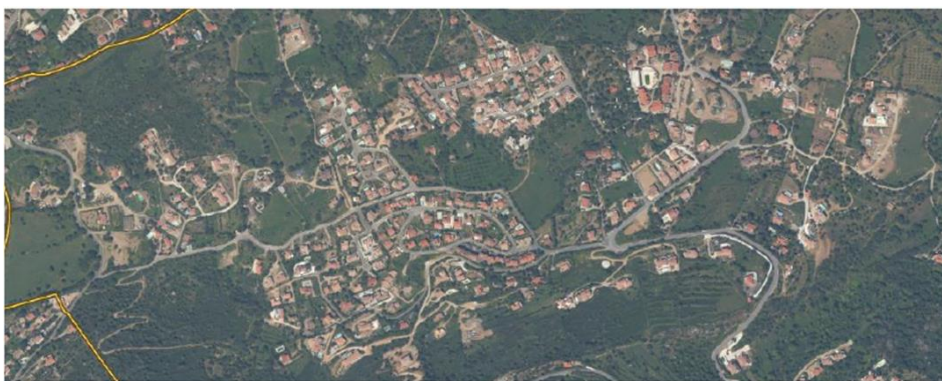
- + densifier en priorité les pôles urbanisés identifiés et le long des axes routiers importants, densifier dans les dents creuses
- + définir des limite d'urbanisation claires
- + Redynamiser le centre
- + Valoriser le patrimoine urbain en réhabilitant le vétuste



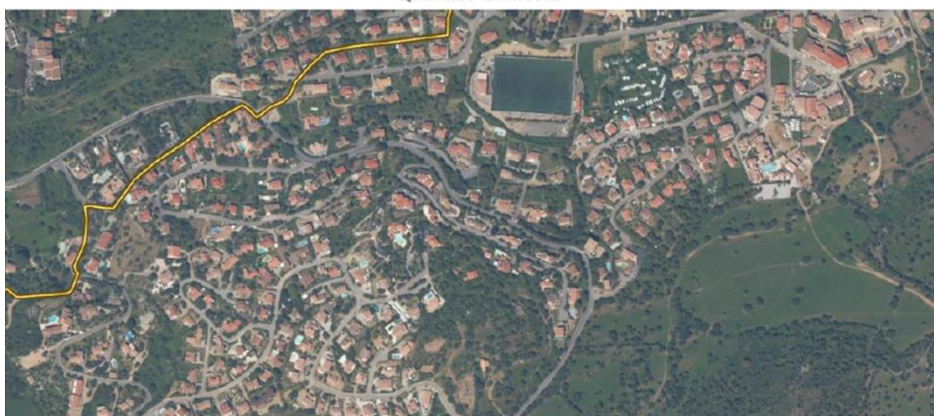
Centre-village de Monticello



Quartier littoral de Monticello



Quartier Ornicciu



Quartier Bolaccia

Paysage et Patrimoine

Le maquis représente la végétation dominante de la Balagne et de Monticello. Il se compose principalement d'espèces végétales telles que des immortelles, cistes, bruyères, arbousier, lentisques, chênes mais également quelques oliviers multi-centenaires. Ce territoire dispose d'un environnement propice à une grande diversité de paysages mais la commune de Monticello n'est concernée par aucun site inscrit ou classé.

La commune comptabilise 9 zones archéologiques sensibles. Elle ne possède sur son territoire aucun monument historique inscrit mais abrite un monument historique classé « l'église Saint François Xavier ». Une partie du territoire de la commune est incluse dans le périmètre de 500 mètres de servitude de protection des monuments historiques en rapport avec ce classement. Toute modification d'un bâtiment dans ce rayon de protection doit nécessiter une autorisation préalable.

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

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

Risques 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).

Disposant d'une végétation de maquis sur une importante partie de son territoire, la commune est principalement concernée par le risque incendie de forêts.

Des risques inondation sont également prévisibles. Il s'agit principalement des espaces proches du ruisseau de Cala d'Olivu. Ce risque n'a cependant pas été défini comme ayant des enjeux significatifs, notamment du fait de la faible présence de bâti à proximité. Il n'existe ainsi pas de PPRI s'appliquant au territoire de Monticello.

Les autres risques sont peu présents.

Nuisances, pollutions et énergies

Sur le territoire de la commune de Monticello, aucun site de pollution appelant une action des pouvoirs publics n'est recensé mais 6 sites sont répertoriés comme anciens sites industriels et activités de service.

La route Territoriale 30 a été classée voie bruyante par la DDTM de Haute Corse (en catégorie 4). Le classement définit les prescriptions d'isolement acoustique spécifiques que tout constructeur de bâtiment neuf situé à proximité de ces voies doit respecter.

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

La Communauté de Communes exécute le ramassage des différents déchets qui sont ensuite récupérés par le SYVADEC qui s'occupe de les transmettre à des entreprises de revalorisation.

La position géographique du territoire de Monticello lui confère un fort potentiel de développement de l'énergie d'origine solaire et de l'énergie éolienne

Réseaux et Equipements

MONTICELLO dispose d'une bonne accessibilité depuis et vers les territoires environnants grâce à un réseau routier de bonne qualité mais ne dispose pas de transports en commun propres ni de piste cyclables. Pour le stationnement public, il existe 9 parkings sur la commune et le stationnement se fait aussi en linéaire.

La présence de la voie ferrée et d'un arrêt à proximité (ligne Calvi/Ponte-Leccia) est un atout pour la commune constituant une alternative à la voiture.

En ce qui concerne les réseaux d'eau potable et d'assainissement, il existe sur la commune 4 réservoirs d'une capacité totale de 2250 m³ permettant d'assurer l'adduction d'eau potable en provenance des puits et du forage sous compétence de la Communauté de Communes.

Pour l'assainissement collectif, la mise en marche en juin 2008 de la nouvelle STEP d'Ile Rousse (30000 équivalents habitant) assure aujourd'hui une parfaite conformité de l'épuration des eaux usées sur le territoire et une marge de croissance démographique confortable pour l'ensemble du bassin de vie. 4 secteurs demeurent en assainissement autonome, en raison de contrepente ou d'éloignement du réseau principal.

Sur le territoire communal de MONTICELLO, toute la population a accès à INTERNET. 5,8 % des logements ont accès au très haut débit, 65,4 % ont le haut débit et 23,4 % n'ont accès qu'au bas débit.

MONTICELLO compte une mairie, située dans le centre historique à proximité de l'église Saint François Xavier, une école maternelle et une école primaire. Les collèges et lycées les plus proches sont situés à L'ILE ROUSSE, à environ 2 km.

La commune possède également des équipements sportifs : trois bassins de natation, un boulodrome, cinq courts de tennis, deux centres équestres, un terrain de golf et un terrain multisport. Une boucle de randonnée vient également consolider les loisirs accessibles sur la commune

Dans le domaine de la santé, la commune compte 3 infirmiers, 5 kinésithérapeute, 2 orthophonistes et 1 ambulancier.

1.3.2. – Etat initial de l'environnement

Milieu physique

Le territoire de MONTICELLO constitue une interface entre mer et montagne sur la terminaison d'une petite avancée qui vient s'implanter au sein de la chaîne de hautes montagnes ceinturant le littoral balanin. Il se retrouve ainsi bordé sur son côté oriental par une arête montagneuse orientée Nord-Sud, démarrant à la tour de Saleccia jusqu'à Cime Pergole, puis s'orientant à l'ouest vers Punta di Colombaja dominant le village, en passant par la chapelle San Francescu. Ce relief sépare Monticello de la riche plaine alluviale du Régino au niveau des bordures Sud et Est de la commune.

Le ruisseau de Cala d'Olivu est le seul cours d'eau parcourant MONTICELLO. Le réseau hydrologique est donc peu développé.

Climat

Le territoire communal de MONTICELLO peut être caractérisé par un climat de type méditerranéen côtier. La saison estivale est marquée par de hautes températures et des conditions très sèches, alors que l'hiver est relativement doux et humide.

Les contraintes physiques de ce territoire sont importantes et à prendre en compte dans l'urbanisation de la commune afin d'adapter les projets d'aménagement et de développement à la topographie et de tirer profit des conditions climatiques exceptionnelles.

Occupation des sols

- Les milieux naturels représentent la composante majeure du territoire de MONTICELLO. Ces espaces sont principalement représentés par une végétation de type maquis. Ces espaces recouvrent les reliefs et versants de la commune
- Les espaces agricoles recouvrent plus d'un tiers de la surface communale. Ils se concentrent dans les plaines, les vallons et sur les premiers reliefs. Les principales poches agricoles sont localisées dans les secteurs de Lavora, Padula et Mazzola. Une part importante de ces espaces agricoles est destinée à l'élevage.
- Les espaces artificialisés constituent un peu moins d'un dixième du territoire communal et se concentrent principalement dans la partie Nord-Ouest de MONTICELLO. Le tissu s'organise en plusieurs quartiers parmi lesquels :
 - Guardiola, en zone littorale, au Nord de la voie T30
 - Mattenola, plus au Sud le long de la T30
 - Bollaccia, à la frontière avec L'ILE ROUSSE
 - Ornicciu aux pieds de la Punta di Colombaja
 - le village historique de MONTICELLO, perché sur un promontoire à 220 m d'altitude

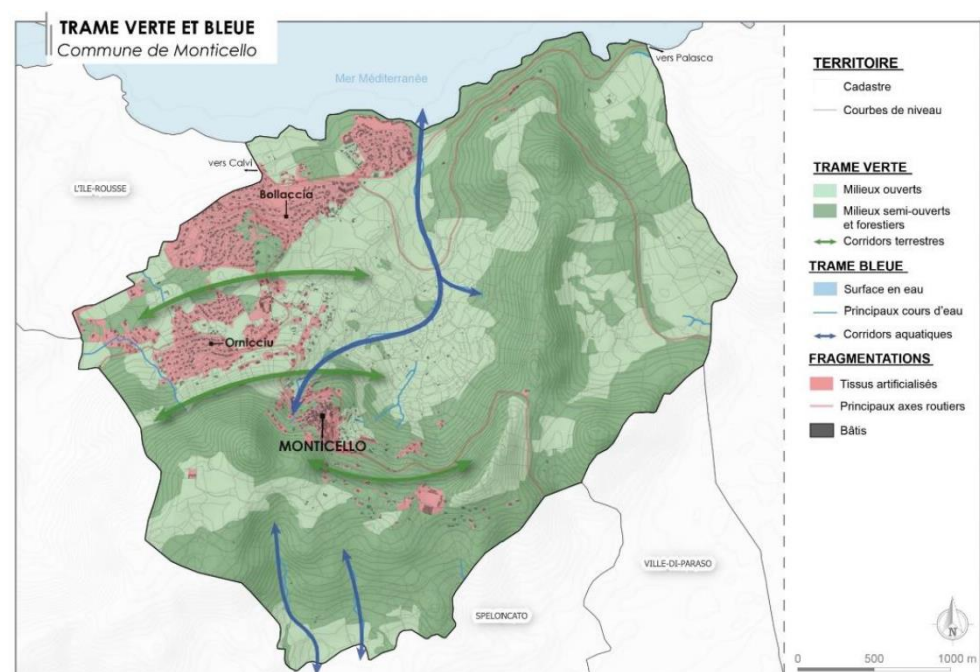
Biodiversité et milieux naturels

La commune bénéficie d'un milieu naturel varié de grand intérêt. Différents types d'inventaires et de protections réglementaires sont recensés, parmi lesquels on retrouve :

- **2 ZNIEFF** terrestres de type II sont répertoriées sur le territoire communal :
 - « Oliveraie et boisement des collines de Balagne » : Elle s'étend sur le territoire de la commune et sur les versants enserrant la haute vallée du ruisseau de Cala d'Olivu, du village de MONTEMAGGIORE à Tre Castelli, en passant par la chapelle Saint François au Sud. Dans le périmètre de haute valeur paysagère, subsistent des vestiges de l'ancien paysage arboré qui recouvrait la Balagne : anciennes oliveraies, bosquets de chênes verts. Il s'agit d'une partie seulement de cette ZNIEFF en plusieurs zones, qui s'étend bien au-delà du territoire communal
 - « Vallée du Regino » : Elle reprend une partie de la zone Natura 2000 de la vallée du Regino qui suit le cours d'eau éponyme en partant du barrage de Codole, mais s'étend également sur l'Est de la commune jusqu'aux abords de la RN 197 au Nord
- **1 zone NATURA 2000** : La Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la vallée du Regino. Les espèces d'oiseaux du site ne font l'objet d'aucune gestion particulière ; néanmoins les pratiques agro-pastorales leur sont favorables. Le maintien des activités agricoles crée une mosaïque de milieux et représente donc un atout pour la préservation durable de ces espèces. Pour l'avenir, la pérennisation du système agro-pastoral est fondamentale.

La trame Verte et Bleue du territoire a été définie en fonction de ces espaces et du PADDUC. Elle comprend :

- **Les réservoirs forestiers** : véritables réservoirs de biodiversité, ces milieux remplissent également des fonctions importantes pour la limitation de l'érosion des sol et la régulations des écoulements hydriques. Ils constituent une part importante de la surface communale. On retrouve notamment l'arête montagneuse qui relie la tour de Saleccia jusqu'à la Cime a Pergole, mais aussi la quasi-intégralité de la partie Sud de la commune qui se compose de relief sous couverture boisée.
- **Les réservoirs des milieux ouverts et semi-ouverts** : ces réservoirs contribuent à la diversité des milieux tout en composant des corridors favorables au déplacement des espèces. Parmi les plus importants sur le territoire communal, on retrouve la plaine agricole ainsi que la partie Sud de la commune, occupée par du maquis et qui offre une mosaïque de paysages agricoles : oliviers, restanques
- **Les réservoirs humides** : Ces espaces sont d'une exceptionnelle richesse écologique développant une faune et une flore spécifique d'une grande diversité, dont plusieurs espèces sont protégées au plan national. L'intérêt environnemental des zones humides réside également dans leurs fonctions hydrauliques en régulant les crues et en participant à l'épuration de l'eau. Sur le territoire de la commune, de petits cours d'eau prennent leur source sur les différents versants des reliefs communaux et viennent alimenter les fontaines et petits lacs du territoire.
- **Les corridors terrestres** qui concernent les déplacements quotidiens ou saisonniers de la faune vertébrée colante (oiseaux et chiroptères) ou non entre les sites de nidification ou de reproduction, les territoires de chasse ou d'alimentation, les zones refuges ou de repos. Le corridor nord, entre Bollaccia et Orniciu, traverse l'agglomération et présente donc de nombreux bâtis. Il est assimilé à un corridor « en pas japonais » par endroits. Le renforcement de l'urbanisation devra tenir compte de ce statut de corridor et prévoir des espaces verts suffisamment nombreux pour maintenir sa fonctionnalité
- **Les corridors aquatique** qui constituent les principaux axes de déplacement des espèces aquatiques et semi-aquatiques et participent au bon déroulement de leurs cycles biologiques et aux processus de colonisation des milieux.



1.3.3. – Articulation du PLU avec les autres documents d’urbanisme

L’aménagement du territoire communal de Monticello est soumis au respect du cadre réglementaire en terme de planification. Ce cadre réglementaire impose l’articulation et la compatibilité des documents d’urbanismes les uns avec les autres, en application de l’article L.131-1 du code de l’urbanisme.

Ainsi le plan local d’urbanisme de Monticello doit être compatible avec :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne
- Le Plan d’Aménagement et de Développement Durable de Corse (PADDUC)
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations du Bassin Corse (PGRI)
- Le Plan Climat-Energie Territorial de la Corse (PCETC)
- Le Programme Local de l’Habitat (PLH)
- Le Plan des Déplacements Urbains (PDU)
- Zone de bruits des aéroports
- Le Schéma Départemental des Carrières
- Le Schéma régional de l’habitat et de l’hébergement
- Le Schéma Régional de cohérence écologique (trame verte et bleue du PADDUC)

Modalités de la loi Littoral

La commune de Monticello est soumise aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986, dite « loi littoral » mais également à plusieurs réglementations nationales et internationales qui se chevauchent en vue de garantir la préservation et la mise en valeur du territoire.

A l’échelle locale, les dispositions de la « loi littoral » sont définies selon les espaces suivants :

- ✚ Une bande littorale de 100 mètres dans laquelle la règle d’inconstructibilité est établie, à l’exception des installations nécessaires aux services publics et aux activités économiques exigeant la proximité de la mer. Cette bande inconstructible n’est interrompue que sur le seul secteur urbanisé de la Guardiola. La servitude d’utilité publique de libre passage de 3 mètres mérite d’être rappelée au sein même du PLU afin de conserver un accès public au littoral.
- ✚ Les Espaces Boisés Classés (EBC) : Leur validation a été effectuée auprès de la Commission Régionale des Sites en décembre 2007 et avril 2008.
- ✚ Les coupures d’urbanisation perpendiculaires au rivage et situées à proximité de celui-ci ou dans le prolongement d’un espace protégé dans lesquelles sont admises les constructions à usage agricole et l’extension mesurée du bâti existant. Trois coupures d’urbanisation ressortent de l’analyse : l’Anse de Tignoso, le site de Pula Pietra – Mandrie entre la zone résidentielle existante et le parc de Saleccia
- ✚ Les Espaces Proches du Rivage (EPR) qui bénéficient du régime de protection renforcé de l’article L 1465-II du code de l’Urbanisme
- ✚ Les Espaces naturels Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC) dans lesquels l’urbanisation est interdite, à l’exception d’aménagements légers après enquête publique. Les services de l’administration ont établi en 2004 une cartographie identifiant les milieux et espaces qu’il convient de préserver tant pour leur intérêt écologique que paysager et délimitant les espaces proches du rivage au sein desquels s’applique la règle de l’extension limitée de l’urbanisation

Modalités de la Loi Montagne

Les principes de la Loi Montagne s'impose au PLU. Elle implique :

- ✚ La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les espaces, milieux et paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
Sont considérés comme espaces caractéristiques relevant du patrimoine montagnard : la plaine et les versants agricoles (oliviers, terrasses...), le couvent saint François, le patrimoine architectural diffus, le site archéologique Urtica, les panoramas actuels à partir du village perché de Monticello, les ensembles forestiers majeurs des cimes de Casa Diéca ainsi que le réseau de chemins ruraux qui couvre le territoire et pour lequel un schéma territorial de randonnée de Balagne est en cours de définition.
- ✚ L'urbanisation en continuité des bourgs, villages et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Les orientations du PADDUC

C'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC qui a la compétence pour définir les modalités d'application de la « loi Littoral ». Ce dernier va au-delà des règles relatives à l'urbanisation et apporte d'autres précisions, en complément qui tiennent de l'habilitation spécifique du PADDUC quant aux règles d'aménagement et d'urbanisme.

Le PADDUC constitue dès lors une grande part de la démonstration de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux. Il demande entre autres de traduire au niveau communal les grands espaces suivants :

- Les Espaces Stratégiques Agricoles
- Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral
- Les Espaces Proches du Rivage
- La vocation des plages
- La bande des 100 mètres du littoral
- Les Espaces Stratégiques Environnementaux (ESE)
- Les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnels
- Les Formes urbaines

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

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

De plus, les orientations de la commune de Monticello, bien qu'elle ne soit pas classée en SER, doivent être conformes et en adéquation avec celles de l'Ile Rousse pour garantir une continuité du territoire

1.3.4. – Choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les grandes orientations d'aménagement déclinées en projets d'aménagement concernant le développement économique et social, l'environnement et l'urbanisme.

Les choix retenus pour l'établissement du PADD sont inhérents aux besoins auxquels a conclu le diagnostic du territoire communal.

La commune s'est donnée pour objectif d'anticiper l'attractivité de MONTICELLO au sein de la conurbation d'ILE ROUSSE.

L'ILE ROUSSE est un pôle urbain attractif mais confronté à de faibles possibilités de densification. Face à cette tension immobilière sur l'ensemble de la conurbation d'Ile Rousse, Monticello a le potentiel attractif pour accueillir de nombreux nouveaux habitants.

Ce scénario envisage une croissance démographique à 2 % annuellement jusqu'en 2035.

Selon ce scénario, la population atteindrait ainsi 2707 habitants en 2035 soit 735 habitants supplémentaires.

Ce scénario, au regard des nombreuses difficultés du foncier implique la création de nombreux logements pour permettre à la commune d'accueillir et de maintenir de jeunes ménages sur son territoire et permettre à l'intercommunalité de se redynamiser.

Les impératifs environnementaux impliquent une refonte importante des modèles d'urbanisation en évitant notamment l'étalement urbain sur un modèle pavillonnaire. La commune étant majoritairement composée de pavillons, des sites de développement stratégiques devront être repérés afin de :

- Limiter l'impact des logements collectifs nécessaires dans le paysage urbain
- Eviter l'étalement urbain en priorisant les dents creues avec des morphologies appropriées à leurs environnements.

Ces enjeux sont retranscrits au sein des orientations générales du PADD déclinées en trois grands axes :

ORIENTATION GENERALE N° 1 : ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS A DES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT SUR LA MICROREGION

L'offre foncière de Monticello n'est pas adaptée à l'accueil de jeunes actifs, de personnes seules ou de personnes aux revenus précaires et les logements sont trop peu nombreux pour répondre à la croissance démographique anticipée.

L'enjeu de cette adaptation est principalement d'inciter les jeunes ménages et les seniors à s'installer à Monticello et fluidifier le marché immobilier, par la constitution de réserve foncière, par la mise en place de servitude de mixité sociale ou par le développement de logements sociaux ou intermédiaires.

Mesures intégrées au PADD dans le cadre de cette orientation :

- ✚ Conforter les enveloppes urbaines existantes en favorisant, dans le respect de la loi Littoral, une certaine densification des espaces urbanisés situés à proximité des équipements, de l'offre commerciale et des principaux axes de déplacement
- ✚ Renforcer la fonction résidentielle entre Bolaccia et Ornicciu
- ✚ Permettre l'extension du village par du logement social vers l'ouest
- ✚ Poursuivre les efforts de renforcement résidentiel à Listrella
- ✚ Aménager des jardins familiaux à Mattenola
- ✚ Conserver un rôle résidentiel tout en protégeant les jardins remarquables du quartier de Piano

ORIENTATION GENERALE N° 2 : FAIRE DE MONTICELLO LA VITRINE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA CORSE

La commune de Monticello dispose d'une richesse patrimoniale à préserver et à mettre en valeur à travers le tourisme notamment.

La préservation des éléments écologiques, historiques et culturels du territoire doit être mise en avant comme atout de l'attractivité du territoire en faveur du tourisme.

Il s'agit de promouvoir le patrimoine naturel en tant que première richesse locale et de s'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine en soutenant le développement du tissu économique

Mesures intégrées au PADD dans le cadre de cette orientation :

- ✚ Favoriser le développement du parc botanique Saleccia
- ✚ Renforcer la zone d'influence du parc en mettant en valeur les vestiges archéologiques
- ✚ Mener une opération façade après avoir établi un nuancier communal faisant référence aux coloris traditionnels de la Balagne pour les enduits ;
- ✚ Proposer des cheminements piétons afin de découvrir les richesses architecturales caractéristiques du vieux village ;
- ✚ Reconquérir la place centrale en dégagant le stationnement et en proposant un réaménagement de l'organisation spatiale
- ✚ Préserver les vues depuis le village et depuis la plaine
- ✚ Définir de vastes superficies de zones agricoles et de vergers pour redynamiser l'agriculture traditionnelle locale

ORIENTATION GENERALE N° 3 : ASSURER UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

La commune de Monticello a la volonté d'assurer la protection et la valorisation des milieux et espaces remarquables de la commune tout en luttant contre la banalisation paysagère et la préservation des diversités qui composent son paysage.

Il convient de préserver la valeur paysagère du territoire, d'assurer la protection de la plaine agricole en limitant la densification à l'enveloppe urbaine, de mettre en sécurité les biens et les personnes face aux risques naturels et de protéger les espaces sensibles et les espaces naturels remarquables.

Mesures intégrées au PADD dans le cadre de cette orientation :

- + Préserver les espaces qui sont considérés comme sensibles au titre de la loi Montagne et caractéristique de l'identité communal (points de vue remarquables, restanques et oliveraies, le vieux village)
- + Assurer la protection et la diversité paysagère de Monticello en privilégiant le maintien et le développement des espaces agricoles et leur restauration
- + Préserver un corridor écologique au sein de l'agglomération
- + Interdiction du mitage urbain sur la plaine
- + Protéger en délimitant les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) définis par le PADDUC
- + Eriger des limites claires pour éviter l'étalement urbain
- + Protéger les abords du ruisseau du Cala d'Olivu arin de ne pas contraindre l'écoulement et l'évaluation des eaux de ruissellement et de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque
- + Lutter contre le risque incendie en développant les moyens de lutte (aménagement et entretien de pistes DFCI, mise en place de réserves d'eau...)

1.3.5. – Les choix relatifs aux objectifs de modération de la consommation foncière

La commune de Monticello a choisi une politique de consommation foncière maîtrisée inscrite au cœur de son projet de territoire. Il s'agira de répondre au besoin en logement et en équipements exprimé par les habitants, tout en garantissant le respect des objectifs de sobriété foncière émis par le ZAN.

La stratégie foncière de Monticello à horizon du PLU se décline en 3 axes majeurs :

- + Optimiser les espaces déjà urbanisés
Il s'agit de densifier en hauteur et sur les parcelles divisibles dans les quartiers résidentiels le permettant, en particulier Guardiola, Bollacia et Bongiocu
- + Favoriser les greffes urbaines encadrées
La commune s'appuie sur la mise en place d'OAP pour faciliter la production de logement raisonnée et inclusifs. Il s'agit de développer des programmes de logements en accession sociale et en accession à la propriété notamment.
- + Réduire significativement les zones constructibles
La commune s'engage à réduire significativement les zones constructibles (U/AU) de son PLU, de l'ordre de -25%. Il s'agira de construire davantage en hauteur en augmentant la densité de l'habitat hors secteur OAP.

1.3.6. – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation ont ainsi été retenues pour le PLU de Monticello

1. OAP Entrée du village

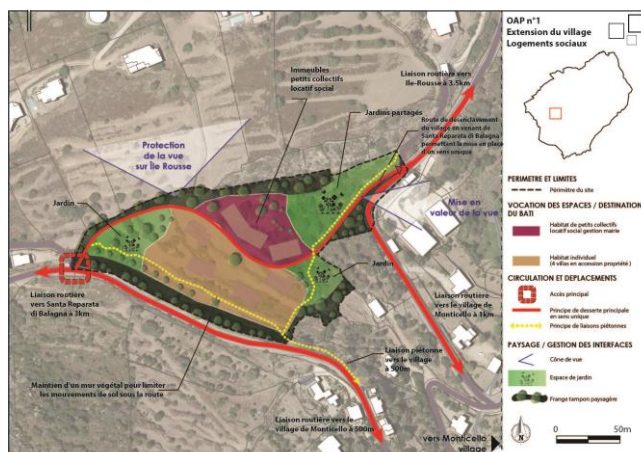
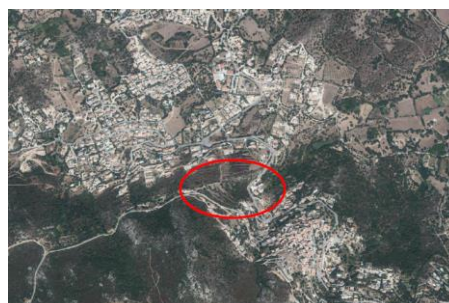
Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUa située en continuité du centre-village

Elle possède un fort potentiel de développement urbain en entrée de village. Elle vise à produire une nouvelle offre résidentielle diversifiée afin de répondre au besoin d'accroître l'accessibilité au logement sur le territoire.

Le site est programmé selon les destinations suivantes :

- Du logement neuf en accession à la propriété ;
- Des immeubles sociaux neufs et communaux destinés à la location à loyers encadrés ;
- De nouvelles voies d'accès et de desserte contournant le village ;
- Des espaces verts, dont des jardins partagés ;
- Des franges tampons paysagères ;
- La création de cheminements piétons greffés au village.

Les projets présentés dans cette OAP sont en cohérence avec plusieurs orientations du PADD.



2. OAP Secteur de Mixité d'usage

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUb. Il recouvre donc un espace vide au coeur de l'agglomération de Monticello.

La zone possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'agglomération.

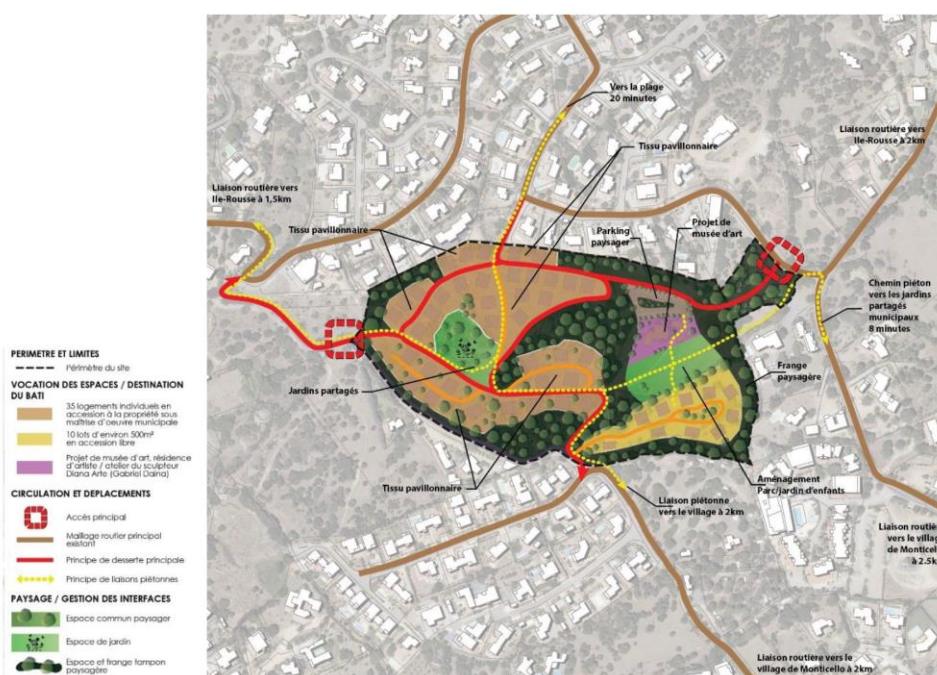
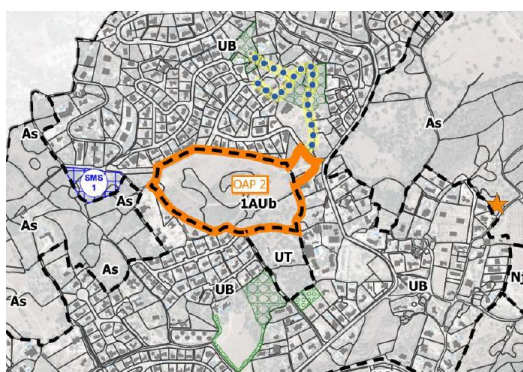
L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient renforcer la conurbation de Monticello et d'Île-Rousse et s'étend en continuité de l'agglomération de Monticello.

Elle prévoit la création d'un ensemble de logements individuels en R+1 avec une densité de 20 logements à l'hectare.

L'OAP est également composée d'un ensemble d'aménagements qui renforcent le cadre de vie du quartier et préservent son caractère paysager.

Les logements s'accompagnent de l'aménagement de jardins privés et d'espaces communs paysagers.

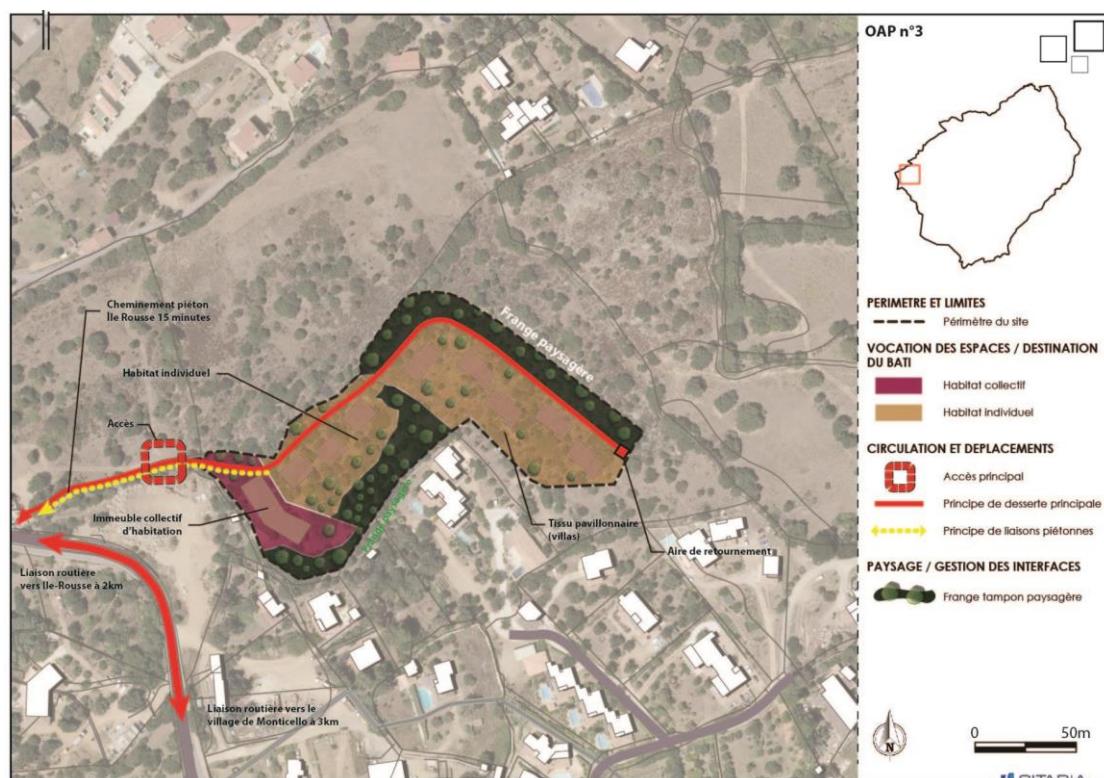
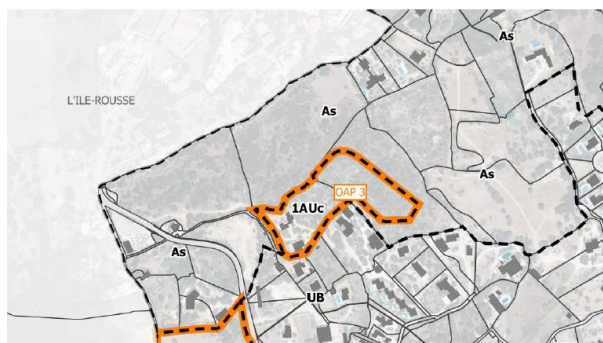
Au coeur du parc, se localisera « la maison des artistes » destinée à accueillir des activités liées à la conception, l'exposition et à la conservation d'oeuvre d'arts. Il sera dirigé par le célèbre sculpteur Dian'Arte, dont la renommée dépasse les frontières de la méditerranée.



3. OAP Secteur d'habitat (OAP annulée)

Suite à la réserve émise par la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CTPENAF) de Corse (avis conforme), la commune a décidé de renoncer à cette OAP.

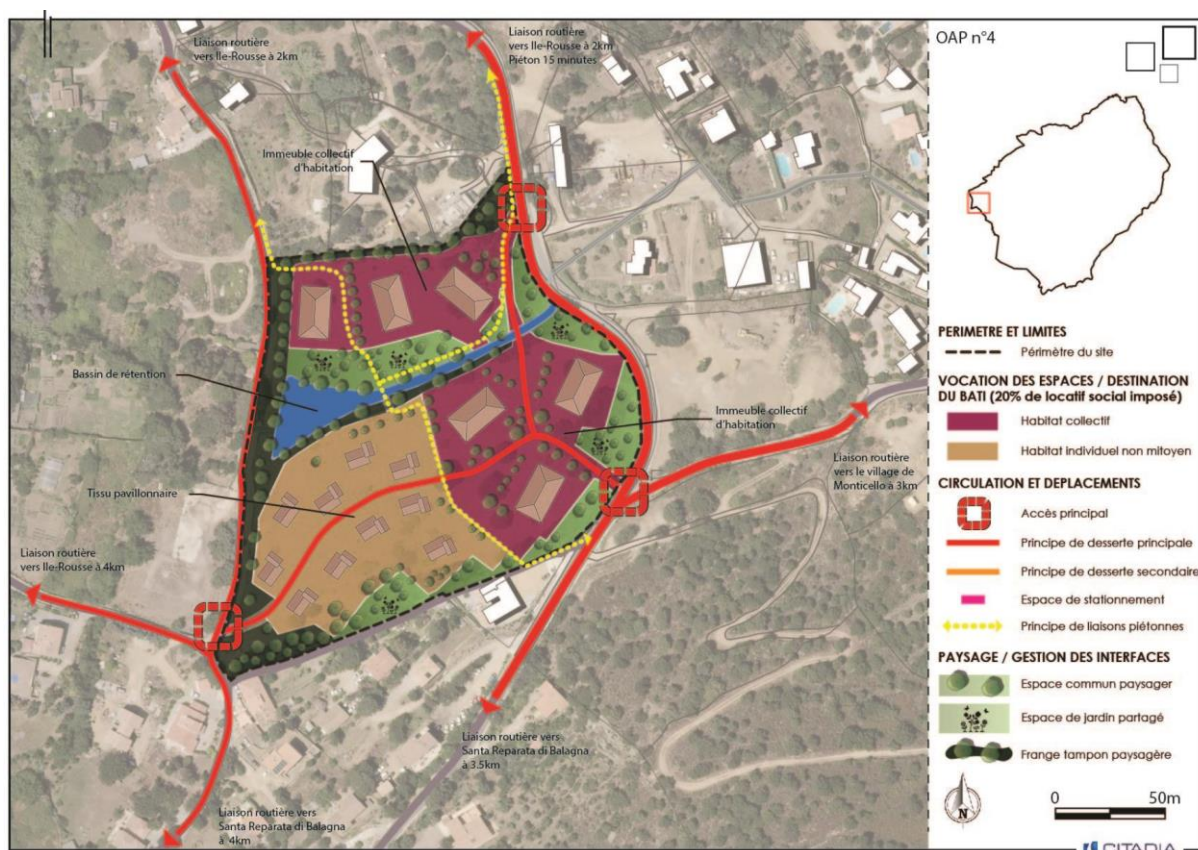
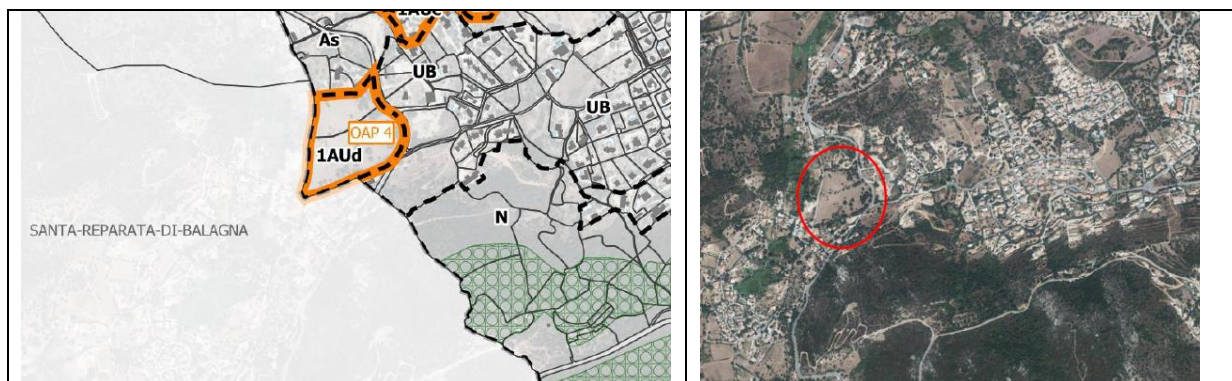
Le périmètre de l'OAP recouvrait l'intégralité de la zone 1AUc. Elle possédait un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique dans la continuité de l'extension sud de l'agglomération et donc d'une enveloppe urbaine existante. L'OAP visait à produire une nouvelle offre en logements.



4. OAP Secteur d'habitat

L'OAP n°4 recouvre l'ensemble de la zone 1AUd du PLU. Elle est desservie par la D13. Elle possède un fort potentiel foncier doublé d'un positionnement stratégique au sein de l'existant et donc dans l'enveloppe urbaine.

L'OAP vise à produire une nouvelle offre en logements et à conforter les équipements publics dans la zone.



1.3.7. – Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Le règlement d'urbanisme doit être élaboré en cohérence avec les orientations du PADD. Il doit permettre la mise en oeuvre du PADD dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits du sol.

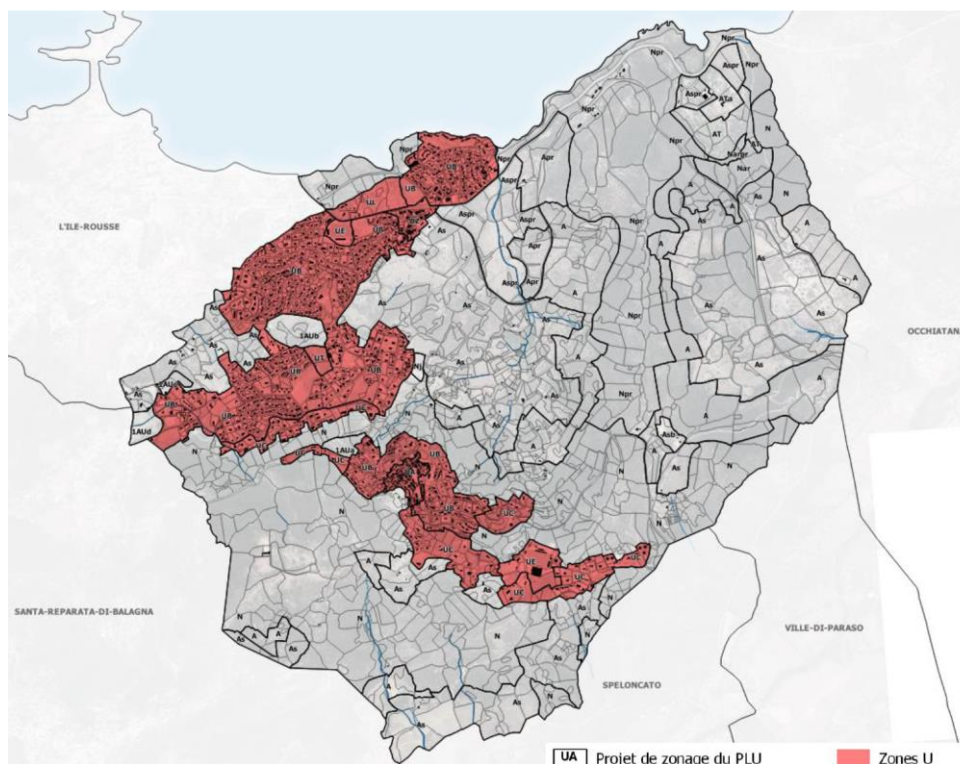
Le PLU de Monticello affiche une volonté de développer et structurer les espaces urbains centraux de manière équilibré. Cette volonté se traduit par la délimitation d'un zonage, celui du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées. Mais également avec la préservation des qualités paysagères de certaines des zones, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels et la protection des espaces agricoles et naturels.

En cohérence avec les objectifs et les options prises par la commune, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Monticello en plusieurs zones distinctes :

- ❖ Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- ❖ Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- ❖ Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieu naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Les choix retenus en matière de zones urbaines

Les différentes zones urbaines couvrent au total près de 197,2 ha, soit 18,5 % de la superficie communale.



La zone UA

Localisée au coeur des ensembles urbains villageois, la zone correspond au centre-ancien du village de Monticello. Le village est organisé tel un village perché Corse, sur un promontoire au sein d'espace naturel avec des cônes de vues ouverts sur les massifs collinaires et la mer. Ces zones d'habitats denses sont constitués d'immeubles mitoyens pour la plupart, alignés sur la voie publique, dont la hauteur peut atteindre un R+2. Cette centralité villageoise occupe un rôle majoritairement résidentiel avec un habitat de type individuel, mais accueillent également des activités économiques et locales ainsi que des équipements structurants (école, équipements sportifs).

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions contemporaines du village de Monticello et de son agglomération. Ces secteurs sont caractérisés par une densité moins importante que le centre-village, des immeubles et pavillons avec peu d'emprises au sol et des hauteurs ne dépassant que très rarement le R+1. Ils sont également exclusivement résidentiels.

La zone UC

La zone UC correspond aux extensions du village et de l'agglomération peu dense en continuité de la trame historique et des pavillons de l'agglomération. La densité est limitée par la topographie et la hauteur du bâti ne dépasse pas les R+1.

La zone UE

La zone UE correspond aux équipements du village de Monticello. Elle concerne le groupe scolaire composé de l'école primaire et des équipements sportifs variés (tennis, piscine, stade).

La zone UL

La zone UL correspond à l'espace de camping au nord de l'agglomération de Monticello, près du Littoral. L'espace est peu construit. Le maintien de son aspect naturel apportant un coeur de nature en ville tout en permettant aux activités humaines touristiques de pouvoir occuper le lieu est un enjeu primordial, et ce en respectant les prescriptions liées aux espaces proches du rivage.

La zone UT

La zone UT correspond à l'espace de camping au coeur de l'agglomération de Monticello. L'espace est peu construit. Le maintien de son aspect naturel apportant un coeur de nature en ville tout en permettant aux activités humaines touristiques de pouvoir occuper le lieu est un enjeu primordial.

La zone UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activité au nord-est de l'agglomération de Monticello. Elle accueille commerces et bureaux aux abords de la RT30.

Les choix retenus en matière de zones à urbaniser

Les différentes zones à urbaniser couvrent au total près de 11,2ha, soit 1,1% de la superficie communale.

La zone 1AUa

Le secteur correspond à l'OAP n°1 qui a pour vocation d'apporter de nouveaux logements à l'entrée du village et de permettre la mise en oeuvre d'une boucle routière autour du village.

La zone 1AUb

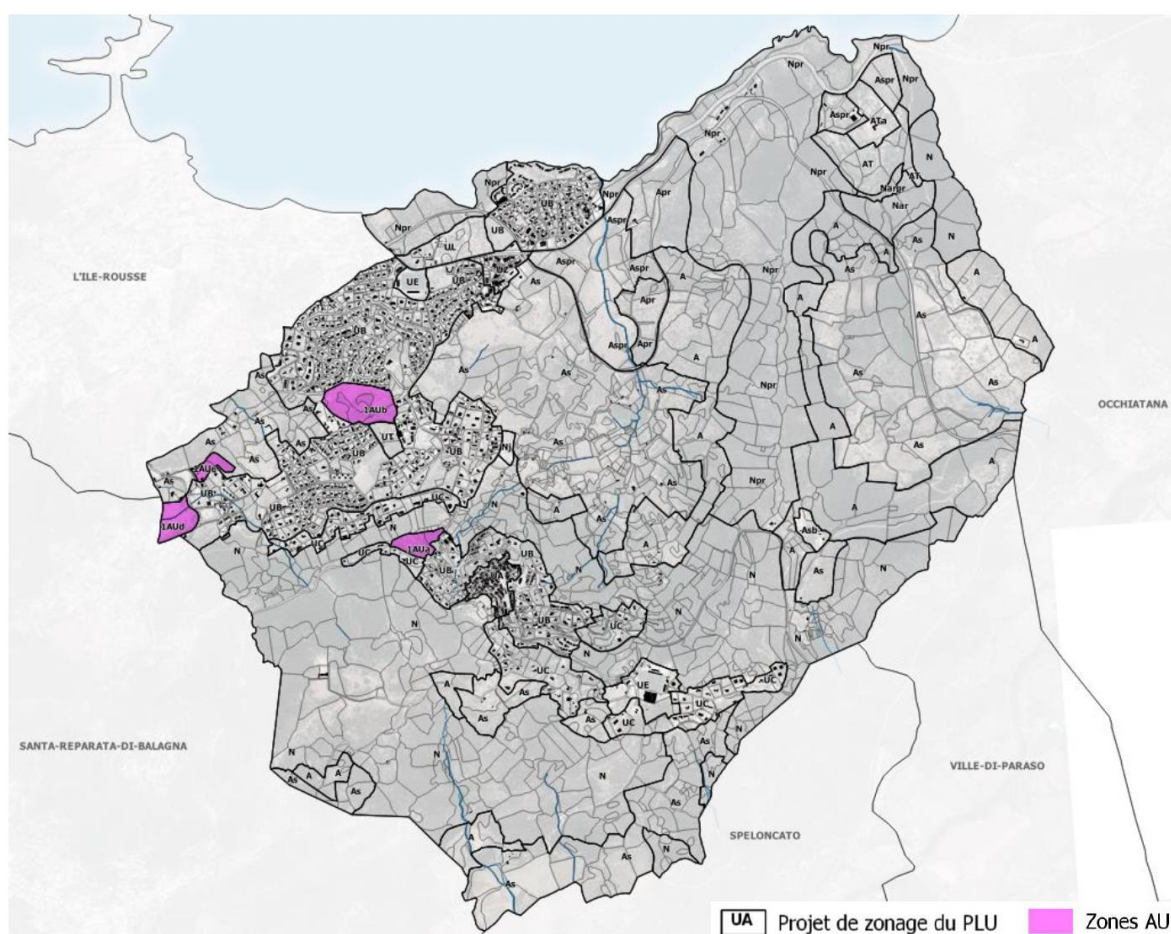
Le secteur correspond à l'OAP n°2 qui a pour vocation de créer un espace multifonctionnel composé de lieux d'habitations accessibles aux ménages modestes, d'espaces verts et d'équipements culturels.

La zone 1AUc

Ce secteur correspondait à l'OAP n°3 à laquelle la commune a renoncé. Le règlement sera modifié en conséquence.

La zone 1AUd

Le secteur correspond à l'OAP n°4 qui a pour vocation de créer un secteur d'habitat offrant majoritairement des logements collectifs à la périphérie d'Île-Rousse en extension du quartier de Pigna.



Les choix retenus en matière de zones agricoles et naturelles

Les différentes zones agricoles couvrent au total près de 437,5 ha, soit 41,1% de la superficie communale

Les zones agricoles dites A comprennent les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Au sein des zones A, seuls les exploitants agricoles peuvent construire des bâtiments, et leur construction à usage d'habitation s'il en est démontré le besoin et le lien de nécessité avec l'exploitation.

Les différentes zones naturelles couvrent au total près de 417,9 ha, soit 39,3% de la superficie communale.

La zone naturelle est une zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts.

La zone A

La zone A correspond aux espaces cultivés de Monticello mais qui ne sont pas compatibles dans les ESA potentiels. L'indice « pr » correspond aux zones agricoles en espaces proches du rivage (ERP).

La zone As

Les zones As correspondent aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), définis par le PADDUC, et traduits réglementairement dans le PLU. Ils couvrent presque l'ensemble des espaces cultivés et cultivables de la plaine de Monticello. Les espaces agricoles stratégiques cultivés ou potentiellement cultivables dans les vallons et les piémonts sont également en zone As. L'indice « pr » correspond aux zones agricoles stratégiques en espaces proches du rivage (ERP). Le secteur Asb correspond au terrain de paint-ball reconnu comme ESA potentiels

La zone AT

La zone AT correspond aux zones agricoles touristiques des jardins botaniques de Saleccia. Le secteur Ata est relatif à l'espace accueillant du public.

La zone N

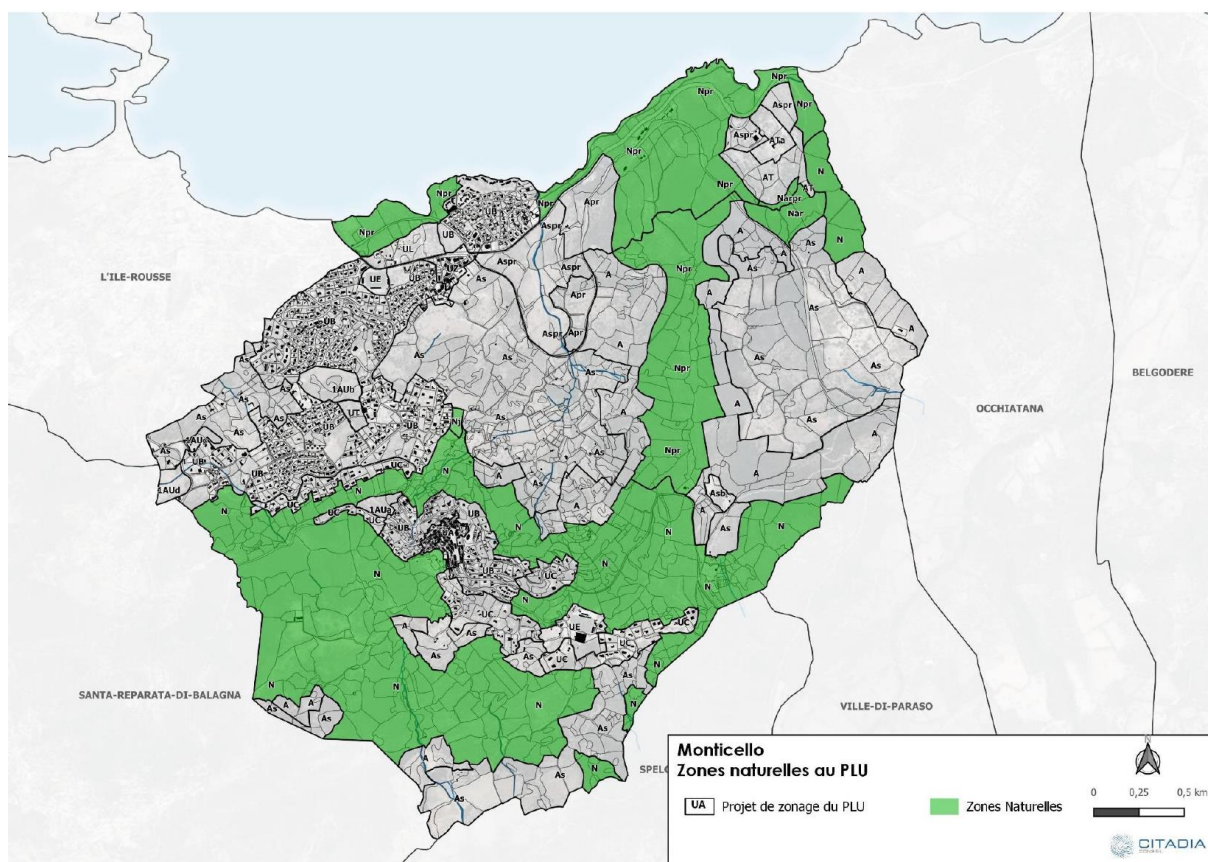
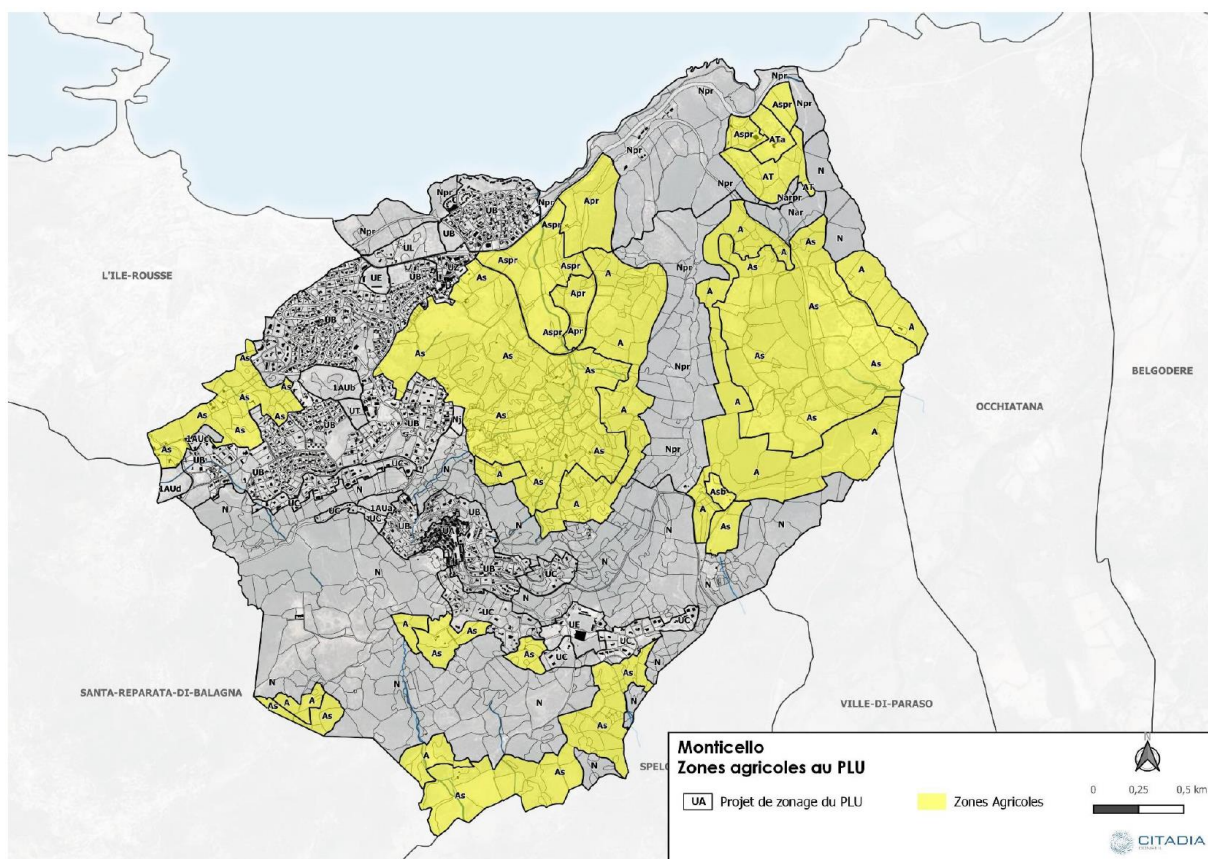
Les zones N couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. L'indice « pr » correspond aux zones naturelles en espaces proches du rivage (ERP).

La zone Nj

La zone Nj est relative au projet de jardins partagés.

La zone Nar

La zone Nar est relative aux espaces naturels archéologiques. L'indice « pr » correspond aux zones naturels archéologiques en espaces proches du rivage (ERP)



Structure du règlement

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique.

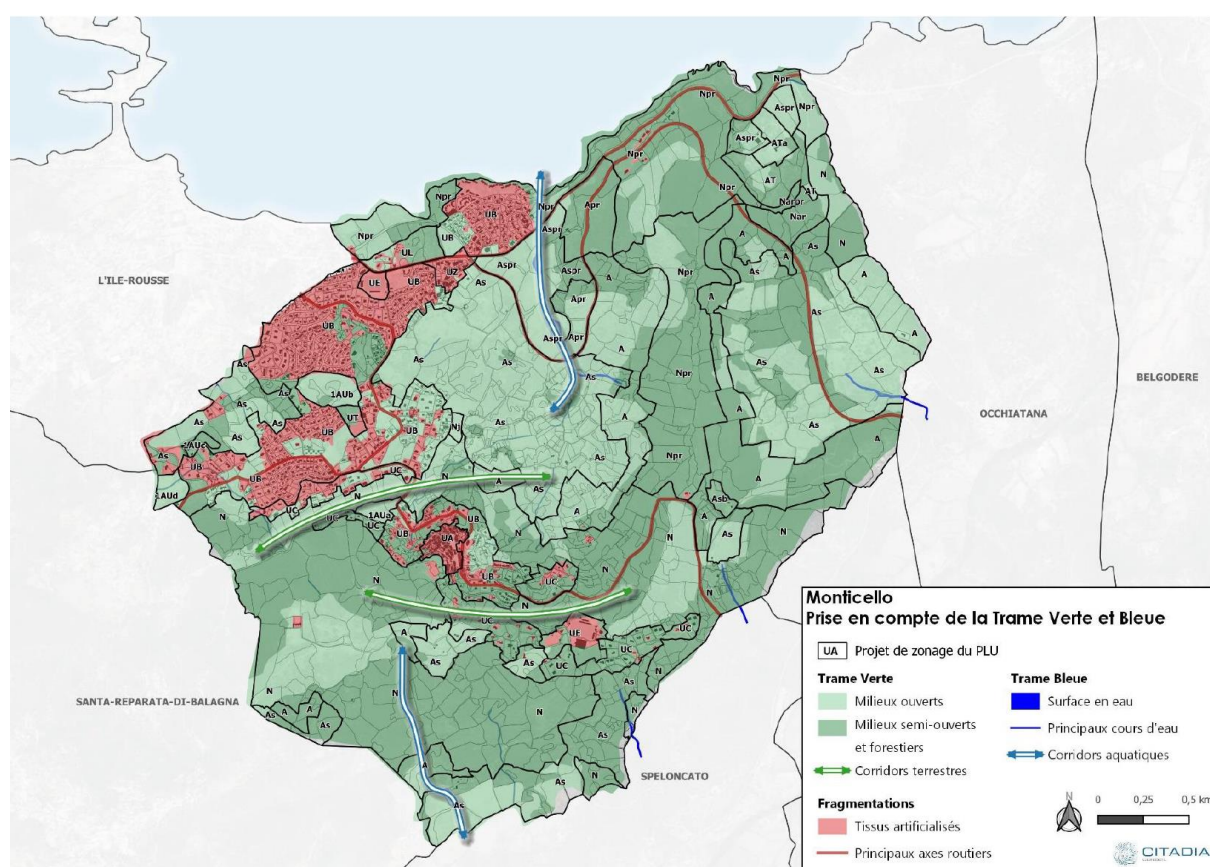
Traduction de la Trame Verte et Bleue dans le PLU

Le PADDUC a défini une Trame Verte et Bleue pour le territoire Corse qui a été traduite à l'échelle de la commune de Monticello. Celle-ci assure la protection de la Trame Verte et Bleue par l'intermédiaire du zonage de son PLU.

Le corridor écologique du PADDUC se retrouve dans le zonage majoritairement naturel et/ou agricole qui traverse Monticello d'Ouest en Est. De même, les réservoirs de biodiversité identifiés dans le PADDUC se retrouvent dans le zonage majoritairement agricole et/ou naturel sur les secteurs identifiés.

Les zones agricoles et naturelles, par leur réglementation, interdisent toutes constructions pouvant atteindre l'intégrité des espaces naturels. Le zonage du PLU est donc compatible avec le PADDUC et les objectifs de préservation qu'il a défini pour chaque réservoir et corridor écologiques.

Concernant la Trame Verte et Bleue établit à l'échelle communale, la majorité des milieux forestiers et milieux ouverts de la Trame Verte sont préservé par un classement en zones naturelles (N), voire en zones d'Espaces Boisés Classés (EBC) au Sud-Ouest de la commune notamment, apportant ainsi une double protection.



Les emplacements réservés

Les Emplacements Réservés améliorant, modifiant ou créant des voiries ou des cheminements

ER n°5: Désenclavement du secteur de Padule par l'aménagement d'un chemin d'une emprise de 4 mètres. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°6: Elargissement de voirie d'une emprise de 5 mètres au quartier de Tignoso. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

ER n°7 : Création d'une voie de désenclavement de 3,5 mètres d'emprise dans le secteur dit de Pigna (route de Santa Reparata). Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°9 : Création d'une voirie au village. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°11 : Elargissement de voirie d'une emprise de 2 mètres. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

ER n°13 : Aménagement d'une voie de désenclavement de la vallée de Cala d'Olivu. Cet aménagement sera bénéfique à la bonne desserte sur le territoire.

ER n°17 : Elargissement de voirie au village. Cet élargissement assurera la sécurité de la circulation et des déplacements sur cette zone.

Les Emplacements Réservés portant un autre type d'aménagement

ER n°2 : Aménagement de jardins partagés. Cet aménagement permettra la mise en place d'un espace commun et collectif favorisant les activités proches de la nature.

ER n°3 : Equipement public destiné à des locaux et des logements de fonction si nécessaire pour le service public

ER n°12 : Agrandissant du groupe scolaire. Cet ER permettra aux infrastructures de se développer afin de répondre aux besoins en équipements pour ce pôle éducatif et sportif.

ER n°14 : Réfection des ruines d'Urcica. Cette opération permettra de remettre en état un bâtiment patrimonial.

ER n°18 : Aménagement de l'OAP n°2. Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière de l'OAP.

ER n°19 : Aménagement de l'OAP n°1 . Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière de l'OAP.

ER n°20 : Aménagement de logements en accession libre. Cet ER vient sécuriser l'emprise foncière à destination de logements présente dans l'OAP.

1.4 - Composition du dossier

Le dossier d'enquête publique contient l'ensemble des éléments utiles et nécessaires à la présentation et à la compréhension du projet soit :

- + Le rapport de présentation
Il expose le diagnostic, présente l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les nouvelles lois et le PADDUC. Il recense les principaux besoins actuels et futurs, analyse l'état initial de l'environnement du territoire communal et présente les conséquences prévisibles de l'application du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il expose également les motifs des Orientations d'aménagement et les règles fixées par le règlement.
- + Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD)
Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est la clé de voûte du PLU. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec celui-ci
- + Les Orientations d'aménagement et de Programmation (AOP)
Elles complètent le PADD et permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs notamment dans les zones à urbaniser
- + Le plan de zonage
- + Le règlement
- + La liste des emplacements réservés
- + Les documents annexes
Liste et plan des servitudes d'utilité publique
La doctrine relative à l'application de l'atlas des zones inondables
Plan des zones exposées à l'élévation du niveau de la mer à marée haute
Plan du réseau d'eau potable
Plan du réseau d'assainissement
La notice des annexes sanitaires
L'arrêté relatif aux obligations légales de débroussaillage
Les périmètres soumis à autorisation préalable pour toute division foncière
Présentation du projet à la Commission départementale des sites
- + Le bilan de la concertation
- + Le délibération du conseil municipal du 18 juillet 2024 arrêtant le projet de PLU
- + L'arrêté prescrivant l'enquête publique
- + Les avis des Personnes Publiques Associées

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Désignation de la Commissaire Enquêtrice

Aux termes d'une décision de Monsieur le Président du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de BASTIA N° E25000012/20 en date du 20 mars 2025, nous, Josiane CASANOVA, avons été désignée pour conduire l'enquête publique ayant pour objet
« La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Monticello »

2.2 - Modalités de l'Enquête

Conformément aux dispositions de l'Arrêté Municipal N° 2025-13 du 14 avril 2025, l'Enquête Publique s'est déroulée sur le territoire de la Commune de MONTICELLO, pendant 36 jours consécutifs, soit du lundi 12 mai 2025 au lundi 16 juin 2025 inclus.

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public ont été déposés en Mairie de MONTICELLO, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures normales d'ouverture de ladite mairie.

Durant cette période, le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser pendant la durée de l'enquête à la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie de Monticello, 160, strada di U Munticellu . 20220 MONTICELLO

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse « monticello.fr »

Le dossier était également consultable sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/6206> sur lequel les observations du public ont pu également être déposées.

Les contributions pouvaient également être transmises via l'adresse mail suivante : enquête-publique-6206@registre-dematerialise.fr

Un poste informatique a été mis à la disposition du public

Les copies du registre et des correspondances sont annexées au présent rapport.

2.3 - Information du Public

L'avis d'enquête publique été affiché en Mairie de MONTICELLO, aux lieux habituels et est demeuré affiché pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis a fait l'objet d'insertions dans deux journaux régionaux, à savoir :

- Journal « L'INFORMATEUR CORSE NOUVELLE » du 25 avril 2025 (1^{ère} insertion)
- Journal « CORSE MATIN » du 24 avril 2025 (1^{ère} insertion)
- Journal « L'INFORMATEUR CORSE NOUVELLE » du 16 mai 2025 (2^{ème} insertion)
- Journal « CORSE MATIN » du 15 mai 2025 (2^{ème} insertion)

2.4 - Tenue des Permanences

Nous avons personnellement siégé à la Mairie de MONTICELLO, afin de recevoir les observation du public, les :

- lundi 12 mai 2025 de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30
- lundi 26 mai 2025 de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30
- lundi 16 juin 2025 de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30

2.5 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre d'enquête

Le lundi 16 juin 2025, Monsieur le Maire de la commune de Linguizzetta nous a transmis le Dossier d'Enquête accompagné du Registre d'enquête clos et signé par nos soins ainsi qu'un certificat de dépôt et un certificat d'affichage en date du même jour.

2.6 - Comptabilité des observations

17 observations ont été consignées au registre d'enquête déposé en mairie de MONTICELLO dont 3 adressées par courrier postal.

37 contributions sont déposées sur le registre dématérialisé dont 2 adressées par courrier électronique.

2.7 – Procès-Verbal de Synthèse

Le 24 juin 2025, nous avons fait parvenir à la mairie de MONTICELLO un procès-verbal de synthèse dont la teneur suit et auquel la commune a répondu.

Monsieur le Maire,

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de BASTIA en date du 20 mars 2025, j'ai été nommée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête citée en objet.

L'enquête s'est déroulée du lundi 12 mai 2025 au lundi 16 juin 2025 inclus. J'ai été présente en mairie pour recevoir les observations écrites ou orales les 12 mai, 26 mai et 16 juin 2025

L'accueil du public a pu se faire dans un climat serein.

Le projet a suscité un intérêt notable, de nombreuses personnes se sont déplacées en mairie afin d'obtenir des informations et des observations ont été consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie.

Le registre dématérialisé a été visité 1763 fois, il y a eu 848 téléchargements du dossier et 37 contributions y ont été déposées.

Je vous précise qu'il n'y a pas eu d'observation s'opposant à votre projet.

Je vous prie de trouver ci-dessous une synthèse des observations.

1) Monsieur ANDRE Jean Sampiero demande que les parcelles cadastrées section A numéros 14, 15, 16, 17, 24, 25, 27, 28, 30, 31 ? 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 89, 90, 97, 126 et 129 ne soient pas classées en « Espaces Remarquables », ce qui entraînerait pour son exploitation une gestion administrative lourde, mais en « Espaces Stratégiques Agricoles » qui représenteraient une zone beaucoup plus adaptée à son statut d'exploitant agricole.

Cette revendication a été appuyée par de nombreuses contributions sur le registre dématérialisé

2) Un certain nombre de personnes demandent que la zone constructible intègre leur terrain, soit :

<i>Nom du signataire de l'observation</i>	<i>Parcelles concernées par l'observation</i>
<i>La commune de Neuilly-sur-Marne</i>	<i>camping de l'Orniccio sis 188 Strada di Santa Maria</i>
<i>GIANNONI Dominique</i>	<i>B 96 B 97 B 98 B 2260 B 2261 B 2262</i>
<i>DAGORNE Jeanne Françoise</i>	<i>B 156</i>
<i>AMBROGGI Annie</i>	<i>B 246, B 265, B 266, B 267, B 268</i>
<i>MARTINI Laetitia</i>	<i>F 95</i>
<i>GUIDICELLI Odile</i> <i>SCI des CYSTES</i> <i>Avec une demande de plus de précisions sur les Servitudes de Mixité Sociale concernant les parcelles sises en zone constructibles B 175, B 176, B 177 et B 178</i> <i>Et un projet de construction de maison d'accueil soutenu par Mme TREMOLET Laetitia</i>	<i>B 179, B 180, B 181, B 187, B 188, B 191, B 192, B 193</i>
<i>DUNOYER Emmanuel</i>	<i>B 1946</i>
<i>TADDEI Christine</i>	<i>F 615 (moitié de parcelle)</i>
<i>Jean-Pierre et Jean François POLI</i>	<i>B 155 et B 157</i>
<i>DENSARI Gilbert</i>	<i>C 419 (partie supérieure)</i>
<i>BARRACHINA Mélany</i>	<i>B 403</i>
<i>OLIVIERI Béatrice</i>	<i>F 796 F 794</i>
<i>ORTICONI Jean Louis</i>	<i>C 483 (partie</i>
<i>BEAULIEU Eric</i>	<i>E 575 E 3 E 486 E 57 E 58</i>

<i>BACCHINI Jean Paul</i>	<i>B 1957</i>
<i>BACCHINI Marie Josèphe</i>	<i>B 171</i>
<i>PETRIGNANI Paulette</i>	<i>F 87 F 8 B 312</i>
<i>MARIANI Cosme</i>	<i>B 1131 C 346</i>
<i>Hoirie VAILLANT</i>	<i>B 140 B 141</i>
<i>SCI ADM (COSTA Henri et Betty)</i>	<i>B 1132</i>
<i>BONA Cosima</i>	<i>B 287</i>

3) Certains voudraient voir leurs parcelles intégrer la zone agricole et non la zone Naturelle

<i>Nom du signataire de l'observation</i>	<i>Parcelles concernées par l'observation</i>
<i>ROSSIGNOL Emmanuel qui déplore également la mise en œuvre de l'OAP 1 (cf courrier)</i>	<i>135 hectares</i>
<i>EARL ORTU DI GORGONUS Qui demande en outre d'enrichir la trame verte et bleue avec un objectif sur les sentiers et les ouvrages d'irrigation et de drainage traditionnels</i>	<i>C 174</i>
<i>GIUDICI Antoine</i>	<i>C 552, C 90, C 140, C 141</i>
<i>TADDEI Christine</i>	<i>C363 et C 364 avec une petite partie en zone UC</i>

4) La société CORSICA SOLE déplore l'absence de zones réservées au photovoltaïsme.

Je vous remercie de me faire part des réponses que vous pouvez apporter à l'ensemble de ces observations ainsi qu'à celles des personnes publiques associées.

Je reste dans l'attente, et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

2.8 – Mémoire en réponse de la commune

Le 10 juillet 2025, la commune nous a communiqué son « mémoire en réponse au PV de synthèse » dont les généralités sont reproduites ci-après.

Concernant les réponses particulières aux observations déposées sur les registres, dans un souci de clarté, elles sont retranscrites dans le paragraphe « analyse des observations » et suivent l'observation à laquelle elles se rapportent.

Mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Par courrier en date du 24 juin 2025, vous nous avez transmis votre procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello, qui s'est déroulée du 12 mai au 16 juin 2025 inclus. Ce document recense les observations formulées par le public

En préambule, nous tenons à saluer la mobilisation des habitants, qui témoigne de l'intérêt porté aux enjeux d'aménagement de la commune. Comme vous l'indiquez, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein, et a donné lieu à 37 contributions sur le registre dématérialisé, qui a enregistré 1763 visites et 848 téléchargements du dossier. Plusieurs personnes se sont également déplacées en mairie pour s'informer et échanger avec vous.

L'élaboration de ce PLU a nécessité de trouver un équilibre entre des attentes parfois divergentes :

- préservation des paysages et des milieux naturels remarquables,*
- maîtrise de la consommation foncière,*
- besoins en logements et équipements,*
- valorisation du patrimoine bâti et des continuités écologiques,*
- et prise en compte des contraintes liées à la loi Littoral, à la loi Climat et Résilience, et au contexte géographique montagnard de la commune.*

Nous notons que les observations exprimées n'ont pas remis en cause les grandes orientations du projet, mais ont soulevé des demandes ciblées, majoritairement liées à des modifications de zonage (classements en zone constructible, reclassements de parcelles en zone agricole ou naturelle, ou demandes de précisions réglementaires). Certaines requêtes portent aussi sur l'insertion paysagère des OAP, la prise en compte du petit patrimoine, ou encore la protection des zones exploitées à titre agricole.

Face à ces observations, la commune souhaite réaffirmer sa volonté d'écoute et d'équilibre, tout en rappelant que le PLU doit s'inscrire dans un cadre réglementaire exigeant, et répondre à des objectifs à la fois locaux et supra-communaux. À ce titre, les choix d'aménagement doivent concilier intérêt général, qualité de vie, et développement maîtrisé.

Les éléments de réponse figurant dans les pages suivantes reprennent les remarques, organisées par thématique, et y apportent un éclairage ou une réponse. Certaines d'entre elles pourront encore être ajustées en fonction des recommandations que vous pourriez formuler dans votre rapport final.

1| Demande de déclassement des parcelles d'ERC en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)

La demande porte sur le déclassement d'un ensemble de parcelles aujourd'hui classées en Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC) en Espaces Stratégiques Agricoles (ESA), au motif que le classement actuel entraîne une gestion administrative contraignante pour un exploitant agricole, alors qu'un classement en ESA permettrait de concilier activité agricole et respect du patrimoine naturel.

Cette remarque a été examinée avec attention. Cependant, plusieurs éléments réglementaires et de contexte local appellent à maintenir ces parcelles en ERC.

La commune, en tant que commune littorale, est soumise aux dispositions de la loi Littoral (articles L121-23 à L121-26 du Code de l'Urbanisme), et à leur transcription par le PADDUC.

Conformément à cette réglementation :

- *Les Espaces Remarquables et Caractéristiques (ERC) identifiés par le SMVM et le PADDUC doivent être repris dans les documents d'urbanisme communaux.*
- *Le PLU procède à une traduction précise à l'échelle cadastrale, dans une marge d'interprétation de 100 mètres autour des polygones PADDUC.*
- *Le rapport de présentation justifie par des critères objectifs (écologiques, géologiques, paysagers, patrimoniaux) le maintien ou le réajustement de ces ERC.*

Dans ce cadre, les parcelles concernées sont intégrées à l'ERC n°2B7 « Entre l'anse de Tignoso et la tour de Saleccia », reconnu pour :

- *sa qualité paysagère exceptionnelle, en lien avec un relief marqué et une séquence visuelle forte entre mer, maquis et vallées agropastorales,*
- ***son intérêt écologique**, avec la présence de boisements naturels, d'espèces protégées (oiseaux, chauve-souris, flore),*
- ***une stratigraphie géologique remarquable.***

Malgré l'existence d'une activité agricole ponctuelle sur certaines des parcelles évoquées (oliviers et agrumes notamment), le diagnostic du rapport de présentation conclut que :

- *La qualité écologique et paysagère est avérée, avec notamment la présence de milieux boisés, zones de maquis, continuités écologiques, etc.,*
- *Ces parcelles contribuent à la cohérence écologique et paysagère de l'ERC, en lien avec les objectifs de la Trame Verte et Bleue.*
- *Certaines parcelles sont localisées dans un Espace Boisé Classé de Monacchello Sottano (EBC) définis aux articles L113-1 à L113-7 du CU (notamment les parcelles 24 et 25)*
- *Pour d'autres (parcelles 28, 30, 31), des EBC ont été levés pour permettre une reconquête agricole par extension d'oliveraies, en cohérence avec les paysages agropastoraux caractéristiques identifiés en ZNIEFF.*

Positionnement sur le classement en ESA

Le classement en ESA doit se limiter aux secteurs à vocation agricole avérée, sans composantes naturelles, paysagères ou écologiques trop marquées. Lorsque la vocation agricole est clairement dominante et que l'emprise naturelle est faible, certaines demandes peuvent être réexaminées à ce stade, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ainsi, les parcelles n°97, 31 et 32 pour lesquelles une activité agricole peut être justifiée pourraient faire l'objet d'un ajustement de classement en ESA, sous réserve d'une analyse complémentaire du contexte local et de leur compatibilité avec les critères du PADDUC.

Comme le rappelle le rapport de présentation :

« Les polygones reconnus pour leur qualité "naturelle", hors vocation agricole, ont été identifiés comme ne pouvant pas être catégorisés en ESA potentiels. »

Il convient de noter que le classement en ERC n'interdit pas l'exploitation agricole, mais encadre les aménagements afin de préserver les milieux.

La commune confirme le maintien du classement en ERC pour les autres secteurs, en cohérence avec les critères du Code de l'urbanisme et du PADDUC, tout en restant ouverte à des ajustements très ponctuels, lorsque des éléments objectifs et localisés le justifient, dans le respect du cadre réglementaire et de la procédure en cours.

2| Demande d'intégration des parcelles dans la zone constructible

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, il convient de rappeler que les obligations en matière de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers se sont nettement renforcées, notamment avec les objectifs de la loi Climat & Résilience et les prescriptions du PADDUC. Cela implique que le nouveau document d'urbanisme soit plus restrictif que le précédent

Cet objectif a été rempli à double titre :

- Une réduction significative des zones constructibles la capacité foncière disponible (zones U et AU) destinée à l'habitat est passée d'environ 48 hectares dans le PLU en vigueur à une capacité réduite de 36 hectares dans le projet de PLU, soit une réduction de 25 % par rapport au document de 2009.
- Une maîtrise stricte de l'extension de l'urbanisation, conformément à l'objectif ZAN, le PLU de Monticello devra désormais limiter les extensions de l'urbanisation à 10,5 Ha à l'horizon 2031.

Pour respecter ces seuils, le projet de PLU est fondé sur une approche de densification raisonnée en renforçant la densité moyenne de logements et en recentrant les possibilités de construction dans les zones déjà urbanisées ou en continuité immédiate, afin de préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers.

A. L'encadrement de l'extension de l'urbanisation par la loi Littoral à travers l'article L121-8 du Code de l'urbanisme

L'article L121-8 du CU définit que l'extension de l'urbanisation est permise uniquement en continuité des agglomérations et des villages existants au titre de la loi Littoral. En dehors de ces secteurs, la priorité générale est l'inconstructibilité.

Ainsi, plusieurs demandes concernant des parcelles en discontinuité du tissu urbain, ou situées dans des coupures d'urbanisation, des terrains boisés classés, ou encore dans des Espaces Remarquables ou Proches du Rivage, n'ont pas pu être retenues.

B. Protection des espaces boisés (EBC)

Les EBC (Espaces Boisés Classés) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. En tant que commune littorale, Monticello se doit de classer « les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » au titre de l'article L.121-27 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

3| Demande d'intégration des parcelles dans la zone agricole et non la zone naturelle

EARL ORTU DI GORGONUS, demande en outre d'enrichir la trame verte et bleue avec un objectif sur les sentiers et les ouvrages d'irrigation et de drainage traditionnels et souhaite aussi que la zone agricole intègre la parcelle C174

Demande d'enrichissement de la Trame verte et bleue :

La demande visant à valoriser les sentiers et les ouvrages traditionnels d'irrigation et de drainage s'inscrit pleinement dans une logique de préservation patrimoniale et écologique. Ces éléments structurent fortement le paysage du sud de la commune, notamment sur le versant du Reginu, et participent à la lecture du territoire rural traditionnel.

Ils présentent un double intérêt :

- *Paysager, en maintenant la lisibilité du paysage en terrasses et des pratiques agricoles anciennes ;*
- *Écologique, en contribuant à la fonctionnalité des continuités écologiques (corridors pour la faune, infiltration des eaux, circulation douce...).*

Cette observation sera prise en compte dans les compléments à apporter au document graphique et aux OAP thématiques, sous réserve de pouvoir identifier précisément les éléments concernés (tracé des sentiers, localisation des ouvrages).

4| Demande zones réservées au photovoltaïsme

La commune prend acte de la contribution de Corsica Sole sur l'absence de zones spécifiquement réservées au photovoltaïsme dans le PLU.

À ce jour, la commune ne souhaite pas identifier de zone dédiée exclusivement à l'accueil de projets photovoltaïques, en l'absence de projet concret porté localement. Une possibilité d'implantation pourrait cependant être étudiée dans certains secteurs sous réserve d'analyses complémentaires (paysage, biodiversité, réseaux, etc.).

Par ailleurs, le PLU n'interdit pas les projets photovoltaïques, qui peuvent être étudiés au cas par cas, notamment dans certaines zones UB, hors du cœur de village (zone UA où ce type de projet est exclu).

La commune reste ouverte à l'examen de projets cohérents avec les enjeux locaux (préservation des paysages, sobriété foncière, compatibilité avec les orientations du PADDUC et du SRADDET), dans une logique de transition

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 - Observations consignées au registre dématérialisé

Nous précisons que les observations reçues par courriel ont été intégrées au registre dématérialisé

3.1.1. - Observations de Jean-Sampiero ANDRE (jeansampiero@hotmail.com)

Constatations et souhaits concernant le nouveau projet de PLU de MONTICELLO

- Considérant que le caractère remarquable du paysage balanin est constitué depuis des siècles par la culture de l'olivier qui en a façonné l'espace.
- Considérant que ce patrimoine remarquable est en danger quand il est victime de l'abandon comme en témoignent les grands incendies des années 70 et 80.
- Considérant que l'abandon de l'activité oléicole a pour conséquence la prolifération d'un sous-bois de ciste.
- Considérant que le combustible préféré de l'incendie est le sous-bois de ciste, il est donc nécessaire, pour préserver le caractère remarquable du paysage balanin, de favoriser à nouveau l'entretien du sol et des arbres à des fins de production.

- En conséquence, ainsi que le précise les articles L121-24 à L121-26 du code de l'urbanisme, je souhaite poursuivre et développer mon activité d'agriculteur en effectuant sur ces remarquables terrains "des aménagements légers pouvant être implantés dans ces espaces comme étant nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique et pouvant être ouvert au public."

- Ce qui ipso facto a pour résultat de faire passer les parcelles cadastrées : A16, A17, A24, A25, A27, A28, A30, A31, A32, A36, A37, A38, A39, A40, A41, A89, A90, A97, A14, A15, A129, A126 en ESA (Espace stratégique agricole).

Jean-sampiero ANDRE Agriculteur- Oléiculteur

Pièces jointes : Relevé d'exploitation et attestation de la qualité de chef d'exploitation

The image shows two documents side-by-side. The left document is a 'RELEVÉ D'EXPLOITATION' form from the MSA (Maison Sociale Agricole) of Corsica, dated January 12, 2025. It contains a table with columns for 'Parcelle', 'Cadastré', 'Superficie', 'Cultures', and 'Produits'. The right document is an 'Attestation d'affiliation chef d'exploitation' from the MSA of Corsica, dated January 12, 2025. It certifies the affiliation of Monsieur ANDRE JEAN-SAMPIERO, RTE DU REGNU, U MUCLE ARBO, 20220 MONTICELLO, to the MSA of Corsica.

D'autre part, les espaces remarquables sont beaucoup plus lourds à gérer administrativement pour un agriculteur qui normalement n'est là que pour entretenir la nature et l'aider. D'où l'avantage des espaces stratégiques agricoles qui permettent de respecter la nature et notre patrimoine tout en facilitant la tâche de l'exploitant.

Réponse de la commune :

Malgré l'existence d'une activité agricole ponctuelle sur certaines des parcelles évoquées (oliviers et agrumes notamment), le diagnostic du rapport de présentation conclut que :

- La qualité écologique et paysagère est avérée, avec notamment la présence de milieux boisés, zones de maquis, continuités écologiques, etc.,
- Ces parcelles contribuent à la cohérence écologique et paysagère de l'ERC, en lien avec les objectifs de la Trame Verte et Bleue.
- Certaines parcelles sont localisées dans un Espace Boisé Classé de Monacchello Sottano (EBC) définis aux articles L113-1 à L113-7 du CU (notamment les parcelles 24 et 25)

Pour d'autres (parcelles 28, 30, 31), des EBC ont été levés pour permettre une reconquête agricole par extension d'oliveraies, en cohérence avec les paysages agropastoraux caractéristiques identifiés en ZNIEFF

Les parcelles n° 97, 31 et 32 pour lesquelles une activité agricole peut être justifiée pourraient faire l'objet d'un ajustement de classement en ESA, sous réserve d'une analyse complémentaire du contexte local et de leur compatibilité avec les critères du PADDUC.

La commune confirme le maintien du classement en ERC pour les autres secteurs, en cohérence avec les critères du Code de l'urbanisme et du PADDUC, tout en restant ouverte à des ajustements très ponctuels, lorsque des éléments objectifs et localisés le justifient, dans le respect du cadre réglementaire et de la procédure en cours.

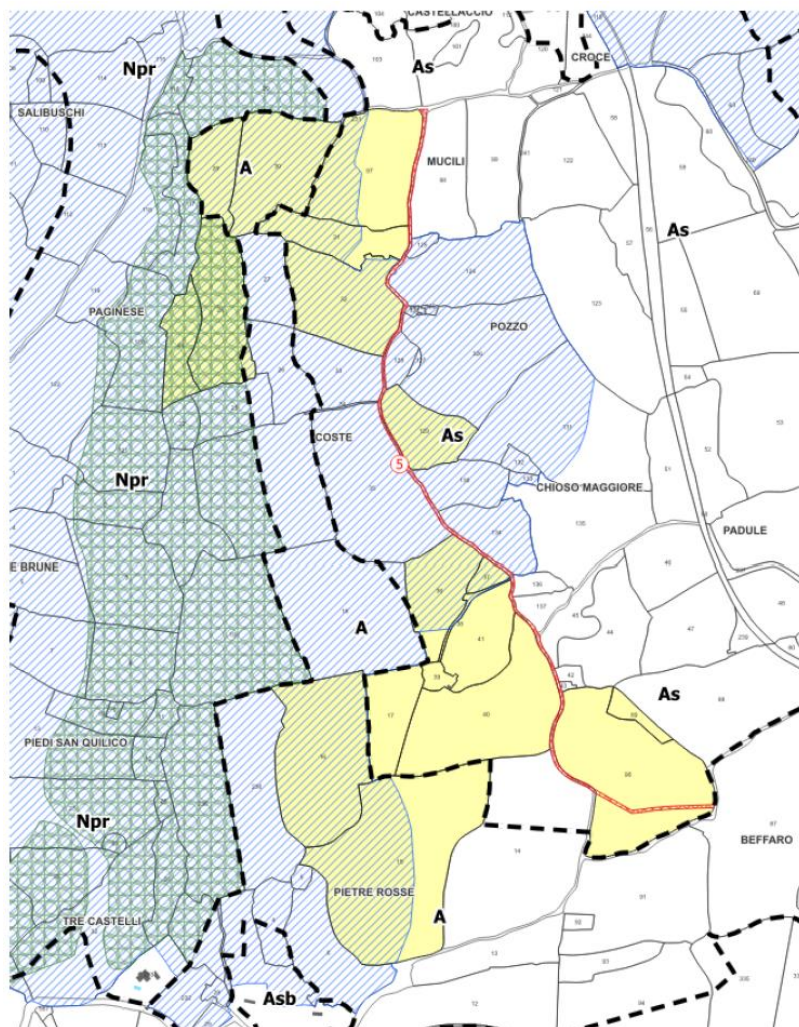


Figure 1 Extrait zonage, en jaune les parcelles identifiées lors de la requête

3.1.2. - Observation de AGOSTINI François (ag-francois@hotmail.fr)

Je soutiens la contribution de Jean Sampiero ANDRE

3.1.3. - Observation de GIUNTINI Nicolas

Je soutiens la démarche de monsieur Jean Sampiero ANDRE

3.1.4. - Observation de FREDENUCCI fabien (fabien.fredenucci@orange.fr)

J'apporte mon soutien à la démarche de Monsieur André Jean Sampieru

3.1.5. - Observation de CERVONI (cervoni-thierry@hotmail.fr)

Je soutiens la contribution de Jean Sampiero ANDRE

3.1.6. - Observation de ROSSI Bastien (rossi.bastien@hotmail.fr)

Monsieur ANDRÉ JEAN-SAMPIERO, exploite une propriété située au lieudit ARBO, sur la commune de MONTICELLO.

Je connais bien cette exploitation ainsi que son propriétaire depuis les années 2010. J'ai pu constater depuis cette date les améliorations et plantations qui ont été faites. (Nouvelles plantations d'oliviers et d'agrumes, réfections de murs en pierres sèches, mise en valeur d'oliviers centenaires, défrichage de parcelles, reprise de bâti ancien etc...)

Je trouve ce lieu, bien entretenu par l'exploitant qui s'oblige sans contrainte à maintenir son exploitation sans aucune transformation dégradante pour le site.

Le propriétaire m'a expliqué que son outil de travail (exploitation oléicole), risque d'être classé en zone remarquable.

Si une décision est prise dans ce sens, Monsieur ANDRÉ, risque d'être soumis à des obligations et contraintes supplémentaires, qui l'empêcherait de continuer la mise en valeur de son outil de travail.

3.1.7. – Observation de CERVONI Thierry (cervoni-thierry@hotmail.fr)

En tant que président de la coopérative, j'atteste que M. André produit sur la totalité de son exploitation des olives tous les ans, qu'il porte au moulin de la coopérative. Passer une exploitation oléicole en zone remarquable équivaut à entraver le bon entretien du sol et des arbres. C'est mettre en place une contrainte supplémentaire pour l'agriculteur.

3.1.8. – Observation de DE MARCO Jean Christophe (demarcojeanchristophe@orange.fr)

Je soutiens la contribution de Jean Sampiero ANDRE

3.1.9. – Observation de HEITZLER REGINE

Je soutiens la contribution de Jean Sampiero ANDRE

3.1.10. – Observation de CASTELLANI MARTINE

Jean Sampiero travaille depuis bien longtemps pour valoriser son exploitation. je soutiens ses efforts

3.1.11. – Observation de Terre de Liens Corsica (corsica@terredeliens.org)

Ayant été sollicité pour donner notre point de vue sur le classement de l'olivieraie de Jean-Sampiero ANDRÉ en espace remarquable, nous estimons que d'autres solutions existent pour préserver ces terrains.

Sur la commune voisine de Santa Reparata di Balagna, une soixantaine d'hectares sont en train d'être classés en Zone Agricole Protégé (ZAP) dans le nouveau PLU qui permet aux exploitants de travailler la terre et protéger ces espaces de la spéculation immobilière. Nous estimons que ce statut de ZAP serait plus adapté pour le travail de l'oléiculture car c'est un classement qui stimule l'activité agricole, lorsque le statut d'espace remarquable est surtout utilisé pour préserver des espaces naturelles (plages, forêts, zones humides, etc) et contraint très sérieusement des activités agricoles.

3.1.12. – Observations proposées par BAKHITIARI Zartoshte et par Julia ARRIGHI pour Monsieur le Maire de la Ville de Neuilly-sur-Marne (julia.arrighi@neuillysurmarne.fr) (service.urbanisme@neuillysurmarne.fr)

Madame la Commissaire Enquêtrice,

La commune de Neuilly-sur-Marne est propriétaire du camping de l'Orniccio sis 188 Strada di Santa Maria. C'est en cette qualité que je souhaite vous faire part de mes observations sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Monticello. Après analyse du dossier soumis à enquête, notre terrain se situerait en zone UT du projet de PLU révisé. Selon l'article U1 de cette zone, seules les installations légères, démontables sans conséquence irréversible sur le sol, dans le cadre d'hébergements touristiques, d'activités de camping et de caravaning sont autorisées. En revanche, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que les mobil-homes, demeurent interdits, conformément aux dispositions du PLU en vigueur. Le projet de PLU révisé maintient donc cette interdiction.

Ainsi, toute construction sur ce site ne peut se faire que dans un cadre strictement touristique et doit respecter des critères de légèreté et de réversibilité. Cette contrainte exclut notamment la possibilité d'implanter des bâtiments en dur, tels que des blocs sanitaires. Par ailleurs, le coefficient d'emprise au sol a été réduit de 40% à 25%, limitant davantage la constructibilité de la zone.

Dans l'optique de développer le camping de l'Orniccio en y installant une gamme variée et qualitative d'hébergement et de nouvelles activités, la commune souhaiterait une modification du règlement projeté avant son approbation :

- Autoriser la possibilité de construire des bâtiments à destination « Habitation » (logement et hébergement) sans conditions comme en zones UA et UC,
- Lever l'interdiction d'installation des mobil-homes/bungalows en supprimant la limitation des constructions à des installations légères et démontables,
- Rétablir le coefficient d'emprise au sol à 40%.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations, qui visent à garantir un document d'urbanisme respectueux de l'intérêt général et permettant le développement des projets de chacun.

Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire ou pour apporter des précisions sur les points évoqués.

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire

Zartoshte BAKHTIARI

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la procédure de révision du PLU de Monticello, vous trouverez ci-joint un courrier mentionnant les observations de Monsieur le Maire de la Ville de Neuilly-sur-Marne, propriétaire du camping de l'Orniccio.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement,

Julia ARRIGHI

Pièce jointe : courrier adressé à la commune et reprenant les éléments sus-mentionnés

Le 5 juin 2025 MARIE DE MONTICELLO A L'ATTENTION DE MADAME JOSIANE CASANOVA COMMISSAIRE ENQUETRICE 160 STRADA DI MONTICELLO 20220 MONTICELLO N°REF : ZR04P/UC/JA - N°2025-47 Direction du Développement Urbain Affaire suivie par : Julia AKHITIARI julia.akhitari@neuillysurmarne.fr Objet : Observations relatives à l'enquête publique préalable à la procédure de révision du PLU de Monticello LIBAR N° 2C 045 774 1273 0 Madame la Commissaire Enquêtrice, La commune de Neuilly-sur-Marne est propriétaire du camping de l'Orniccio sis 188 Strada di Santa Maria. C'est en cette qualité que je souhaite vous faire part de mes observations sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Monticello. Après analyse du dossier soumis à enquête, notre terrain se situe en zone UT du projet de PLU révisé. Selon l'article U1 de cette zone, seules les installations légères, démontables sans conséquence irréversible sur le sol, dans le cadre d'hébergements touristiques, d'activités de camping et de caravanning sont autorisées. En revanche, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que les mobil-homes, demeurent interdits, conformément aux dispositions du PLU en vigueur. Le projet de PLU révisé maintient donc cette interdiction. Ainsi, toute construction sur ce site ne peut se faire que dans un cadre strictement touristique et doit respecter des critères de légèreté et de réversibilité. Cette contrainte exclut notamment la possibilité d'implanter des bâtiments en dur, tels que des blocs sanitaires. Par ailleurs, le coefficient d'emprise au sol a été réduit de 40% à 25%, limitant davantage la constructibilité de la zone. Dans l'optique de développer le camping de l'Orniccio en y installant une gamme variée et qualitative d'hébergement et de nouvelles activités, la commune souhaiterait une modification du règlement projeté avant son approbation : - Autoriser la possibilité de construire des bâtiments à destination « Habitation » (logement et hébergement) dans des conditions comme en zones UA et UC. - Lever l'interdiction d'installation des mobil-homes/bungalows en supprimant la limitation des constructions à des installations légères et démontables, - Rétablir le coefficient d'emprise au sol à 40%. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces observations, qui visent à garantir un document d'urbanisme respectueux de l'intérêt général et permettant le développement des projets de chacun. Ville de Neuilly-sur-Marne 1 Place François Mitterrand 93220 Neuilly-sur-Marne 01 43 38 56 56 neuillysurmarne.fr 	Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire ou pour apporter des précisions sur les points évoqués. Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'assurance de mes salutations distinguées. Le Maire Zahir AKHITIARI
---	--

Réponse de la commune :

La commune de Neuilly-sur-Marne, Souhaite que la zone constructible intègre le Camping de l'Orniccio sis 188 Strada di Santa Maria afin d'autoriser une gamme d'hébergements plus variée et la construction de bâtiments à usage d'habitation.

Le site est actuellement classé en zone UT. Conformément à l'article U1, seules y sont autorisées les installations légères et démontables, sans conséquence irréversible sur le sol, dans le cadre d'activités de camping, caravanning et d'hébergement touristique.

Ce zonage correspond à la vocation arborée et ouverte du site, situé en bordure d'espaces naturels à préserver. Bien que le terrain soit en continuité d'un secteur urbanisé et d'une future OAP, son caractère paysager constitue un atout qui justifie des conditions d'occupation limitées. Un reclassement en zone UB, permettant des constructions permanentes, ne paraît pas opportun : il irait à l'encontre des objectifs de protection paysagère et risquerait d'engendrer une densification non souhaitée sur une parcelle à dominante végétale.

La commune reste néanmoins favorable à un développement mesuré de l'activité touristique existante. Ainsi :

- La construction d'équipements liés à l'accueil et aux sanitaires sera possible, dans des conditions compatibles avec l'environnement du site
- Les mobil-homes ou bungalows pourront être implantés s'ils sont légers, démontables et bien intégrés dans le paysage ;
- Le maintien d'un coefficient d'emprise au sol réduit permet de préserver la qualité paysagère du site.

Ce positionnement cherche à concilier le maintien d'une activité touristique avec les enjeux de protection paysagère et environnementale du secteur.



Figure 2 Extrait du zonage

3.1.13. – Observation de Corsica Sole (grandprojet-corse@corsicasole.com)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monticello, nous nous permettons de vous adresser cette contribution afin d'attirer votre attention sur l'absence de zones dédiées aux énergies renouvelables dans le projet de PLU. En effet, afin de favoriser le développement des énergies renouvelables sur leur territoire, les communes ont la possibilité de classer certaines zones en AU « réservées au photovoltaïque », N-pv, Ne, Nz, N-enr, etc. Ces zones sont clairement identifiables comme étant destinées à accueillir des projets de production d'énergies renouvelables.

Par ailleurs, la commune peut également désigner certaines parcelles comme ZAEnR (Zones d'Accélération pour le Déploiement des Énergies Renouvelables).

Notre demande s'inscrit notamment dans la dynamique régionale visant à atteindre l'autonomie énergétique de la Corse à l'horizon 2050, tout en réduisant progressivement la dépendance aux énergies fossiles pour la production d'électricité.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette contribution et restons à votre disposition pour tout échange à ce sujet.

Corsica Sole

Réponse de la commune

À ce jour, la commune ne souhaite pas identifier de zone dédiée exclusivement à l'accueil de projets photovoltaïques, en l'absence de projet concret porté localement. Une possibilité d'implantation pourrait cependant être étudiée dans certains secteurs sous réserve d'analyses complémentaires (paysage, biodiversité, réseaux, etc.).

Par ailleurs, le PLU n'interdit pas les projets photovoltaïques, qui peuvent être étudiés au cas par cas, notamment dans certaines zones UB, hors du coeur de village (zone UA où ce type de projet est exclu).

La commune reste ouverte à l'examen de projets cohérents avec les enjeux locaux (préservation des paysages, sobriété foncière, compatibilité avec les orientations du PADDUC et du SRADDET), dans une logique de transition

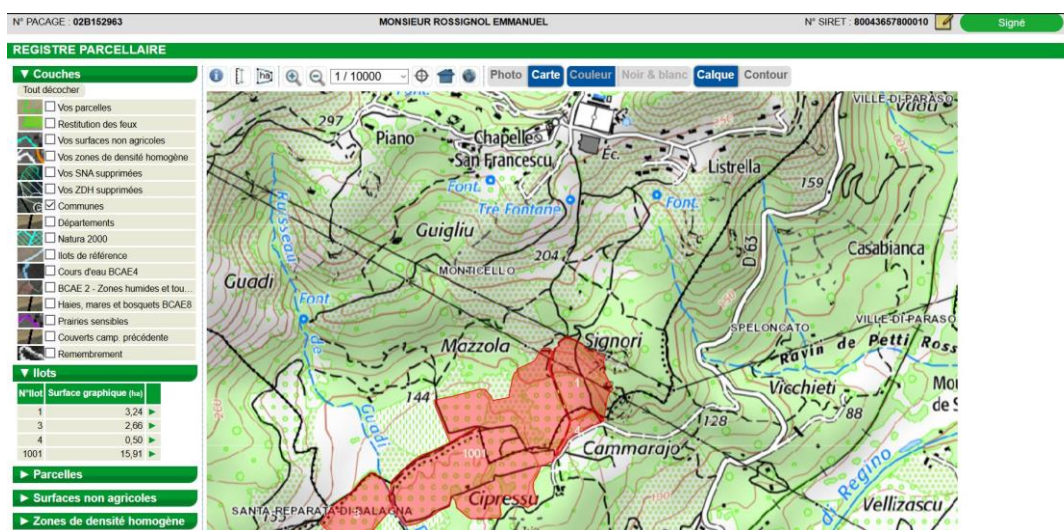
3.1.14. – Observation de ROSSIGNOL Emmanuel (emmanuel.rossignol@free.fr)

En tant qu'exploitant agricole, je suis surpris de l'avis favorable rendu par la Chambre d'agriculture sur un document qui consacre l'abandon du caractère agricole de la commune : la part des terres en zone A passerait dans le nouveau PLU de 54 à 41 % du territoire communal (-135ha), au profit essentiellement de la zone N. Il est vrai qu'il existe une certaine ambiguïté sur les activités autorisées en zone N, les projets de jardins partagés étant classés en N.

Ce reclassement de A en N impacte fortement le Sud de la commune, versant vers la vallée du Reginu, constitué de terrasses sur lesquelles est implantée une partie de mon verger d'amandiers. Je ne peux d'ailleurs m'empêcher de mentionner que c'est sur ces mêmes parcelles, que le PLU révisé ne considère pas comme agricole, qu'ont été récoltés avant-hier plusieurs dizaines de kilos d'amandes fraîches expédiées sur le Continent vers l'une des meilleures tables de France !

« Il existe aujourd'hui un enjeu de reconquête agricole des oliveraies et terrasses abandonnées afin de répondre à différents objectifs : - Développer l'économie - Préserver les zones de gagnage pour l'avifaune - Limiter le risque incendie dû à l'enfrichement et l'enrésinement » (page 99 du rapport de présentation)

Conserver un zonage de type agricole pour ces anciennes terrasses me paraît opportun afin de ne pas entraver les projets de réhabilitation portés par les exploitants actuels ou à venir.



3.1.15. – Observation de ROSSIGNOL Emmanuel (emmanuel.rossignol@free.fr)

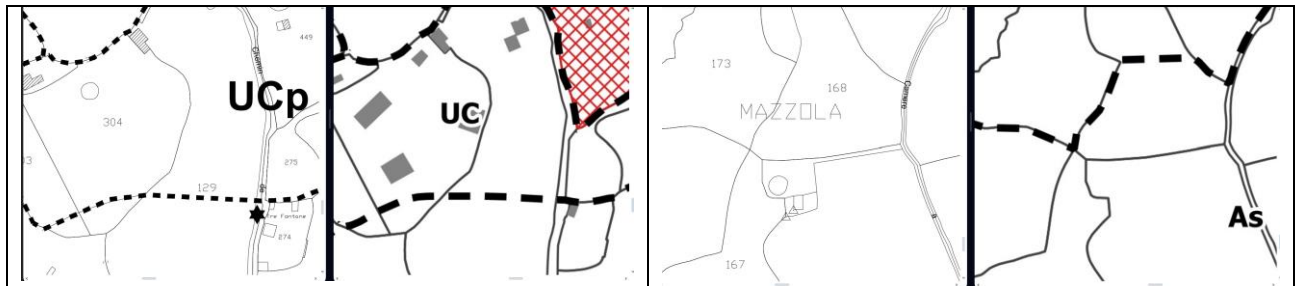
1/ En tant qu'habitant de l'entrée du village, je tiens à exprimer mon inquiétude sur les conséquences qu'aurait sur les habitants du quartier et plus généralement du Nord du village la mise en œuvre de l'OAP n°1.

Le quartier connaît depuis 15 ans une forte urbanisation, à tel point que la préconisation que l'on peut lire page 139 du rapport de présentation paraît bien désuète (« Il est souhaitable que la construction de maisons individuelles sur les coteaux boisés reste limitée. En effet, ce type d'urbanisation a un fort impact paysager et risque à terme de dénaturer l'écrin de verdure qui ceint le village historique. »). Les photos qui illustrent ce paragraphe et celles de la page 140, étonnamment très anciennes, permettent, par comparaison avec l'aspect actuel des lieux, de voir combien cette préconisation n'a pas été respectée.

La poursuite de l'urbanisation de ce secteur, (zone de l'OAP ainsi que les 2 zones UC en bordure de la route de Santa Reparata) me paraît aller totalement à l'encontre de l'Orientation n°2 du PADD : « Préserver les vues depuis le village et depuis la plaine ». En effet, la partie la plus à l'Est où une nouvelle route est prévue fait directement face au village et aura un impact significatif sur la vue de ses habitants vers Ile Rousse tandis que la partie occidentale entame l'homogénéité du vaste massif boisé en surplomb des Vallitelle, visible depuis pratiquement tout le bassin d'Ile-Rousse.

Outre l'aspect paysager, l'impact de l'OAP n°1 en termes de nuisances sonores pour de nombreux habitants me paraît devoir être souligné. Ce qui subsiste de végétation dans le vallon constitue un tampon acoustique efficace en bordure de la RD63. La minéralisation du vallon qu'occasionneraient de nouvelles constructions et de nouvelles voies de desserte ne manquera pas d'accentuer l'effet caisse de résonance propre à ce type de relief.

2/ S'engager pour la conservation et la mise en valeur des composantes du patrimoine, notamment par la protection du patrimoine bâti traditionnel, est présenté comme une priorité. La suppression de la plupart des petits éléments du patrimoine rural qui figuraient sur la carte du PLU précédent ne me semble pas aller dans ce sens (cf. documents joints où n'apparaissent plus des fontaines, des aires de battage, des paillers, des chemins...)



Réponse de la commune

ROSSIGNOL Emmanuel qui déplore également la mise en oeuvre de l'OAP 1

L'OAP n°1 vise à répondre au besoin en logements, en concentrant l'urbanisation en continuité du village et sur des terrains équipés, afin de limiter l'étalement.

Elle prévoit des mesures d'insertion paysagère (franges, alignements, recul des bâtiments), une architecture encadrée, et des espaces verts pour atténuer l'impact visuel et acoustique. Concernant le bruit et la minéralisation du vallon, les principes de l'OAP intègrent la création d'espaces verts en cœur d'îlot et une retraite des constructions par rapport aux voies. Le but est justement de conserver des zones de respiration et d'atténuer les effets de nuisance ou de rupture de pente.

Un complément d'inventaire du petit patrimoine pourra être envisagé dans le cadre de la mise en œuvre des cheminements piétons. Elle prévoit également une voie de contournement pour instaurer un sens unique dans le village.

Le projet reste cohérent avec les orientations du PADD (logement, paysage, cadre de vie).

3.1.16 – Observation de GIANNONI Dominique

Nous, propriétaires indivis des parcelles B2260, B2261, B2262 (anciennement B96, B97) et B98, formulons les commentaires suivants :

- Notre terrain est concerné par une partie de l'emplacement réservé n°18 : il est prévu sur notre terrain une zone verte destinée à permettre l'accès à l'OAP n° 2.
- Dans le principe, nous sommes d'accord pour céder une partie de notre terrain à la mairie pour permettre l'accès à l'OAP. La délimitation exacte de cette partie est en cours de finalisation avec la mairie et sera réduite au strict besoin d'accès, moindre que celle présentée dans les documents soumis à l'enquête.
- En l'état, nous demandons donc que dans le cadre de ce nouveau PLU, la totalité de notre terrain demeure constructible en Zone UB, la vente à la mairie d'une partie de notre terrain devant être encore concrétisée.

Familles Angeletti, Franchi , Casella, Giannoni

Réponse de la commune

Les parcelles B0097 et B0098 sont actuellement classées en zone 1AUb, conformément à l'OAP n°2 qui encadre l'ouverture à l'urbanisation sur ce secteur, dans l'objectif de créer une nouvelle offre d'habitat à Monticello. La parcelle B0096 est, quant à elle, classée en zone UB, correspondant aux secteurs pavillonnaires existants.

Le classement en zone 1AUb signifie que ces terrains sont destinés à l'urbanisation, mais sous condition d'un aménagement d'ensemble préalable (voirie, réseaux, etc.).

Aucun permis de construire individuel ne peut être délivré avant cette étape, sauf procédure dérogatoire. Cela ne constitue donc pas un refus d'urbanisation, mais un cadre visant à organiser un développement cohérent.

La demande est retenue. Les parcelles B97 et B98, initialement en zone 1AUb, seront reclassées en zone UB, au même titre que la parcelle B96. Cette évolution est justifiée par la cession prévue d'une partie de ces terrains pour permettre l'aménagement de l'accès à l'OAP n°2. Ce reclassement permet une cohérence d'ensemble avec l'urbanisation existante, tout en assurant la faisabilité de l'opération d'aménagement prévue par l'OAP.

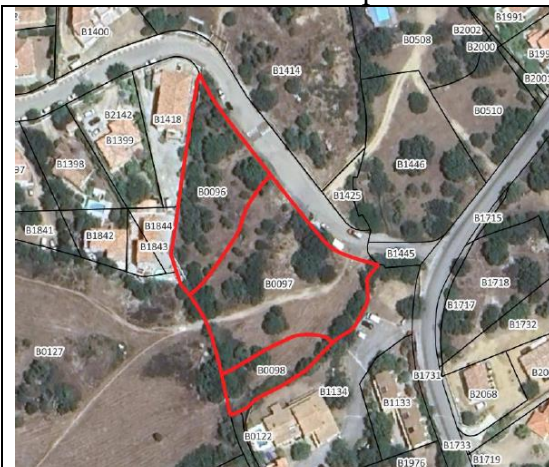


Figure 3 Ortophoto parcelles concernées

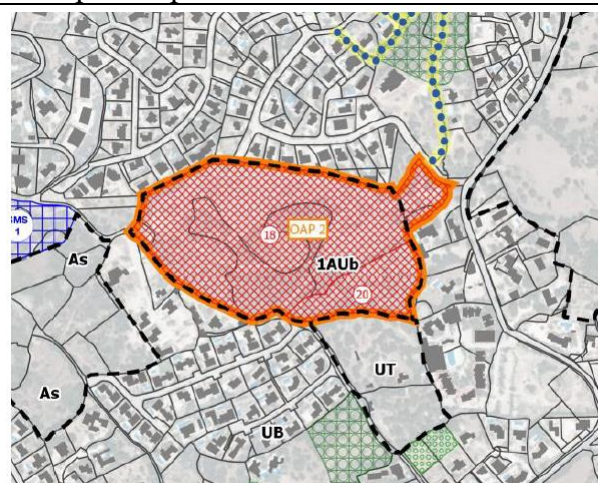


Figure 4 Extrait zonage, OAP n°2

3.1.17 – Observation de Syndicat AOP Oliu di Corsica (oliudicorsica@orange.fr)

Les syndicats de producteurs d'huile d'olive SIDOC et AOP Oliu di Corsica alertent sur les risques d'alourdissement administratif que provoquent certains classements de terrains dans le cadre du PADDUC. Ceci peut mettre en péril des exploitations d'oliviers qui sont au demeurant, par leur essence même respectueuses de l'environnement et favorisant la préservation des espaces naturels. Ces mêmes espaces étant par ailleurs plantés d'oliviers sauvages ou cultivés parfois millénaires et réclamant depuis toujours les soins de l'homme.

3.1.18 – Observation de DAGORNE Jeanne-Françoise

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice,

Bonjour Madame, par la présente contribution, nous vous demandons de maintenir la parcelle B156 constructible pour un projet personnel de résidence principale, selon notre courrier remis en main propre.

Bien à vous.

Jeanne-Françoise Dagorne

Famille Orabona-Savelli

Réponse de la commune :

Cette observation est à rapprocher de celle consignée sur le registre papier (cf 3.2.8) à la suite de laquelle est annexée la réponse de la commune

Veuillez trouver en pièces jointes mes remarques concernant le passage en zone N de la totalité des parcelles familiales B246, 265,266,267 et 268, alors même qu'aucun des critères ne peut le justifier. De plus il existe, en partie basse de la parcelle B246, une construction de type «Casetta » et ce depuis les années 1930, construction que nous souhaiterions rénover (je remarque que ladite construction n'apparaît plus sur le plan actuel alors même qu'elle apparaissait depuis plusieurs décennies sur des plan de la commune)

Vous trouverez, en pièce jointe, mes remarques avec une jurisprudence référencée

L'article R 123-8 du code de l'urbanisme précise : « Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

En effet, aucun des critères mentionnés ci-dessus ne peut justifier le classement en zone N du terrain : le terrain ne présente aucune caractéristique particulière en terme de qualité du site, et il n'existe aucun relevé de site permettant de justifier l'intérêt du maintien de la qualité du milieu naturel.

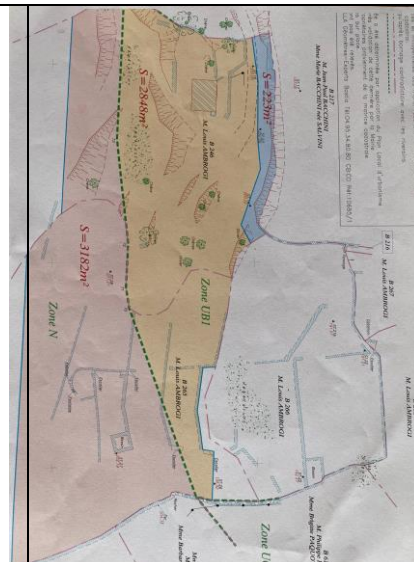
S'agissant du caractère naturel du site, je me permet de rappeler que le terrain en question est bordé de terrains soit prévus constructibles au PLU soit déjà construits et qu'il est entièrement desservi en voirie d'une capacité largement suffisante ainsi qu'en adduction d'eau potable.

Il en est de même lorsqu'une parcelle, située à proximité d'un lieu dit, largement urbanisé et ne présentant pas le caractère d'un site à protéger en raison de sa qualité ou de son intérêt esthétique ou écologique (CE, 30 janvier 1991, communauté urbaine de Lille, n°99.441), ce qui est le cas du terrain en question.

-CE 28 octobre 1988, Meurou, req n° 71.079 et 87734 : « *considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle n°843, dont M. Meurou est propriétaire, est située entre le chemin rural de Gologorn, qui la dessert, et le hameau de Beg Leguer et que des habitations existent sur plusieurs parcelles qui l'entourent ; que dans ces conditions, son inclusion dans une zone ND est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation* ».

-CE 8 juin 1988, commune de Pignan, req n° 86.713 : illégalité du classement d'une parcelle en zone ND d'une parcelle inscrite dans une zone comportant plusieurs dizaines de maisons individuelles, délimitée par un chemin, située à un kilomètre du centre de l'agglomération, dont elle est séparée par une zone largement construite.

Dans ce cadre là également, la jurisprudence est constante en la matière : le juge administratif contrôle la suffisance de la prise en compte des risques dans l'élaboration des PLU et censure l'erreur manifeste d'appréciation en l'absence de proportionnalité entre les mesures prises et l'intensité du risque (CAA Marseille, 16 mai 2007 - Cne de Meyrargue n°04MA00587-). Dans ces conditions, en l'absence de toute certitude quant à l'existence d'un risque naturel (ce qui est le cas au vu des éléments présentés), l'instauration d'un périmètre de précaution dans le cadre de la révision d'un POS a été considérée comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation (TA Rouen, 25 fév. 2004, Assoc. ASL les Hameaux de Bois-Guillaume et autres, n°0101403).



Réponse de la commune :

AMBROGGI Annie intégration des parcelles B 246, B 265, B 266, B 267, B 268 en zone constructible UB

Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone N, en raison de leur situation dans un secteur à préserver, tant pour la qualité de ses paysages que pour ses caractéristiques naturelles ou forestières. De plus, la partie sud de la parcelle B246 est identifiée comme un Espace Boisé Classé (EBC).

Conformément à l'article L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune est soumise à la Loi Littoral, qui encadre strictement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation. L'article L.121-8 impose notamment que l'urbanisation se fasse en continuité avec les agglomérations et villages existants, et dans le respect de l'environnement.

Par ailleurs, l'article L.121-27 impose de classer en EBC les boisements les plus significatifs pour la commune, en lien avec les objectifs de préservation des paysages littoraux. Cela justifie le classement partiel en EBC de la parcelle B246.

La présence ancienne d'une construction de type "casetta", bien que mentionnée, ne justifie pas à elle seule une ouverture à l'urbanisation, en l'absence de droits acquis ou de continuité d'usage régulier, d'autant plus que cette construction ne figure plus au plan cadastral récent. La demande de reclassement en zone UB n'est donc pas retenue, pour les raisons suivantes :

- Incompatibilité avec les objectifs de la Loi Littoral ;
- Situation en zone naturelle à protéger pour sa valeur environnementale et paysagère ;
- Présence d'un EBC sur une partie de la propriété, soumis à un régime d'inconstructibilité sauf exceptions très limitées ;
- Volonté de la commune de préserver les équilibres entre urbanisation et espaces naturels, conformément au PADDUC et aux principes du développement durable

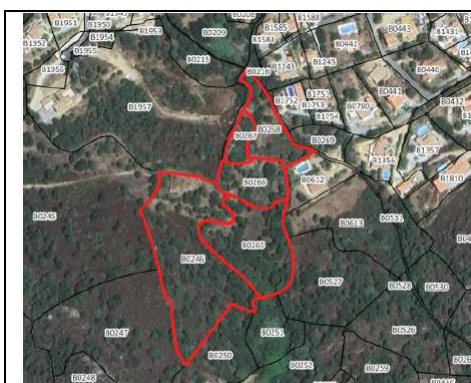


Figure 7 Orthophoto parcelles concernées

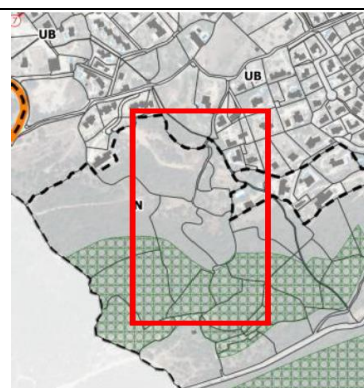


Figure 8 Extrait du règlement

3.1.20 – Observation de MARTINI Laetitia

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello, nous vous soumettons une demande visant à étendre la zone constructible sur notre terrain situé au lieu-dit Ortale, référencé parcelle n°95 section F. Ce terrain est familial, transmis depuis plusieurs générations. Il constitue pour ma sœur, moi-même (copropriétaires) et nos enfants respectifs, un lien fort avec notre histoire et nos racines dans le village de Monticello.

Aujourd'hui, seule une partie limitée de cette parcelle est classée en zone constructible. Nous souhaiterions solliciter une extension de cette zone constructible afin de permettre la réalisation de nos projets de vie respectifs, dans le respect de l'identité du village, du cadre paysager et des règles d'urbanisme.

Nous espérons que notre demande pourra être favorablement examinée et intégrée dans les conclusions de la présente enquête.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête, et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Réponse de la commune :

MARTINI Laetitia intégration de la parcelle F95 en zone constructible, motivée par le souhait de permettre des projets familiaux ancrés dans l'histoire du village.

Actuellement, seule une partie de la parcelle est classée en zone constructible. Le reste est en zone N, correspondant à des secteurs à protéger pour leurs qualités naturelles, paysagères ou forestières.

La commune est soumise à la Loi Littoral (article L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), qui impose un cadre strict pour l'ouverture à l'urbanisation, notamment en dehors des agglomérations et villages existants. Cette loi vise à préserver les équilibres entre développement et protection des espaces naturels, agricoles et paysagers, particulièrement sensibles en milieu littoral.

En l'occurrence, le reclassement de la totalité de la parcelle F95 n'est pas retenu, pour les raisons suivantes :

- La topographie du site est marquée, ce qui rend difficile une urbanisation cohérente sans impact fort sur le paysage.
- Le secteur présente un caractère boisé dense, qui participe à l'identité paysagère du village et joue un rôle écologique à préserver.
- Étendre la zone constructible dans ce secteur risquerait d'encourager un mitage du tissu urbain, contraire aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des continuités naturelles.
- Une urbanisation diffuse sur ce secteur risquerait de favoriser le mitage et la fragmentation du paysage, contraire aux orientations de développement maîtrisé poursuivies par la commune.
- Enfin, la commune a la responsabilité de cadrer l'urbanisation de façon raisonnée, en cohérence avec le PADDUC et les principes de la Loi Littoral, afin de préserver l'identité du territoire tout en répondant aux besoins locaux

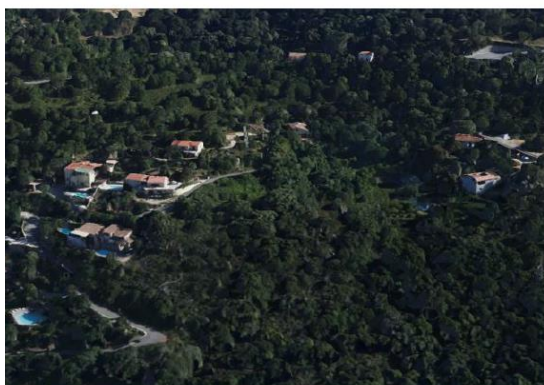


Figure 10 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)

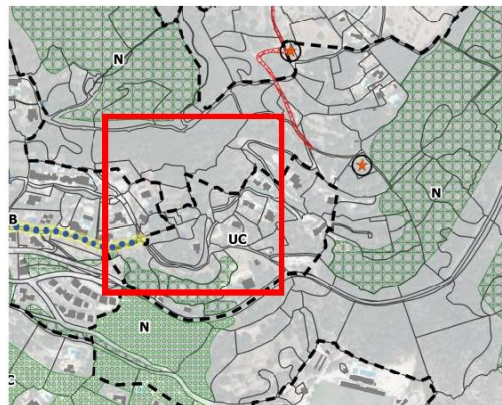


Figure 9 Extrait du règlement

3.1.21 – Observation de UMANI Associu pè una Fondazione di Corsica (afc@afcumani.org)

Travaillant depuis de nombreuses années à favoriser la valorisation des espaces et des savoir-faire agricoles, nous considérons que le classement d'une exploitation agricole en zone remarquable ne peut qu'entraver le bon entretien du sol et des arbres, eu égard aux nombreuses contraintes administratives inhérentes à ce statut.

De nos jours, il nous apparaît que nous devons nous mobiliser pour faire tomber les multiples contraintes auxquelles les agriculteurs sont confrontés, et ainsi faciliter la gestion et la mise en valeur des terres agricoles.

Un classement en Espace Stratégique Agricole (ESA) nous semble de nature à mieux répondre aux enjeux majeurs d'une transition alimentaire tournée vers la productivité, tout en permettant de lutter contre la spéculation foncière...

3.1.22 – Observation de la SCI DES CYSTES

Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision générale du PLU de Monticello, au nom de la SCI DES CYSTES, je désire porter à la connaissance de Madame la Commissaire Enquêtrice, les éléments indiqués dans la note jointe.

En vous remerciant de bien vouloir prendre en considération notre demande, je vous prie de croire, Madame, en l'assurance nos sentiments les meilleurs.

Piece jointe :

Madame la Commissaire Enquêtrice,

En ma qualité de gérant de la SCI DES CYSTES, je souhaite vous faire part de ses observations relatives au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La SCI DES CYSTES, propriétaire de la moitié de la superficie des terrains situés sur le territoire de la commune de MONTICELLO, cadastrés comme suit : sections B n° 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 187, 188, 191, 192 et 193, précédemment classés en zone UB1 dans le PLU en vigueur.

Dans le cadre du projet de révision générale du PLU (Cf. Annexe2), il est prévu que :

- Les parcelles n° 176, 177, 178 et une partie de la parcelle 175 restent en zone UB, mais font désormais l'objet d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS1) imposant la réalisation de programmes de logements sociaux.
- Les parcelles n° 179, 180, 181, 187, 188, 191, 192 et 193 sont reclassées en zone agricole As, relatif aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA),

Ce choix soulève plusieurs incohérences et contradictions majeures avec les principes d'aménagement et les documents de rang supérieur.

1. SMS1 désigné graphiquement mais sans désignation réglementaire : une incohérence

Le document graphique du PLU identifie bien un secteur de mixité sociale n°1 (SMS1) incluant une partie des terrains de la SCI. Toutefois, le document n°6 "Liste des Espaces Réservés et SMS" mentionne ce secteur comme "sans objet", sans aucune précision sur sa superficie. La SCI demande expressément que des **précisions soient apportées sur le SMS1**, notamment :

- sa **désignation réglementaire** dans les pièces écrites du PLU,
- sa **superficie exacte**,
- et les **bénéficiaires visés** par ce secteur de mixité sociale.

En l'absence de ces éléments, le SMS1 ne peut produire aucun effet juridique conforme aux dispositions de l'article R.151-14 du Code de l'urbanisme. Cette situation constitue une **fragilité juridique manifeste**, susceptible d'exposer la commune à un risque de recours à l'encontre de son document d'urbanisme.

De plus, les autres terrains de la SCI, limitrophes des parcelles 176,177 et 178-en continuité d'urbanisation au Nord et au Sud- cf. plan Géoportail parcelles vue du ciel), historiquement urbanisables (Cf. A 1), **sont reclassés en zone agricole As**, sans justification technique ou juridique, alors même que la commune identifie une vocation d'urbanisation sur une partie du site. Parcelles bordées d'habitation, sans potentiel agricole et déconnectées de la plaine agricole de la commune.

2. Reclassement non fondé au regard du PADDUC- Cf. A3

Les terrains de la SCI ne sont pas identifiés comme Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) par le PADDUC (cf. carte des enjeux agricoles – rapport de présentation, page 63). Le projet communal prévoit cependant une extension du périmètre des ESA de +57,6 hectares par rapport à celui du PADDUC, sans étude spécifique ni démonstration du caractère stratégique agricole des terrains concernés.

3. Contradiction avec les orientations du PADD communal

Le PADD adopté par la commune mentionne la nécessité d'adapter l'offre de logements en ciblant notamment les secteurs en continuité de l'existant, bien desservis et à proximité des services. Il relève également une offre foncière devenue inadaptée, pénalisant l'installation des jeunes ménages.

Les terrains de la SCI répondent précisément à ces critères : accessibilité, équipements existants, et capacité à accueillir un projet maîtrisé, compatible avec le tissu urbain environnant (**proximité de l'agglomération d'Ile Rousse, pôle d'emploi du secteur tel que recommandé en p 271 du rapport de présentation de la révision du PLU**).

4. Des outils juridiques permettent de garantir un aménagement équilibré

La commune dispose de plusieurs leviers pour encadrer l'urbanisation sur ce secteur sans recourir à un déclassement agricole généralisé : le maintien en zone urbaine avec désignation effective en SMS, la création d'un secteur de résidence principale, ou l'inscription d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) permettant de porter un projet de logements mixtes.

Une telle opération pourrait combiner : du logement libre pour garantir l'équilibre de l'opération, du logement locatif social au titre de la loi SRU, et du logement en bail réel solidaire (BRS), dispositif permettant à des ménages de se loger en résidence principale à un coût réduit (~30 % inférieur au marché), tout en comptant dans les objectifs PLS et critères SRU de la commune.

Conclusion

En raison :

- de l'incohérence entre l'identification graphique du SMS1 et l'absence de désignation réglementaire,
- de l'écart non justifié entre les ESA du PADDUC et ceux du PLU communal,
- de la contradiction avec les orientations du PADD,
- et de l'existence d'outils permettant un aménagement équilibré,

La SCI des CYSTES tient également à souligner que ce reclassement en zone agricole entraînerait une perte vénale significative, dans la mesure où il prive définitivement le foncier de toute valorisation au titre de l'urbanisme, sans motif d'intérêt général démontré.

La SCI sollicite donc le réexamen du zonage applicable à ses terrains, en vue de leur maintien en zone urbaine, pour permettre un projet conforme à l'intérêt général et aux besoins exprimés localement.

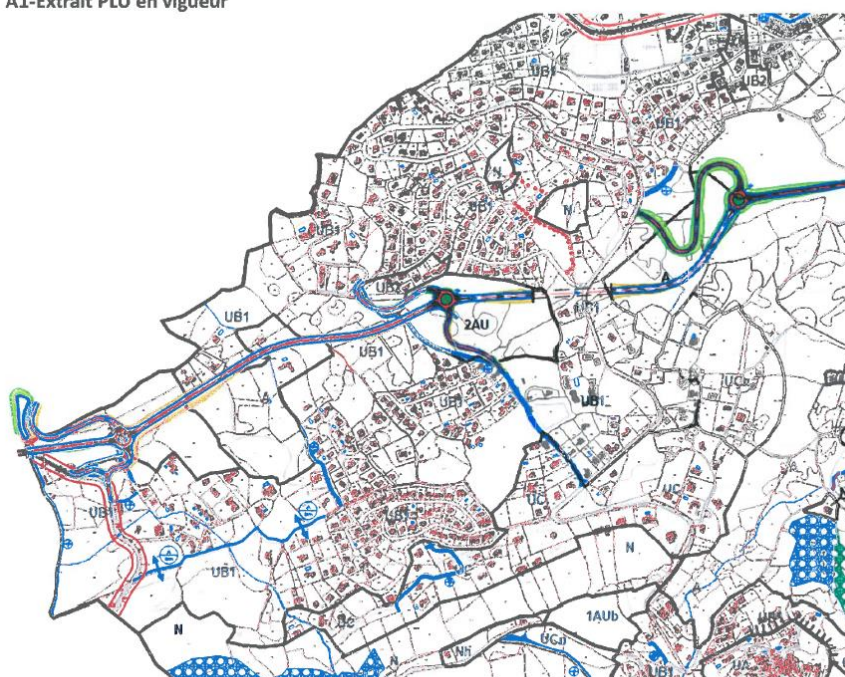
Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Gérant

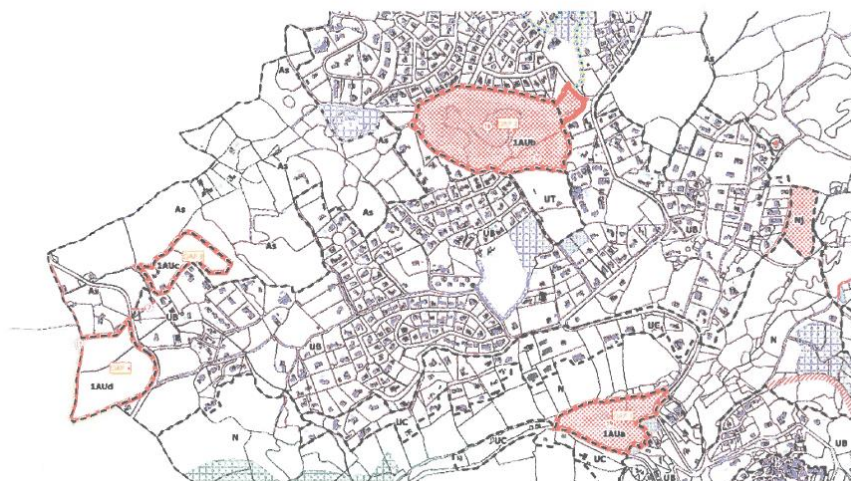
Yves-Eric MASSIANI



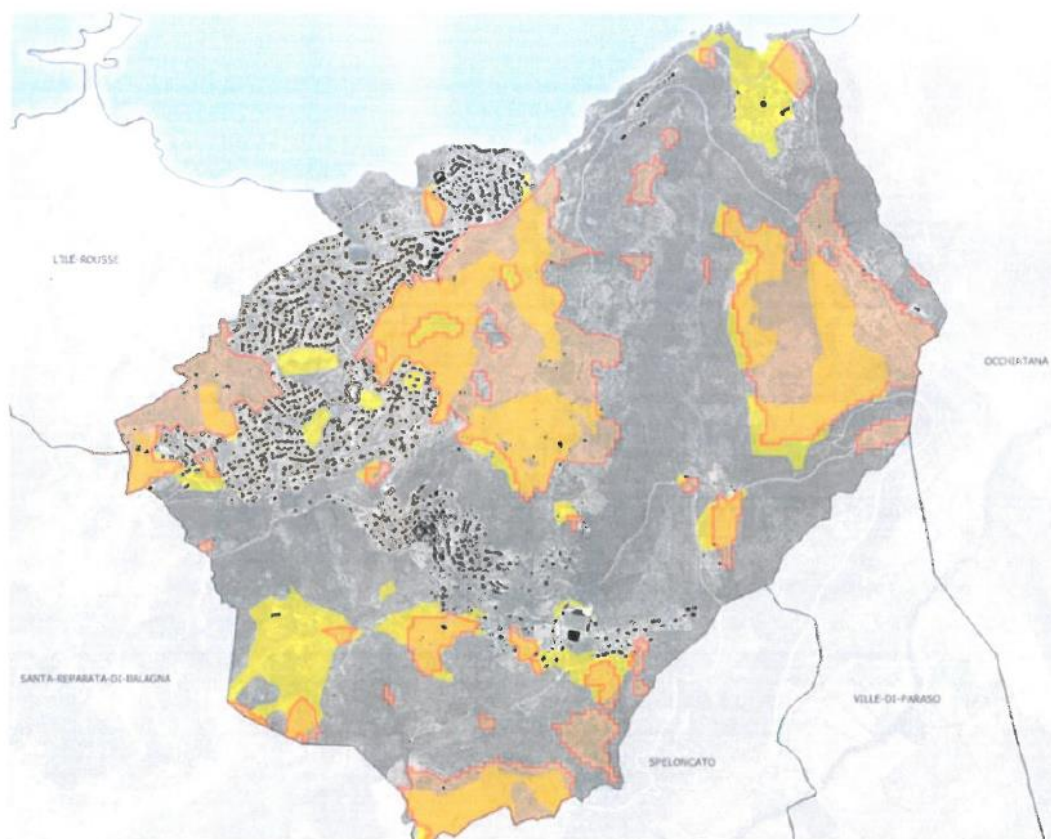
A1-Extrait PLU en vigueur



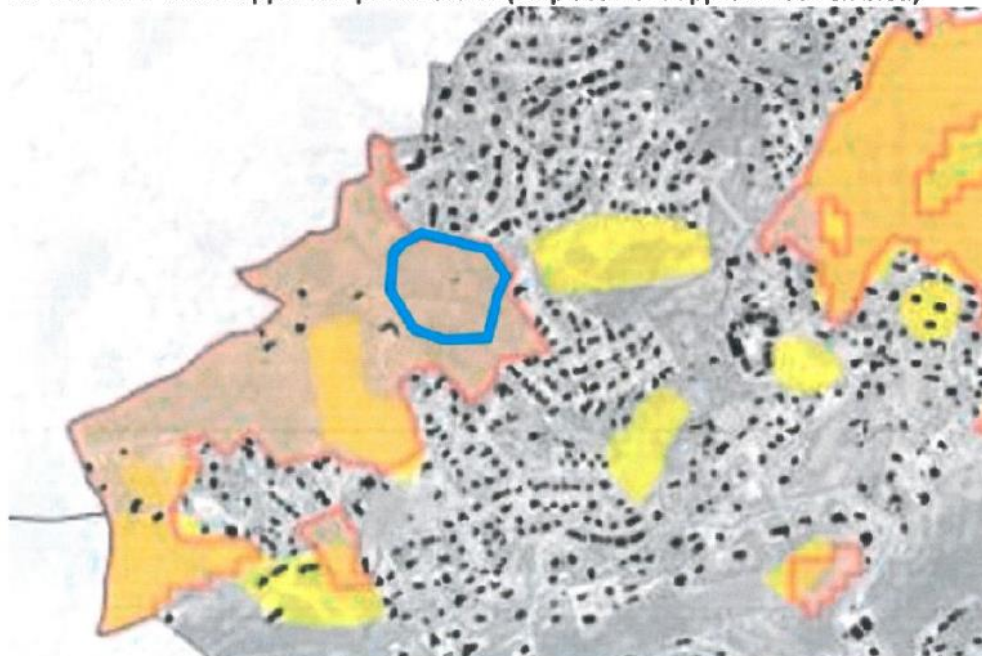
A2-Extrait projet de révision du PLU



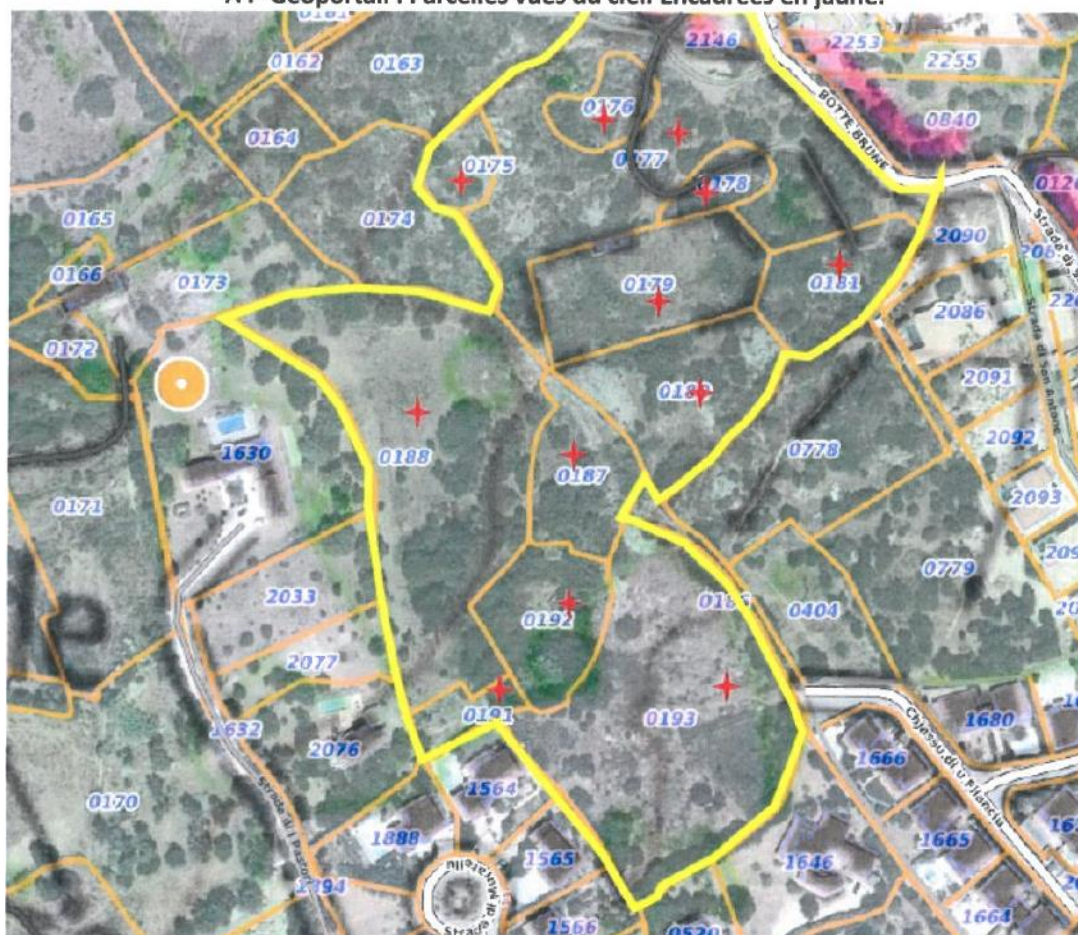
Carte comparative des ESA du PADDUC et des ESA potentiels



A3- Extrait P. 73 du rapport de présentation (emplacement approximatif en bleu)



A4- Géoportail : Parcelles vues du ciel. Encadrées en jaune.



A5-Vue sur partie des terres depuis le chemin « Botte Brune », extrait street view, google earth



Réponse de la commune :

GUIDICELLI Odile SCI des CYSTES Précisions sur les servitudes de mixité sociale (SMS) affectant les parcelles B175, B176, B177, B178 et sur le projet de maison d'accueil.

Les Servitudes de Mixité Sociale, prévues par l'article L.151-41, 4° du Code de l'urbanisme., permettent au PLU d'imposer, sur certains secteurs, un taux minimal de logements locatifs sociaux dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement. Ce dispositif vise à favoriser la production de logements accessibles à tous, en particulier les logements sociaux, dans des secteurs où la tension foncière est forte.

Elles s'appliquent uniquement sur des terrains classés constructibles, généralement dans les zones urbaines (UB) ou à urbaniser (AU), et visent à favoriser une meilleure répartition des logements sociaux sur le territoire communal.

Sur la servitude SMS1 :

- Elle s'applique uniquement aux projets de construction neuve ;
- Elle impose, sur les terrains concernés, la réalisation de programmes de logements comportant 25 % de logements sociaux (LLS, BRS, etc.).
- Les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement (cession du terrain à la commune) s'ils ne souhaitent pas porter eux-mêmes le projet.
- Une fois le programme de logements sociaux réalisé (ou la parcelle cédée pour cela), la servitude est levée.

Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial, dans un contexte de forte pression immobilière liée au tourisme, pour répondre aux besoins des ménages permanents et favoriser l'installation de jeunes actifs.

Concernant le projet de maison d'accueil évoqué par Mme Trémole, la commune ne dispose que très peu d'information sur ce sujet.



Figure 11 Extrait du zonage

3.1.23 – Observations de RACT MADOUX Alice

En tant qu'agricultrice sur la commune de Monticello, et ingénieur agronome je partage les préoccupations de M. Jean-Sampiero ANDRE quant aux classements d'une grande partie de ses parcelles agricoles en Espace Remarquable Caractéristique du Littoral.

Son exploitation repose sur la mise en valeur d'une oliveraie traditionnelle, elle s'est développée petit à petit reconquérant le maquis, ressuscitant l'ancienne oliveraie ravagée par les flammes dans les terribles incendies des années 80.

Aujourd'hui, comme tout agriculteur, Il doit faire face au défi du changement climatique, et continuer d'adapter son exploitation pour la rendre robuste, résiliente et économiquement viable. Cela suppose de la souplesse et de l'adaptabilité, cela suppose de faire évoluer les outils et notamment les ateliers de transformation.

Un classement en Espace Stratégique Agricole permettrait de préserver la vocation agricole du site, de le mettre à l'abri de toute spéculation mais sans la lourdeur et les restrictions liées à l'ERC.

Cet espace est remarquable car il est entretenu par un agriculteur engagé. Souhaitons que son classement dans une catégorie peu adaptée ne vienne pas mettre en danger sa pérennité. Je vous remercie de l'attention que vous porterez cette contribution.

3.1.24 – Observation de Tremolet de Villers Laetitia

Je me permets de déposer cette contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello, pour exprimer mon soutien au projet de création d'une "Maison des Enfants" sur un terrain actuellement concerné par une double affectation (zone à urbaniser pour logements sociaux d'un côté, zone agricole stratégique de l'autre), et pour demander une adaptation du zonage permettant la réalisation de ce projet ainsi que le maintien partiel de la constructibilité sur la propriété concernée.

1. Un projet à forte utilité sociale

La Maison des Enfants est un lieu d'accueil temporaire pour des familles en difficulté, principalement des parents isolés avec enfants, qui ont besoin de temps, d'écoute et d'un environnement stable pour se reconstruire.

Le projet est porté par une association à but non lucratif, dans laquelle interviennent les sœurs du Rosier de l'Annonciation ainsi que des laïcs bénévoles. Il s'agit d'un engagement concret en faveur de la parentalité, de l'éducation, et du lien social.

Les enfants seront scolarisés à Monticello et auront accès aux activités sportives, culturelles et de loisirs proposées localement. Un patronage ouvert à toutes les familles de la commune sera également mis en place, incluant notamment des activités de théâtre en art-thérapie.

2. Un terrain offert sous condition du maintien partiel de la constructibilité

Le terrain proposé pour ce projet est offert à titre gracieux par une famille de Monticello, dans un acte généreux au service de l'intérêt général. Cependant, ce don est conditionné à la conservation de la constructibilité sur le reste de la propriété, pour des raisons légitimes de préservation patrimoniale et d'équilibre foncier.

Dans le projet actuel de PLU, une grande partie de cette propriété est reclassée en zone agricole stratégique, ce qui supprime toute possibilité de construction future. Cela remettrait probablement en cause le don du terrain, et donc l'ensemble du projet.

3. Une valorisation agricole possible, en cohérence avec les orientations du PLU

L'association porteuse du projet n'est pas opposée à la vocation agricole de la zone, bien au contraire. Les sœurs du Rosier de l'Annonciation sont déjà impliquées dans un projet agricole sur leur propre terrain, en partenariat avec des agriculteurs locaux accompagnés par le bureau d'études LABORA, spécialisé en agroécologie et circuits courts.

Elles sont donc tout à fait en capacité de participer à une valorisation agricole raisonnée de la partie non construite du site, en lien avec la commune et les propriétaires, à travers des projets éducatifs, des jardins partagés ou une micro-ferme pédagogique.

Cette approche permet de réconcilier les objectifs agricoles du PLU avec un projet social innovant et ancré dans le territoire.

En conclusion

Je vous prie de bien vouloir :

Autoriser la construction de la Maison des Enfants dans le cadre d'un zonage adapté (zone à urbaniser ou zone à vocation sociale) sur la parcelle concernée,

Maintenir une partie constructible sur le reste de la propriété, en cohérence avec les droits existants et en reconnaissance de l'engagement généreux des donateurs,

Encourager la valorisation agricole et sociale du site dans une logique partenariale, avec l'appui des sœurs, de LABORA, et de la commune.

Ce projet constitue une opportunité rare et précieuse de renforcer le tissu social et la cohésion locale à Monticello, tout en respectant les principes d'aménagement durable du territoire.

Je vous remercie de votre attention et de l'intérêt que vous porterez à cette contribution.

Veuillez agréer Madame la Commissaire enquêtrice l'expression de ma considération distinguée,

Parcelles cadastrales concernées par le projet : section B de 175 à 181 et 187,188,191,192 et 193. Le tout appartenant à la SCI des Cystes.

Réponse de la commune :

La commune ne dispose que très peu d'information sur ce sujet.

3.1.25 – Observation de DUNOYER Emmanuel

Notre terrain, constitué des parcelles cadastrées 1946 et 1945 est situé à la sortie de Monticello, sur la route de Santa Reparata (cf plan cadastral joint).

Nous avons déposé et obtenu un permis de construire pour la construction sur la parcelle 1946, d'une maison de 150 m² de plain-pied s'intégrant parfaitement au paysage.

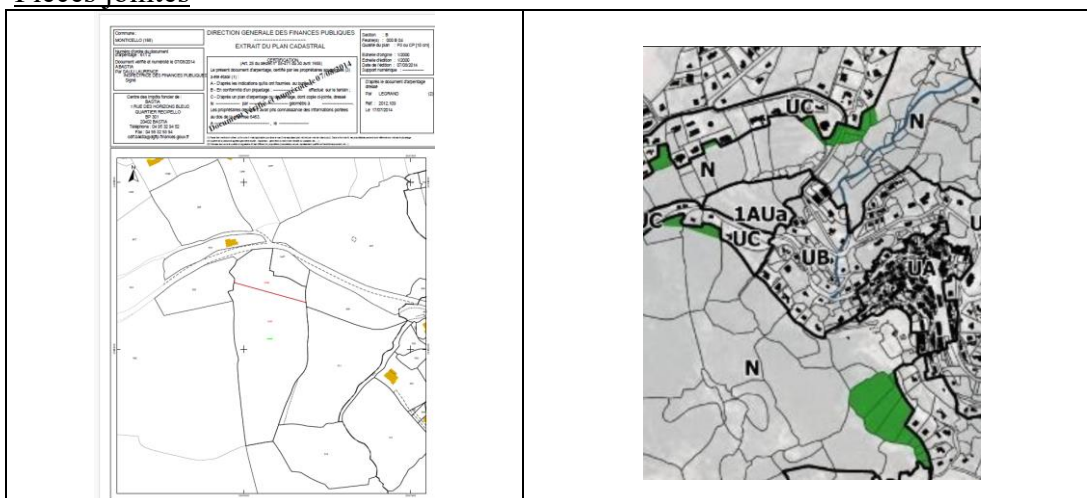
A la lecture attentive du projet de nouveau PLU, nous apprenons que 800 m² de cette parcelle pourrait passer en zone N alors qu'elle est partie prenante de notre permis de construire et de notre projet.

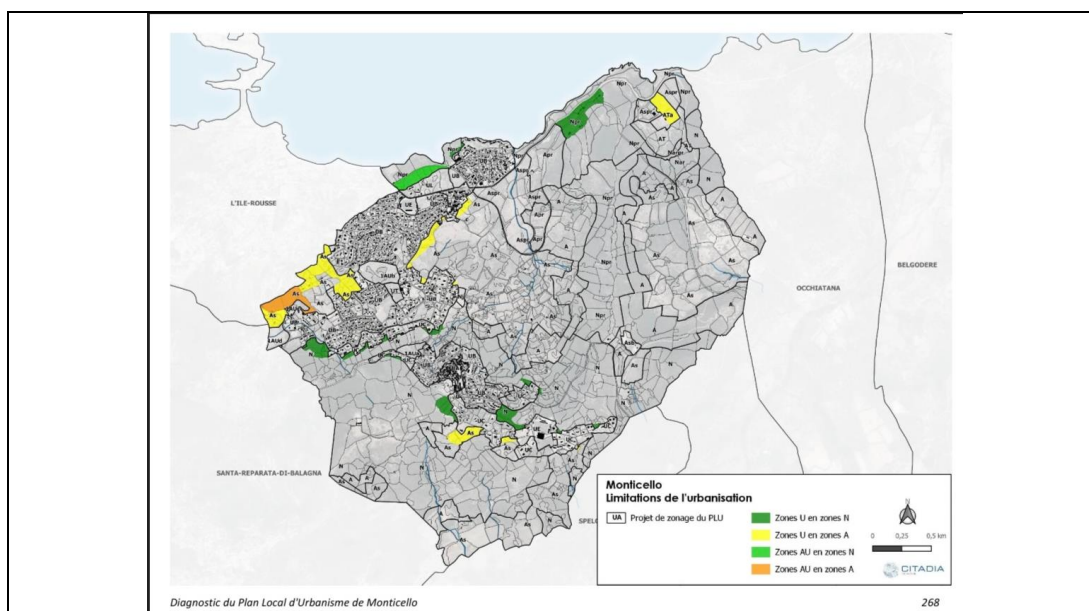
Pour information, en 2006, nous avons cédé gracieusement à la collectivité de Corse une partie de la parcelle 1946 pour favoriser les travaux d'aménagement et de mise en sécurité de la route de Monticello à Santa Reparata.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération notre demande de pouvoir garder la constructibilité de cette "petite poche" (2 photos jointes de la page 268 du rapport de présentation du PLU).

La parcelle 1945 avait déjà été classée entièrement en zone N.

Pieces jointes





Réponse de la commune :

Après analyse, la commune ne donne pas suite à cette demande, pour les raisons suivantes :

- La parcelle B1946 est déjà partiellement classée en zone constructible, en continuité directe avec les constructions existantes en bord de route. Cela permet la réalisation d'un projet, comme en témoigne le permis de construire accordé, qui reste valable dans le cadre du droit en vigueur.
- La partie haute de la parcelle, actuellement visée par la demande de reclassement, présente une topographie en pente marquée, et s'éloigne du front urbain, ce qui risquerait d'encourager un mitage du paysage, contraire aux orientations du PLU et à la Loi Littoral, qui impose un développement raisonné en continuité des espaces urbanisés.
- Cette portion du terrain contribue également à la qualité paysagère du secteur, en formant une transition végétale entre les constructions et les espaces naturels de pente. Elle a donc un intérêt écologique et visuel avéré.
- Enfin, la parcelle B1945, entièrement classée en zone N, est située en dehors de l'enveloppe urbaine, dans un secteur sensible du point de vue paysager. Son reclassement ne peut être envisagé, notamment en raison des principes de protection des espaces naturels et de lutte contre l'étalement urbain.

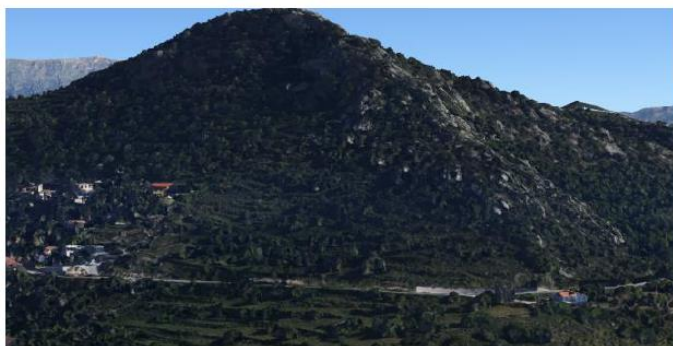


Figure 12 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)



Figure 13 Extrait du zonage

3.1.26 – Observation de RACT MADOUX Alice

Vous trouverez ma contribution en pièce jointe au nom de l'EARL Orti di Gorgonus, mon exploitation agricole qui remet en valeur des terrains dans la vallée du Reginu. Je joins l'autorisation de défrichement obtenue en 2025 sur les terres concernées par la requête 1.

Pièces jointes :

EARL Orti di Gorgonus
Lieu dit A merlina
20220 Monticello
SIREN 951662196

Le 13 juin 2025,

A l'attention de
Madame Josiane CASANOVA
Commissaire Enquêtrice

Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU
de la commune de Monticello

Consigné sur registre d'enquête : <https://www.registre-dematerialise.fr/6206/> 13 juin 2025

Madame,

J'ai pris connaissance que vous aviez été nommée commissaire enquêteur dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Monticello et que votre enquête d'utilité publique se déroule jusqu'au 16 juin 2025.

Je suis gérante de L'EARL Orti di Gorgonus qui exploite sur la commune de Monticello des terrains au lieu dit Mazzolo appartenant à mon cousin Antoine ARRIGHI de CASANOVA. Je dispose pour cela d'un **bail agricole** signé en juin 2024. Originaire de Monticello, je suis ingénieur agronome et agricultrice. J'essaye de mettre en œuvre une agriculture respectueuse de l'environnement (certification AB en cours), et déploie des solutions fondées sur les savoir-faire traditionnels d'une part et les dernières innovations de l'agroécologie d'autre part. je suis particulièrement sensible à la restauration des infrastructures traditionnelles de gestion de l'eau (terrasses, canaux, bassins) et met en œuvre les principes de l'hydrologie régénérative pour essayer de régénérer les cycles de l'eau et de développer une activité agricole en limitant au maximum les prélèvements dans la ressource qui devient si rare.

Après des années de déprise agricole, j'ai entamé un projet de remise en valeur du site anciennement cultivé au lieu dit MAZZOLO dans la vallée du Reginu.

Les parcelles concernées sont : **C0179, C0175, C0176, C0174.**

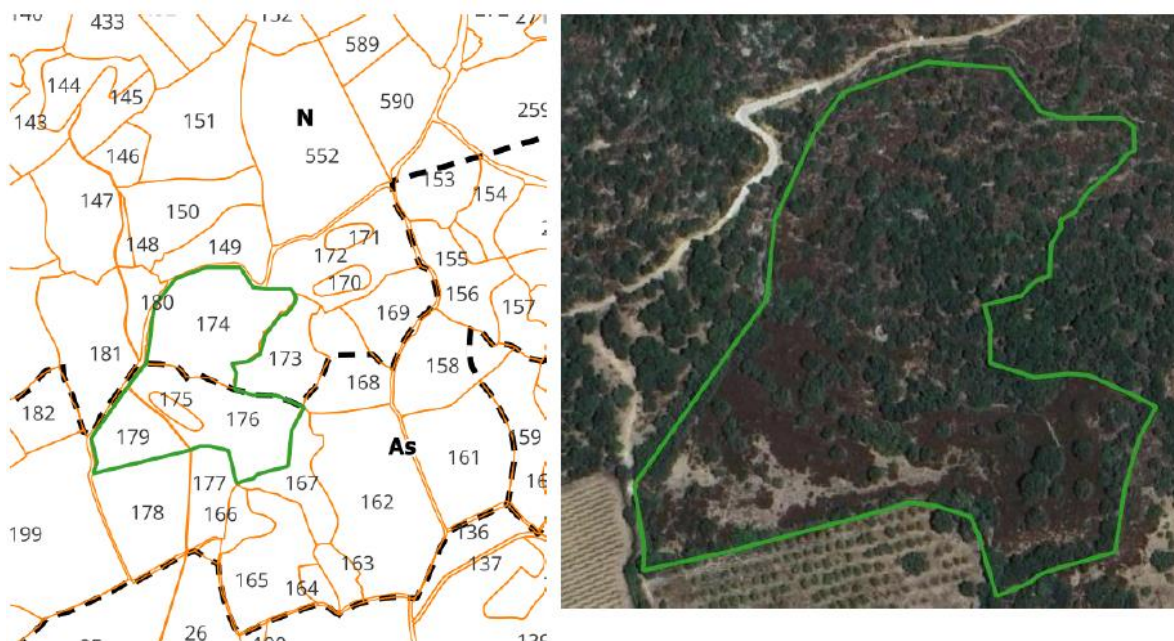


Figure 1 : Limites parcellaires du site de Mazzolu (fond cadastral et satellite)

J'ai ainsi obtenu au cours de l'année 2024 :

- La décision de l'autorité environnementale pour la dispense d'étude d'impact pour le défrichement
- L'autorisation de défrichement de la DDTM

Un diagnostic de la chambre d'agriculture confirme que les parcelles, en particulier la parcelle C174 sont pour une grande partie une ancienne oliveraie traditionnelle avec la présence avérée de nombreuses terrasses qui permettaient de gérer l'eau et de retenir les sols, d'oliviers pluricentennaires qu'il convient de restaurer et d'environ 200 cépées qui ont brûlé par le passé et qu'il conviendra de recéper et greffer. Je me suis engagée à adhérer au Syndicat oléicole de Corse et ai commencé à produire de l'huile d'olive issue de variétés traditionnelles.

J'ai entamé le défrichement, le démaquisage, la réalisation de la clôture, la taille des arbres et effectuerai dès l'an prochain la greffe des anciennes cépées pour reconstituer le potentiel oléicole du site. Et j'ai obtenu des droits de plantation pour de la vigne (IGP).

Requête 1 : Classement de la parcelle C0174 en A ou As

Le projet de PLU classe les parcelles C0179, C0175, C0176 en secteur As. Ce classement est conforme à la vocation du site.

Il est à noter la présence d'un Pagliaghju sur la parcelle C0 175 qu'il conviendra de réhabiliter pour servir de local technique et support de l'exploitation.

En revanche, Le projet classe la parcelle C0174 en N. Or, cette zone d'agriculture traditionnelle n'est pas le support d'une activité forestière, c'est bien une ancienne oliveraie en terrasses et donc - conformément aux orientations du PADDUC- elle devrait être classée en A.

Je requiers le classement de la parcelle C0174 en A ou As.

incultes ou en N car peu mécanisables, mais les dernières innovations notamment en machinisme permettent leur mise en valeur. Leur importance est rappelée brièvement dans le PADD de la commune (Orientation générale 3 : Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental), mais leur emprise sur les terres du village est beaucoup plus étendue que celle notée dans le document où sont mentionnés les quartiers St-François, Vetrice et Canale.

Requête 2 : Enrichir l'OAP trame Verte et bleue avec un objectif sur les sentiers et les ouvrages d'irrigation et de drainage traditionnels

L'OAP Trame verte et bleue ne mentionne que très partiellement la trame des sentiers communaux qui permet de relier les parcelles agricoles, les zones naturelles et les différentes zones du village. Elle ne mentionne pas non plus les nombreux ouvrages d'hydrauliques traditionnels présents sur la commune qui permettent de gérer correctement les écoulements d'eau lors des épisodes de forte pluie, et bien sûr de recharger les sols et les nappes pour assurer la bonne alimentation hydrique des cultures.

Ces ouvrages collectifs ou privés sont pourtant essentiels d'un point de vue paysager et patrimonial mais aussi d'une redoutable efficacité pour gérer les eaux (canaliser les eaux et les stocker dans les sols lors des fortes pluies, drainer les parcelles agricoles, réalimenter les sources par l'amélioration de l'infiltration, permettre l'irrigation des cultures avec une ressource locale).

Je sollicite de manière générale, la prise en compte de la gestion des eaux de ruissellement et de l'existence d'ouvrages anciens de gestion collective de l'eau lors de l'étude des permis de construire ou la réalisation de nouvelles voies d'accès. Le cadastre napoléonien, et les travaux de Sophie Garonne pour sa thèse « Entre utilité, prestige et agrément, les « orangeries nouvelles » de Balagne au XIX^{ème} siècle » (doctorante, Umr LISA, UCPP, Université de Corse) recensent les ouvrages de ce type qui ne sont pas des vestiges du passé mais bien des équipements d'intérêt général qu'il s'agit de préserver pour l'avenir de nos terrains.

Par exemple, le ruisseau de Mazzolu qui était géré collectivement par le passé et bénéficiait aux différentes parcelles agricoles le long de son tracé a été détourné du fait de la réalisation d'une piste privée (sans aucune mauvaise intention du propriétaire de la piste qui ne savait tout simplement pas ce qu'il se passerait).

Lors des fortes pluies, il inonde désormais la parcelle C179 que j'exploite et les parcelles d'amandiers en C178 ce qui conduit à la mort de nombreux arbres. Les exemples sont nombreux sur la commune.

L'objectif de valorisation et de préservation de la trame verte et bleue devrait inclure des actions de restauration et de préservation de la trame des sentiers communaux et des ouvrages traditionnels de gestion d'eau.

Je vous remercie de la prise en considération de ces éléments dans votre rapport, et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Service Agriculture et Forêt
Unité Foncier Rural et Forêt

Ref : DC/NM/UF/2025-042
Affaire suivie par : Damien CAZAUX
Tél : 04 20 06 70 82
Mel : ddt-saf-foret@haute-corse.gouv.fr

Bastia, le **06 FEV. 2025**

Le directeur départemental des Territoires

à

EARL ORTI DI GORGONUS
Madame RACTMADOUX Alice
250 chemin du vallon de bagnols
13090 AIX EN PROVENCE

Objet : **EARL ORTI DI GORGONUS – Parcelles n°174, 175, 176, 179, section C – Commune de MONTICELLO**
Réf : **N° 2024/275** (à rappeler dans toute correspondance)
PJ : un arrêté d'autorisation

Je vous notifie l'arrêté préfectoral vous autorisant à défricher **32386 m²** de bois sur les parcelles n° **174, 175, 176, 179**, section **C**, sise sur la commune de **MONTICELLO**, en vue de la réalisation d'un projet de mise en valeur agricole. La validité de cette autorisation est de 5 ans à compter de la présente délivrance. Vous avez opté pour une compensation au défrichement sous la forme de travaux de génie civil ou biologique. Le respect de ces mesures sera contrôlé lors d'une visite de terrain par les agents de la direction départementale des territoires. Vous trouverez les recommandations environnementales à prendre en compte au sujet des espèces sensibles insulaires sur le site internet de la DREAL ainsi sur votre arrêté portant décision d'examen au cas par cas.

Je vous précise que l'autorisation de défrichement ne prévaut pas sur les autres procédures administratives, notamment celles relevant du code rural et de la pêche maritime, du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement.

Par ailleurs, s'agissant d'une mise en valeur agricole, votre projet est un agrandissement d'exploitation qui est soumis à autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures et en application des dispositions des articles L.331-1 à L.331-11 du Code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, je vous invite à vérifier si vous devez déposer une demande d'autorisation d'exploiter, via la téléprocédure LOGICS, accessible sur le site internet :

<http://www.mesdemarches.agriculture.gouv.fr/demarches/exploitation-agricoles/obtenir-une-autorisation-d-346>

Vous y trouverez les renseignements réglementaires et également, en téléchargement, la notice d'utilisation du formulaire de demande d'autorisation d'exploiter.

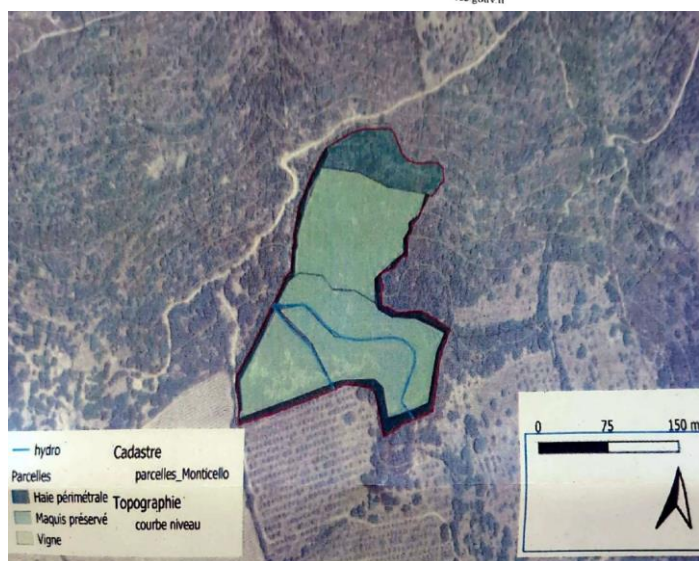
La Cheffe du Service
Agriculture et Forêt,

Isabelle POGGI

Copie à : mairie de MONTICELLO, Monsieur Antoine ARRIGHI de CASANOVA

1 / 1

ADRESSE POSTALE : 8 boulevard Benoîte Danesi - CS 60008 - 20411 BASTIA CEDEX 9
Standard : 04 95 34 50 00 - Mel : ddt@haute-corse.gouv.fr



Réponse de la commune :

L'observation concernant la trame verte et bleue sera prise en compte dans les compléments à apporter au document graphique et aux OAP thématiques, sous réserve de pouvoir identifier précisément les éléments concernés (tracé des sentiers, localisation des ouvrages).

Déclassement de la parcelle C174 en zone agricole :

La parcelle est actuellement située en zone N, ce qui ne remet pas en cause la possibilité d'exercer une activité agricole, mais encadre son évolution pour préserver les équilibres écologiques et paysagers.

Ce secteur présente :

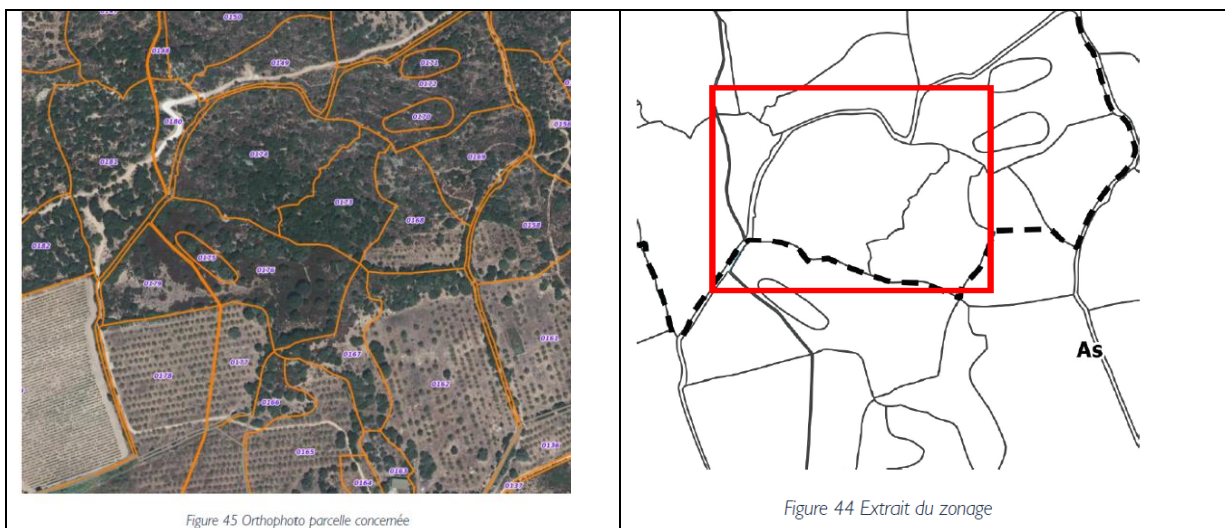
- une topographie marquée et une accessibilité limitée,
- une trame de terrasses agricoles anciennes, partiellement entretenues,
- un caractère paysager fort, contribuant à l'identité de la vallée du Reginu,
- une sensibilité aux risques naturels, notamment incendie et ruissellement,
- et un environnement mité, peu favorable à une activité agricole pérenne ou structurée.

Dans ce contexte, le maintien en zone N apparaît justifié. Il permet de concilier une activité agricole extensive (entretien, récolte, débroussaillage...) avec les objectifs de préservation du paysage et des milieux naturels.

En revanche, le zonage N n'autorise pas par principe les constructions agricoles pérennes (type hangars, serres fixes, clôtures importantes). Celles-ci peuvent néanmoins être envisagées sous conditions strictes, dans le cadre de dérogations prévues par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans un tel cas, le porteur de projet devra démontrer l'absence ou la maîtrise des impacts environnementaux et paysagers, en cohérence avec les spécificités du site.

Ainsi, la zone N permet d'accompagner des usages agricoles raisonnés, tout en garantissant la protection de ce secteur sensible.



3.1.27 – Observation de Christine TADDEI

Madame la commissaire enquêtrice,

Ma contribution concerne la parcelle F 615 , de 558m² , située en zone UB1 dans le village de Monticello. Actuellement constructible.

Avec le changement de PLU, cette parcelle sera classée en zone "boisée classée".

Ma demande:

* que cette parcelle reste constructible (il y a déjà un bassin et des murets en pierres, et pas d'arbres , excepté un figuier)

à défaut,

*que la constructibilité soit maintenue sur la moitié de la parcelle ;

sur le plan n°2, cette partie correspond aux limites A,B,C,G, H, I , environ 240 m²

(et seulement l'autre partie moitié correspond aux lettres D,E,F,G environ 318m², passerait en ZBC)

En espérant que ma demande sera prise en considération,

je vous prie de recevoir , Madame, mes respectueuses salutations.

En PJ:

4 photos montrant la partie de la parcelle ABCGHI, on voit le bassin , les murets en pierres, le figuier..

2 plans



Réponse de la commune :

La parcelle F615 est actuellement classée en zone UB, mais fait l'objet, dans le projet de PLU, d'une prescription d'Espace Boisé Classé (EBC) sur sa totalité. Cette évolution vise à assurer la préservation des espaces boisés urbains, en application de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, dans le cadre des obligations imposées par la Loi Littoral.

Ce classement a été proposé après analyse de la structure végétale et de l'intérêt paysager du secteur. Même si certaines parties de la parcelle semblent peu boisées ou en partie aménagées (murets, bassin), la parcelle s'insère dans un continuum végétal significatif à préserver, qui contribue à la qualité du cadre de vie et à la régulation écologique locale (fraîcheur urbaine, biodiversité, etc.).

La demande de maintien en zone constructible, même partiel, n'a pas été retenue, pour plusieurs raisons :

- La division de la parcelle entre constructible et non constructible serait de nature à encourager le mitage et affaiblirait la lisibilité du zonage ;
- Le site est localisé en secteur sensible, dans un contexte de forte pression foncière, ce qui impose une gestion rigoureuse du foncier disponible ;
- Le classement en EBC a été soumis à l'avis de la CDNPS, conformément à la réglementation, et s'inscrit dans une démarche de préservation cohérente à l'échelle communale.

La commune a fait le choix d'assurer un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces végétalisés. Ce classement ne remet pas en cause les usages existants, mais empêche toute nouvelle construction pour garantir la protection durable de ces espaces.

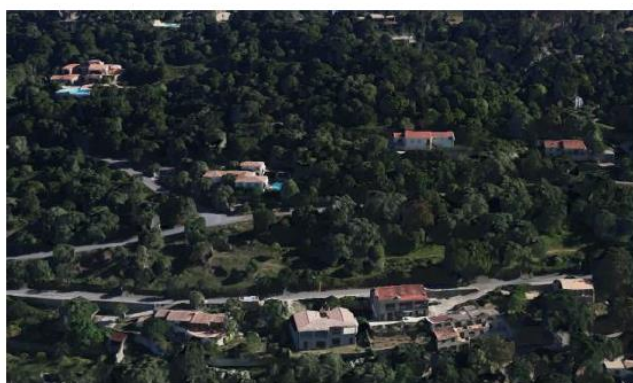


Figure 15 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)

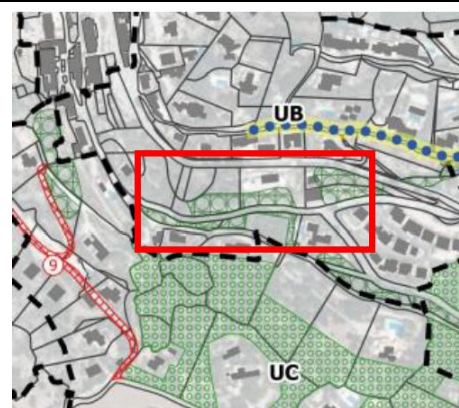


Figure 14 Extrait du zonage

3.1.28 – Observation de Antoine GIUDICI

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe ma contribution à l'enquête publique relative au déclassement en zone N du secteur sud de la commune (section cadastrale C).

Pièce jointe :

Observations relatives au déclassement en zone N du secteur Sud de la Commune
(Section C du plan cadastral)

Madame la Commissaire enquêtrice,

J'exploite à titre non-professionnel depuis 2019 la parcelle cadastrée section C, n°552 sur laquelle je procède à la requalification d'une ancienne oliveraie et j'ai pour projet d'étendre cette exploitation sur les parcelles cadastrées section C, n°90, 140 et 141 dans le cadre d'une activité agricole à titre secondaire (parcelles propriétés de ma mère).

C'est en cette qualité que je vous adresse les observations ci-après.

Le plan de zonage du projet de PLU prévoit le déclassement en zone N de l'intégralité du secteur Sud de la Commune, situé en section C du plan cadastral, précédemment classé en zone A où se trouvent les parcelles mentionnées plus haut.

Si depuis 2012 les zones N ne sont plus soumises à un principe absolu d'inconstructibilité, le règlement du PLU peut toutefois limiter les possibilités d'aménagement et les utilisations des sols dans ces zones en les restreignant davantage qu'en zone A.

Dans le même temps, l'article L122-10 du Code de l'urbanisme pose un principe de maintien des terres nécessaires au développement des activités agricoles.

L'article L122-11 du même code en déduit que les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières peuvent être autorisées dans les zones définies à l'article L122-10.

Il s'évince de ces différents principes que si le classement en zone N de terres qui sont « *nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières* » n'est pas prohibé par principe, c'est à la condition que ce classement ne s'accompagne pas d'une limitation des équipements agricoles qui peuvent y être édifiés sous peine de porter atteinte au maintien et au développement des activités agricoles.

Ainsi, la jurisprudence considère que les règlements de PLU qui classent en zone N des terrains pouvant être utiles au maintien de l'activité agricole, ne peuvent prévoir dans le règlement, de dispositions de nature à restreindre la vocation agricole (CE, 3/5 SSR, 6 février 1998, n°161812 ; TA de Grenoble, 6 novembre 2018, n°1701033 ; 1701081 ; 1703210 ; 1703435 ; 1703441 ; 1703443 ; 1703449 ; 1703452 ; 1703455 ; 1703460 ; 1703461)

Le secteur sud de la Commune déclassé en zone N correspond à d'anciennes cultures en terrasse typiques de l'agropastoralisme insulaire avec des terres qui faisaient l'objet d'une polyculture et d'un polyélevage : culture de céréales (blé, orge...), oliveraies et élevage (ovin, caprin principalement).

La consultation des matrices cadastrales napoléoniennes atteste de cette vocation agricole de la section C, un très faible nombre de parcelles étant alors classé en « *terre vaine* ». On constate au contraire une proportion importante d'oliveraies, de terres cultivées et d'ouvrages ruraux.

Cette vocation agricole se constatait encore il y a peu sur les photographies aériennes de la zone, qui attestent de la persistance des activités agropastorales jusqu'à la moitié du XXème siècle.

De nos jours, cette vocation agricole perdure aussi bien via des exploitations agricoles encore existantes ou naissantes (cf contributions n°30 et 17 du registre dématérialisé) que par l'entretien et l'usage par les propriétaires de leurs propriétés à vocation agricole.

Au niveau régional, le PADDUC classe la zone dans diverses catégories on relève ainsi :

- Un classement de la quasi-totalité de la zone dans les Espaces Ressources pour le Pastoralisme et l'Arboriculture Traditionnelle (ERPAT) (cf CTPENAF page 16)
- Un classement résiduel dans les Espaces Naturel, Sylvicole et Pastoraux (ENSP) (cf CTPENAF page 34).

Le dossier CTPENAF classe l'essentiel de la zone en oliveraie ou en « pastoral à fort potentiel ». Seule la crête située au-dessus du lieudit Guadi et la vallée de Liccialdo sont intégrées dans la zone « réserve (*maquis, lande, eau*) (cf CNPENAF page 35).

Une part importante de la zone figure au registre parcellaire agricole, attestant de l'actualité de la vocation agricole de la zone (cf CTPENAF page 18).

La totalité de la zone est intégrée aux AOC et AOP suivantes : brocciu, viande, huile d'olive, miel, vin de corse, agrumes

Il s'en évince que la zone a bien une vocation agro-pastorale, nonobstant le déclin de l'activité agricole.

➤ Sur la possible restriction des activités agricoles prévues par le projet de PLU

Le projet de règlement prévoit en son article 1.5 que les constructions en zone N sont autorisées à la condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole. Mais il ajoute « *dans le respect du caractère de la zone* ».

La notion de caractère n'est pas précisée au règlement et peut s'entendre soit de la typicité de la zone soit de sa destination (caractère agricole ou naturel).

Selon l'interprétation que l'on fait de la notion de caractère de la zone, un projet de construction en zone N pourrait être soit refusé soit attaqué, même en présence d'un lien de nécessité agricole

En effet, le préambule du Titre 4 définit la zone N comme recouvrant les secteurs « *à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Le caractère de la zone N n'est donc pas défini au regard de sa vocation agro-pastorale, pourtant reconnue par le CTPENAF et les annexes du PADDUC (ERPAT notamment).

Il en résulte qu'en l'état du projet de PLU, aucune construction nouvelle en zone N ne serait admise, même s'il existe un lien de nécessité avec une activité agricole, dans la mesure où le caractère de la zone, tel que défini au préambule, n'est pas étendu aux destinations agricoles ou agropastorales mais uniquement forestières.

Par ailleurs, l'article 1.5 ajoute comme condition de constructibilité que les bâtiments nécessaires à l'exploitation soient « *regroupés autour du siège de l'exploitation* » ce qui limite considérablement les possibilités d'installation dans la zone. En effet, le classement en zone N interdira toute nouvelle installation nécessitant la construction d'un bâtiment d'exploitation.

En l'état du projet de règlement, le classement en zone N du secteur Sud de la Commune est susceptible de porter atteinte à la vocation agricole de la zone et de limiter les possibilités d'installations nouvelles nécessitant un bâti agricole.

Pour y remédier il est proposé :

- De maintenir le zonage agricole de la zone.
- A défaut, de créer un indice Npastorale pour reconnaître au sein de la zone N, les secteurs qui sont historiquement dédiés aux activités agro-pastorales et d'arboriculture traditionnelle et d'en tirer les conséquences de manière explicite dans le règlement pour permettre à des exploitations agricoles nouvelles de s'y installer.
- De modifier le préambule du titre 4 du règlement pour intégrer une vocation agropastorale à la zone N et de modifier le règlement de la zone N pour permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles, y compris celles nécessitant la réalisation de bâtiments d'exploitation.

Proposition de rédaction du préambule :

« La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages **façonnés par l'agropastoralisme** et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; **soit du potentiel agropastoral et d'arboriculture traditionnelle** ; soit de l'existence d'une exploitation forestière **ou agricole**.

Elle est destinée à la préservation des espaces naturels, aux activités agropastorales et d'arboriculture traditionnelle et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de ces exploitations. »

Proposition de rédaction de l'article 1.5 du règlement des zones A et N :

« 1.5 Sont autorisées dans l'ensemble des zones A et N à l'exception des secteurs Aspr, Asb, AT, Ata, Npr, Nar et Narpr, à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect du caractère de la zone **tel que défini au préambule** et qu'elles soient regroupées autour du siège d'exploitation. »

Je vous prie de bien vouloir intégrer ces observations au registre de l'enquête publique et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de ma parfaite considération.

Antoine GIUDICI

Fait à BASTIA le 16.06.2025



Réponse de la commune :

GIUDICI Antoine demande de reclasser les parcelles en zone A : C 552, C 90, C 140, C 141

Les parcelles C90, C140 et C141 : Ces parcelles sont actuellement situées en zone N, ce qui n'exclut pas la possibilité d'y exercer une activité agricole, mais encadre son évolution afin de préserver les équilibres écologiques et paysagers.

Ce secteur présente :

- une topographie marquée et une accessibilité limitée,
- un caractère naturel et paysager affirmé,
- une situation en marge du tissu urbanisé,
- une sensibilité aux risques naturels (ruissellement, incendie).

Dans ce contexte, le maintien en zone N apparaît justifié. Il permet de concilier des usages agricoles extensifs (entretien, récolte, débroussaillage...) avec les objectifs de préservation du site.



3.1.20 – Observation du bureau d'étude LABORA

veuillez trouver ci joint une contribution en soutien à la requête de Monsieur Jean-Sampiero ANDRE

Pièce jointe :

Objet : Opposition au classement en Espace Remarquable et Caractéristique (ERC) d'une exploitation agricole sur la Commune de Monticello (2B)

Observation consignée au registre dématérialisé Par le cabinet LABORA, au nom de Monsieur Jean-Sampiero ANDRE

Madame,

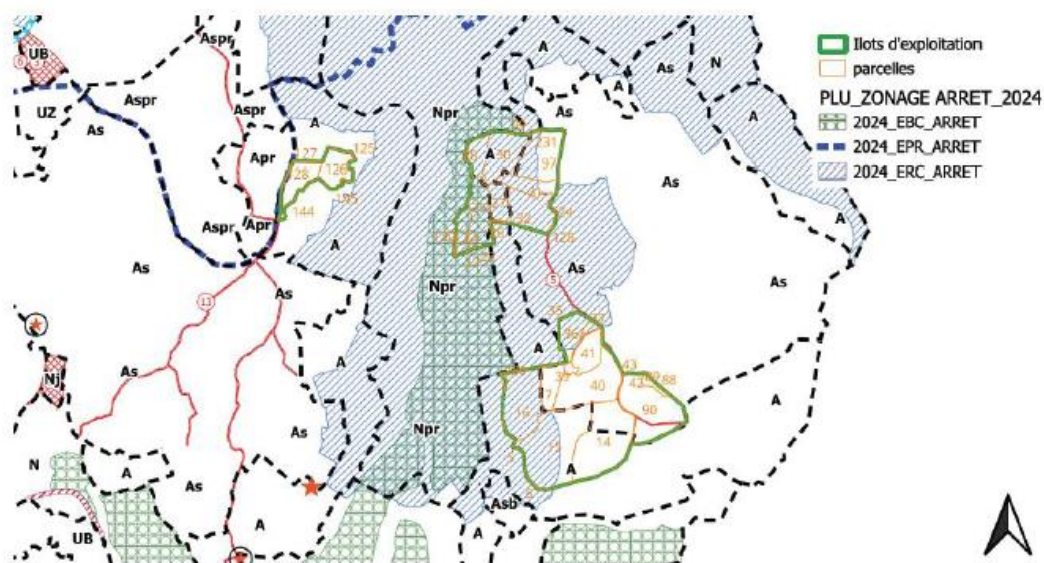
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monticello, nous souhaitons faire part de nos observations en tant que bureau d'études agroécologiques accompagnant Monsieur Jean-Sampiero ANDRE, exploitant oléicole.

Le projet de zonage proposé, en particulier le classement d'une grande partie des terres agricoles en **Espace Remarquable et Caractéristique (ERC)**, présente de fortes contraintes pour l'exploitation et met en péril sa viabilité économique. À l'inverse, un **classement en zone agricole (A)** assorti d'une **reconnaissance en Espace Stratégique Agricole (As) sur une grande partie des terres** nous paraît cohérent tant au regard de la réglementation que des enjeux territoriaux.

Contexte de l'exploitation

Monsieur ANDRE cultive une oliveraie familiale située au lieu-dit « Arbo », remise en production progressivement depuis plusieurs décennies après avoir été ravagée par des incendies. L'exploitation, aujourd'hui structurée, produit une huile d'olive AOP bien connue localement. Le projet agricole s'inscrit dans une logique de durabilité : rénovation des plantations, diversification, adaptation au changement climatique.

Analyse des zonages proposés par le PLU



Carte des ilots d'exploitation et propositions de classements PLU Juin 2025
Monticello - Lieu dit Arbo

Ilot 1 – Parcelles A128, A126

Ces terres sont classées en zone Agricole (A), ce qui correspond à leur vocation. Aucune remarque particulière. Monsieur ANDRE est en fermage sur ces terres.

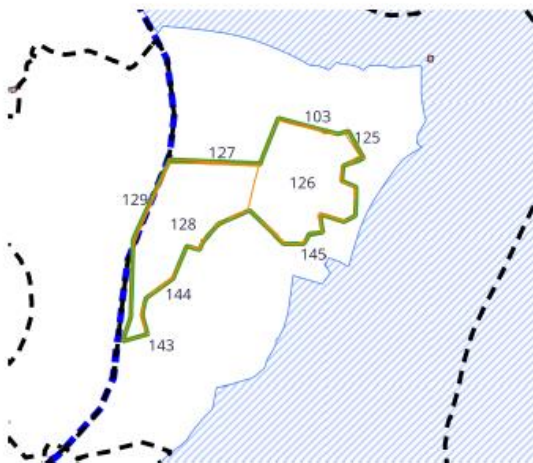


Figure 1: carte des propositions du PLU pour l'ilot 1 de l'exploitation ANDRE (vert EBC, bleu hachuré ERC, blanc A ou As)

Ilot 2 – Parcelles A28, A30, A97, A31, A24, A25, A27, A32

Cet ensemble constitue le cœur de l'exploitation avec oliveraies traditionnelles, jeunes plantations, parcelles en cours d'aménagement, ainsi que plusieurs équipements d'exploitation.

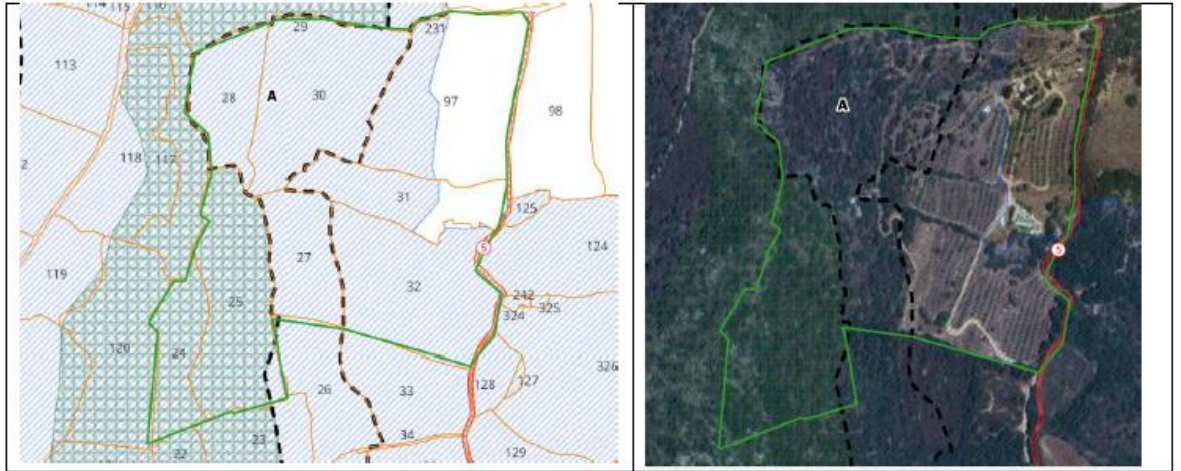


Figure 2: carte des propositions du PLU pour l'ilot 2 de l'exploitation ANDRE (vert EBC, bleu hachuré ERC, blanc A ou As)

- **Superposition de zonages** : Les parcelles sont à la fois classées en ERC, EBC (espaces boisés classés) et, très partiellement, en As.
- **Problèmes posés** :
 - Le classement en ERC (notamment sur A28, A30, A97, A31, A24, A25, A27, A32) limite à 50 m² les constructions possibles pour l'activité agricole, selon l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.
 - La présence et l'évolution de bâtiments techniques existants (stockage, poulaillers) devient juridiquement incertaine.
 - Le classement en EBC sur des oliveraies en cours de rénovation (A24, A25) pourrait alourdir leur reconversion sans justification écologique claire. En outre, ces parcelles -en plus des oliviers- sont aussi constituées d'anciennes terrasses qui n'avaient pas de vocation boisée. Leur classement définitif en EBC pourrait limiter les possibilités agricole sur ces terrains.

Ilot 3 – Parcelles A36, A37, A41, A39, A17, A16, A15, A14, A40, A90, A89

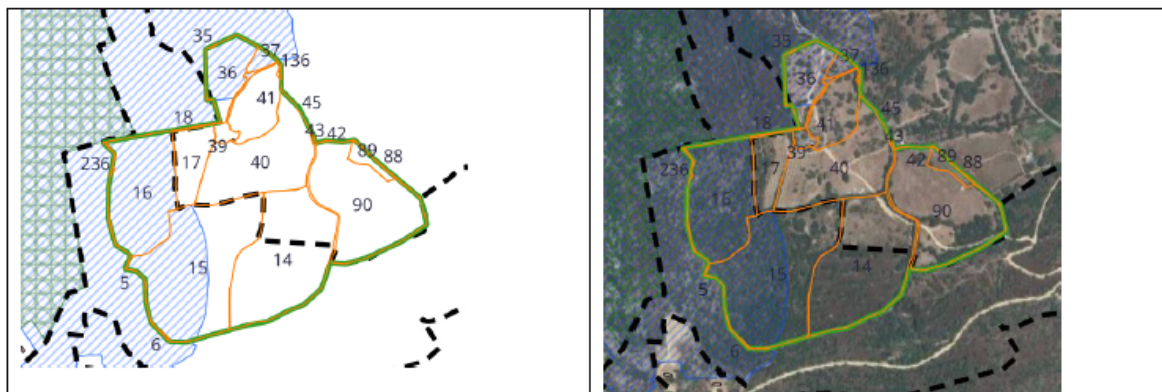


Figure 3: carte des propositions du PLU pour l'ilot 3 de l'exploitation ANDRE sur fond satellite (vert EBC, bleu hachuré ERC, blanc A ou As)

Là encore, les zonages se croisent entre ERC et As. Les parcelles A36 et A41, pourtant bâties, seraient partiellement classées en ERC. Les parcelles A16, A15 (partiellement), A36 et A41 supportent des équipements agricoles essentiels.

Monsieur ANDRE est fermier sur les parcelles 14 et 15 et propriétaires des autres parcelles.

Il a un projet de création d'un hangar sur la parcelle 90, installation qui s'avère nécessaire pour le développement de l'exploitation. Ce hangar serait équipé de panneaux photovoltaïques. L'étude d'implantation a déjà été réalisée et soumise aux services de la commune.

Cette parcelle 90 est classée par la proposition de PLU As. Un classement en A d'une partie de la parcelle faciliterait les démarches pour l'obtention du permis pour ce bâtiment.

Problématiques soulevées par le classement en ERC

1. Frein au développement agricole

- Les besoins techniques liés au stockage, à la transformation, à l'adaptation aux nouvelles pratiques ou aux circuits courts ne peuvent être satisfaits sous le régime ERC.
- L'article L.121-23 interdit la majorité des constructions nécessaires à l'activité.

2. Non-conformité à la réalité du terrain

- Les parcelles sont déjà cultivées, bâties, ou en voie de mise en valeur.
- **Aucune donnée environnementale spécifique ne justifie ce classement** : les parcelles ne sont pas référencées dans des zones à forte valeur écologique telles que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et

Floristique), Natura 2000, ou l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). Il n'existe pas non plus d'espèces protégées identifiées, ni d'éléments géomorphologiques remarquables ou rares qui nécessiteraient une protection particulière.

- **La limite du zonage ERC semble avoir été tracée de manière générique**, sans prise en compte de la réalité parcellaire. On observe, notamment sur les vues satellitaires, que cette limite ne suit ni les contours des plantations, ni ceux des unités paysagères cohérentes, ni les infrastructures existantes. Cela crée des incohérences flagrantes et nuit à la lisibilité du document d'urbanisme.
- **La commune a en outre sorti de l'ERC des parcelles au motif qu'elles étaient exploitées en oliveraie ou simplement démaquisées** ce qui est le cas de la majorité des parcelles exploitées par Monsieur ANDRE.

3. Incohérence avec les documents de planification

- Le **PADDUC** souligne l'importance des **ESA en zone littorale** pour garantir la souveraineté alimentaire, lutter contre la pression foncière et valoriser les pratiques agricoles durables.

4. Effets contre-productifs sur le paysage

- Le classement ERC vise à préserver en particulier une trame paysagère en mosaïque, que seule une activité agricole vivante permet de maintenir.
- Sans possibilité d'évoluer, l'exploitation serait abandonnée, favorisant l'emmaquisement et le risque incendie.

Demande de reclassement et proposition équilibrée

Nous proposons :

- Le **retrait de l'ensemble des parcelles agricoles actives du périmètre ERC**, en particulier celles qui sont bâties ou en pleine production.
- Leur **classement en zone A ou As en tant qu'Espace Stratégique Agricole (ESA)**.

À minima, nous demandons le reclassement en As des parcelles suivantes, essentielles à l'activité :

- **Ilot 2** : A30, A31, A32, A97
- **Ilot 3** : A15, A17, A36, A37

Les parcelles plus marginales (A16, A25, A24, A28, A27) pourraient, à la rigueur, conserver un classement en ERC si les travaux légers de valorisation (démaquisage, taille) y restent autorisés.

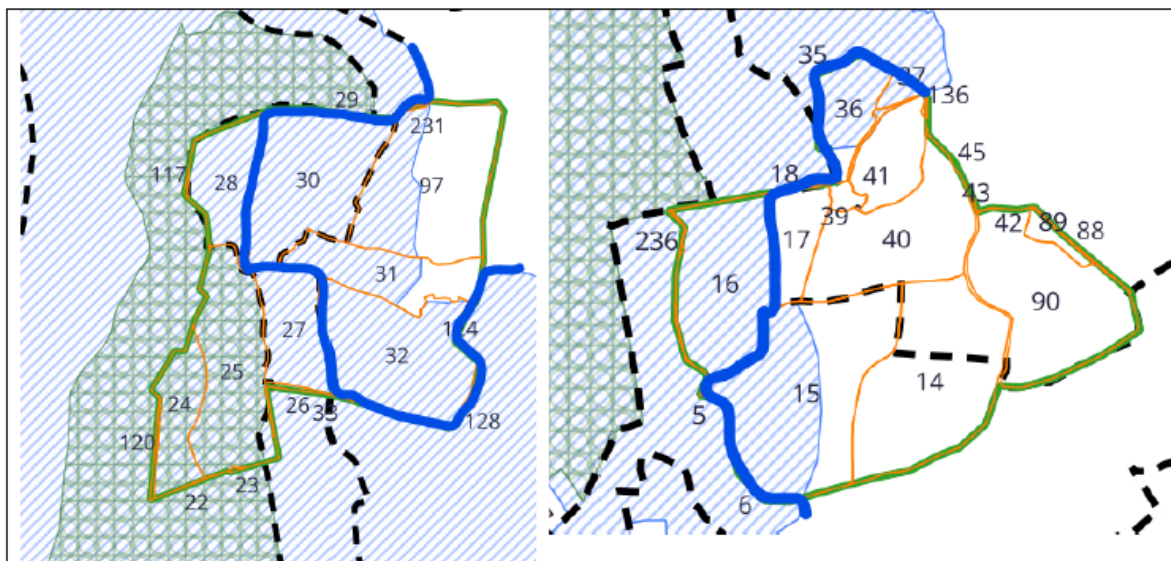


Figure : Proposition de décalage de la limite de l'ERC pour préserver le potentiel agricole de l'exploitation

Conclusion

Nous soutenons pleinement la demande de Monsieur ANDRE d'exclure les parcelles agricoles en activité du périmètre ERC, au profit d'un classement plus adapté en ESA (As) ou en Zone Agricole (A) . Cela permettrait :

- De préserver une activité oléicole ancrée dans le territoire ;
- De garantir la continuité paysagère par l'entretien des terres ;
- De répondre aux objectifs du PADDUC et aux exigences du développement rural durable.
- De permettre l'évolution des bâtiments d'exploitation nécessaires à la bonne marche de l'exploitation et sa résilience.

Nous restons à votre disposition pour tout complément.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Cabinet LABORA

Alice RACT MADOUX

Alice.ractmadoux@labora.fr

06 12 84 80 02

Pour Monsieur Jean-Sampiero ANDRE

3.1.30 – Observation de l'association RISURGENZA

Veillez trouver ci joint la contribution de l'association Risurgenza au PLU de la commune de Monticello, ainsi qu'un bref descriptif de l'objet de notre association.

Pièces jointes :



Risurgenza propose une aide pour créer des paysages résilients.

L'association est spécialisée dans la gestion globale et écologique de l'eau. Elle a été créée pour faire face à la nécessité de trouver des solutions pour limiter les risques de pénuries d'eau, ou les dégâts causés lors des intempéries, et promouvoir la notion de souveraineté alimentaire qui est indissociable d'une gestion globale de l'eau.

Nous proposons aux communes aux particuliers et aux agriculteurs d'être référencés parmi les sites pilotes d'un programme de gestion globale et écologique de l'eau pour la Corse, et élaborons ensemble une stratégie commune d'adaptation au changement climatique pour la gestion et le partage de la ressource en eau.

Il n'existe pas de solution unique pour remédier à la pénurie d'eau ou bien à ses excès. Il est essentiel d'adopter une approche globale qui tienne compte de toutes les facettes des systèmes hydriques et de leurs interdépendances.

Risurgenza souhaite donc entreprendre un travail collectif avec les communes, les agricultrices et les agriculteurs et les particuliers. Ce travail consiste à faire un inventaire du territoire afin d'identifier les origines et les chemins de l'eau puis étudier ensemble les aménagements possibles pour « **cultiver l'eau** »* en s'appuyant sur les techniques de l'hydrologie régénérative.

L'Hydrologie Régénérative est la science de la régénération des cycles de l'eau douce par l'aménagement du territoire (terrasses cultivées, noues, baissières, biefs, retenues collinaires, etc.)

Nous souhaitons inciter les communes à concilier les travaux d'hydrologie régénérative avec la réhabilitation de jardins pour qu'ils puissent être cultivés par les villageoises et les villageois, ou favoriser l'installation de jeunes agricultrices et agriculteurs.

*** Cultiver l'eau**, se situe en amont des ressources disponibles. C'est donner la priorité à l'eau verte, celle qui est stockée dans le sol et la biomasse.

Risurgenza contribue à faciliter une prise de conscience primordiale pour considérer l'hydrologie régénérative associée à la notion de souveraineté alimentaire comme une nécessité d'intérêt général, au même titre que l'élargissement d'une route pour désenclaver un village, ou des travaux d'assainissement.

Nous proposons des solutions qui reposent sur des techniques dont l'efficacité est avérée.

Rejoindre les sites pilotes permet de créer une synergie en multipliant les initiatives où l'hydrologie régénérative peut s'exprimer. C'est contribuer, à son niveau à entretenir l'ensemble du réseau hydrique pour le bien de tous.

Siège social de l'association : Sajabicu Route de Porri 20213 Penta di Casinca

Contact : risurgenza@gmail.com Tél : 06 03 40 46 00

CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION RISURGENZA

à l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello

Objet : Sauvegarde active des structures agricoles et hydrauliques traditionnelles – appel à une approche régénérative du territoire

Madame la Commissaire enquêtrice,
Mesdames, Messieurs les élus,

L'association **Risurgenza**, engagée en Corse pour la **régénération des paysages agricoles et du cycle de l'eau**, souhaite contribuer à l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello.

Notre collectif œuvre à la préservation et à la réactivation des structures traditionnelles qui fondent la résilience écologique et territoriale : **terrasses agricoles, canaux gravitaires, sentiers et murets de soutènement**, aujourd'hui gravement menacés par l'artificialisation, l'abandon et l'oubli.

Une vision affirmée dans le discours mais incomplètement traduite dans les orientations

Le document de présentation du PLU reconnaît à juste titre la valeur paysagère et patrimoniale de ces structures. Il affiche des ambitions de préservation, notamment au sein des zones agricoles stratégiques.

Cependant, **le projet de PLU reste largement en-deçà des enjeux**. Aucun inventaire précis ni opposable n'est annexé. Les protections réglementaires restent générales et peu contraignantes. Aucune stratégie claire de **valorisation, restauration ou entretien** de ces infrastructures hydrauliques n'est formulée. En parallèle, des zones de développement urbain sont proposées **au contact direct de ces structures fragiles**, sans garantie de continuité ni de cohérence écologique.

Cette **dissociation entre les principes énoncés et leur traduction concrète** est regrettable et affaiblit la portée du PLU.

L'héritage agro-hydraulique de Monticello : un levier vital pour l'avenir

Les **restanques** et les canaux traditionnels ne sont pas de simples éléments de décor : ce sont des **infrastructures d'adaptation au climat méditerranéen**, pensées pour :

- ralentir et infiltrer l'eau de pluie,
- préserver les sols fertiles,
- réguler les flux hydriques et recharger les nappes,
- favoriser la rétention de biodiversité,

- maintenir une agriculture sobre et ancrée dans le territoire.

En lien avec les travaux en **hydrologie régénérative**, nous affirmons que ces éléments doivent être au **cœur de la planification** : non pas simplement comme patrimoine à protéger, mais comme **infrastructure vivante à régénérer et à valoriser**.

Recommandations de Risurgenza

Pour répondre à ces enjeux, nous recommandons que le PLU de Monticello :

1. **Identifie, cartographie et protège** explicitement les linéaires de terrasses, canaux et sentiers existants dans les documents annexes opposables ;
2. Intègre ces structures dans une **trame écologique et hydrologique fonctionnelle**, en lien avec les orientations du SCOT et les stratégies climatiques régionales ;
3. Conditionne toute ouverture à l'urbanisation à des **mesures de gestion de l'eau fondées sur les principes de ralentissement, infiltration et non-imperméabilisation** mais aussi de continuité des écoulements ;
4. S'engage avec les acteurs locaux (propriétaires, associations, agriculteurs) dans une **charte communale de restauration des structures hydrauliques traditionnelles**, pouvant mobiliser des financements régionaux ou européens (FEADER, Agence de l'eau, etc.). Cette démarche largement portée par le PETR de Balagne doit pouvoir trouver sa déclinaison opérationnelle sur le territoire de Monticello.

Une responsabilité politique et paysagère

Nous appelons les élus et services de la commune à faire du PLU **un levier de résilience territoriale**. À Monticello comme ailleurs, c'est en restaurant les continuités écologiques héritées de l'histoire paysanne que nous préparerons un avenir viable.

L'association Risurgenza reste disponible pour participer à toute démarche de dialogue ou d'expertise en lien avec ce travail de fond.

Veuillez agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de notre haute considération.

Pierre André CANCEL

Président

3.1.31 – Observation de Christine TADDEI

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU de Monticello, je vous fais part de ma contribution.

Cela concerne les parcelles C 364 et C 363, mitoyennes, d'une superficie totale de 7960m². Ces 2 parcelles situées au lieu-dit Listrella sur la commune de Monticello, sont en zone A . Elles passeront en zone N avec le nouveau PLU.

Ayant le statut d'agricultrice, je souhaiterais préserver une partie de ces terrains en zone A et pouvoir obtenir la constructibilité UC sur une petite partie.

Ma demande :

Toutes les parcelles situées autour de mon terrain sont en UC , constructibles ou en partie constructibles.

je souhaiterais qu'une bande de terrain d'une largeur de 30 m, soit rendue constructible, passe en zone UC (comme mes voisins) ou à défaut, reste en zone A.

Cette bande de terrain est parallèle à "l'ancien chemin de Monticello" et elle représenterait environ 5 à 10 % sur les 7960m². (voir plan)

Cette bande correspond à la partie plate du terrain.

Après ce "plat", il y a une forte pente et le terrain descend vers la route de Regino située en contre-bas.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution.

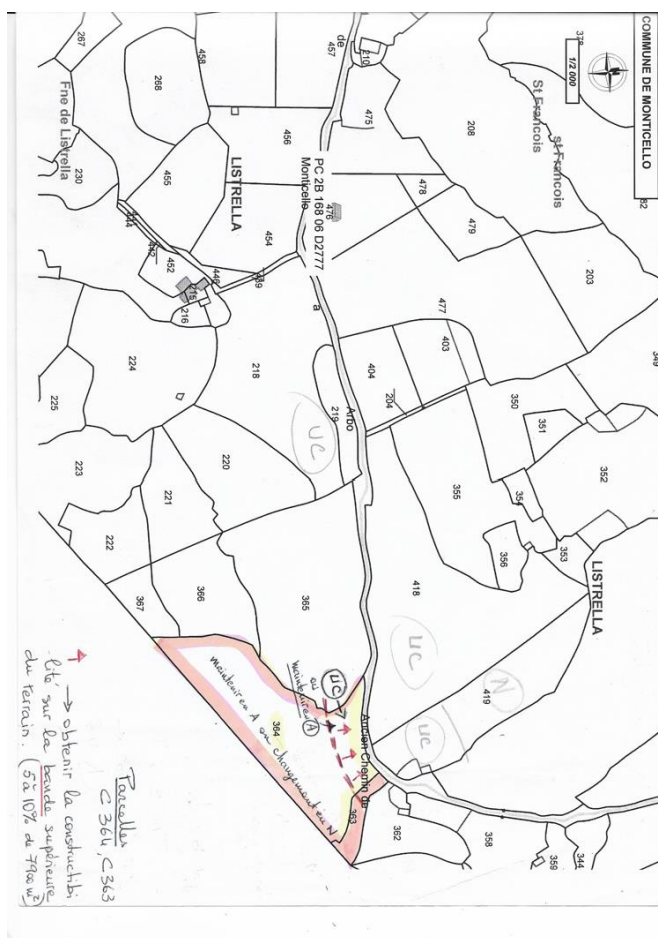
Et en espérant que ma demande sera prise en considération,

je vous prie de recevoir, Madame, mes respectueuses salutations.

Christine TADDEI

En PJ: un plan des terrains, avec la bande de terrain concernée,

Pièce jointe



Réponse de la commune :

TADDEI Christine demande d'intégrer la zone agricole des parcelles C363 et C 364 avec une petite partie en zone UC

Les parcelles 363 et 364 se trouvent en limite d'urbanisation, séparées par une route, mais aujourd'hui classées en zone N avec en partie une prescription d'Espace Boisé Classé EBC. Malgré la proximité d'un tissu d'habitat individuel, elles jouent un rôle de coupure paysagère et forment une transition naturelle entre les zones urbanisées et les espaces naturels en arrière-plan. Le classement en zone N avec EBC vise à préserver : la végétation existante, formant un écran boisé structurant, la fonction environnementale de continuité paysagère, qualité des sols, infiltration, biodiversité et à limiter le mitage de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de maîtrise de l'extension urbaine. **Ni le classement en zone A ni l'intégration partielle en zone UC ne semblent compatibles avec la logique de protection.**

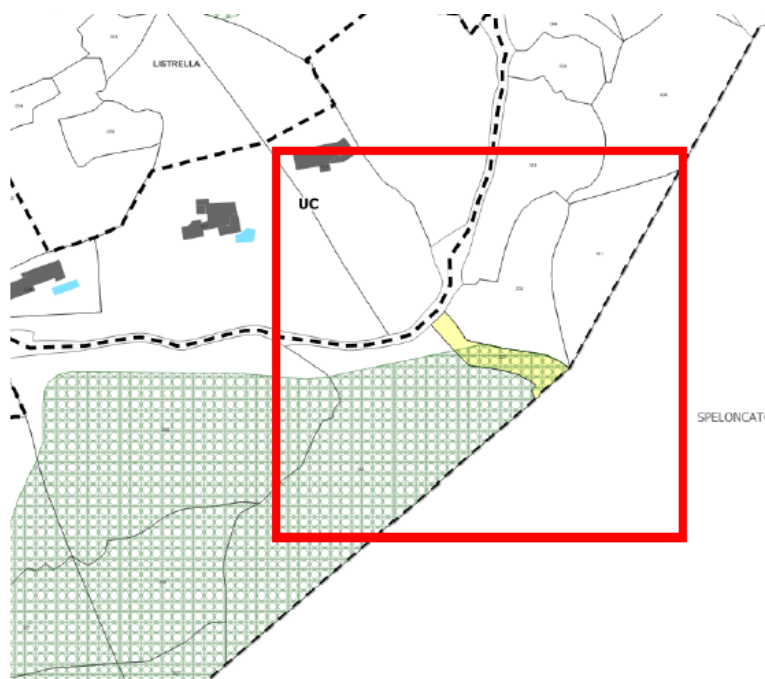


Figure 48 Extrait zonage parcelle concernée

Speloncato, le 16 juin 2025

Transmis par voie électronique à :

enquete-publique-6206@registre-dematerialise.fr

Objet : révision générale du PLU de Monticello

Monsieur le maire de Monticello,
Mesdames, messieurs les conseillers municipaux,
Madame la commissaire enquêteur,

Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur la délimitation du zonage proposée par votre nouveau PLU sur les parcelles lieu-dit TARZANILE.

La situation de cette zone est localisée en limite de la commune de L'Ile-Rousse. Déjà très urbanisée, c'est un quartier résidentiel et de quelques immeubles de locations saisonnières. Cette zone va passer en zone agricole.

Au-delà du fait que je suis propriétaire indivis de deux parcelles (B155 avec mon frère, une parcelle pour laquelle nous avons tenté d'allotir de 1 ou 2 maisons individuelles et dont les démarches ont échoué ; et de la parcelle B157 en indivis avec mes cousins), j'aimerais souligner la cohérence d'urbanisme d'un tel choix ?

Ces parcelles et notamment la B155 est située à proximité de tous réseaux, et un chemin carrossable longe cette parcelle. Une demande de désenclavement a du être déposée devant le juge, ne faisant que conforter notre demande d'obtenir un accès. En effet, l'expert donnant un avis favorable à notre demande, et dont voici un extrait du rapport transmis au tribunal judiciaire de Bastia. L'expert-géomètre M.Esseytte dit :

«

L'expert préconise donc un désenclavement de la propriété Poli par le chemin de Terzanile suivant une servitude indiquée (coloriée) sur le plan pièce annexe 9, permettant le passage sur la bande de roulement actuelle, avec possibilité

d'élargissement sur les bas-côtés existants à 5 mètres, sauf ponctuellement au droit de la propriété des consorts Orabona.

»

Aussi, ces parcelles ne répondent pas aux critères d'identification d'un terrain à vocation agricole compte tenu notamment du PADDUC (cf. carte des ESA), et de leur taille. De plus, ces terrains n'apparaissent pas au registre parcellaire graphique et ne sont donc pas déclarés comme agricole.

La grande proximité avec L'Ile-Rousse en fait un terrain à fort potentiel pour toutes personnes ne trouvant pas à se loger en centre urbain.

Pour finir, ces terrains sont clairement situés dans un secteur urbanisé dans le prolongement de l'agglomération de L'île-Rousse au sens de la loi Littoral (L 121-8 du Code de l'Urbanisme).

Afin de proposer un projet de construction ne déstabilisant pas l'équilibre du PLU de Monticello, nous nous permettons donc de demander de conserver la constructibilité de cette zone pour de l'habitations individuelles résidentielles.

Nous vous remercions pour l'étude de notre demande, veuillez croire, Mesdames, Messieurs en ma sincère considération.

Jean-Dominique POLI

Réponse de la commune :

Jean-Pierre et Jean François POLI maintien de la constructibilité des parcelles B 155 et B 157

Les parcelles actuelles sont classées en zone A, correspondant aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) définis par le PADDUC.

Ces espaces sont identifiés à l'échelle communale en fonction de critères alternatifs stricts :

- leur caractère cultivable et leur potentiel agronomique,
- ou leur caractère cultivable et leur raccordement existant ou projeté à un réseau d'irrigation structurant.

Le classement en zone As donne lieu à une protection réglementaire renforcée par un régime d'inconstructibilité, sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le cas de cette demande :

Les deux parcelles sont intégrées dans le périmètre des ESA potentiels identifiés localement, en cohérence avec les critères du PADDUC.

La commune a l'obligation de contribuer à l'objectif régional de préservation d'ESA, avec une déclinaison par commune, qui s'impose dans le cadre du PLU.

Par ailleurs, ces terrains ne présentent ni continuité directe avec un tissu urbanisé dense, ni justification suffisante pour une urbanisation ponctuelle. Leur ouverture à la construction irait à l'encontre des objectifs de préservation des terres agricoles, et favoriserait le mitage du territoire.

Enfin, bien que votre projet ait été porté de longue date, la non-réalisation des démarches antérieures ne constitue pas un droit acquis à construire.

En conséquence, le maintien de ces parcelles en zone As est confirmé, dans le respect des objectifs du PADDUC et de la stratégie communale de préservation des espaces agricoles.

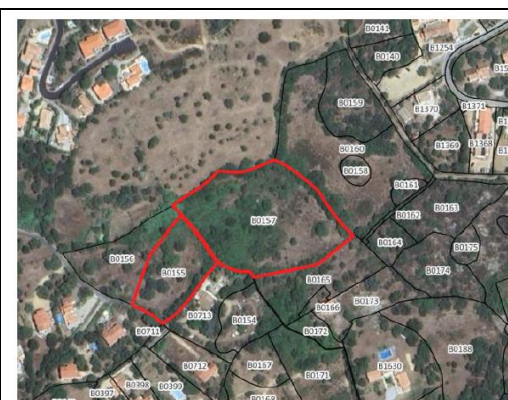


Figure 17 Orthophoto parcelles concernées

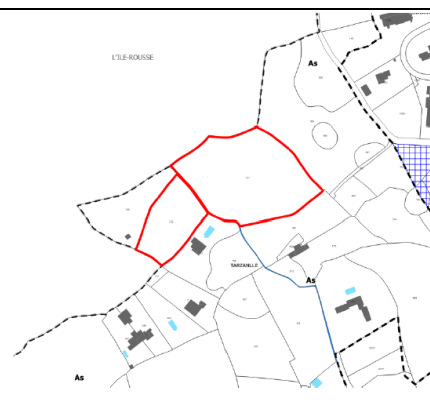


Figure 16 Extrait du zonage

3.2 - Observations consignées au registre déposé en Mairie

Nous précisons que les observations reçues par courrier ont été intégrées au registre papier.

3.2.1 – Observation de DENSARI Gilbert

Je suis propriétaire de la parcelle C 419, le projet de PLU rend inconstructible la partie supérieure de ma parcelle.

Je souhaite que la zone constructible de mon terrain soit remontée d'environ 30 mètres dans l'alignement des nouvelles constructions ce qui me permettrait de conserver environ 800 mètre carrés de zone constructible au-dessus de ma maison.

Réponse de la commune

DENSARI Gilbert maintien de la constructibilité des parcelles C 419 (partie supérieure) carrossable longe cette parcelle.

La parcelle C419 est actuellement partagée entre deux zonages :

- Une partie sud classée en zone UC, correspondant aux extensions pavillonnaires en continuité du village,
- Une partie nord classée en zone N, située à proximité immédiate d'un Espace Boisé Classé (EBC), et présentant une topographie marquée.

La demande porte sur la constructibilité de la partie haute de la parcelle, qui fait aujourd'hui l'objet d'un classement en zone naturelle (N). Cette zone est destinée à la protection des milieux naturels et des paysages, conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

La commune a fait le choix de ne pas retenir cette demande, pour plusieurs raisons :

- Le tracé de la zone UC a été arrêté en fonction de la continuité réelle du bâti existant, afin d'éviter toute extension non maîtrisée et de préserver l'équilibre paysager du secteur.
- La partie haute de la parcelle présente un relief prononcé, avec une pente importante qui ne permet pas une urbanisation raisonnée et intégrée.
- La proximité immédiate d'un EBC renforce l'intérêt écologique et paysager du secteur, ce qui justifie son maintien en zone N.

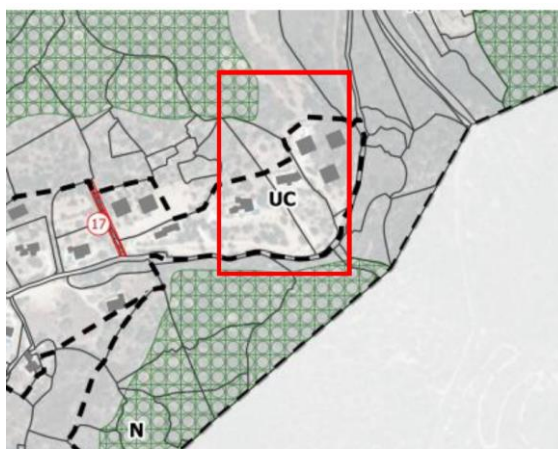


Figure 18 Extrait du Zonage

3.2.2 – Observation de BARRACHINA Mélangy

Parcelle B 403 : pièces déposées ci-joint concernant une extension de la constructibilité de la parcelle 403

La parcelle B 403 d'une superficie de 5080 m². Zone constructible de 1801 m²

Elle se trouve dans le « Pôle Urbain et bassin de vie quotidienne tournée vers l'urbanité » (cf annexe page 1. Entre les deux enveloppes urbaines (cf page 5)

Des habitations existent sur les parcelles voisines. Une zone anciennement non constructible a été débloquée juste au-dessus où des villas ont été construites (cf page 2)

Le but serait de récupérer la zone constructible de 3320 m². Déjà raccordée aux réseaux et accessible par le haut et le bas du terrain.

Une idée serait de récupérer la zone constructible mais NON ACCESSIBLES (ni par le haut ni par le bas) des parcelles B 402 et B 402 (en tout environ 4114 m² et **rebasculer une partie** (3320 m²) vers la parcelle B 403 (cf page 9)

Le projet aurait pour but de, dans le futur, construire une maison intégrée à la topographie, à destination d'habitation principale (cf Plans en annexe 1)

Réponse de la commune

La parcelle C419 est aujourd'hui divisée en deux zonages :

- La partie nord, en zone UC, correspond à des espaces à faible densité, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine du village.
- La partie sud, objet de la demande, est classée en zone N, destinée à la protection des espaces naturels, en raison de leur qualité paysagère, écologique ou forestière.

La demande de reclassement ou d'extension de la constructibilité vers le sud n'a pas été retenue, pour les raisons suivantes :

- La zone UC a été délimitée avec précision, en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine existante, afin de maîtriser l'extension du bâti et d'éviter un étalement diffus.
- La partie sud de la parcelle est située hors de cette enveloppe urbaine, ce qui rend toute extension contraire aux objectifs du PLU et aux principes de la Loi Littoral, qui impose une urbanisation en continuité des villages.
- La topographie en pente du site, combinée à la perméabilisation induite par la voie d'accès depuis la partie haute, soulève des enjeux de prévention des risques (érosion, ruissellements).
- Enfin, le maintien de cette partie en zone naturelle permet de préserver les continuités écologiques et paysagères, en cohérence avec la trame verte locale.

Même si une décision de justice a reconnu un droit d'accès à la parcelle, cela ne remet pas en cause les choix de zonage opérés dans un objectif de développement maîtrisé et de protection des milieux naturels.



Figure 20 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)

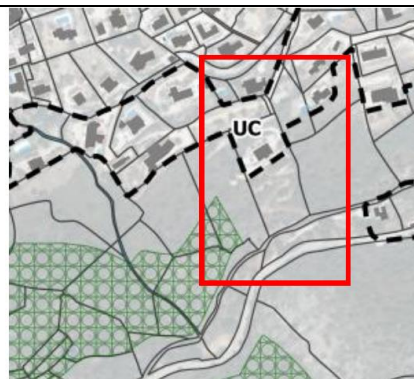


Figure 19 Extrait du zonage

3.2.3 – Observation de POLI Jean Pierre – parcelles B 155 et B 157

propriétaire indivis de ces parcelles, je constate qu'elles ont changé de destination, curieusement elles se trouvent en espace agricole, entourées de construction sans aucune raison alors que leur ancienne destination était l'urbanisation. Cette « goutte » d'espace agricole sans aucune justification n'a pour objet que de changer la destination des biens pour lesquels j'ai fait une procédure pour obtenir un droit de désenclavement et l'expert a rendu un rapport favorable... avant cette déclassification

Réponse de la commune :

Cette observation est à rapprocher de celle de POLI Jean Dominique à laquelle est jointe la réponse de la commune

3.2.4 – Observation de Béatrice OLIVIERI

Lors de la révision du PLU, je souhaiterais que les parcelles qui m'appartiennent numéros 0796/0794 lieu-dit « E VETRICE » deviennent constructibles.

Il s'agit d'une terrain de famille hérité de ma mère, c'est le seul terrain que je possède.

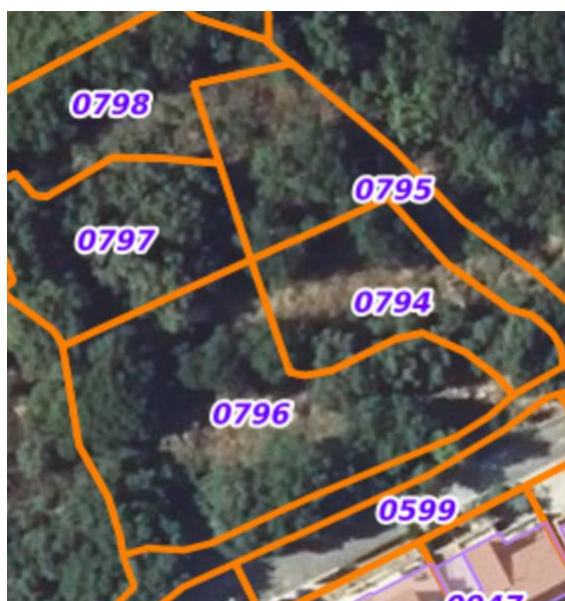
Actuellement retraitée de l'éducation nationale, mes moyes ne me permettent pas d'acquérir un terrain constructible sur la commune ;

Ma famille a toujours habité le village et je vis dans la vieille maison familiale qui n'est pas grande. Mon fils est actuellement pompier à Paris et demande son retour en Corse pour 2026.

Ainsi il pourrait construire sa maison sur ce terrain et rester dans son village.

Je vous signale en outre que la zone proche des parcelles est déjà bâtie et viabilisée.

En espérant une analyse positive de ma demande, je vous adresse mes salutations.



Réponse de la commune :

OLIVIERI Béatrice maintien de la constructibilité des parcelles F 796 F 794

Les parcelles sont actuellement classées en zone N correspondant à des secteurs à protéger pour la qualité de leurs milieux naturels, de leurs paysager ou de leur intérêt écologique conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

- Elle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le PLU
- Sont en discontinuité du tissu bâti, dans un secteur escarpé, peu structuré et sans urbanisation significative à proximité.

Le classement en zone constructible n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- Le site présente une topographie accidentée, limitant les possibilités d'aménagement sans altération du terrain naturel.
- Il s'agit d'un secteur soumis à des risques potentiels (instabilités, ruissellements...), ce qui nécessite une approche prudente.
- Le positionnement de ces parcelles ne permet pas une intégration cohérente à la trame urbaine, et leur ouverture à la construction serait contraire aux principes de lutte contre le mitage fixés par la Loi Littoral.



Figure 22 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)



Figure 21 Extrait du zonage

3.2.5 – Dépôt d'un courrier de Jean Sampiero ANDRE

Ce courrier correspond à l'observation 3.1.1. déposée sur le registre dématérialisé

3.2.6 – Observation de ORTICONI Jean Louis

Madame la Commissaire Enquêtrice

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Monticello je souhaite vous faire part des observations ci-après.

Je suis propriétaire, en autres unités foncières, des parcelles cadastrées section C numéros 480 et 483 sises au lieu-dit Piano dans la limite supérieure du village, étant précisé que les autres unités foncières évoquées, sont quasi exclusivement positionnées en zone AS ou N dans le projet de PLU et ne font l'objet d'aucune remarque de ma part.

Les parcelles 480 et 483, constructibles, viabilisées, et positionnées en zone UC constituent l'assiette foncière de ma résidence principale et ses dépendances.

Le projet de PLU objet de l'enquête dont il s'agit prévoit l'évolution en zone AS de la grande majorité de la parcelle 480 et de la totalité de la parcelle 483 créant une forme de dent creuse entre la parcelle 385 et la surface résiduelle constructible de la 480. Le tracé proposé, est par ailleurs en rupture parfaite avec un existant qui constate une artificialisation raisonnable et harmonieuse de part et d'autre du chemin sur une distance de 700 mètres en amont de la Chapelle Saint François.

Si je comprends parfaitement devoir apporter une contribution au projet de maîtrise de l'artificialisation de la commune, je considère que cette contribution est démontrée par le classement en zone AS et N des parcelles sus évoquées et qui représentent une superficie notable.

Aussi, je sollicite votre bienveillante attention, afin qu'une modification de tracé puisse être retenue. pour repositionner en zone UC une partie de la parcelle 483 suivant une limite naturelle matérialisée par un mur séparatif de l'espace à usage de verger. Cette modification mineure, impacterait un sol significativement rocailleux en aucun cas utilisable pour une activité agricole.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous pourrez porter à ma démarche et reste à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile.

Réponse de la commune

La parcelle C483 fait actuellement l'objet d'un zonage partiel en As, délimité en suivant l'ancien cheminement d'entrée comme limite. Ce tracé a conduit à classer en zone agricole une partie bâtie de la parcelle, ce qui ne reflète ni l'usage actuel ni la réalité construite.

Après vérification, la commune reconnaît qu'il s'agit d'une erreur matérielle de délimitation, et accepte donc de repositionner la limite de zonage pour qu'elle corresponde à la limite parcellaire. Cette correction permettra de rattacher la totalité de la surface construite à la zone urbanisée, en cohérence avec l'usage réel du terrain.

La demande est donc acceptée. Cette limite sera redéfinie par la suite.

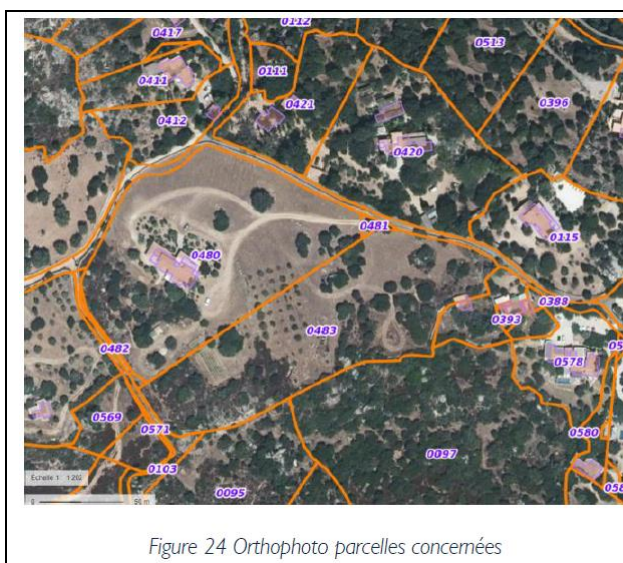


Figure 24 Orthophoto parcelles concernées

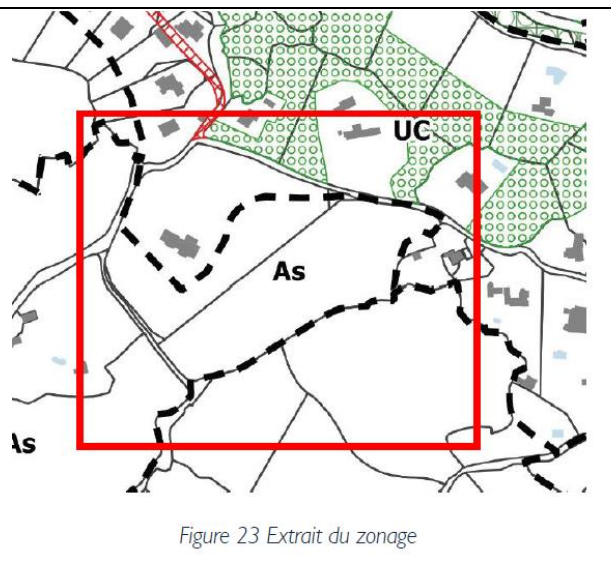


Figure 23 Extrait du zonage

3.2.7 – Observation de BEAULIEU Eric

Propriétaire de terrain sur la commune de Monticello, nous souhaiterions que les parcelles ci-dessous deviennent constructibles, car nous sommes régulièrement sollicités par des personnes locales qui souhaitent bâtir une maison :

Parcelle E 575 contigüe à E 574

Parcelle E 3

Parcelle E 486 contigüe à E 5 et E 620

Parcelle E 57

Parcelle E 58

Ces parcelles sont contigües à des constructions existantes plus ou moins récentes.

Merci

Réponse de la commune

Les parcelles mentionnées sont actuellement classées en zone AS correspondant aux espaces stratégiques agricoles ESA définis par le PADDUC. Ce classement vise à garantir la préservation de terres agricoles reconnues pour leur potentiel agricole, leur vocation cultivable, et leur rôle structurant dans la politique alimentaire et paysagère du territoire corse.

Parmi les parcelles citées :

- La parcelle E575 est en relative continuité avec le tissu urbanisé,
- Les autres (E3, E486, E57, E58) sont situées en discontinuité, en dehors de l'enveloppe urbaine, dans un secteur de plaine agricole ouverte, planté majoritairement en oliviers.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'a pas été retenue, pour plusieurs raisons :

- Ces espaces sont identifiés comme ESA et doivent contribuer à l'atteinte des objectifs de préservation fixés par le PADDUC à l'échelle communale.
- Leur ouverture à la construction générerait un mitage du paysage, contraire à la Loi Littoral et aux objectifs de protection des terres agricoles.
- Le secteur présente un intérêt paysager fort, entre plaine agricole et piémont, à préserver en tant que tel.



Figure 26 Orthophoto parcelles concernées



Figure 25 Extrait du zonage

3.2.8 – Observation reçue par courrier de Jeanne Françoise DAGORNE

Je vous sollicite dans le cadre de notre terrain de famille parcelle B 156 chemin de Tarzanile à Monticello.

Mes parents Monsieur et Madame Granier ont rencontré Madame l'Enquêtrice le 26 mai dernier en la mairie de Monticello, cette dernière leur ayant conseillé la présente démarche.

La parcelle B 156 est en limite de zone, première parcelle appartenant à la Commune de Monticello, juxtaposant la commune d'Ile Rousse. C'est un secteur résidentiel, notre objectif étant d'y faire une maison de famille, résidence principale en ce qui me concerne (présence à l'année), en conservant les oliviers ainsi que le pailler déjà présents.

Le cas échéant, nous veillerons à respecter une architecture en parfaite harmonie avec les constructions existantes, ainsi que les normes thermiques et environnementales en vigueur.

Cet emplacement nous permettrait de rejoindre le centre-ville d'Ile Rousse en privilégiant les déplacements doux.

Ainsi, je vous demande de rendre constructible la parcelle B 156, sachant que notre famille est également propriétaire des parcelles B 154 et B 157 et que ces dernière ne feront pas l'objet d'une quelconque sollicitation.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande.

Réponse de la commune :

Actuellement classée en zone As, elle est destinée aux ESA définis par le PADDUC. Ce classement répond à plusieurs objectifs définis par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et les prescriptions du PADDUC, notamment :

- La préservation de la fonction nourricière et économique des terres agricoles,
- La prévention de l'étalement urbain,
- La protection des coupures d'urbanisation, des paysages, de la biodiversité et des équilibres écologiques

Les ESA bénéficient, en vertu du PADDUC, d'une protection réglementaire renforcée, traduite par un principe d'inconstructibilité, sauf exceptions très encadrées, liées à des équipements agricoles ou à des motifs d'intérêt général avérés.

Dans ce contexte, la demande de reclassement en zone constructible n'est pas retenue. Elle serait incompatible avec le statut de protection attaché aux ESA, et ne répond pas aux conditions strictes posées pour une sortie de ces espaces.

De plus, en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, les communes soumises à la Loi Littoral ne peuvent autoriser l'urbanisation que dans la continuité des agglomérations et villages existants. Or, la parcelle concernée ne se situe pas en continuité du village, mais dans une césure verte identifiée comme ESA potentiel.

Le maintien en zone As est donc confirmé, afin de garantir la cohérence avec les documents supra-communaux (notamment le PADDUC), la préservation des terres agricoles et un développement urbain maîtrisé.



Figure 5 Orthophoto parcelle concerné

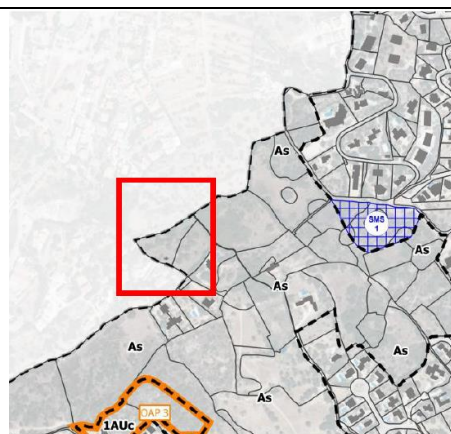


Figure 6 Extrait du zonage

3.2.9 – Observation reçue par courrier de GUIDICELLI Odile

Mme Odile Guidicelli
4 rue Picot
83 000 TOULON

*à mettre dans le dossier
RAR 2C 176 584 8179.2*

Mme le commissaire enquêteur
Mairie de Monticello
Route du village
20220 Monticello

Lettre n°0708-06-2025

LRAR N°2C 176 584 8179 2

OBJET : OBSERVATIONS - ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLU

DOSSIER N° 21-171

L'Ile-Rousse, le 04.06.2025

Madame,

J'ai l'honneur de m'adresser à vous en ma qualité de propriétaire des parcelles cadastrées N° B 175 à 181, 187, 188, 189, dans le cadre de l'enquête publique en cours concernant la révision du PLU de la commune de Monticello.

Mes parcelles étaient précédemment classées en grande partie dans la zone constructible de la commune, la partie non constructible l'était à cause de l'emprise du contournement routier de l'Ile Rousse, contournement qui a été abandonné depuis plusieurs années comme vous le savez.

Après examen du projet de révision du PLU concernant ma propriété, seules les parcelles 176-177 (pour partie) et 178 sont dans la zone constructible UB et grevées d'une servitude de mixité sociale. J'estime la superficie qui me reste dans le constructible à 6338 m², le reste (environ 28 000 m²) étant en zone As.

06

Je pense que cette affectation n'est pas cohérente avec la servitude de mixité sociale et avec l'urbanisation déjà existante de la zone, en effet l'urbanisation de la zone est constituée de maisons individuelles édifiées sur des lots de 800 à 1000 m².

Suivant le nouveau règlement proposé pour la zone UB, l'emprise au sol possible est de 0,5 avec un étage ce qui signifie que sur une parcelle de 800 m², il est possible de réaliser 400 m² au sol, soit 800m² de surface plancher en R+1. Je pense que vous serez d'accord avec moi pour conclure cela ne correspond pas à l'urbanisme existant du quartier.

De plus la servitude dite SMS m'impose de consacrer 25% de ma surface constructible à des projets de mixité sociale. Cette contrainte ne me gêne pas, mais je ne souhaite pas faire de la mixité sociale de basse qualité en comprimant au maximum les logements, comme m'y incite le règlement projet et la superficie constructible qui m'est allouée.

A mon sens un développement harmonieux de la zone se doit de densifier légèrement plus les habitations mais en gardant l'aspect lotissement de la zone. Des lots de 500 m² pour de la villa individuelle en partie basse de mon terrain et des lots d'un peu plus de 1000m² en partie haute me permettraient de réaliser de la mixité sociale de qualité, tout en gardant un esprit « lotissement résidentiel ».

Or vu le PLU proposé, si je lotis ma zone urbanisable avec des lots d'environ 500 m², je ne pourrais réaliser qu'environ 9 lots. Sachant que 25 % de ces lots seront en mixité sociale, les lots en mixité sociale seront donc au nombre de 2. Or pour qu'un opérateur soit intéressé par une opération de lotissement en mixité sociale, il faudrait que ces lots soient au moins au nombre de 4.

J'estime donc que le nouveau PLU devrait pouvoir me donner la possibilité de lotir au moins 16 lots de 500 m² environ. Soit une superficie d'au moins 15000 m² avec les voiries et les aménagements qui vont avec. Sachant que l'emprise du contournement routier m'a bloqué dans mes projets pendant des années, il serait normal que je récupère une partie de cette emprise en superficie constructible.

Je vous demande donc de bien vouloir agrandir le périmètre de la zone UB dans la version définitive du PLU, afin que je puisse réaliser une opération de mixité sociale cohérente. Je vous propose, par exemple, d'intégrer à la zone UB, en plus de la totalité de la parcelle 177 les parcelles 179 et 180 dans leur totalité. En effet la parcelle 179 est entièrement ceinte d'un haut mur et est déjà partiellement bâtie. Elle constitue un ensemble foncier cohérent qu'il faut conserver. Quant à la parcelle 180 elle est constituée d'affleurement rocheux, sa valeur agricole étant très faible, elle est logiquement destinée à l'urbanisation.

L'ensemble ferait une unité foncière cohérente d'une superficie d'environ 15 000 m². J'ai réalisé une esquisse d'aménagement de cette zone que je joins à mon courrier ainsi que la copie du PLU actuel de la zone.

/

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. En espérant recevoir une réponse positive de votre part à ma requête. Recevez Madame le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

De Rousse le 4 juin 2025.
GUIDICELLI

Réponse de la commune :

GUIDICELLI Odile SCI des CYSTES Précisions sur les servitudes de mixité sociale (SMS) affectant les parcelles B175, B176, B177, B178 et sur le projet de maison d'accueil.

Les Servitudes de Mixité Sociale, prévues par l'article L.151-41, 4° du Code de l'urbanisme., permettent au PLU d'imposer, sur certains secteurs, un taux minimal de logements locatifs sociaux dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement. Ce dispositif vise à favoriser la production de logements accessibles à tous, en particulier les logements sociaux, dans des secteurs où la tension foncière est forte.

Elles s'appliquent uniquement sur des terrains classés constructibles, généralement dans les zones urbaines (UB) ou à urbaniser (AU), et visent à favoriser une meilleure répartition des logements sociaux sur le territoire communal.

Sur la servitude SMS1 :

- Elle s'applique uniquement aux projets de construction neuve ;
- Elle impose, sur les terrains concernés, la réalisation de programmes de logements comportant 25 % de logements sociaux (LLS, BRS, etc.).
- Les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement (cession du terrain à la commune) s'ils ne souhaitent pas porter eux-mêmes le projet.
- Une fois le programme de logements sociaux réalisé (ou la parcelle cédée pour cela), la servitude est levée.

Ce dispositif s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial, dans un contexte de forte pression immobilière liée au tourisme, pour répondre aux besoins des ménages permanents et favoriser l'installation de jeunes actifs.

Concernant le projet de maison d'accueil évoqué par Mme Trémole, la commune ne dispose que très peu d'information sur ce sujet.

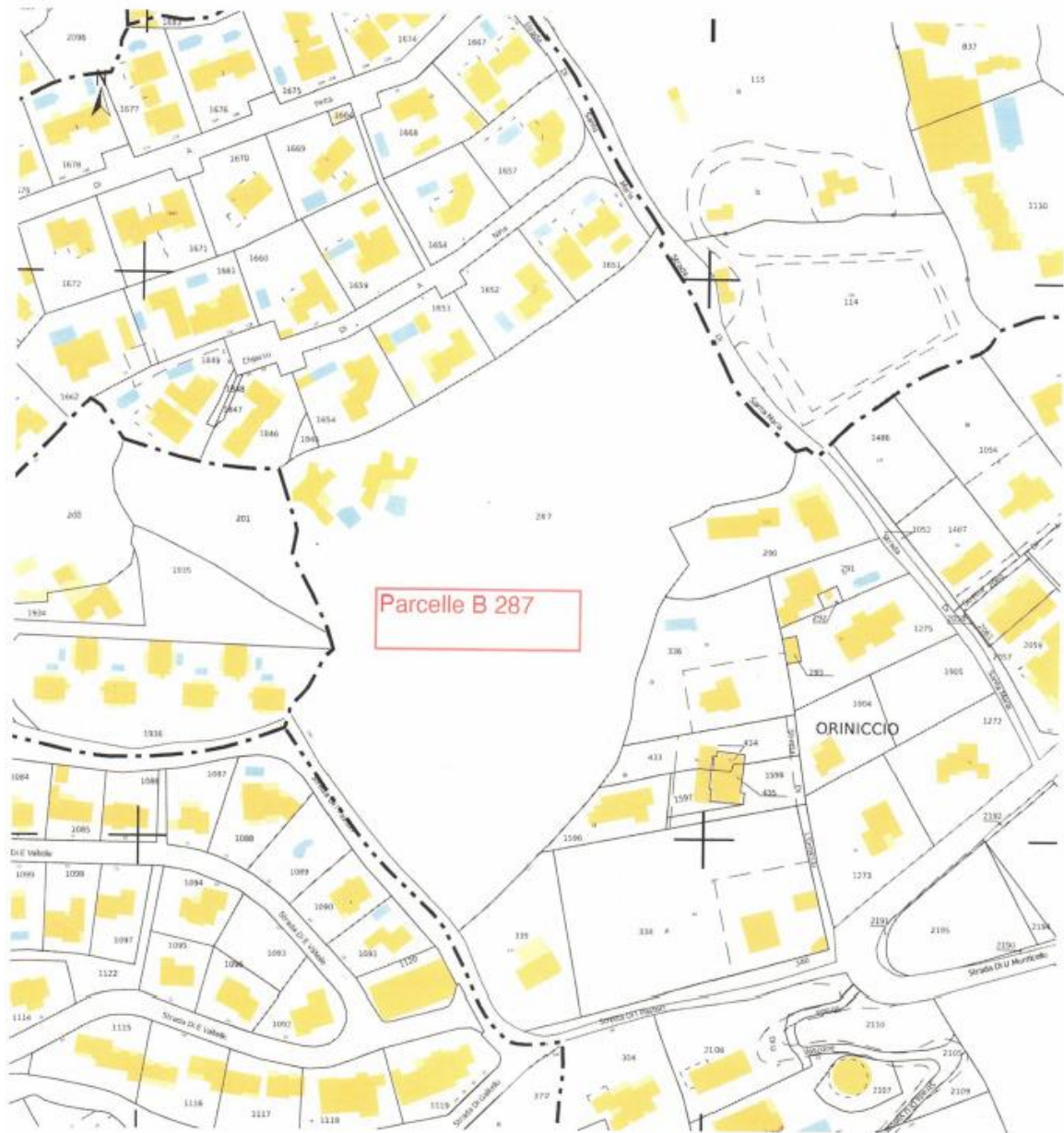


Figure 11 Extrait du zonage

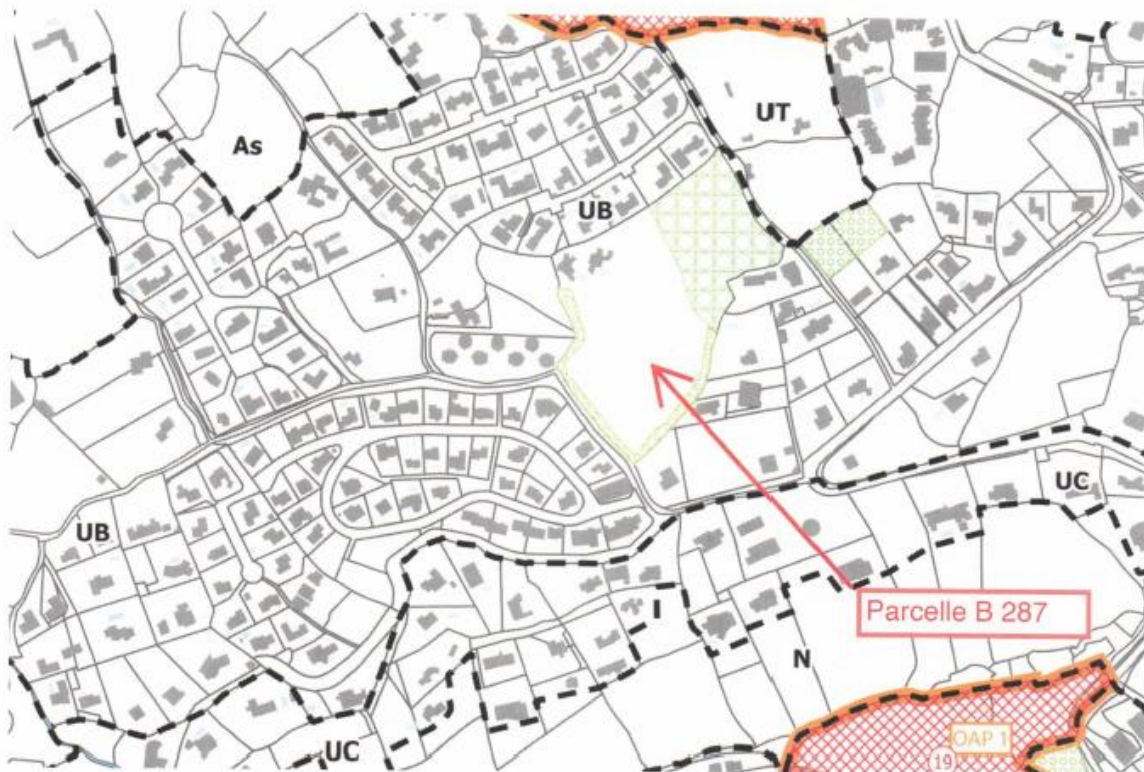
3.2.10 – Observation reçue par courrier de Jean François POLI, avocat

Je vous prie de trouver ci-joint observations (sur six pages recto) que je dépose au nom de Madame Cosima BONA pour ce qui concerne l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de MONTICELLO et concernant la parcelle dont elle est propriétaire et cadastrée section B numéro 287

Madame Cosima BONA est propriétaire de la parcelle cadastrée section B, numéro 287 sise sur le territoire de la Commune de MONTICELLO dont illustration cadastrale ci-après :



Dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune, le projet mis actuellement en enquête publique voit cette parcelle classée en zone UB, avec sur sa partie EST, un espace boisé classé, et au SUD EST et SUD OUEST, suivant les limites de propriété, des espaces verts protégés, selon extrait du zonage du projet de PLU ci-après reproduit :



D'après le projet de règlement du PLU, la zone UB « *représente l'extension moderne de Monticello, que ce soit le village ou l'agglomération* », dont extrait ci-après reproduit :

«

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UA, UB, UC, UE, UL, UT et UZ de la commune :

- la zone UA correspond à la centralité historique de Monticello
- la zone UB représente l'extension moderne de Monticello que ce soit le village ou l'agglomération
- la zone UC correspond aux espaces peu denses en continuité du village et de l'agglomération
- la zone UE est relative aux équipements du village de Monticello
- la zone UL correspond à l'espace de camping au nord de l'agglomération de Monticello, près du Littoral
- la zone UT correspond à l'espace de camping au cœur de l'agglomération de Monticello
- la zone UZ est relative à la zone d'activité au nord-est de l'agglomération de Monticello

».

Le tènement dans lequel s'insère la parcelle B 287 présente un caractère fortement urbanisé, comme cela résulte des extraits de documents déjà reproduits.

Dans ce cadre, l'identification et la qualification en conséquence d'un espace boisé classé n'est pas conforme à la réalité du terrain, si on se réfère à une photographie aérienne « google earth » annotée ci-après reproduite :



Comme on ne peut que le constater la zone est littéralement enserrée dans un tènement fortement urbanisé.

Étrangement, celle qui se trouve à l'ouest et qui est manifestement, quant à elle, fortement boisée, à la différence de la zone constituée par la parcelle B 287, est classée en zone UB.

Cela démontre qu'il n'y a pas de cohérence et que la mise en place d'un espace boisé classé sur la parcelle B 287 n'a pas lieu d'être.

Et cela d'autant plus que l'absence de prise en considération de la réalité du terrain est en contradiction avec l'objectif du PADD.

En effet, ledit PADD indique que le parti pris d'aménagement et d'occupation de l'espace poursuivi par la commune à travers l'élaboration de son PLU est « *d'accroître la densité des logements dans l'enveloppe urbaine existante tout en structurant quelques extensions nécessaires* », dont extrait de la page 8 dudit PADD :

Aux vues de la croissance démographique importante, la fonction résidentielle doit se développer. La commune souhaite donc conforter son rôle résidentiel au sien du bassin de vie. L'enjeu de la commune sera d'accroître la densité des logements dans l'enveloppe urbaine existante tout en structurant quelques extensions nécessaires. Le renforcement résidentiel permettra alors de répondre aux besoins de la population locale.

».

Le même document intitule son « orientation générale 1 » : *Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière d'habitat sur la microrégion* » (page 9 du PADD).

Une telle orientation ne peut que signifier qu'il convient de faire face à une demande qui n'est pas satisfaite et qu'ainsi il convient de densifier les zones qui sont marquées, comme en l'espèce celle où se trouve la parcelle B n°287, par une forte urbanisation.

Le même PADD indique que « l'offre foncière est devenue inappropriée pour satisfaire la demande d'habitat du bassin de vie de l'Île-Rousse, captée par une importante pression touristique.

La principale conséquence de ce phénomène est la diminution du nombre d'installations de jeunes ménages à Monticello. Ceux-ci s'orienteront potentiellement vers des communes dont l'offre immobilière et foncière est adaptée à leurs besoin et projet.

Le projet de la commune doit anticiper cette tendance et s'assurer de l'adéquation entre capacité des équipements et nombre d'habitants futurs en procédant à des réservations pour mixité sociale et une stratégie de constitution de réserves foncières pour léguer aux générations futures un foncier propice et adapté à la réalisation de leurs projets et à leurs besoins ».

Dont extrait ci-après reproduit :

«

Orientation générale 1 : Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière de d'habitat sur la microrégion

L'offre foncière est devenue inappropriée pour satisfaire la demande d'habitat du bassin de vie de l'Île-Rousse, captée par une importante pression touristique. La principale conséquence de ce phénomène est la diminution du nombre d'installations de jeunes ménages à Monticello. Ceux-ci s'orienteront potentiellement vers des communes dont l'offre immobilière et foncière est adaptée à leurs besoin et projet. Le projet de la commune doit anticiper cette tendance et s'assurer de l'adéquation entre capacité des équipements et nombre d'habitants futurs en procédant à des réservations pour mixité sociale et une stratégie de constitution de réserves foncières pour léguer aux générations futures un foncier propice et adapté à la réalisation de leurs projets et à leurs besoins.

Il en ressort que la suppression de cet espace boisé classé, outre qu'elle permet de remettre le document en phase avec la réalité, se trouve également permettre d'atteindre un des objectifs énoncés par le PADD.

CONCLUSIONS

Il résulte de l'ensemble des développements et explications qui précèdent que l'espace boisé classé qui grève la parcelle cadastrée section B, n° 287 doit être supprimé.

Réponse de la commune

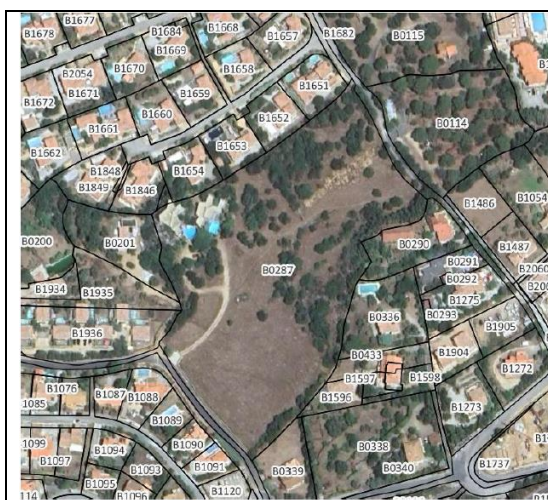
BONA Cosima, demande de déclassement d'EBC sur la parcelle B 287

La parcelle B287 est actuellement classée en zone UB, ce qui permet déjà une constructibilité. Une partie de la parcelle est également concernée par un classement en Espace Boisé Classé (EBC), inscrit conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, et validé après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS).

Ce classement vise à préserver des éléments boisés remarquables ou des trames vertes d'intérêt écologique, paysager ou de cadre de vie, notamment dans des secteurs urbanisés. Dans le cas présent, les deux EBC inscrits dans le quartier d'Orniccio, dont celui de la parcelle B287, ont été pensés comme des espaces de respiration en milieu bâti, jouant un rôle écologique (refuge pour les espèces) et paysager. En complément, un espace vert protégé a été dessiné en frange sud et sud-ouest pour assurer une transition paysagère cohérente sur le secteur.

Il est rappelé que le déclassement d'un EBC ne peut être envisagé que dans des cas exceptionnels, dûment motivés par un intérêt public majeur, ce qui n'est pas établi dans cette demande. Par ailleurs, la constructibilité de la parcelle reste possible sur les surfaces hors EBC.

En conséquence, la demande n'est pas retenue. La parcelle dispose déjà de droits à construire hors EBC, et la protection des boisements sera maintenue



3.2.12 – Observation reçue par courrier de la mairie de Neuilly sur Marne

Ce courrier correspondant à l'observation 3.1.12 déjà prise en compte dans le registre dématérialisé.

3.2.13 – Observation de BACCHINI Jean Paul

Jean Paul Bacchini
837, Strada di Pastore
20220 MONTICELLO
06 80 23 90 58
bacchini.jeanpaul@orange.fr

Monticello, le 10/06/2025

A MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

160 STRADA DI MONTICELLO
20220 MONTICELLO

Je suis propriétaire au lieu-dit Pigna des parcelles section B N°1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956 et 1957 sur la commune de Monticello, classées en zone UB1 par le PLU de 2009.

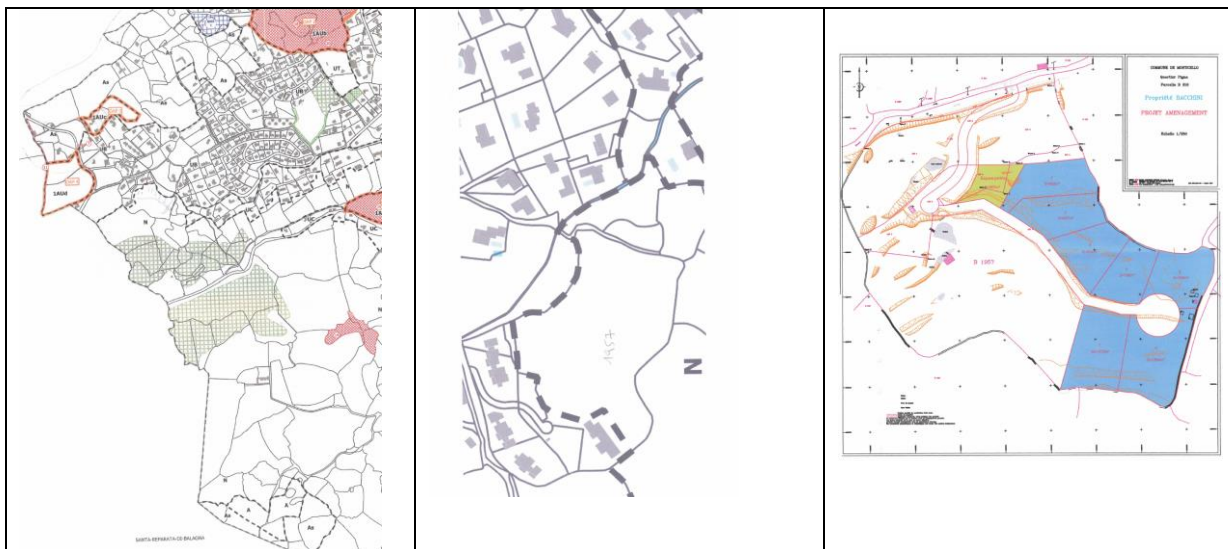
J'ai déposé une demande de permis de construire en 2019 qui a été accordé en décembre 2019 et ai procédé aux constructions sur ces parcelles à l'exception d'une grande partie de la N°1957.

Mon projet est d'aménager l'ensemble du terrain et consiste à construire sur la N°1957 des maisons individuelles (voir plan) dans la continuité de l'urbanisation adjacente coté Est du terrain et de l'existant côté Nord.

Pendant la première phase de construction j'en ai profité pour équiper le terrain en vue des besoins correspondant à mon projet :

- Déplacement de la conduite d'alimentation en eau potable qui dessert les communes d'Ile-Rousse et de Monticello installé sur cette parcelle. J'ai pris en charge les travaux de terrassement avec l'accord de l'organisme en charge de ce service à l'époque.
- Création d'un accès, support de la future voirie pour les constructions à faire sur la parcelle, avec une aire de retournement.
- Pose d'un transformateur EDF d'une puissance permettant de desservir les maisons supplémentaires.
- Installation d'un réseau d'eau diamètre 100 dans le but de recevoir une borne à incendie exigée du fait des futures constructions individuelles.
- Pose des réseaux en attente dans le bas de la parcelle N°1957 (eau, assainissement, télécom et EDF).

Ce terrain a été équipé par mes soins pour être construit sur la totalité de sa superficie.



Réponse de la commune :

BACCHINI Jean Paul demande l'intégration en zone constructible de la parcelle, B 1957

La parcelle est actuellement classée en zone N, en dehors de l'enveloppe urbaine défini par le PLU. Ce classement vise à préserver les secteurs naturels de la commune, en particulier dans les zones où le tissu bâti est peu structuré ou dispersé.

Bien que le secteur présente un tissu qui pourrait évoluer, des capacités de développement existent déjà au sein de l'enveloppe urbaine sans qu'il soit nécessaire d'étendre la constructibilité sur des terrains naturels périphériques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle aurait pour effet de favoriser le mitage du paysage, ce que la commune souhaite éviter en cohérence avec les principes de la Loi Littoral et les objectifs du PLU.

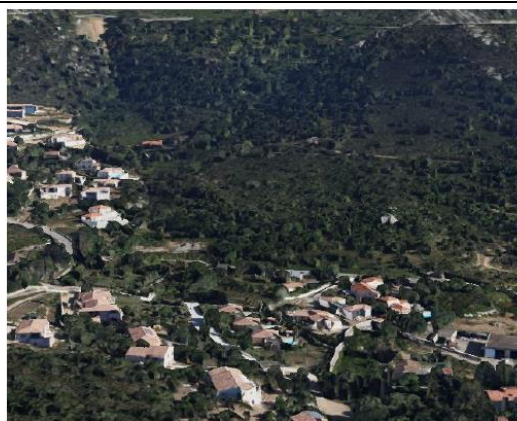


Figure 28 Vue aérienne du secteur concerné (source : Google Earth)



Figure 27 Extrait du zonage

3.2.14 – Observation de BACCHINI Marie Josèphe

Marie Josèphe Bacchini

ILE-ROUSSE, le 09 juin 2025

Résidence Guaita Mare, Golo F

Boulevard Pierre Pasquini

20220 ILE-ROUSSE

06 73 12 22 16

A MADAME LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

160 STRADA DI MONTICELLO

20220 MONTICELLO

Madame,

Je suis propriétaire de plusieurs parcelles aux lieux dits Pietralata et Terzanile sur la commune de Monticello.

Le PLU actuel classe les parcelles section B N°158 – 159 - 160 – 161 - 162 – 163 – 164 – 174 – et partie des parcelles section B N°167 – 168 et 171 en zone UB1, représentant une superficie d'environ 2 hectares.

Aux termes de la révision actuelle du PLU, l'ensemble de ces parcelles sont déclassées en zone AS.

La totalité de ma propriété soit 7 hectares 24 ares et 29 centiares se trouve en zone AS.

Les parcelles section B N°158 – 159 - 160 – 161 - 162 – 163 – 164 – 174 ne sont pas les plus facilement aménageables : Bien que desservies par le réseau d'assainissement il faut aménager la desserte en eau potable et en électricité ainsi qu'une voirie. (Voir plan N°1)

Au contraire les parcelles section B N°167 – 168 et 171 (Voir plans N°2 et N°3) sont plus faciles à aménager que les autres précitées pour la construction d'une maison d'habitation. Ces parcelles étant desservies directement par le réseau EU et électricité.

La partie sud de la parcelle N°171 (Voir plan N°4) étant raccordée à tous les réseaux et bénéficiant d'un chemin d'accès direct sur ma propriété je demande le classement de cette parcelle en zone UB1 en remplacement des surfaces constructibles bénéficiant aux parcelles section B N°167 – 168 et 171 aux termes du PLU actuellement en vigueur.

Cette parcelle N°171 est limitrophe à la parcelle N°1630 sur laquelle a été édifiée en 2008 une maison d'habitation qui a bénéficié d'un raccordement sur le réseau EDF à partir de mon terrain section B N°173.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.



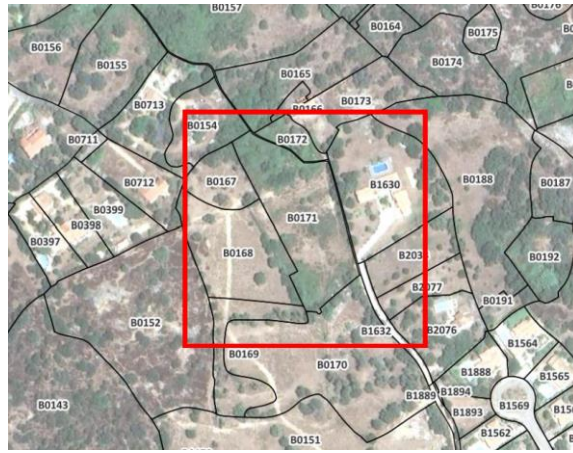


Réponse de la commune :

La parcelle B171 est classée en zone As, correspondant à un Espace Stratégique Agricole (ESA), identifié conformément aux critères du PADDUC. Ces espaces sont destinés à être préservés de l'urbanisation, en raison de leur vocation agricole, de leur potentiel agronomique et de leur rôle dans l'équilibre territorial.

La commune a pour obligation de respecter les objectifs de préservation des ESA fixés à l'échelle régionale, en veillant à ne pas consommer ces surfaces, sauf justification très particulière, ce qui n'est pas le cas ici.

La parcelle B171 se situe dans un espace stratégique cohérent sur le plan agricole, que la commune souhaite encadrer durablement dans ses fonctions actuelles. Par ailleurs, ce terrain ne présente ni continuité directe avec un tissu urbanisé dense, ni justification suffisante pour une urbanisation ponctuelle. Leur ouverture à la construction irait à l'encontre des objectifs de préservation des terres agricoles, et favoriserait le mitage du territoire.



3.2.15 – Observations de PETRIGNANI Paulette

Je viens par la présente vous demander de mettre les parcelles F 87 superficie de 1718 m² ainsi que la parcelles section B 312 de 6710 m² en zone constructible.

Ces 2 parcelles peuvent être accessibles, et ne gênent aucunement la politique du nouveau PLU à savoir mettre en avant le plus de zones naturelles et agricoles.

Espérant que ma demande sera prise en considération, je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations

Je viens par la présente vous demander la possibilité de mettre la parcelle section F n° 8 d'une superficie de 313 m² en zone constructible.

Cette parcelle actuellement inaccessible, pourrait le devenir dans le futur, si le projet de la création d'une route se réalise (projet qui est en cours d'instruction)

Espérant que ma demande sera prise en considération, je vous prie d'agréer, Madame, mes cordiales salutations

Réponse de la commune :

Les parcelles F87, F8 et B312 sont aujourd'hui classées en zone N, correspondant à des secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, paysagères ou forestières.

La commune est soumise aux dispositions de la Loi Littoral (articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme), qui impose un encadrement strict de l'urbanisation, notamment en dehors des agglomérations et villages. Ces dispositions visent à préserver l'équilibre entre développement et protection des espaces sensibles, en particulier dans les zones soumises à pression foncière.

Dans ce contexte, le reclassement des parcelles concernées n'est pas retenu, pour les raisons suivantes :

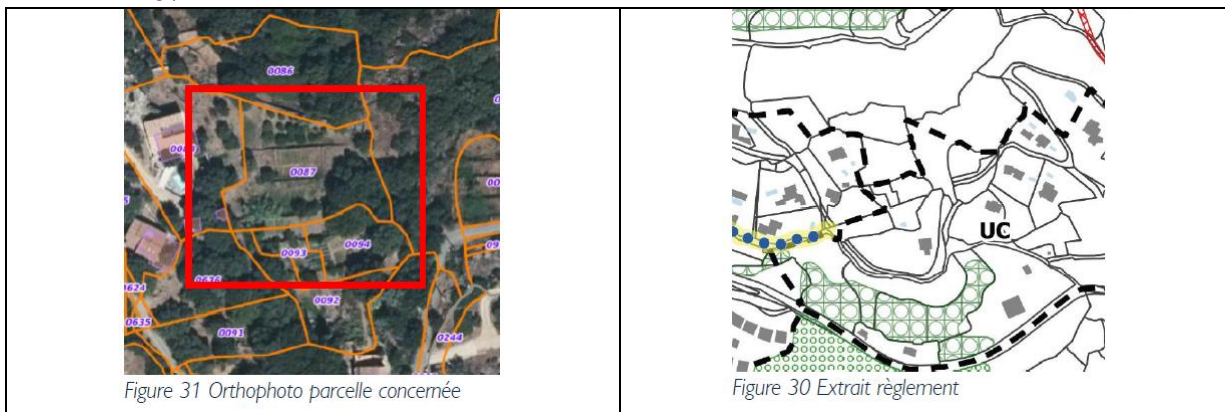
- La topographie marquée des terrains rend difficile une urbanisation sans impact significatif sur le paysage.
- Le secteur présente un caractère boisé et végétalisé à forte valeur écologique et paysagère, participant à l'identité du village.
- Les parcelles sont en discontinuité du tissu urbain, et leur accès est limité, ce qui ne permet pas une urbanisation cohérente ni maîtrisée.
- Une ouverture à l'urbanisation sur ce secteur risquerait d'encourager le mitage et d'alimenter des extensions diffuses, contraires aux objectifs de sobriété foncière portés par le PADDUC et la commune.

Concernant la parcelle F87 des contraintes topographiques, écologiques et d'accès s'appliquent.

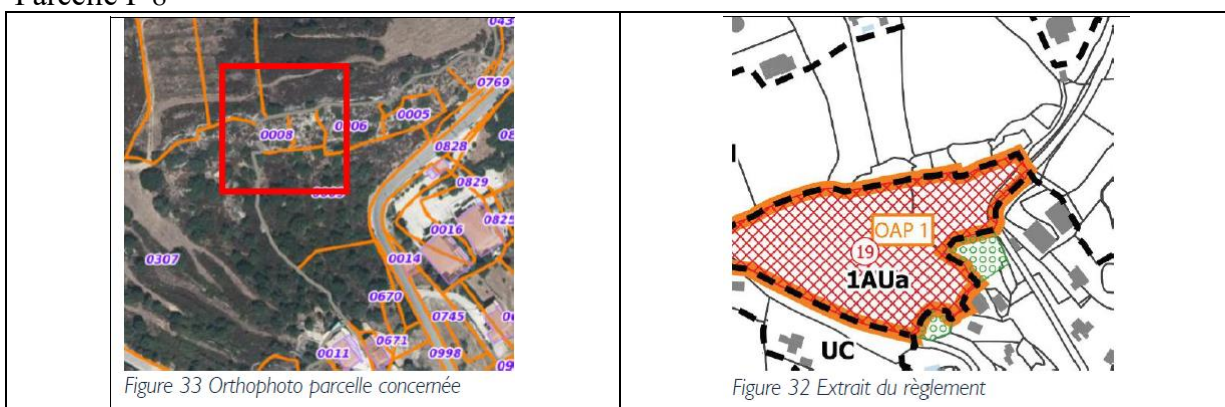
De la même façon, la parcelle F8, bien que située à proximité d'une future OAP, reste trop éloignée des voies et équipements, et sa mise en constructibilité ouvrirait la voie à des demandes voisines, générant un mitage du paysage que la commune souhaite éviter.

Enfin, la parcelle B312 se trouve elle aussi dans un secteur à préserver hors de la zone constructible.

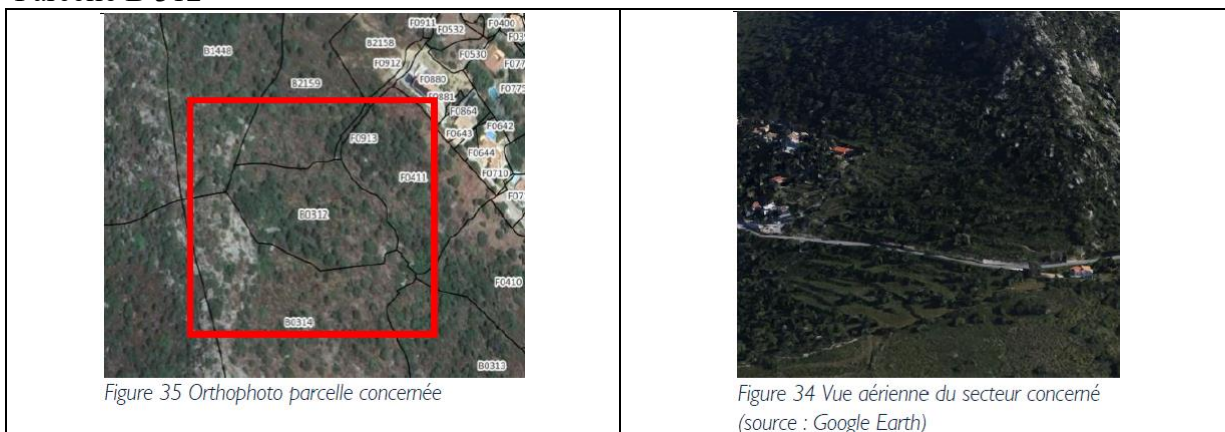
Parcelle F 87



Parcelle F 8



Parcelle B 312



3.2.16 – Observation de la SCI DES CYSTES

Ce courrier correspond à l'observation 3.1.22. déposée sur le registre dématérialisé

3.2.17 – Sœur Laetitia (Tremolet de Villers Laetitia)

Projet à caractère sociale faisant déjà l'objet d'une observation sur le registre dématérialisé pour une construction d'environ 412 m² sur terrain d'environ 1000 m² (construction R + 2)
Demande d'annuler la première contribution déposée sur le registre dématérialisé car mal explicitée (cf observation 3.1.24 sur le registre dématérialisé)

3.2.18 – Observations de MARIANI Cosme

Projet parcelle **OC 0346 Monticello**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Monticello, je souhaite déposer une contribution à titre personnel.

À la suite d'un échange constructif avec Madame la Commissaire enquêtrice et suivant ses précieux conseils, il m'est apparu pertinent d'adresser une requête officielle aux équipes en charge de la révision de notre Plan Local d'Urbanisme.

Demande de déclassement partiel de la parcelle OC 0346 en zone constructible

À l'attention de : Madame Josiane Casanova, Commissaire Enquêtrice Messieurs les membres de la commission d'urbanisme Monsieur Joseph Mattei, Maire de Monticello

Objet : Requête dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monticello

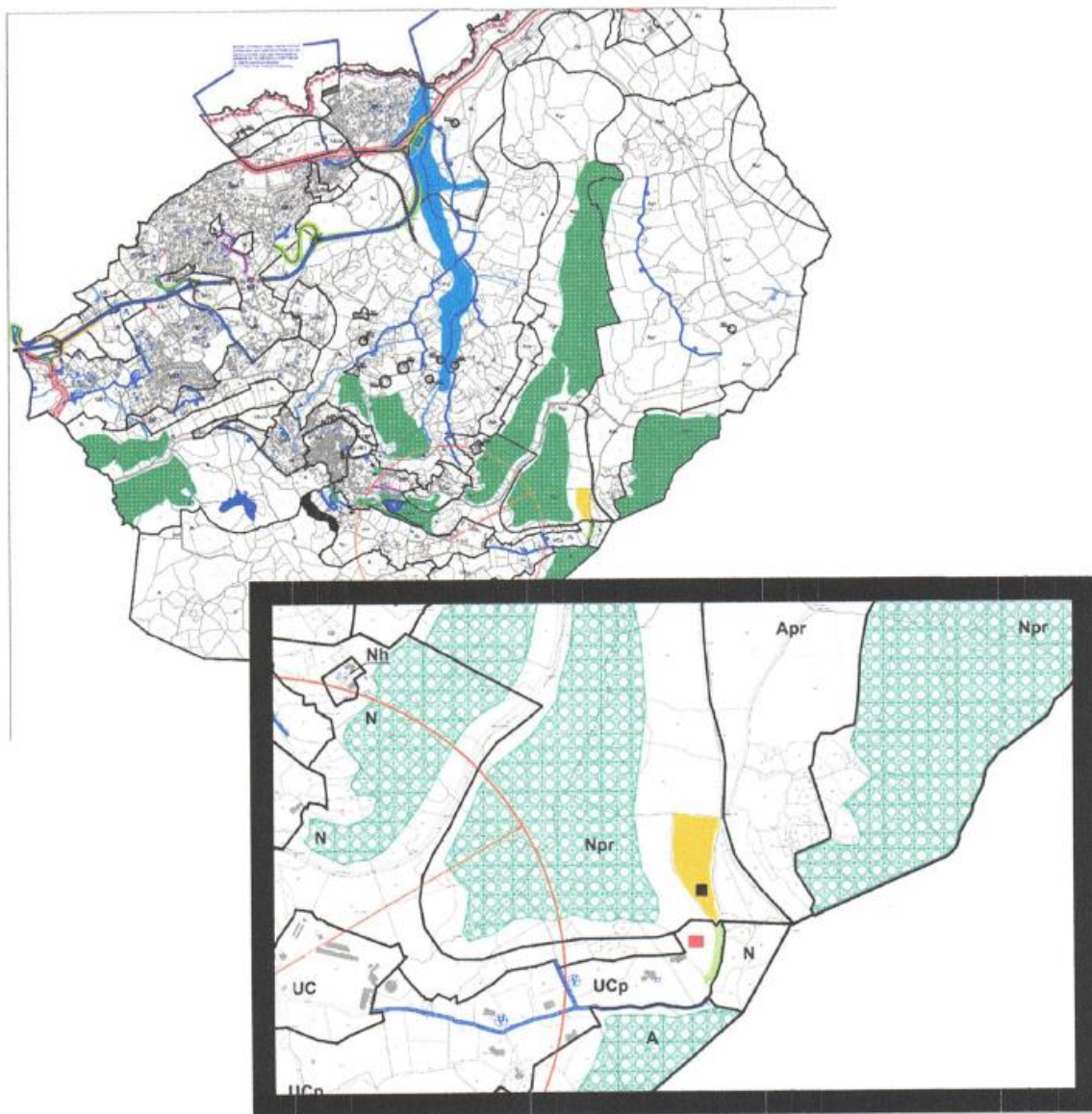
Madame, Messieurs,

Je soussigné, MARIANI Cosme, domicilié à A Stretta di U Monte 20220 MONTICELLO, me permets de vous soumettre une demande formelle de **déclassement partiel** de la parcelle cadastrée section **OC n°0346**, actuellement classée en zone Npr (zone naturelle protégée), dans le cadre de la **procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme** actuellement soumise à enquête publique.

Je suis un jeune résident originaire du village de Monticello, profondément attaché à mon territoire d'origine. Après plusieurs années d'activité professionnelle hors de la région, j'ai fait le choix de revenir m'installer durablement à Monticello, avec l'ambition sincère de contribuer à la vie communale et de faire perdurer un enracinement familial ancien dans ce village. Dans cette perspective, je porte le projet personnel de **construire ma résidence principale** sur une **portion restreinte de la parcelle susmentionnée**.

1. Contexte foncier et environnement immédiat La parcelle **OC 0346** est située dans un **secteur déjà partiellement urbanisé**, comme en atteste la **construction récente d'une habitation sur la parcelle voisine OC 0347**. Cette proximité témoigne d'une continuité de l'habitat sur la zone concernée, sans création de mitage ni rupture manifeste dans le tissu urbain.

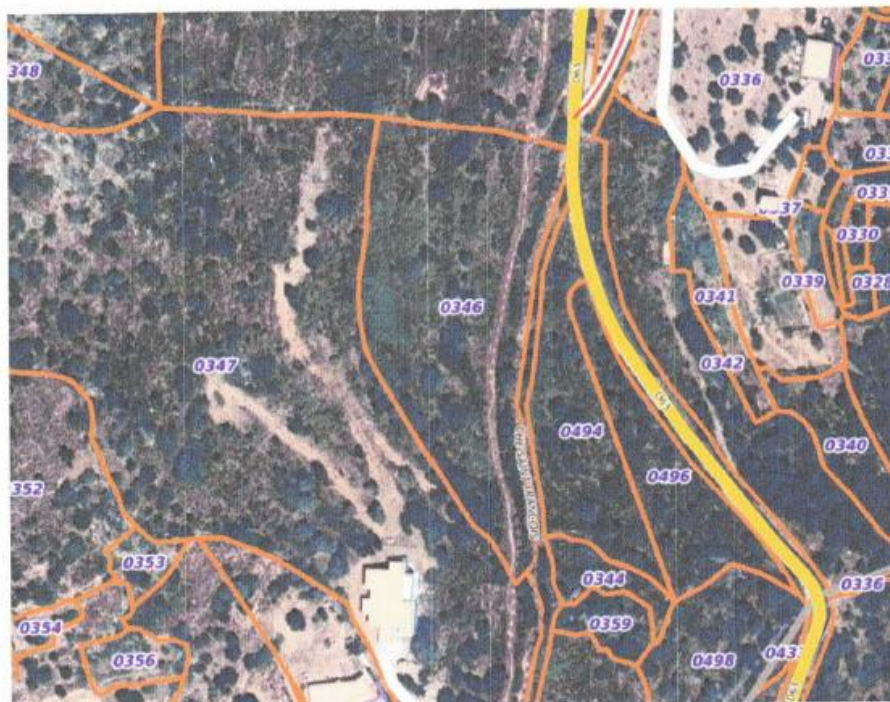
Par ailleurs, la parcelle dispose d'un **accès direct à la route existante**, ce qui facilite considérablement son raccordement aux réseaux publics (électricité, eau potable, assainissement), et limite les travaux d'aménagement nécessaires à sa viabilisation.



Source : PLU de MONTICELLO Site officiel de la commune

Image du PLU actuel avec la mise à jour de la construction récente (**rouge**) sur la parcelle mitoyenne **OC 0347** et mise en avant de la parcelle **OC 0346** (**en surbrillance jaune**) comprenant un emplacement potentiel de construction (**noir**)

Sur cette image nous constatons bien que nous sommes hors de la zone « Espace Boisé Classé et tout proche des habitations nouvelles et anciennes du sud-Est de la commune.



Source : Géoportail 05/2025

Cette seconde image, issue du site officiel Géoportail, nous montre une vision satellite faisant apparaître la nouvelle construction récente de la parcelle OC 0347 mitoyenne à la parcelle concernée. Nous y voyons également l'accès direct avec la route départementale D63, une ancienne piste qui aujourd'hui n'est plus praticable et un sentier pédestre communal longeant la parcelle OC 346.

2. Respect du paysage et intégration architecturale Le projet de construction envisagé s'inscrit dans une **volonté ferme de préserver l'identité patrimoniale et paysagère du site**. Il respectera les **caractéristiques traditionnelles de l'architecture corse** et s'intégrera pleinement à la topographie du terrain. Aucun ouvrage de nature à rompre l'harmonie paysagère ne sera envisagé.

3. Contribution à l'intérêt général et prévention des risques L'entretien régulier de cette parcelle, qui deviendra nécessairement plus soutenu avec l'implantation d'une habitation, aura également pour effet de **réduire les risques de propagation des incendies depuis la voirie départementale** vers les zones résidentielles et l'espace boisé classé situées en amont, particulièrement vulnérables.

Dans un contexte où la protection contre les incendies est un enjeu stratégique pour les communes rurales de Balagne, il apparaît pertinent de valoriser des situations où urbanisation modérée et sécurité peuvent converger. La présence d'une habitation peut, dans ce cadre, jouer un rôle de **discontinuité végétale favorable à la prévention des risques** pour les.

4. Demande motivée dans le cadre de la révision du PLU Conscient de la portée d'une telle requête, je soutiens pleinement la démarche d'enquête publique et la dynamique de concertation qui l'accompagne. **Ma demande ne vise aucunement à porter atteinte aux grands équilibres définis par les documents d'urbanisme**, mais bien à permettre, dans le cadre d'une **révision maîtrisée, l'émergence d'un projet** locale porté par un résident impliqué dans la vie du village.

Je remercie les membres de la commission d'urbanisme, Madame la Commissaire Enquêtrice et Monsieur le Maire Joseph Mattei pour l'attention qu'ils accorderont à cette demande et reste bien entendu à leur disposition pour tout complément d'information ou rencontre utile à l'évaluation de ma requête.

Je vous prie d'agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Monticello, le 25/05/2025

MARIANI Cosme
Financial Analyst & Sapeur-Pompier Volontaire SDIS 2B

Projet parcelle **OB 1131 Monticello**

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune de Monticello, je souhaite déposer une contribution à titre personnel.

À la suite d'un échange constructif avec Madame la Commissaire enquêtrice et suivant ses précieux conseils, il m'est apparu pertinent d'adresser une requête officielle aux équipes en charge de la révision de notre Plan Local d'Urbanisme.

Demande de maintien partiel de la constructibilité de la parcelle OB 1131

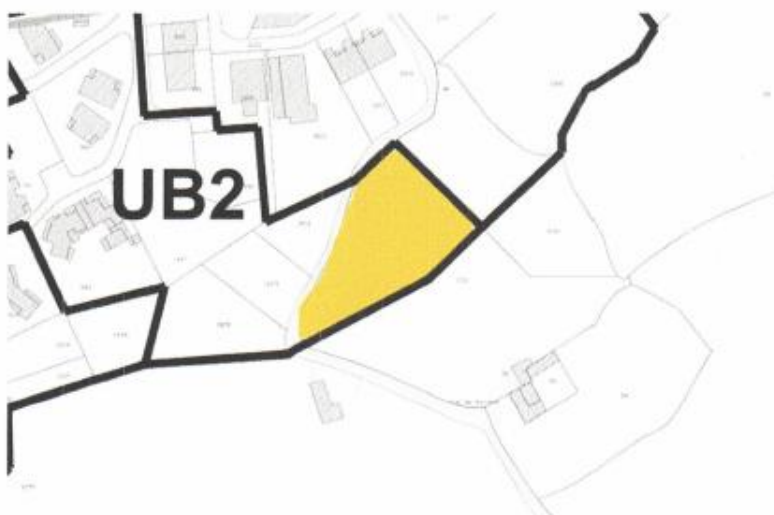
À l'attention de : Madame Josiane Casanova, Commissaire Enquêtrice
Messieurs les membres de la commission d'urbanisme
Monsieur Joseph Mattei, Maire de Monticello

Objet : Requête dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de Monticello – Parcelle OB 1131

Madame, Messieurs,

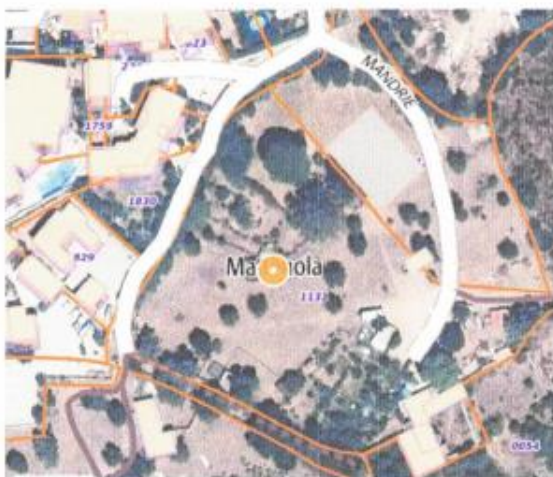
Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monticello, je souhaite soumettre une contribution à titre personnel concernant la parcelle cadastrée **OB 1131**, aujourd'hui partiellement classée en **zone UB2** (constructible) et vouée à être intégralement **reclassée en zone As** (non constructible) dans le projet de **PLU 2025**.

Originaire du village de Monticello et engagé dans sa vie locale, j'ai fait le choix de revenir y vivre durablement. Mon objectif principal est d'avoir un impact positif sur l'évolution du village et de participer à son développement. C'est dans cette perspective que je réfléchis à un projet en lien avec les enjeux économiques et démographiques de la commune, qui pourrait s'inscrire sur cette parcelle.



Nous constatons sur cet extrait du PLU de 2009 que **35%** de la parcelle **OB 1131** est classée **UB2**.

Source : PLU de la commune de Monticello adopté en 2009 mis à jour en 2016



Sur la mise à jour de 2025 du PLU, la préservation des 35 % de constructibilité de cette parcelle **s'inscrit dans une continuité urbaine cohérente**, en évitant de créer une **rupture visuelle et fonctionnelle entre les constructions existantes**. En effet, la parcelle OB 1131 se situe directement entre plusieurs terrains déjà bâtis : à l'ouest, les parcelles **OB 1828, 1829 et 1830** accueillent des constructions à **usage résidentiel, majoritairement secondaires** ; au sud, la parcelle **OB 1132** présente également une construction existante.

Source Géoportail 25/05/2025

Ne conserver aucun potentiel de constructibilité sur la parcelle OB 1131 reviendrait à créer un vide au cœur d'un ensemble déjà structuré, ce qui serait contraire à l'objectif de densification maîtrisée affiché par le PLU. À l'inverse, préserver une partie constructible — limitée à la bande nord-est ou ouest de la parcelle — permettrait de renforcer cette logique d'organisation urbaine en frange, **sans extension du périmètre urbain ni mitage du territoire**.

En maintenant une continuité bâtie discrète, respectueuse du site et bien desservie par la voirie existante, la commune optimise l'usage de ses terrains disponibles tout en **garantissant un équilibre entre développement raisonné et préservation du cadre de vie**.



Sur cet extrait de la mise à jour du PLU de 2025, nous constatons que l'intégralité de la parcelle OB 1131 a été déclassifiée en zone AS.

La proposition ci-jointe suggère de garder 25% à 30% en Zone UB. (Fleche rouge hachurage noir)

Source : projet de mise à jour du PLU de la commune de Monticello pour 2025

1. Contexte foncier et évolution du zonage

La parcelle OB 1131 figure, dans le PLU en vigueur (août 2009, mis à jour en mars 2016), comme partiellement classée en zone UB2, ce qui reconnaît sa proximité immédiate avec la zone bâtie et sa vocation à accueillir une extension mesurée de l'habitat. La parcelle dispose également d'un accès routier direct et jouxte plusieurs constructions récentes (notamment sur les parcelles OB 1829 et 1827).

Le nouveau zonage proposé dans le cadre du PLU 2025 prévoit un reclassement total de la parcelle en zone As, supprimant toute possibilité de constructibilité, alors même que la configuration des lieux et la dynamique bâtie environnante n'ont pas évolué défavorablement. Cette évolution ne semble pas reposer sur des contraintes techniques, environnementales ou paysagères avérées.

2. Cohérence avec les orientations du nouveau PLU

La demande de maintien partiel de constructibilité de la parcelle OB 1131 s'inscrit pleinement dans l'esprit et les finalités du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Monticello. En effet, loin de constituer une ouverture incontrôlée à l'urbanisation, elle répond à plusieurs des grands principes directeurs énoncés dans le rapport de présentation du PLU :

- **Lutte contre l'étalement urbain** : la parcelle OB 1131 s'insère en continuité directe du tissu bâti existant. La zone concernée par la demande (environ 25 à 30 % de la surface totale) est immédiatement jouxtée par des constructions récentes, et ne crée donc aucun effet de mitage ni urbanisation diffuse.
- **Préservation du patrimoine paysager et intégration architecturale** : le projet que je souhaite initier respecte la topographie naturelle et l'identité bâtie locale. La construction envisagée serait sobre, en cohérence avec l'environnement immédiat, et parfaitement intégrée aux courbes du terrain.

- **Réponse aux besoins locaux** : en tant que résident permanent et actif de la commune, mon objectif est de participer au développement harmonieux du village. Ce projet n'a pas vocation spéculative mais s'inscrit dans une **dynamique de maintien au pays, de transmission patrimoniale, et d'ancrage durable**. Plus largement, nous souhaitons créer des projets qui s'intègrent pleinement dans la vie du village et contribuent à renforcer son dynamisme. À ce titre, nous envisageons la réalisation de logements accessibles à destination de jeunes actifs corses (pour 70 %), ainsi que de logements pour jeunes travailleurs saisonniers du secteur hôtelier (pour 30%), en **réponse directe aux besoins identifiés sur la commune**. D'autres projets de ce type, à impact local et cohérents avec l'économie et la sociologie du territoire, pourraient également être envisagés.
- **Rationalité foncière et facilité d'aménagement** : la parcelle dispose déjà d'un **accès direct par voie publique** et d'une possibilité de **raccordement immédiate aux réseaux** (eau, électricité, assainissement), ce qui en fait un terrain pertinent et peu coûteux à mobiliser dans une logique d'urbanisation mesurée.

À ce titre, la **demande de maintien d'un droit à bâtir partiel sur OB 1131 ne va pas à l'encontre du PLU**, mais vient au contraire en déclinaison locale de ses objectifs généraux, en adoptant une **approche modeste, cohérente et responsable** de l'aménagement.

3. Conclusion

Je sollicite donc le maintien d'une constructibilité partielle sur la parcelle OB 1131, à proximité immédiate du bâti existant, dans le cadre de la révision du PLU. Cette demande s'inscrit dans une logique de développement raisonnable, durable et respectueuse des équilibres du territoire, en cohérence avec les objectifs du nouveau PLU.

Elle ne vise ni à remettre en cause l'esprit de préservation porté par le document, ni à provoquer une ouverture à l'urbanisation généralisée, mais à permettre l'émergence de projets ciblés, utiles à la commune, et portés par des habitants investis dans la vie locale. À l'heure où de nombreuses communes rurales font face à un vieillissement de leur population, à un déficit de logements pour les jeunes actifs et à une pression croissante sur l'accueil saisonnier, il est essentiel de conserver une certaine souplesse pour des projets à échelle humaine, maîtrisés, et connectés aux besoins concrets du territoire.

La situation est d'autant plus préoccupante pour les jeunes actifs corses, qui peinent aujourd'hui à accéder à la propriété en raison de la flambée des prix de l'immobilier. Pour les **primo-accédants**, les opportunités d'achat restent extrêmement limitées, tant sur le marché libre que dans le cadre d'une offre publique restreinte. Dans ce contexte, permettre des projets raisonnés sur des parcelles comme la OB 1131 constituerait une **réponse concrète, réaliste et localisée à cette problématique**, en offrant à ces jeunes la possibilité de **s'installer durablement dans leur région d'origine porteur de nouvelle dynamique pour la commune**.

La parcelle OB 1131, par sa localisation, ses caractéristiques techniques et son environnement immédiat, offre justement cette opportunité : permettre un aménagement réfléchi, conforme à la vocation historique du terrain, au service d'une dynamique locale durable.

Je soutiens pleinement la démarche d'enquête publique et reste à disposition pour tout échange ou complément d'information relatif à cette requête.

Je vous prie d'agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Fait à Monticello, le 25/05/2025

MARIANI Cosme

Financial Analyst & Sapeur-Pompier Volontaire SDIS 2B

Réponse de la commune :

La parcelle B1131 est actuellement classée en zone AS, bien qu'elle se situe en continuité immédiate d'un tissu urbain existant. Par ailleurs un permis de construire pour des hangars a été déposé sur la parcelle voisine B1808, ce qui confirme une dynamique d'urbanisation et réorganisation dans le secteur.

La commune reconnaît l'intérêt de mieux encadrer ce secteur pour organiser son développement, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière. Une analyse plus fine sera menée afin d'évaluer la possibilité d'un ajustement du zonage, dans le cadre d'une stratégie d'aménagement global du secteur.

Toutefois, un éventuel ajustement du zonage ne signifiera pas la constructibilité de l'ensemble des parcelles concernées. La constructibilité restera encadrée en fonction :

- des capacités d'intégration dans le paysage,
- des possibilités d'aménagement,
- et de la nécessité de limiter l'imperméabilisation et de préserver les équilibres agricoles.

Par ailleurs, la commune est soumise à la Loi Littoral, en particulier à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, qui impose que l'urbanisation soit réalisée en continuité des agglomérations et villages existants, et de façon compatible avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; les objectifs de sobriété foncière (article L.101-2) et les orientations du PADDUC, notamment sur les Espaces Stratégiques Agricoles.

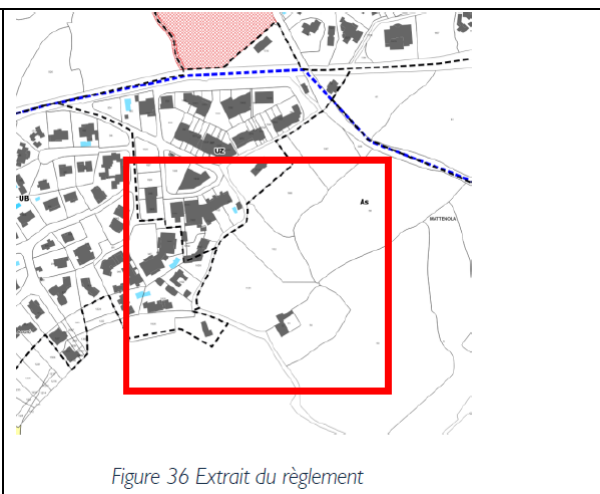


Figure 36 Extrait du règlement

Concernant la parcelle C346, elle est classée en zone naturelle (N), située en discontinuité de l'urbanisation, dans un espace boisé à préserver. Conformément à la loi Littoral et à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, cette zone est destinée à la protection des paysages, milieux naturels et continuités écologiques.

Son ouverture à l'urbanisation n'a pas été retenue, car elle serait contraire aux principes de protection des espaces naturels, et risquerait de contribuer à un mitage du paysage.

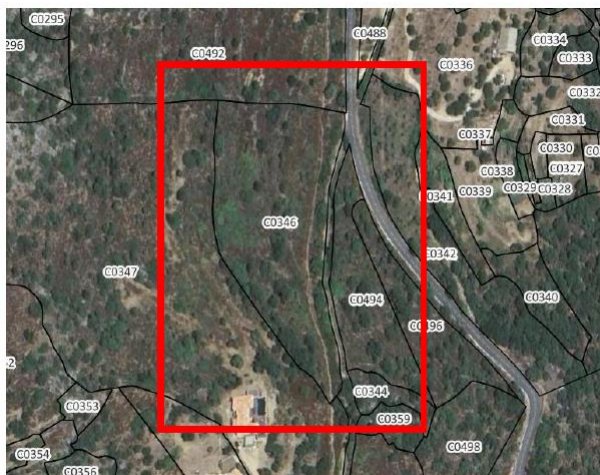


Figure 38 Orthophoto parcelle concernée

3.2.17 – Observation de GASSA Gilbert, architecte urbaniste pour le compte de l'hoirie VAILLANT concernant les parcelles B 140-141

Demande de reclassement en UB, dossier déposé ce jour, 10 feuilles A3, le 16 juin 2025 à 14 h 02



Gilbert-Loïck GASSA Architecte d.p.l.g. -
Urbaniste Qualifié OPQU - Membre de
la S.F.U. - Maître de Conférence Associé

Monticello le 10 06 2025

Requête auprès de la commissaire enquêtrice sur la révision du PLU de la commune de Monticello

Hoirie : Vaillant

La famille Vaillant est propriétaire de nombreux terrains en Balagne, et plus particulièrement à l'île Rousse et Monticello

Historique des démarches de l'Hoirie :

Au travers de la résidence Barbora Maria, une activité de location de maisons d'habitations meublées a été créée depuis plus de 35 ans, (1990) sur le territoire de la commune de l'Île-Rousse, C'est activité tournée principalement vers le tourisme et les locations de courte durée touristique s'est progressivement transformée en location meublée de longue durée.

Au travers de la résidence Barbora Maria, la famille Vaillant, s'est spécialisée dans l'accueil de longue durée de personnes dans des logements d'habitations accueil de femme seule avec enfants, de professionnels, de Tourisme sédentarisés, de personnes âgées valides souhaitant se rapprocher du centre-ville.

Ses propriétaires ont souhaité, développer les compléments nécessaires aux besoins d'accueil de la résidence, pour répondre aux attentes des demandes des futurs résidents permanents, mais aussi pour permettre la mise en équilibre des bilans comptables en passant d'une économie touristique plus lucrative, à une économie de location de résidence principale moins rémunératrice.

Pour cela une nécessité s'impose augmenter le parc de logements pour permettre de créer les facteurs d'équilibres entre une activité touristique et du locatif longue durée. Pour cela sur le foncier de la résidence Barbora Maria une extension de 7 villas a été mis en place, les PC ont été obtenus en 2024 et 2025. Pour rester dans la continuité de cette démarche la famille avait envisagé en 2024, sur du foncier de proximité à la résidence, et situé en zone UB1 sur la commune de Monticello, la suite du développement du projet et avait lancé les études pour préfigurer le programme possible sur ces fonciers.

Un relevé de géomètre avait été commandé et une mission à un cabinet d'urbanisme et d'architecture avait été initiée, pour envisager l'opération en 2025 / 2026.

Le programme avait défini un groupement de maisons de village type petit hameau, composé de 8 maisons villageoises à en R+1 allant du T3 au T4 avec une majorité de type 4 pour répondre aux besoins des familles qui ne trouvent pas ce type de logement dans la région à des prix abordables, et être susceptibles d'accueillir des familles, sédentarisées dans le cadre de location de logement, de longue durée.

Un principe de plan masse avait été établi, il est joint avec les documents graphiques fournis à cette demande. (Pièces 5,6 et 7).

C'est pour permettre la continuité et la finalisation du projet de développement, que l'Hoirie demande le maintien de la constructibilité des fonciers B 140 et 141, situés sur la commune de Monticello, et demande leur retour en zone UB et de considérer que le classement en zone As (agricole stratégique) est une erreur matérielle, et qu'effectivement cette dent creuse aurait dû être maintenue en UB, et que la limite du zonage pourrait se caler sur le chemin piétons communal existant.

Liste documents faisant partie de cette requête.

Sur chaque pièce des explications sont intégrées au document.

Pièce 1 : extrait PLU en vigueur et PLU révision

Pièce 2 : extrait PLU en vigueur et PLU révision avec cadastre commune monticello et île rousse

Pièce 3 : Zoom extrait PLU révision avec cadastre île rousse et répartition des propriétés de l'Hoirie Vaillant

Plans en annexe 2

Réponse de la commune :

Hoirie VAILLANT demande d'intégration des parcelles B 140 B 141 en zone constructible

Les parcelles B140 et B141 sont actuellement classées en zone AS, correspondant aux Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) identifiés au titre du PADDUC. Ce classement vise à préserver des terres à fort potentiel agricole dans une logique de souveraineté alimentaire et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Bien que ces parcelles se situent en continuité du tissu bâti existant et disposent d'un accès via les voies existantes, leur reclassement en zone constructible se heurte à plusieurs obstacles :

- le caractère stratégique du classement ESA, qui ne peut être remis en cause que de manière très encadrée,
- la nécessité de démontrer une absence d'intérêt agricole avéré, ce qui, en l'état, n'a pas été établi,
- les objectifs de sobriété foncière portés par le ZAN et la loi Littoral, notamment via l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, qui autorise l'urbanisation uniquement en continuité des agglomérations et villages existants.

La commune reconnaît néanmoins que ce secteur présente un potentiel d'évolution, sous certaines conditions. Une réflexion pourra être engagée sur un éventuel décalage limité de l'enveloppe urbaine, dans le cadre d'une approche d'ensemble du secteur. Cette ouverture ne pourra être envisagée que si :

- une intégration paysagère soignée est garantie,
- l'imperméabilisation des sols est maîtrisée,
- un traitement spécifique des limites est prévu, afin de préserver la césure verte existante avec le territoire voisin d'Île Rousse.

À ce stade, le maintien en zone AS est confirmé, dans l'attente d'éléments plus probants justifiant une sortie de l'espace stratégique agricole.

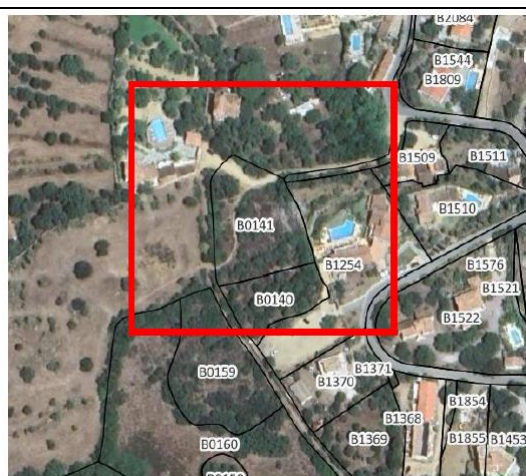


Figure 39 Orthophoto parcelle concernée



Figure 40 Extrait du règlement

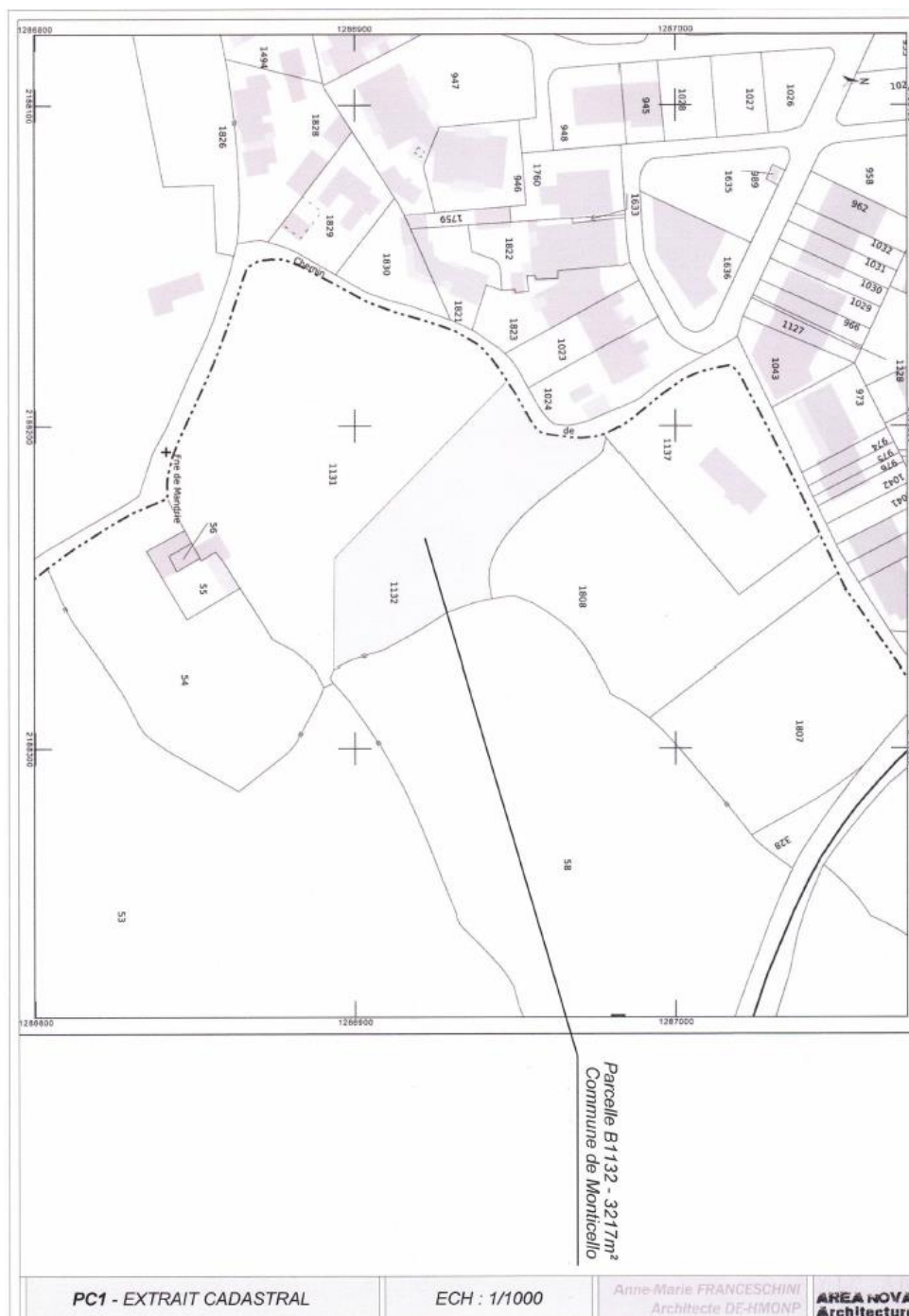
3.2.17 – Courrier déposé de la SCI ADM – COSTA Henri et COSTA Betty

Faisant partie de vos administrés, nous avons construit un hangar au lieu-dit « e mandrie ». Afin de développer notre activité de transports, il est indispensable que nous puissions construire un nouvel hangar et bureau au même lieu-dit sur la parcelle B 1132. Cette parcelle a une superficie totale de 3217 m² dont un bout d'environ 1400 m² non constructible.

A cet effet, nous sollicitons de votre part le classement de cette parcelle dans son entièreté en zone constructible.

Nous restons à votre disposition si d'autre renseignement vous sont nécessaires.

Nous vous remercions par avance, de l'intérêt que vous porterez à notre requête en espérant une issue favorable.



Réponse de la commune

SCI ADM (COSTA Henri et Betty) demande d'intégration de la parcelle B 1132 en zone constructible

La parcelle B1132, aujourd'hui classée en zone As, se situe dans un secteur en mutation, à proximité des parcelles B1131 et B1808, où un permis de construire pour un hangar a été délivré le 08/04/2022.

Dans une logique de cohérence d'aménagement et afin de mieux organiser le développement de ce secteur, la commune prendra en compte cette observation dans le cadre d'une réflexion globale sur le décalage de la limite d'enveloppe urbaine.

Toutefois, cet éventuel ajustement :

- n'impliquera pas nécessairement la constructibilité de l'intégralité de la parcelle,
- sera conditionné à une intégration paysagère,
- et devra respecter les principes de sobriété foncière et de limitation de l'imperméabilisation.

4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Et

Réponses apportées par la commune de Monticello

4.1 – Avis du Préfet de la Haute Corse

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a formulé les observations suivantes :

1) Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU

Incohérence avec le principe d'inconstructibilité des ERC : Certaines zones (A, As, Asb, N, Npr, Nar) du PLU permettent à tort l'extension des habitations, annexes, et piscines dans les ERC, en contradiction avec l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence afin de respecter le loi Littoral

Réglementation des bâtiments pour la gestion des risques : Il manque la mention que les bâtiments nécessaires à la gestion des risques et des sites doivent être démontables.

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence afin de respecter le loi Littoral

Manque de précision sur les activités agricoles autorisées dans les ERC : Les articles AN 1.5 et AN 1.6 ne respectent pas les restrictions de l'article R.121-5 du CU (surface maximale de 50 m², activités nécessitant la proximité de l'eau).

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence afin de respecter le loi Littoral

Incohérence sur les nouvelles constructions à usage d'habitation : Le règlement autorise les nouvelles constructions, agrandissements, et annexes (tiny house, mobile home, etc.), alors que cela est interdit dans les ERC.

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence

Codification des zones ERC : Les zones A et N devraient porter l'indice « er » au lieu de « pr » dans les secteurs ERC.

Réponse de la commune :

Cette remarque ne sera pas reprise pouvant entraîner une certaine illisibilité du règlement graphique. Il est préférable de garder la dénomination actuelle des ERC et EPR ou plutôt les indiquer dans le règlement écrit

Précision des équipements et aménagements légers autorisés dans les ERC / d'après la circulaire du 15 septembre 2005

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence afin de respecter le loi Littoral

Non-conformité au Schéma de Mise en Valeur de la Mer pour le domaine public maritime DPM : Le règlement de la zone Npr ne mentionne pas la compatibilité des installations avec le PADDUC et le Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence et il conviendra de préciser que toute occupation ou installation sur le domaine public maritime (DPM) doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Absence de justification et motivation pour l'extension d'urbanisation dans les EPR (Art. L.121-13 CU): Le rapport de présentation du PLU ne justifie pas le caractère limité de l'extension d'urbanisation (1,4 ha) dans les espaces proches du rivage (EPR), ni ne la motive par des critères de configuration des lieux ou d'activités économiques nécessitant la proximité de l'eau

Manque de précision sur la nature de l'équipement public : La nature de l'équipement public projetée sur la parcelle concernée n'est pas précisée, malgré l'emplacement réservé (ER n°3) et le rapport mentionnant un bon niveau d'équipement de la commune.

Contradiction entre l'emplacement réservé n°3 et le règlement écrit de la zone UB : Le règlement écrit de la zone UB interdit toute nouvelle construction de bâtiment principal dans les EPR (Art. UB 1.2-2), en contradiction avec l'emplacement réservé pour un équipement public

Réponse de la commune :

Des justifications seront apportées sur le projet prévu dans l'ER n°3, qui constitue une extension limitée, respectant les critères d'insertion du bâti, de continuité avec l'existant, d'intégration paysagère et de proportionnalité des surfaces.

Toutefois, la pertinence du classement en zone UB pourra être réinterrogée. Une évolution du règlement écrit pourrait être envisagée afin de le rendre pleinement compatible avec la destination de la parcelle. Ce projet, à vocation communale et au service des habitants, fera l'objet de précisions sur la nature de l'équipement public prévu. Le règlement sera ajusté en conséquence.

Absence des servitudes d'utilité publique (SUP) dans les annexes et manque de précisions dans le rapport de présentation : Les servitudes T7, AR2 et la servitude longitudinale de passage des piétons le long du littoral ne sont pas listées dans les annexes du PLU, et les informations correspondantes ne sont pas précisées dans le rapport de présentation ni dans les dispositions générales du règlement

Réponse de la commune :

Les servitudes seront ajoutées dans la liste des SUP en annexe. Des plans seront éventuellement rajoutés si les SUP présentent des périmètres particuliers. Le sujet sera mentionné dans le rapport de présentation et règlement écrit.

Justification des besoins en logements (581 logements) d'ici 2035 en rapport avec l'évolution démographique projetée : Le calcul du besoin en nouveaux logements semble surévalué (estimation de 52 logements au lieu de 4, basé sur les données de 2019). Les méthodes de calcul doivent être clarifiées ou le nombre de logements révisé.

Réponse de la commune :

La commune souhaite maintenir le scénario n°3, un scénario volontariste qui envisage une croissance démographique à 2% annuellement soit 735 habitants supplémentaires d'ici 2035. Ce besoin intègre :

- Environ 335 logements liés à l'augmentation de population (en tenant compte d'une taille moyenne de ménage de 2,19),
- Le desserrement des ménages (phénomène de décohabitation),
- Le renouvellement du parc (logements vétustes, inoccupés ou inadaptés),- Une part structurelle liée aux résidences secondaires et à la vacance (environ 50 % des résidences sont secondaires selon l'INSEE).

Cette estimation tient compte du contexte local : rareté du foncier, pression immobilière croissante et volonté de positionner Monticello comme un pôle structurant du bassin de vie. La commune considère que ce besoin peut être absorbé par une mobilisation des capacités en renouvellement urbain et en densification.

Des ajustements seront apportés pour clarifier la méthode de calcul et expliciter les écarts relevés. La commune reste attachée à une estimation réaliste, fondée sur les capacités réelles du territoire, et s'engage à faire évoluer les outils réglementaires du PLU en ce sens

Complément sur l'étude des besoins en habitat : préciser la typologie pour justifier le respect des objectifs posés par l'article L.101-2

Réponse de la commune :

La méthode de calcul des futurs logements sera complétée avec la typologie des logements envisagés ainsi que leur densité. Ces éléments seront précisés dans les OAP pour garantir la traduction opérationnelle des objectifs de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

Justification des besoins en foncier : Le rapport ne fournit pas de justification pour le besoin de renforcer l'activité économique ni la méthode de calcul ayant conduit à ces surfaces. De plus, plusieurs emplacements réservés pour des projets de construction ou d'agrandissement d'équipements publics sont indiqués sans justification des besoins en équipement, alors que le rapport mentionne un bon niveau d'équipement

Réponse de la commune :

Des justifications seront apportées dans le rapport de présentation concernant les besoins fonciers liés à l'activité économique, ainsi que sur l'équipement public envisagé, destiné à répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.

Des précisions sur le programme seront apportées. La qualité de l'insertion paysagère, environnementale et architecturale, seront prises en compte.

Evolution scénario d'évolution démographique : Choix du scénario démographique et donc fort écart entre les besoins en urbanisation 28ha et l'ouverture à l'urbanisation proposée 13,24ha : Le scénario n°2 aurait été plus approprié pour la capacité d'accueil du PLU, nécessitant environ 27 ha.

Réponse de la commune :

La commune de Monticello a fait le choix du scénario 3 (+2%/an), assumé comme volontariste mais réaliste, en réponse :

- à la pression foncière croissante sur la conurbation d'Île-Rousse,
- à la rareté du foncier mobilisable sur les communes voisines,
- au besoin de soutenir le rôle de Monticello comme commune relais du bassin de vie.

Toutefois, la commune est pleinement consciente des impératifs de sobriété foncière liés au ZAN. C'est pourquoi le projet de PLU propose une programmation resserrée à 13,24 ha d'ouverture à l'urbanisation, bien inférieure aux 28 ha théoriques liés au scénario 3.

Ce choix traduit une volonté affirmée de maîtrise de la consommation d'espace, en s'appuyant sur :

- la mobilisation du tissu existant (densification, divisions parcellaires, dents creuses),
- un équilibre entre développement et préservation dans un territoire à forte valeur paysagère,
- une programmation progressive via les OAP, permettant d'adapter les ouvertures dans le temps.

La commune entend poursuivre ce travail en révisant ses OAP et en renforçant les dispositifs réglementaires du PLU, dans une logique d'ajustement au plus près des capacités réelles d'accueil du territoire

Capacité d'accueil du PLU : Absence d'indication sur les densités minimales dans les OAP et vérification du potentiel de logements par rapport aux schémas d'aménagement.

Le projet manque de cohérence par rapport à la capacité réelle d'accueil de la commune. Invitation à réglementer une densité minimale de 15lgts/ha à l'intérieur des OAP afin d'accroître la production de logements dans les extensions urbaines

Réponse de la commune :

Des ajustements seront apportés aux OAP afin de renforcer la cohérence entre la capacité d'accueil réelle du territoire et les objectifs de production de logements.

L'OAP n°2, en particulier, fera l'objet d'une densification ciblée pour optimiser l'offre résidentielle sur un secteur propice à une urbanisation maîtrisée. À ce stade, l'opération communale viserait une densité de 20 logements/ha.

Consommation de l'espace à inscrire des objectifs de réduction de la consommation d'espace : préparation nécessaire pour aligner le PLU avec les futurs objectifs du PADDUC

Réponse de la commune :

La commune partage les objectifs de sobriété foncière portés par la ZAN et le PADDUC. A ce titre, le PLU inscrit d'ores et déjà une réduction de 25% des zones constructibles par rapport au document en vigueur, soit une ouverture à l'urbanisation limitée à 13,24 ha, malgré un besoin théorique estimé à 28 ha selon le scénario démographique retenu.

Cette ouverture reste proche du plafond de consommation de 10,5 ha sur 10 ans, tel que défini par la règle de division par deux imposée par le ZAN pour la période 2021–2031. Le PLU s'inscrit ainsi dans une trajectoire de sobriété foncière tout en maintenant la capacité d'accueil nécessaire à la dynamique du territoire.

Des justifications seront apportées dans le rapport de présentation pour expliquer l'écart entre les données du document (20 ha) et celles renseignées sur le portail de l'artificialisation (13,9 ha), afin d'assurer une cohérence avec les objectifs du PADDUC

Erreurs dans la comptabilisation des parcelles bâties : Des parcelles ont été comptabilisées à tort comme bâties avant 2021, et d'autres parcelles non bâties n'ont pas été étudiées comme potentiellement densifiables. Justifier leur exclusion.

Réponse de la commune :

Les critères de sélection des parcelles seront davantage justifiés.

Méthodes de calcul de la consommation de l'espace : compléter l'analyse en justifiant les parcelles qui ne sont pas comptabilisées dans le foncier mobilisable ou les intégrer.

Réponse de la commune :

La méthode de calcul de la consommation d'espace sera précisée et justifiée dans le rapport de présentation. Une vérification du périmètre du foncier mobilisable est en cours. L'analyse sera complétée pour expliciter les raisons d'exclusion de certaines parcelles, en s'appuyant sur des contraintes techniques, juridiques ou d'inconstructibilité avérées.

Justification des ouvertures à l'urbanisation et de l'utilisation économe des espaces naturels : des modifications sont nécessaires pour répondre aux exigences réglementaires et environnementales. De plus, la densité doit être significative et ne saurait être inférieure à 15 logements/ha pour participer à la lutte contre l'artificialisation des sols et respecter le principe d'équilibre selon l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Réponse de la commune :

Afin de garantir une utilisation économe du foncier, des principes de densité minimale pourraient être appliqués, autant que possible. L'objectif de 15 logements/ha servirait alors de référence. Des ajustements sont notamment envisagés dans l'OAP n°2 pour renforcer la cohérence avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation

Compatibilité du PLU avec le PADDUC concernant les vocations de plage : Ce reclassement pourrait nuire à la délivrance des Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT), car les plages naturelles n'autorisent que des aménagements légers et interdisent les activités commerciales. Révision de la vocation des plages.

Réponse de la commune :

La plage située en continuité de l'île Rousse, à l'extrême ouest de la commune devra être classée en plage urbaine comme identifiée dans le PADDUC. Des inscriptions graphiques seront ajoutées pour les AOT.

Analyse de la capacité de traitement de l'assainissement collectif : analyser si la station d'assainissement ne dépasse pas sa capacité pendant les pics estivaux.

Réponse de la commune :

L'évaluation environnemental et l'état initial de l'environnement seront complétés, si les données sont disponibles

Actualisation des données sur les ressources en eau potable : compléter le rapport avec des données récentes sur la capacité des réseaux à supporter l'augmentation des logements.

Réponse de la commune :

L'évaluation environnementale et l'état initial de l'environnement seront complétés, si les données sont disponibles. En effet, la compétence sur la ressource en eau potable appartient à la communauté de communes

Régularisation des ressources en eau de la commune : Une déclaration d'utilité publique (DUP) est nécessaire pour établir des périmètres de protection autour des points de captage public

Réponse de la commune :

La remarque sera prise en compte en fonction des données disponibles et en lien avec la communauté de communes actuellement en charge de cette compétence

Mise à jour des informations sur le risque de submersion marine. (AZS), révisées en 2021, et validées par le préfet en décembre 2021. Les cartographies doivent être intégrées dans le PLU avec les dernières données disponibles.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation et les pièces réglementaires seront repris en conséquence.

Mise à jour des informations sur le risque incendie : Le plan de protection contre les incendies pour 2024-2033, approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2024, doit être intégré dans le rapport de présentation du PLU. Les informations en page 152 sont obsolètes.

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation et les pièces réglementaires seront repris en conséquence afin d'intégrer l'obligation légale de débroussaillage.

Lutte contre la prolifération des moustiques : Le rapport de présentation ne mentionne pas la lutte contre la prolifération du moustique tigre. Des mesures préventives doivent être incluses dans le PLU pour éviter la création de gîtes larvaires (toits-terrasses, siphons de sol, etc.), et l'arrêté préfectoral de 2007 sur cette problématique doit figurer en annexe

Réponse de la commune :

La remarque sera prise en compte. La notice élaborée à l'échelle de la Corse sur la lutte contre la prolifération du moustique tigre sera annexée au dossier, en complément de l'arrêté préfectoral de 2007.

Conformité des fichiers SIG pour publication sur le portail national de l'urbanisme :

Les fichiers SIG livrés ne sont pas conformes au standard CNIG, ce qui empêcherait la publication du PLU sur le portail national et rendrait le PLU non opposable. Il est impératif de reformater les fichiers

Réponse de la commune :

Les fichiers SIG seront repris en conséquence

4.2 – Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

L'INAO ne s'oppose pas au projet sous réserve que les remarques suivantes soient prises en considération. La commune de Monticello a apporté des réponses auxdites remarques

L'INAO regrette que le rapport de présentation ne précise pas la superficie des espaces naturels et agricoles impactés par le nouveau zonage, notamment concernant les ESA et les ERPAT

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera repris en conséquence.

L'INAO note que la commune pourrait davantage fournir d'effort de préservation d'ESA sur les espaces non bâtis. Elle mentionne une partie de la zone 1AUc (parcelles B1143, 2205, 2206) sur 0,9 hectare. Elle parle également de la zone 1AUd dans son intégralité pour environ 2,6 hectares (parcelles B242 et 1786).

Réponse de la commune :

Le classement des parcelles concernées en zone As permettrait effectivement une meilleure compatibilité avec le PADDUC, notamment concernant la superficie des ESA. Le PLU applique cependant les critères du PADDUC pour identifier les ESA potentiels, et le zonage As couvre déjà la majorité de ces espaces, avec une compensation par d'autres parcelles pertinentes.

Dans un souci d'équilibre entre préservation et besoins communaux, des choix sont nécessaires. Ainsi, l'OAP n°3, incluant les parcelles de la zone 1AUc mentionnées, sera supprimée, permettant leur reclassement en zone As

4.3– Avis de la Collectivité de Corse

La Collectivité de Corse (CDC) souligne la volonté de la commune de Monticello de mettre son document d'urbanisme en compatibilité avec le PADDUC et la réduction de 40 hectares des zones constructibles

Toutefois, la CDC considère que ce projet appelle certains compléments de justification et certaines observations auxquels la commune a apporté des réponses :

Des justifications supplémentaires devraient être fournies sur le **taux annuel d'accroissement de la population** (2%) et notamment en étant en cohérence avec les travaux du SCOT

Réponse de la commune :

Le taux de croissance annuel de 2 % retenu s'appuie sur la tendance positive récente (+1 % entre 2014 et 2020), la pression foncière sur L'Île-Rousse et le rôle stratégique de Monticello pour absorber une part de cette croissance.

Préciser que la projection est basée sur la population de 2019

Réponse de la commune :

La précision sera reprise en conséquence

La proportion de **résidences secondaires** projetée par l'analyse des besoins en logements est trop importante

Réponse de la commune :

L'estimation de 177 résidences secondaires repose sur une projection à taux constant (50 % en 2019), mais sera révisée à la baisse dans l'analyse des besoins. Cette valeur traduit une tendance, non un objectif. La commune entend limiter cette pression en favorisant l'installation de résidences principales, notamment par la mobilisation du foncier existant

Le besoin en logements supplémentaires évoqué dans le RP ne semble pas prendre en compte les **logements déjà construits entre 2021 et 2024**

Réponse de la commune :

Des justifications supplémentaires seront apportées pour déduire les logements déjà construits des besoins réels de logements entre 2025 et 2035

Il y a des dissonances entre les **logements vacants** de l'INSEE et le fichier foncier. La CdC recommande également l'utilisation d'outils Zéro Logement Vacant et UrbanSimul

Réponse de la commune :

Le rapport de présentation sera complété d'une analyse plus fine des logements vacants sur la commune

La CdC critique l'**enveloppe urbaine** et la définit comme trop lâche et compatibilise ainsi des extensions comme des dents creuses. La CdC mentionne une définition de dent creuse comme étant au maximum une surface modérée (max 6 hectares) ou une surface entièrement cerclée de constructions. Les parcelles centrales de l'OAP n°2 ne correspondent par exemple à aucun de ces critères.

Réponse de la commune :

La commune prend note de la remarque, mais maintient une approche nuancée de la notion de "dent creuse", en considérant que certaines parcelles non bâties, bien que non totalement enclavées, s'intègrent dans la continuité urbaine construite ou sont situées à proximité immédiate des équipements et des réseaux

Les **objectifs quantitatifs et qualitatifs du PADD** et leurs retranscriptions dans le PLU semblent incohérents et manquent de lisibilité

En lien avec la remarque précédente, la CdC recommande d'utiliser davantage d'outils et de dispositifs opérationnels et réglementaires pour permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

Réponse de la commune :

Des ajustements seront apportés aux OAP et au règlement afin de renforcer leur cohérence avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PADD, sans remettre en cause ce dernier.

La présentation des OAP pourrait être mieux illustrée (introduction, photo, la vocation des espaces publics, etc.)

Réponse de la commune :

Des modifications seront apportées à la présentation des OAP afin d'en améliorer la lisibilité

OAP n°1 : Des clarifications sont attendues concernant :

- Le nombre de logements collectifs prévus (10 mentionnés dans le texte, 30 représentés dans le schéma), La répartition entre logements sociaux et logements à gestion communale,
- La propriété du foncier concerné, et notamment s'il s'agit d'une propriété privée justifiant le classement en ER

Réponse de la commune :

Sur l'OAP 1, le positionnement des logements collectifs sera précisé pour lever les ambiguïtés entre texte et schéma (10 logements mentionnés vs. 30 représentés). La répartition entre logements sociaux et logements susceptibles d'être gérés par la commune sera également clarifiée

OAP n°2 : prône une densité de 20 logements / ha, alors que la programmation affichée de 45 logements sur 5ha, passant ainsi sous les objectifs de densité du PADD

Réponse de la commune :

L'OAP n°2 sera reprise afin de mieux concilier les objectifs de densification avec les exigences de protection des paysages et de l'environnement. La programmation sera ajustée pour se rapprocher des objectifs de densité fixés par le PADD, tout en veillant à une intégration harmonieuse du projet dans son contexte paysager et territorial.

OAP n° 3 : la partie fléchée pour du logement collectif est d'ores et déjà bâti par du pavillonnaire classique

Réponse de la commune :

Cette OAP sera supprimée

OAP n°4 : les deux parcelles au sud est devraient être intégrées à la zone 1AUd pour faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent ou à minima d'OAP distinct.

Réponse de la commune :

Les deux terrains situés au sud-est de l'OAP 4 sont effectivement en continuité urbaine, mais leur séparation physique par la route départementale D13 justifie qu'ils ne soient pas intégrés dans le périmètre actuel de l'OAP. Ils ont été considérés comme des secteurs autonomes, bien que s'inscrivant dans une logique de continuité urbaine. Leur traitement pourra être réexaminé.

La CdC considère que l'enveloppe urbaine du PLU n'est pas correcte car elle compatibilise les extensions que le PLU considère comme dents creuses. Si l'enveloppe urbaine est revue, il conviendra de créer des OAP sur toute extension

Réponse de la commune :

Des analyses et corrections nécessaires seront faites pour assurer une gestion cohérente et maîtrisée du développement urbain conformément aux objectifs du PLU.

Le règlement écrit impose 2 pentes de toiture alors que 4 pentes sont dessinés sur les OAP

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence

Le stationnement perméable devrait être retranscrit dans le règlement

Réponse de la commune :

Cette remarque ne sera pas prise en compte

La ceinture UB autour du village devrait appeler à des règles plus précises et un zonage particulier pour envisager une extension plus respectueuse du centre historique mieux intégrer dans la pente et à la morphologie du village

Réponse de la commune :

La remarque sur la ceinture UB est entendue. Cette question pourra être approfondie dans le cadre des ajustements à venir

Des typologies de logements pourraient être fléchés dans les règles et dans les OAP pour éviter une sous-occupation du parc de logements et s'adapter à la taille moyenne des ménages.

Réponse de la commune :

La possibilité de flécher certaines typologies de logements dans les règles ou les OAP pourra être envisagée afin de mieux répondre aux besoins liés à la taille moyenne des ménages et à l'occupation du parc

Les deux OAP non maîtrisées par la puissance publique pourraient être zonées AU stricte, déblocables sous réserve d'avoir utilisé l'intégralité du potentiel en densification

Réponse de la commune :

Même si ces OAP sont portées par des privés, elles font l'objet d'une concertation avec la commune et visent à répondre aux besoins locaux

La CdC conteste le chiffre de consommation d'espace 2011-2021. Le RP mentionne 21ha pour 13ha sur le portail national. La CdC fait apparaître un différentiel de 7 ha. Aucune carte ou aucun chiffre précis ne sont fournis

Réponse de la commune :

La méthode de calcul sur la consommation d'espace sera davantage justifiée

Des analyses plus poussées avec des cartographies ou des explications techniques devront être faites pour justifier des notations selon les grilles de critères du PADDUC.

Réponse de la commune :

Des justifications seront faites en conséquence

La CdC veut une dissociation entre l'agglo nord et l'agglo sud dont la limite serait les parcelles de l'OAP 2. L'OAP 2 serait donc en extension en non pas en dents creuses

Réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas dissocier l'agglomération nord et sud. Les parcelles de l'OAP 2 sont considérées comme situées dans la continuité du tissu urbain existant, bien qu'en limite de secteur urbanisé. Elles ne constituent pas une extension isolée mais s'intègrent dans une logique de densification progressive de l'enveloppe bâtie. La configuration du site, les continuités de desserte et la proximité immédiate des constructions justifient le maintien de leur statut en dent creuse, au sens de la démarche communale

Les critères de définition de l'ERC sont incorrects

Réponse de la commune :

Les critères retenus pour la définition des ERC feront l'objet d'un travail complémentaire

La Punta di Palombare est classée en ERC dans le PADDUC pour justement limiter l'urbanisation

Réponse de la commune :

Au regard des dispositions de la loi Littoral et des orientations du PADDUC. Elle serait ainsi maintenue en ERC, avec la possibilité d'une sous-zone permettant une évolution maîtrisée.

Les activités humaines du parc de Saleccia sont compatibles au maintien de l'ERC

Réponse de la commune :

La demande sera étudiée en lien avec le projet de développement du parc préhistorique de Saleccia, dans le respect des enjeux de conservation et d'aménagement. La commune pourrait envisager d'analyser les conditions permettant de mobiliser les outils nécessaires pour préserver les ERC, tout en facilitant un développement maîtrisé d'infrastructures indispensables à l'accueil du public, comme les équipements sanitaires

La redéfinition des EPR pourrait être mieux justifiée

Réponse de la commune :

Les justifications seront actualisées.

Le PLU n'indique pas de consommation chiffrée des espaces agricoles

Réponse de la commune :

Des indications quantitatives seront ajoutées

Des parcelles sont ciblées par la CdC comme pouvant répondre au développement de l'agriculture périurbaine

Les 4 OAP consomment toutes des ESA au sens de l'enveloppe urbaine de la CdC.

Réponse de la commune :

La commune a déjà pris en compte la présence d'ESA sur ces secteurs et s'efforce d'assurer un équilibre entre la préservation de ces espaces et le développement du territoire communal, afin de répondre aux besoins des habitants.

Il faudra faire référence au chiffre d'ESA de 2020

Réponse de la commune :

Des indications quantitatives seront ajoutées

Des justifications devront être rajoutées sur les 128 ha ESA non identifiés au PADDUC mais qui correspondent aux critères.

Réponse de la commune :

Les justifications seront actualisées

Environ 25 ha ne correspondent pas aux critères d'ESA

Réponse de la commune :

Les justifications seront actualisées

Le zonage A recouvre environ 7 ha cultivables, ils pourraient être classés en As sauf justifier qu'ils ne relèvent pas des critères

Réponse de la commune :

L'analyse sera faite

Environ 18 ha de zone N et d'EBC pourraient être qualifiables d'ERPAT et pourraient être classés en zone A, le classement EBC constituant un obstacle à la mise en valeur agricole.

Réponse de la commune :

La remarque est prise en compte. Une vérification croisée sera engagée entre les zonages N, EBC et les espaces potentiellement qualifiables d'ERPAT. Si certains secteurs répondent effectivement aux critères de l'ERPAT, un reclassement en zone A pourra être envisagé, sous réserve de ne pas compromettre la préservation environnementale, notamment dans les secteurs aujourd'hui protégés par un EBC.

Des justifications de la présence d'exploitation forestière devront être apportées pour classer des ESA en N ou des ERPAT en N.

Réponse de la commune :

Une vérification croisée des zonages N, EBC et des espaces ERPAT potentiels sera également menée

La parcelle B1330 devra être réservée pour le projet ferroviaire actuellement irréalisable avec le classement en UB de la parcelle

Réponse de la commune :

Des justifications concernant le classement de la parcelle B1330, notamment au titre de l'ER n°3, seront apportées, en cohérence avec les projets actuellement portés par la commune

Il est noté que les données et les informations dans le PLU sont différentes de la notice des annexes sanitaires

Le document ne présente pas une consommation moyenne en eau potable par jour plus récente que par rapport au nombre d'habitant en 2013.

Les données sur projet ne permettent d'obtenir des données fiables sur la disponibilité des ressources en eau et le volume consommé par les usagers. Toutefois l'alimentation en eau potable ne devrait pas rencontrer de difficultés au regard des calculs effectués par la CdC

Réponse de la commune :

Les modifications seront apportées en conséquence. La commune s'appuiera sur les dernières données si disponibles

Des actions concrètes visant à réaliser des économies d'eau doivent être menées par la commune

Réponse de la commune : La commune partage l'enjeu de préservation de la ressource en eau. Des actions concrètes d'économie d'eau seront traduites dans les pièces réglementaires

Les articles renvoyant aux EBC et aux EVP sont abrogés depuis 2016

Réponse de la commune :

Le document sera repris en conséquence

Le recours à l'article L151-23 du CU semble opportun pour ces secteurs

Réponse de la commune :

L'utilisation de cet article pourra être envisagée, mais la priorité demeure l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux EBC et aux EVP, en se référant aux articles L.113-1 et L.151-19.

La CdC note que les espèces exotiques envahissantes impactent le paysage et que des mesures de gestions sont à mettre en oeuvre. La commune peut se rapprocher du CBNC ou consulter la plateforme INVMED

Réponse de la commune :

La commune pourra envisager, selon les besoins, de se rapprocher du CBNC ou d'utiliser la plateforme INVMED pour mieux gérer les espèces exotiques envahissantes et limiter leur impact sur le paysage.

Le PLU pourrait se référer à la Charte Paysagère du Pays de Balagne

Réponse de la commune :

Le règlement sera repris en conséquence afin de prendre en compte la Charte Paysagère du Pays de Balagne

Le livret ARBE est mentionné sans avoir des retranscriptions sur le territoire

Réponse de la commune :

Le livret ARBE est considéré comme une source de recommandations. Sa traduction concrète sur le territoire pourrait être envisagée, sous réserve que les contraintes locales le permettent

La palette végétale pour les plantations doit être composée d'espèces indigènes produites localement

Réponse de la commune :

La commune envisage, dans la mesure du possible, de privilégier une palette végétale composée d'espèces indigènes produites localement, afin de respecter les enjeux environnementaux et la biodiversité locale.

La prise en compte des espèces protégées et des espèces envahissantes doit être faite

Réponse de la commune :

La prise en compte des espèces protégées ainsi que la gestion des espèces envahissantes seront envisagées, en fonction des contraintes et des possibilités liées au projet, afin de concilier protection de la biodiversité et aménagement du territoire.

4.4– Avis de la Chambre d’Agriculture Corse

Pour la Chambre d’Agriculture le projet d’aménagement du PLU de Monticello apparaît maîtrisé, cohérent et respectueux de l’activité agricole dans son ensemble.

Toutefois, deux points ont retenu l’attention des membres de la commission foncière.

La chambre d’agriculture souhaite classer la zone A du secteur Santa Suzanna, actuellement classée en ESA par le PADDUC en zone Agricole Stratégique (As) dans le PLU

Réponse de la commune :

Cette remarque sera prise en compte et des analyses complémentaires seront réalisées.

La chambre d’agriculture souhaite que l’activité maraîchère puisse être envisagée sur la parcelle du secteur Orniccio classée en AU dans le règlement présentant un intérêt agronomique important identifié ESA par le PADDUC sur 3,5ha

Réponse de la commune :

La commune a pris note de la remarque toutefois, un projet de développement est prévu sur cette parcelle, ce qui ne permet pas de retenir cette proposition dans le cadre actuel

4.5 – Avis de la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Corse (CTPENAF)

Le CTPENAF émet un avis favorable au projet de révision du plan local d’urbanisme de la commune de Monticello, assorti d’une réserve et d’une recommandation

Réserve :

Densifier l’OAP n°2 en y intégrant d’autres typologies d’habitat, afin de permettre de répondre aux besoins de foncier pour le logement sans avoir à urbaniser la zone 1AUc dont la suppression est visée par l’avis conforme

Réponse de la commune :

Des modifications seront apportées aux OAP : l’OAP n°2 sera densifiée quand l’OAP n°3 sera supprimée, tout en assurant la cohérence avec le PADD.

Avis conforme

Reclasser en zone As les parcelles B-143, 2205 et 2206 (ex : n°B-144) de la zone 1AUc, pour environ 0,9ha, non bâties, comprises dans l’aire parcellaire délimitée de l’AOP "Vin de Corse" ou "Corse - Calvi" et dans les aires géographiques des AOP "Brocciu Corse/Brocciu", "Huile d’olive de Corse, Oliu di Corsica", "Miel de Corse/Mele di Corsica", répondant aux critères des ESA du PADDUC et situées en périphérie de la zone constructible.

Réponse de la commune :

L’OAP n°3 sera supprimée, elles pourront donc être reclassées en As.

Recommandation :

Revoir la Prescription d'EBC sur les zones d'ERPAT du PADDUC, dont des oliveraies, (environ 18ha actuellement en zone N), en tenant compte des contraintes imposées par les EBC pour les mises en valeur agricoles, notamment pour la rénovation des oliveraies. Les reclasser en zone A ou justifier leur maintien en zone N

Réponse de la commune :

Des analyses complémentaires seront réalisées pour évaluer la compatibilité des prescriptions EBC avec les usages agricoles, notamment pour la rénovation des oliveraies. Selon les résultats, un reclassement en zone A pourra être envisagé, ou un maintien en zone N justifié, en conformité avec les contraintes réglementaires et les objectifs du PADDUC.

5. CONCLUSION

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

Nombreuses ont été les personnes à venir nous rencontrer afin d'obtenir plus de renseignements sur le projet avec ou sans la volonté de déposer des observations.

Pour clore cette enquête publique, nous avons visité les parcelles faisant l'objet d'une demande de changement de zonage afin de mieux comprendre la justification des réponses apportées par la commune.

Fait à CASTELLU DI RUSTINU
Le 21 AOUT 2025

La Commissaire Enquêtrice

Josiane CASANOVA

