



Mission régionale d'autorité environnementale

CORSE

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale Corse
sur la révision du plan local d'urbanisme de Monticello (2B)

N° MRAe
2025CORSE / AC05

Réponse à l'avis MRAe

6 mai 2025

PREAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 04 avril 2025 en collégialité électronique par Sandrine Arbizzi, Louis Olivier et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Corse a été saisie par la commune de Monticello pour avis de la MRAe sur la révision du plan local d'urbanisme de Monticello (2B). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 06 janvier 2025.

Conformément à l'article R. 104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois. Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 06 janvier 2025 l'agence régionale de santé de Corse. Celle-ci a transmis sa contribution le 7 février 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (mrae.uspei.sbepe.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.

SYNTHESE

Située dans le département de Haute-Corse, la commune de Monticello a une superficie de 1 064 hectares et comptait 2 029 habitants en 2021 (recensement INSEE).

Le dossier présente plusieurs points nécessitant des ajustements pour garantir la cohérence avec les objectifs environnementaux.

La MRAe recommande de revoir et argumenter l'estimation des besoins en logements en s'appuyant sur des données démographiques actualisées, en adoptant un taux d'accroissement démographique en cohérence avec les tendances récentes et en tenant compte des logements déjà en construction ou autorisés.

Le PLU prévoit la consommation de 33 ha entre 2019 et 2035. La MRAe recommande de reconsidérer la consommation prévisionnelle d'espace du PLU, afin de limiter l'artificialisation des sols et d'être cohérente avec les objectifs de la trajectoire ZAN.

La MRAe recommande d'argumenter la redéfinition des espaces proches du rivage à l'échelle communale et de justifier sa conformité avec les critères établis par le PADDUC. La reclassification des plages de Monticello en « plages naturelle », bien que favorable à la protection de la biodiversité, devrait être intégrée dans le règlement et le zonage du PLU, pour garantir leur protection.

Les OAP n°1 et n°2, qui relient le village et les différentes parties de l'agglomération, obstruent les corridors écologiques identifiés, perturbant ainsi le passage de la faune. La MRAe recommande de revoir leur localisation et de prendre les mesures adaptées pour garantir la préservation de la continuité des trames vertes. Enfin, la MRAe recommande de clarifier l'incohérence concernant la capacité de traitement des stations d'épuration (STEP), d'intégrer les besoins des communes voisines dans l'évaluation du dimensionnement du système d'assainissement, et de préciser la conformité des stations. Il est aussi recommandé de préciser le nombre et le taux de conformité des systèmes d'assainissement autonomes et d'indiquer les mesures prises pour améliorer leur conformité.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

TABLE DES MATIERES

Préambule	2
Synthèse.....	3
Table des matières.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectif du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.	5
1.1. Contexte et objectifs du plan	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés	7
1.5. Indicateurs de suivi	9
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	9
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace	9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)	12
2.3. Paysage	16
2.4. Assainissement.....	17

AVIS

1. Contexte et objectif du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

1.1.1. La commune de Monticello

La commune de Monticello est une commune littorale située le long de la côte occidentale de la Corse, dans le département de la Haute-Corse et la micro-région de Balagne. Avec une superficie de 1 064 ha dont plus de 216 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA), elle s'étend de la mer vers la montagne, partagée 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. Elle est traversée par la route territoriale 30 et la voie ferrée Ponte Leccia – Calvi et un réseau de routes départementales secondaires telle que la route départementale 263.

Du fait de sa situation, la commune est soumise à la fois aux dispositions de la Loi Littoral et à celles de la Loi Montagne.

La commune comprend deux formes urbaines sur son territoire : la partie allant du nord-ouest au littoral, qui constitue l'étalement de l'agglomération de l'Île-Rousse vers l'est, ainsi que le village historique, situé en balcon sur les contreforts de la Punta di Colombaja, point culminant de la commune (408 m) et de la partie ouest du cirque enclavant l'Île-Rousse.

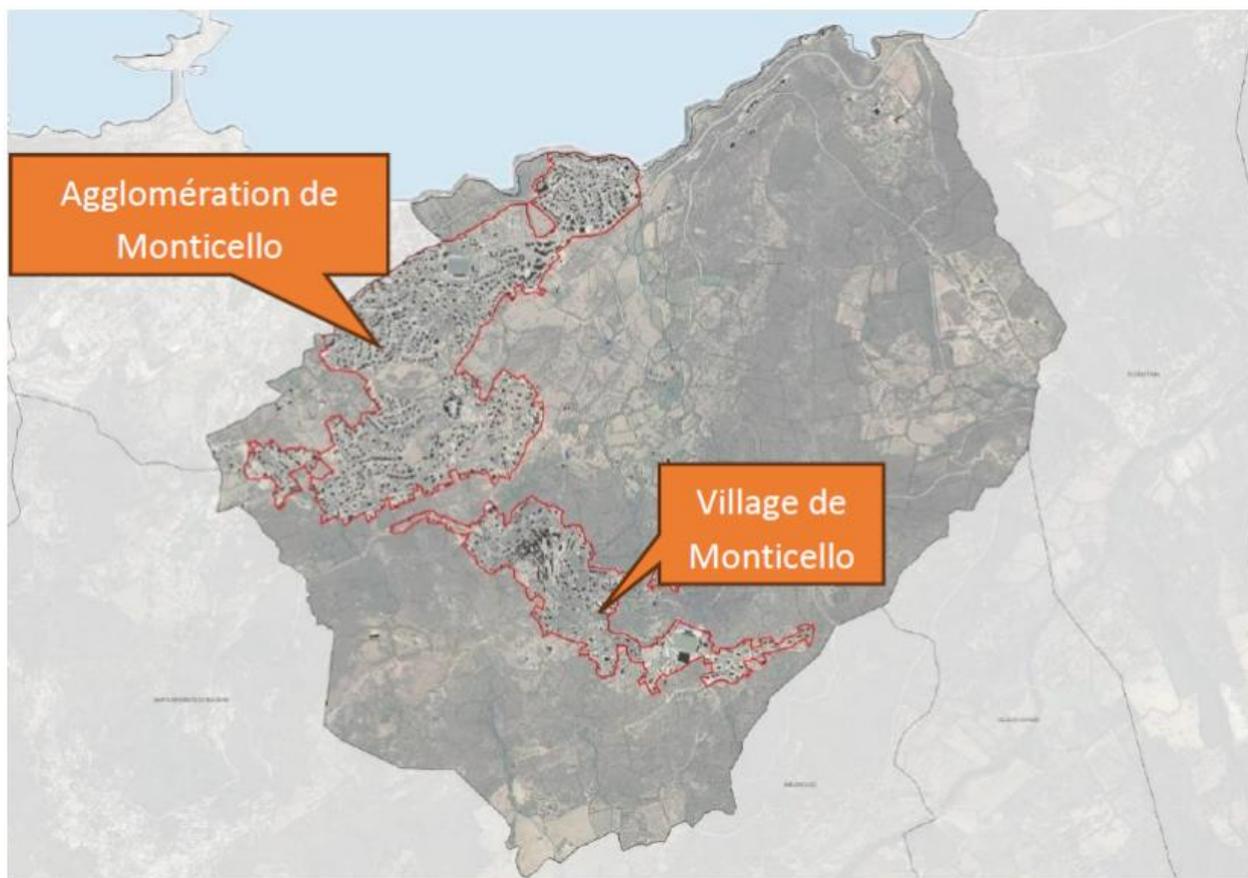


Figure 1: Carte localisant les formes urbaines du territoire de la commune (source : le PLU)

1.1.2. Les objectifs de l'élaboration du PLU

La commune de Monticello dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme (PLU) 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, l'une en 2013 et l'autre en 2014. En août 2017-2016, la municipalité a prescrit une révision générale du PLU afin de pouvoir se conformer aux exigences du PADDUC.

En 2021, la commune comptait 2 029 habitants (recensement INSEE¹). L'objectif affiché dans le rapport de présentation est d'atteindre 2 707 habitants en 2035, soit 678 personnes supplémentaires, avec un taux de croissance de 2,08 %/an. A titre de comparaison, selon les données de recensement de l'INSEE, le taux de croissance a été pour cette commune de 1,0 %/an entre 2015 et 2021, et de 0,9 %/an pour le département de la Haute-Corse.

Pour répondre aux besoins d'accueil de cette future population, le besoin est estimé à 581 nouveaux logements à l'horizon 2035, dont 404 résidences principales et 177 logements secondaires.

Selon la commune, cette projection de population supplémentaire et de nouveaux logements nécessitera à l'horizon 2035, une consommation prévisionnelle d'environ 33 ha de foncier.

De plus, plusieurs emplacements réservés sont prévus, totalisant près de 15 ha (notamment pour accueillir des projets de voirie, d'agrandissement de groupe scolaire, et des projets de logement).

Le dossier détaille cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'OAP n°1 « entrée du village de Monticello » porte sur la création d'un parc de logements, qui correspond à la zone 1AUa du projet de PLU révisé. Il s'agit d'un emplacement réservé du projet de révision du PLU, pour une superficie d'environ 2 hectares, et concernant :
 - un habitat de petits collectifs locatif social destinés à la location à loyers encadrés ;
 - un habitat individuel en accession à la propriété (4 villas) ;
 - des espaces verts, cheminements piétons et un axe de circulation qui permet la mise en place d'un sens unique de circulation dans le bourg et donc son désengorgement ;
- L'OAP n°2 « reconversion d'une dent-creuse au cœur de l'agglomération » porte sur la production à la fois une nouvelle offre d'habitat accessible à des ménages modestes, un aménagement culturel et un espace vert central. Cette OAP correspond à la zone 1AUb du projet de PLU révisé. La présence de cette dent-creuse s'explique, par la présence d'un ancien emplacement réservé au bénéfice de la Collectivité de Corse afin d'y installer un échangeur du projet de contournement routier de l'Île-Rousse, récemment abandonné. Il s'agit maintenant d'un emplacement réservé communal, pour une superficie de 4,8 hectares, qui prévoit :
 - 35 logements individuels ;
 - 10 lots d'environ 500 m² ;
 - un projet de musée d'art, résidence d'artistes / atelier sculpteur ;
 - des espaces verts.
- L'OAP n°3 « secteur d'habitat en continuité de Pigna » correspond à la production d'une nouvelle offre en logements dans ce secteur de l'agglomération de l'Île-Rousse et est traduite dans la zone 1AUc du projet de révision du PLU avec de l'habitat collectif, de l'habitat individuel et une frange paysagère.
- L'OAP n°4 « Secteur d'habitat à la croisée d'Île-Rousse et de Monticello » correspond à une extension de l'agglomération de Travo, dans le prolongement de l'étalement urbain de l'Île-Rousse. Cette OAP

¹ Institut national de la statistique et des études économiques

correspond à la zone 1AUd du projet de PLU révisé, avec de l'habitat collectif, de l'habitat individuel et des espaces verts.

- L'OAP n°5 : « la trame verte et bleue ».

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation de la biodiversité ;
- la préservation de la qualité du paysage ;
- la gestion des eaux usées

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Sur la forme, le dossier bénéficie d'une présentation claire, qui permet d'appréhender aisément les diverses composantes du projet de révision du PLU.

Sur le fond, la MRAe relève des lacunes dans la prise en compte de certains enjeux environnementaux et dans l'utilisation de données parfois très anciennes pour présenter la situation actuelle. Ces éléments sont développés dans la suite du présent rapport.

1.4. Compatibilité avec les plans et programmes identifiés

Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) établit un périmètre définissant les espaces proches du rivage (EPR). Les documents d'urbanisme locaux sont tenus d'affiner cette délimitation en tenant compte des spécificités du terrain, tout en respectant les critères fixés par le PADDUC. Ces espaces, présentant un intérêt paysager, font l'objet de mesures de protection.

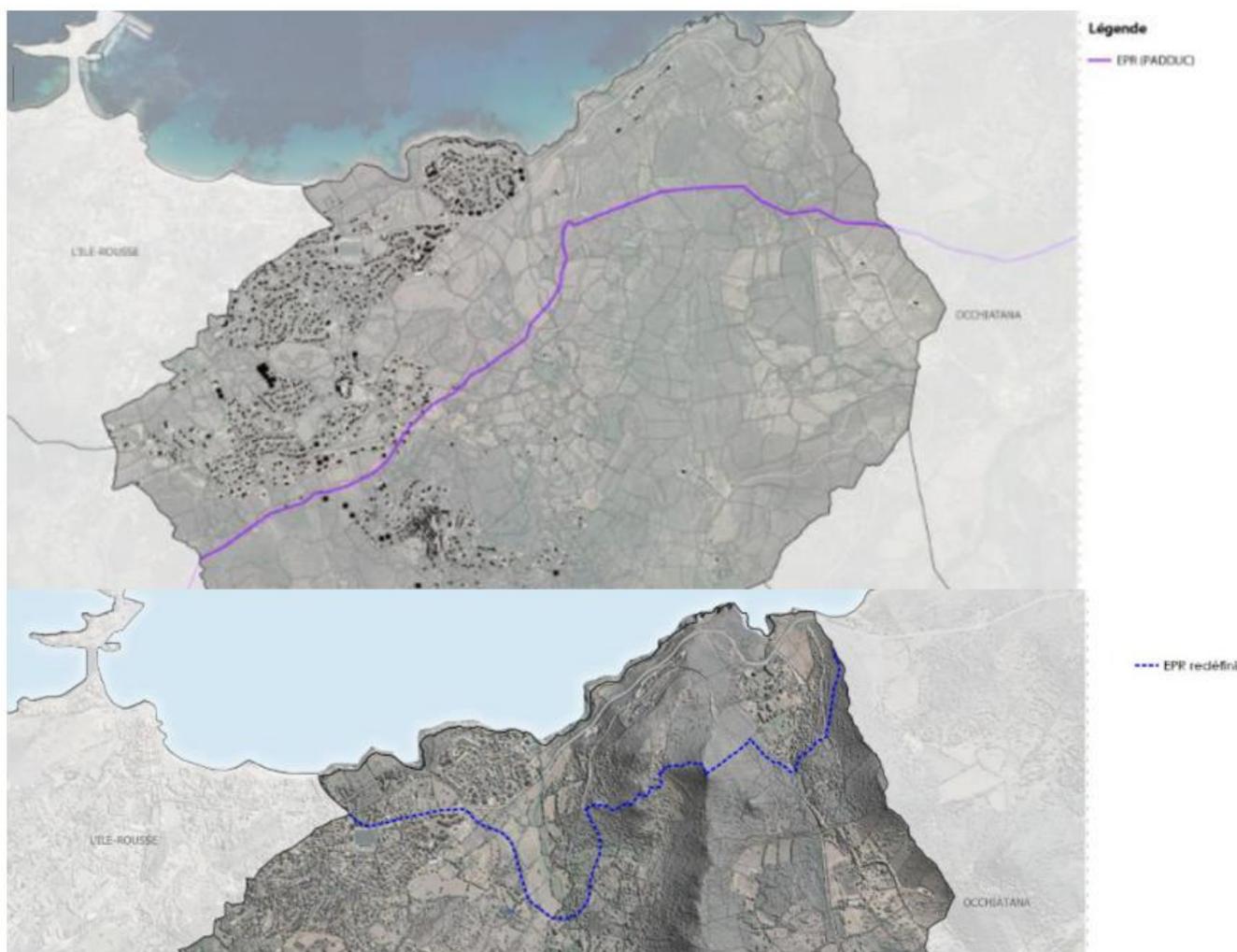


Figure 2: Comparaison entre la délimitation des EPR établie par le PADDUC et celle proposée par le PLU (sources : analyse de la DREAL selon les éléments du PLU)

Le projet de PLU révisé propose une nouvelle délimitation des EPR qui s'écarte significativement de celle figurant dans le PADDUC (cf. Figure 2). L'argumentation justifiant cette nouvelle délimitation est insuffisamment développée. Il n'est pas possible d'évaluer la conformité de cette redéfinition aux critères établis par le PADDUC.

La MRAe recommande d'argumenter la redéfinition des espaces proches du rivage à l'échelle communale et de justifier sa conformité avec les critères établis par le PADDUC.

Eléments de réponse :

L'argumentation de la redéfinition des espaces proches du rivage du projet de PLU sera complétée.

Le rapport d'évaluation environnementale propose par ailleurs une carte concernant les vocations des plages, selon la terminologie des quatre catégories de plages définies par le PADDUC².

Ce document de portée régionale impose que la qualification de la vocation des plages à l'échelle communale doit se faire dans le respect de critères bien précis. Le PLU prévoit de reclasser l'ensemble des plages de Monticello en « plages naturelles », contrairement à la vocation définie par le PADDUC, qui classe la plupart des plages de la commune en « urbaines ». Cette reclassification vise à offrir une meilleure protection aux plages, démarche que la MRAe souligne favorablement. Cependant, cette reclassification n'est pas mentionnée dans

² Naturelle, naturelle fréquentée, semi-urbaine, et urbaine

les volets réglementairement opposables du PLU que sont les règlements écrits et graphiques.

La MRAe recommande d'intégrer la reclassification des plages de Monticello en « plages naturelles » dans les règlements écrits et graphiques des zones du PLU, afin de la rendre opposable, en cohérence avec les objectifs définis dans le rapport de présentation.

Éléments de réponse

Cette contradiction sera révisée afin d'assurer sa pleine cohérence avec les objectifs affichés et les prescriptions du PADDUC.

1.5. Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation propose une liste d'indicateurs concernant plusieurs thématiques³, afin de suivre les effets de la mise en œuvre du PLU. Les indicateurs proposés ne sont toutefois pas assortis d'un état de référence, ni d'objectifs chiffrés permettant d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement et de définir les éventuelles mesures correctives à mettre en place dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux objectifs définis.

Dans ce contexte, la MRAe estime que l'élaboration du PLU n'est pas assortie d'un dispositif de suivi suffisamment opérationnel.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre plus opérationnel, par la définition d'indicateurs de suivi plus précis, assortis d'un état de référence et d'objectifs chiffrés, et par une réflexion sur les mesures correctives qui pourraient être mises en œuvre dans le cas où les résultats observés ne seraient pas conformes aux valeurs cibles.

Éléments de réponse

Le dispositif de suivi sera complété et ajusté.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

2.1.1. Les hypothèses de croissance dimensionnant les besoins fonciers

D'après les données de l'INSEE, la commune de Monticello a connu une très forte croissance de sa population entre 1975 et 1990, multipliant presque par 4 sa population sur cette période. Puis le taux a diminué au fil des années, jusqu'à atteindre 1,0 %/an entre 2015 et 2021. En 2021, la population était ainsi de 2 029 habitants. D'après l'INSEE, en 2021, un peu moins de la moitié des résidences ont une destination principale (953 résidences) et le reste une destination secondaire (968 résidences).

La commune estime que sa population atteindra 2 707 habitants en 2035, ce qui correspond à un taux annuel d'accroissement moyen de 2,08 %/an à partir de 2021, et à une augmentation de 678 habitants. Pour accueillir cette future population, la commune envisage, outre la mobilisation d'un logement actuellement vacant, la construction de 581 logements supplémentaires entre 2019 et 2035, pour un besoin de 405 résidences principales et 177 logements secondaires (cf Figure 3, scénario 3).

³ Page 372 du rapport de présentation

	Scénario 1 (-1,6%)	Scénario 2 (+1,1%)	Scénario 3 (+2,0%)
Population totale en 2035	1523	2349	2707
Habitants supplémentaires en 2035	-449	377	735
Besoins en logements pour le point mort démographique	52	52	52
Besoins en logements pour la nouvelle population	-216	181	353
Logements vacant inclus dans le parc immobilier	1	1	1
Nouvelles résidences secondaires	-108	91	177
Besoin en logements total	-273	323	581

Figure 3: Tableau de l'évaluation des besoins en logements entre 2019 et 2035 (source : le PLU)

Au regard des tendances passées, le raisonnement adopté par la commune conduit à une surestimation des besoins en logements et, par conséquent, à une surévaluation de la consommation foncière associée. En effet, le dossier retient un taux d'accroissement moyen de 2,08 % par an sur la période 2021-2035, soit une valeur doublant la tendance récente (+1 %/an), sans que ce choix soit réellement étayé.

Un choix plus modéré, de l'ordre de 1,1 % par an entre 2021 et 2035, aurait conduit à une estimation de l'augmentation de population à 335 nouveaux habitants sur cette période, soit la moitié de l'estimation retenue. Ce choix aurait ainsi permis une évaluation plus mesurée des besoins en logements et en foncier.

Par ailleurs, le tableau présenté ne tient pas compte du nombre d'habitants récemment recensés (2029 personnes en 2021), ni du nombre de logements construits ou en cours de construction entre 2021 et 2024, ni des permis de construire déjà accordés, qui sont susceptibles de couvrir en partie les besoins projetés.

La MRAe recommande de revoir et argumenter l'estimation des besoins en logements en s'appuyant sur des données démographiques actualisées, en adoptant un taux d'accroissement démographique en cohérence avec les tendances récentes et en intégrant les logements déjà en construction ou autorisés.

Eléments de réponse

L'estimation démographique s'est effectuée lors de la réalisation du dossier et a été validée lors du débat en Conseil Municipal du PADD le 8 novembre 2022.

Le territoire de Monticello est très demandé, d'où la volonté de maintenir une progression. Toutefois, des révisions vont être apporté au regard de la densification de l'OAP n°2 et la suppression de la l'OAP n°3. Les besoins fonciers, la consommation et la production de logement sera révisé en fonction. L'estimation des besoins en logements qui en découle sera argumentée dans le rapport de présentation.

2.1.2. La consommation d'espaces fonciers induite par le PLU

Selon le dossier, le projet de PLU prévoit à l'horizon 2035, une consommation prévisionnelle d'environ 33 ha⁴.

⁴ Page 273 du rapport de présentation

Plusieurs emplacements réservés sont aussi prévus, totalisant près de 15 ha (notamment pour accueillir des projets de voirie, d'agrandissement de groupe scolaire, et des projets de logement). Par ailleurs, le rapport de présentation stipule que le PLU entraînera une extension urbaine de 13,24 ha, sans toutefois fournir de précisions sur les critères ayant conduit à cette estimation.

Secteur	Densification urbaine (ha) (dents creuses)	Extension urbaine (ha)
Village de Monticello	3,22 ha	Non indiqué
Agglomération de Monticello	16,56 ha	Non indiqué
Totaux (hors emplacements réservés)	19,78 ha	13,24 ha
Total de la consommation prévue entre 2019 et 2035 (hors emplacements réservés)	33,01 ha	
Surfaces d'emplacements réservés (en dehors des surfaces liées aux OAP sectorielles)	8,25 ha	
Total de la consommation d'espace à l'horizon 2035	41,26 ha	

Figure 4 : Analyse de la consommation foncière prévue par le PLU (Sources : PLU et DREAL Corse)

L'estimation est réalisée sur la période 2019-2035, plutôt que sur une base plus récente, ce qui nuit à la lisibilité du dossier. L'impact du PLU sur la consommation d'espace entre la situation actuelle et 2035 est ainsi plus difficile à déterminer. Au regard de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 dite « loi ZAN » (cf. paragraphe suivant), il serait plus approprié de prendre l'année 2021 comme période de référence.

La MRAe recommande de mettre à jour l'estimation en utilisant l'année 2021 comme période de référence, pour clarifier l'impact du PLU sur la consommation d'espace au regard de la loi ZAN.

Éléments de réponse

L'estimation de la consommation d'espace a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du dossier et validée lors du Conseil municipal portant sur le PADD, en date du 8 novembre 2022. La prise en compte des objectifs de la loi ZAN a bien été intégrée à cette étape. Des clarifications seront apportées dans le cadre de la révision des besoins fonciers, ainsi que sur les volets consommation et production de logements.

2.1.3. Appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années

S'agissant de la consommation d'espace, la loi « Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050. Pour ce faire, le PADDUC doit fixer la trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols à échéance 2050. Une fois le PADDUC modifié en ce sens, les PLU devront être mis en compatibilité avec ce dernier avant le 22 février 2028, faute de quoi plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourra plus être délivrée dans les zones à urbaniser.

La trajectoire vers le « zéro artificialisation nette » sera fixée dans la prochaine révision du PADDUC. Le PLU gagnerait à intégrer d'ores et déjà des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'ENAF⁵, d'une part pour anticiper l'échéance du 22 février 2028 et, d'autre part, pour se conformer au principe général de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

À Monticello, la consommation d'espaces s'est élevée à 21,1 ha entre 2011 et 2021⁶. Le PLU prévoit une

⁵ Espaces naturels, agricoles et forestiers

⁶ D'après le rapport de présentation, page 180

consommation d'espaces d'environ 33 ha a minima (cf. supra) () entre 2019 et 2035, ce qui dépasse largement les objectifs associés à la trajectoire ZAN. En effet, la trajectoire d'application de la loi ZAN conduirait à retenir une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour la période 2021-2035, ne dépassant pas la moitié de la consommation enregistrée sur la période 2011- 2021, soit ici une consommation maximale de 10,6 hectares environ.

La MR Ae recommande de reconsidérer la consommation prévisionnelle d'espace du PLU, de limiter l'artificialisation des sols et d'être cohérente avec les objectifs de la trajectoire ZAN.

Éléments de réponse

Le projet de PLU affirme, dans son PADD, la volonté d'optimiser les espaces déjà urbanisés, notamment à travers le renouvellement urbain et les greffes urbaines. Cette orientation se traduit par :

- la réduction significative des zones ouvertes à l'urbanisation,
- la densification dans les secteurs à urbaniser,
- et la mobilisation prioritaire des espaces déjà urbanisés.

La consommation foncière sera réévaluée et précisée dans la suite de la procédure.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1. Habitats, espèces, continuités écologiques

La commune dispose de plusieurs zones inventoriées : ZNIEFF⁷ de type II « Oliveraie et boisement des collines de Balagne », et « Vallée du Regino ». Le projet de PLU révisé ne va pas impacter ces zonages par rapport à la situation actuelle

La partie ouest de la commune est concernée par la présence de Tortues d'Hermann, espèce protégée. Sa présence est souvent synonyme d'habitats favorables pour d'autres espèces protégées, en particulier au niveau de la flore et de l'avifaune.

L'évaluation environnementale intègre une analyse des effets du PLU sur la biodiversité pour chaque secteur d'OAP⁸.

Les 4 OAP sectorielles sont présentées comme visant, entre autres, à préserver l'alignement végétal le long des constructions, et d'imposer une emprise au sol maximal des constructions.

La réglementation prévoit qu'au sein des territoires concernés par les OAP soient systématiquement inventoriées les zones humides. Les documents fournis ne précisent pas si de tels inventaires y ont été réalisés. De même les territoires des OAP, ainsi que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation, auraient dû faire l'objet d'inventaires de biodiversité conséquents alors que les documents fournis ne font état que d'approches descriptives superficielles.

La MR Ae recommande de réaliser un inventaire des zones humides et d'approfondir les études de biodiversité sur les secteurs concernés par les OAP et les zones à urbaniser.

⁷ Zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques

⁸ Partie 9 du rapport de présentation

Eléments de réponse

Les inventaires des zones humides et études de biodiversité ne seront pas réalisés dans le cadre du PLU.

Des croisements des sites d'OAP avec les réservoirs de biodiversité, corridors, zones humides etc. ont été réalisés afin d'identifier les sites les plus sensibles. Aucune zone humide avérée n'est située sur les secteurs d'OAP et le site Réseau Zones Humides permet de faire ressortir une pré-localisation des zones humides :

Prob_ZH_metrop_vf

□ Faible probabilité de présence des zones humides



■ Forte probabilité de présence des zones humides



Figure 1 : Capture d'écran de l'OAP n°1 selon le SIG Réseau zones humides



Figure 2 Capture d'écran de l'OAP n°2 selon le SIG Réseau zones humides



Figure 3 Capture d'écran des OAP n°3 et 4 selon le SIG Réseau zones humides

Seul l'OAP n°4 est potentiellement concernée par une zone humide. En ce sens, cette OAP et l'Évaluation Environnementale pourront être complétée afin d'identifier les incidences potentielles et limiter les impacts sur la potentielle zone humide.

2.2.2. La Trame verte et bleue

Le dossier propose une OAP dédiée à la trame verte et bleue, visant à cartographier les corridors écologiques du territoire (cf. figure 5) et à définir des objectifs de préservation de la biodiversité.

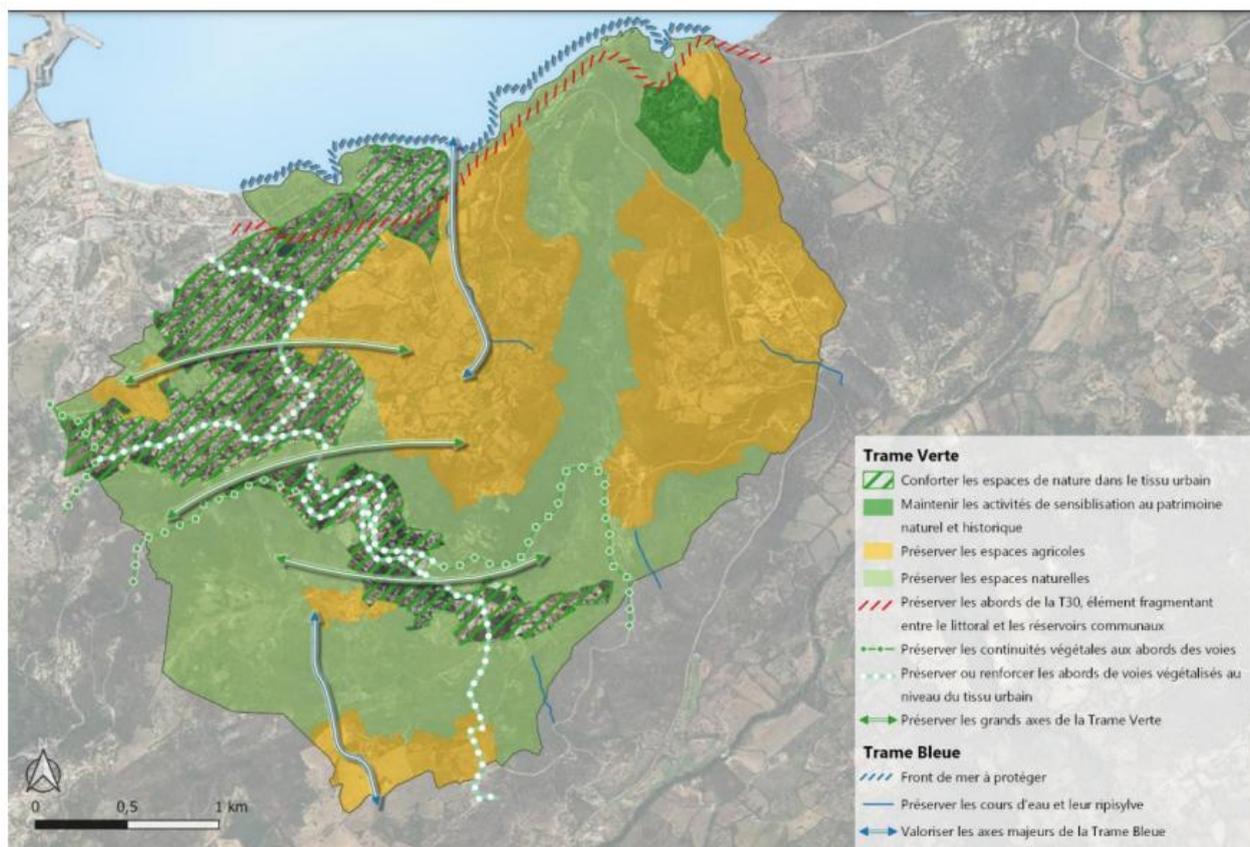


Figure 4: Carte des trames vertes et bleues du territoire (source : le document d'OAP)

Cependant, le document semble contredire ses propres objectifs en proposant des OAP qui créent des habitats "bouchant" les corridors écologiques identifiés sur la carte. Les OAP n°1 et n°2 relient respectivement le village à l'agglomération et l'agglomération sud à l'agglomération nord, ce qui obstrue les trames vertes répertoriées et pourrait perturber le passage de la faune.

La MRAe recommande de revoir la localisation des OAP proposées (notamment les OAP n°1 et n°2) afin d'éviter de bloquer les corridors écologiques identifiés, en veillant à préserver la continuité des trames vertes et à garantir le passage de la faune.

Éléments de réponse

A ce stade il n'est pas prévu de revoir la localisation des OAP. En revanche, les OAP seront amendées pour réduire autant que possible leur impact sur les corridors écologiques

2.2.3. Etude des incidences Natura 2000

La commune est concernée par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR9412007 « La Vallée du Regino », située en limite sud de son territoire. Cette vallée présente une forte densité de Milans royaux, ainsi que la présence représentative d'autres espèces figurant à l'annexe 1 de la directive Oiseaux⁹. Une densité exceptionnelle de couples d'Engoulevents d'Europe y est également observée, ainsi que des populations remarquables d'Alouettes lulu et de Pies-grièches.

Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), la principale menace identifiée pour ces espèces est

⁹ <https://inpn.mnhn.fr/reglementation/protection/listeEspecesParProtection/CDO1>

la déprise pastorale. Bien que celle-ci demeure à ce jour peu perceptible, elle pourrait à terme entraîner un déclin de certaines espèces, notamment le Milan royal, la Pie-grièche écorcheur, le Pipit rousseline, ainsi que, dans une moindre mesure, les Fauvettes et l'Engoulevent. Par ailleurs, les espaces boisés, qui constituent le principal support de nidification des Milans royaux, sont menacés par les incendies, encore fréquents dans la région.

Dans ce contexte, la seule mesure envisagée consiste à restreindre l'urbanisation aux abords du rivage, des espaces boisés et de la zone Natura 2000. Toutefois, aucune disposition d'évitement, de réduction ou de compensation n'est proposée pour les secteurs ouverts à l'urbanisation, bien que ceux-ci soient situés à moins de 2 km de la zone Natura 2000. Par conséquent, l'absence d'impact du PLU sur les populations d'oiseaux présentes au sein de la zone protégée n'est pas assurée.

La MRAe recommande de renforcer les mesures de protection en intégrant des dispositifs d'évitement, de réduction et de compensation pour les zones ouvertes à l'urbanisation situées à proximité de la ZPS. Par ailleurs, la mise en place d'actions de gestion favorisant le maintien des milieux ouverts et bocagers, ainsi que la prévention des incendies dans les espaces boisés, permettrait de limiter les menaces pesant sur les espèces d'intérêt communautaire.

Eléments de réponse

Le PLU n'a pas vocation à gérer la mise en place d'actions de gestion.

Par ailleurs, les zones ouvertes à l'urbanisation les plus proches de la ZPS sont localisées à plus de 1,3 km de cette dernière et sont séparés par des espaces classés N, A et As. Les menaces pesant sur les espèces d'intérêt communautaire sont donc, à priori faible au regard des zones ouvertes à l'urbanisation.

2.3. Paysage

Située dans la micro-région de la Balagne, la commune de Monticello appartient à l'ensemble paysager « Plaines et piémonts de Balagne » selon les références l'atlas des paysages de Corse. Au sein de cet ensemble, la commune est à l'interface de 3 unités paysagères :

- les parties urbanisées du littoral (Bollacia, Guardiola et l'arrière-plage de Caruchettu) appartiennent à l'unité « Ville de l'Île-Rousse », qui présente peu d'intérêt paysager du fait de l'étalement urbain enregistré ces dernières décennies ;
- le village historique, en balcon, et les contreforts de la Punta di Colombaja (point culminant de la commune, 409 m) appartiennent à l'unité « Versants de l'Île-Rousse » qui correspond au petit cirque surplombant la cité portuaire. Cette unité offre, depuis le littoral comme depuis les belvédères en crête ou dans le village, des vues pittoresques sur la présence historique de l'homme dans ce secteur enclavé et isolé de la Balagne intérieure, jusque dans la plaine agricole ;
- à l'est de la commune, la plaine de Saleccia est isolée entre deux chaînes de monts orientés sud-nord et est rattachée à l'unité paysagère du fleuve « U Regino ». Cette zone de faible superficie de la commune présente un intérêt paysager particulier, qui est perceptible par les usagers de la route territoriale 30 longeant la côte depuis Lozari à l'est et par les passagers du chemin de fer.

Le bourg historique de Monticello a su garder sa cohérence architecturale, comme d'autres villages en balcon typiques de Balagne.

Les enjeux paysagers du PLU se concentrent donc sur le maintien de cette qualité architecturale dans le bourg et des paysages naturels et agricoles dans les zones non urbanisées, ainsi que sur la recherche d'une cohérence visuelle pour les zones habitées de la partie littorale et de l'agglomération urbaine.

Le choix des 4 OAP sectorielles entraîne des enjeux limités pour le paysage et le patrimoine de la commune. Le dossier de PLU décrit correctement les réflexions menées afin d'éviter et réduire l'impact paysager de ces 4 zones à urbaniser, et de s'inscrire dans l'orientation générale n° 3 du PADD intitulée « Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental ».

Au-delà de ce travail de qualité, la MRAe relève que la traduction dans le règlement écrit de la limitation des hauteurs de construction n'est pas cohérente avec les éléments des 4 OAP sectorielles. En effet, les OAP raisonnent en termes de niveau de construction (« R+1 » voire « R+1 et combles », selon les OAP), alors que le règlement écrit fixe en son article AU3.2 une hauteur maximale de 7 m, qui est la même quelle que soit l'OAP concernée.

En outre, la MRAe regrette qu'aucune référence ne soit faite à la « Charte paysagère du Pays de Balagne – guide des bonnes pratiques architecturales, urbaines et patrimoniales » qui a été adoptée à l'échelle du pôle d'équilibre territorial et rural « Pays de Balagne » regroupant les 36 communes du secteur, dont Monticello.

La MRAe recommande de rendre le règlement graphique du PLU cohérent avec les intentions paysagères associées aux 4 OAP sectorielles et d'y introduire des références rendant opposable la charte paysagère du Pays de Balagne sur le territoire communal.

Éléments de réponse

Les OAP sectorielles seront complétées avec des références de la charte paysagère du Pays de Balagne. En ce sens, le règlement écrit pourra être complété avec ce qu'il y a écrit dans les OAP.

Cela dit, l'OAP s'impose dans un rapport de compatibilité, cela exige donc simplement que les dispositions des constructions ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions définies. Le règlement écrit, lui, s'oppose dans un rapport de conformité, devant être respecté à la lettre. Si l'OAP fixe « R+1 » voire « R+1 et combles » et que le règlement fixe une hauteur maximale de 7 m, dans un rapport de compatibilité, les constructions devront répondre à ces deux exigences.

2.4. Assainissement

La commune dispose de plusieurs systèmes de gestion des eaux usées :

- le village historique est intégralement raccordé à une station d'épuration communale de capacité 600 EH équivalents habitants (EH). Le dossier ne permet pas de savoir si cet équipement public permet aujourd'hui un traitement des effluents respectant la réglementation, ni si le surplus d'effluents associés aux futurs nouveaux habitants du village pourra être absorbé ;
- les secteurs urbains du littoral sont raccordés à la station d'épuration intercommunale de l'île-Rousse, d'une capacité d'une capacité de 30 000 EH. Le dossier indique que cette station est récente, alors qu'elle a été inaugurée en 2008. La justification de la charge actuelle, notamment sur la période estivale, et de la conformité des rejets de cette station d'épuration, mériterait d'être actualisée par rapport à la rédaction du PLU de 2008. Par ailleurs, il conviendra de justifier que la charge supplémentaire à horizon 2035 soit acceptable au regard des hypothèses de croissance de population des autres communes raccordées à cette même station intercommunale ;
- 4 secteurs isolés ne sont pas raccordés à un réseau public de collecte. Les effluents y sont gérés par des dispositifs d'assainissement autonomes. Ces 4 secteurs ne sont pas définis précisément dans le projet de PLU révisé. Dans l'annexe « 7.C3 », il est mentionné qu'ils font l'objet des zonages réglementaires UCn et Uck, ce qui laisse penser que cette information est là aussi extraite du PLU de 2008. Aucune information n'est apportée sur les contrôles SPANC réalisés sur ces dispositifs d'assainissement

autonomes, ainsi que leur taux de conformité et les éventuelles mesures prévues pour améliorer la conformité de ces systèmes.

- le projet de PLU révisé indique que le camping des Oliviers et le quartier résidentiel voisin situé au lieu-dit Guardiola sont équipés de leurs propres installations d'assainissement. Cette information semble toutefois erronée.

Sans que cela soit clairement expliqué dans le document, les nouveaux logements prévus d'ici 2035 seraient tous raccordés à la station d'épuration communale ou à la station intercommunale. Ce point mériterait d'être explicité.

La MRAe recommande d'actualiser les informations et de justifier la capacité des stations d'épuration existantes à gérer les effluents supplémentaires associés à l'augmentation prévisionnelle de population sur la commune et sur les autres communes raccordées à la station de l'Île-Rousse. Elle recommande également de présenter un état des lieux sur la conformité des systèmes d'assainissement autonomes et les éventuelles mesures pour la mise en conformité des systèmes non conformes.

Éléments de réponse

Sous réserve d'être en possession des documents permettant justifier de la conformité et de la capacité des systèmes d'assainissement, la thématique de l'assainissement des eaux usées de la commune sera étoffée et actualisée.