



Tél 04.95.60.05.71  
[mairie@monticello.fr](mailto:mairie@monticello.fr)  
[www.monticello.fr](http://www.monticello.fr)

**Date de la convocation :**  
Le : 19 novembre 2025

En activité	18
Présents	12
Votants	14
Pour	14
Contre	00
Abstention	00

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-sept novembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur MATTEI Joseph, Maire.

### Etaient présents :

MATTEI Joseph - MARTELLI Corinne - LE BRAS Philiberte - ROMANI Sylvie - François FONDACCI - Marie Dominique GIOCANTI - FRANCESCHINI Louis - Christian BANDINI - PETRIGNANI Yoann - GUINTINI Patricia - Noélie MARCHETTI- Patrick DANESI

### Par procuration :

SAVELLI René à Joseph MATTEI  
CUBADDA Charles à Marie Dominique GIOCANTI

### Etaient absents :

Patricia EMMANUELLI - Ingrid BASTIANELLI - Jean PAYEN - Marie Madeleine MARTINI

Mme Patricia GUINTINI est élue secrétaire.

## **OBJET    Approbation de la révision du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire rappelle que la délibération du Conseil municipal en date du 07/11/2016 a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique :

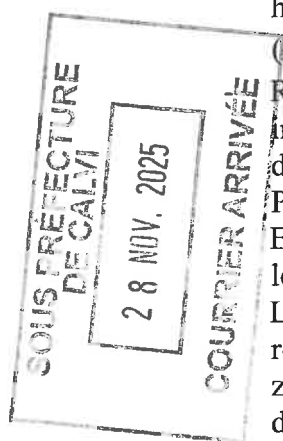
- Procéder à la mise en conformité du PLU avec les derniers textes des lois en vigueur,
- Effectuer la mise en compatibilité avec le PADDUC,
- Définir pour les années à venir une vision du territoire confirmant le rôle du village historique tout en renforçant une centralité de plaine autour des récents aménagements (mairie annexe, école, stade, logements).

Revoir les objectifs de prévision de croissance démographique au sein du contexte intercommunal et ainsi définir une politique démographique communale cohérente. Cette dernière permettra de fixer les objectifs de consommation foncière et de préciser, dans le PADD, les quartiers les plus aptes à être densifiés

Etudier chaque zone AU actuellement proposée au regard du PADDUC et des besoins en logements sur les 15 années à venir

Les secteurs identifiés comme Espaces Stratégiques Agricoles seront confrontés aux réalités du développement communal, principalement aux abords du village et au sein des zones urbanisées de Pigna, Orniciu ou encore La Bollacia. L'agriculture donnera lieu à un diagnostic permettant de proposer une compensation aux ESA via une plaine agricole dont la légitimité sera renforcée

- La présence d'espaces remarquables identifiés (ERC 2B7) sur le littoral et la délimitation des Espaces Proches du Rivage donneront lieu à des orientations précises sur le fonctionnement touristique de Monticello à Guardiola

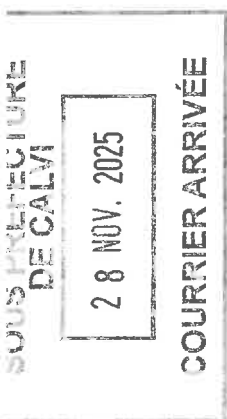


- Affermir le rôle du village comme pôle de services et d'habitat
- Définir précisément l'articulation urbaine de l'agglomération Île Rousse / Monticello

Après une phase de diagnostic, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été débattues en Conseil municipal le 08/11/2022, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

Les orientations générales poursuivies par la révision du PLU portent notamment sur :

- L'orientation « Adapter l'offre de logements à des besoins accrus en matière de d'habitat sur la microrégion » vise à diversifier l'offre de logements de manière répartie sur le territoire. Elle complète l'habitat par des jardins familiaux, une protection paysagère forte à Piano et le confortement du pôle d'équipement du village.
- L'orientation « Monticello, vitrine du développement économique de la Corse » s'oriente vers la mise en valeur économique du potentiel environnemental de la commune. Le site de Saleccia, existant, est le pendant du projet de parc urbain et de sa résidence d'artiste. Le littoral, dans ses portions non bâties, est intégralement protégé. Enfin, la reconquête agricole joue un rôle majeur, tant économique que paysager.
- Enfin, la troisième orientation « Assurer une gestion durable du patrimoine paysager et environnemental », imprègne pleinement le PLU des valeurs environnementales, de la préservation du patrimoine dans toutes ses composantes et s'engage dans la prise en compte des risques et des nuisances.



### La composition du dossier de PLU

Le dossier soumis à l'arrêt se compose :

- D'un rapport de présentation, comprenant le diagnostic et l'Etat initial de l'environnement, les justifications, l'évaluation environnementale du projet, et le résumé non technique ;
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, exposant le projet de territoire partagé, dont les orientations sont exposées ci-avant ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, qui s'opposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme ;
- D'un zonage et d'un règlement écrit, qui s'opposent dans un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme ;
- De la liste des emplacements réservés
- D'annexes

### Consultation des partenaires

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux communes et aux personnes publiques associées. L'avis de l'autorité environnementale a également été sollicité dans le cadre de l'évaluation environnementale du dossier.

Par délibération du 18/07/2024, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées, à la Commission Territoriale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF) pour avis, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme. La CTPENAF a rendu un avis favorable avec une réserve pour l'avis conforme sur le projet de révision du plan local de l'urbanisme, ainsi qu'un avis favorable avec une réserve et une recommandation sur l'avis simple pour le projet de révision du plan local de l'urbanisme.

Un plan de zonage et un règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ont été amendés de façon continue pour intégrer les observations des personnes publiques

associées, des acteurs de l'aménagement et prendre en compte les éléments soulevés par la concertation.

Les personnes publiques associées ou consultées suivantes ont rendu des avis favorables avec observations ou réserves :

- La Direction départementale des territoires par courrier en date 14/10/2024,
- La MRAE par courrier en date 04/04/2025
- La Collectivité de Corse par courrier en date 30/10/2024
- La Commission Territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF) par courrier en date 03/02/2025
- Le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Bastia dont le rapport et les conclusions ont été transmis par courrier le 21/08/2025
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) par courrier en date du 16/10/2024,
- La chambre d'Agriculture par courrier en date du 17/03/2025

Les remarques formulées par les personnes publiques associées et consultées et la manière dont il en a été tenu compte sont jointes en annexes de la présente.

### Enquête publique

Par décision en date du 20/03/2025 Madame Josiane CASANOVA a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice en vue de mener l'enquête publique concernant le dossier de révision générale du PLU sur le territoire de la commune de Monticello,

Par arrêté municipal en date du 14/04/2025 Monsieur le Maire a prescrit l'organisation de l'enquête publique, pour une durée de 36 jours, du 12/05/2025 au 16/06/2025 inclus, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme. 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 l'attention du Commissaire Enquêteur à l'adresse de la mairie annexe. Le dossier était également consultable sur le site registre dématérialisé. Le site a permis de recueillir des contributions.

Les permanences du Commissaire-Enquêteur se sont tenues à la Mairie de Monticello dans de bonnes conditions d'accueil et de fonctionnement :

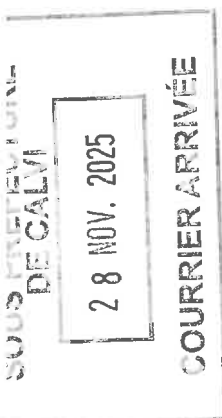
- Lundi 12 mai 2025 de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30
- Lundi 26 mai 2025 de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30
- Lundi 16 juin 2025 de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30

Le public s'est déplacé pour rencontrer le Commissaire Enquêteur lors de ses permanences en Mairie et consigner des observations sur le registre. Au total 17 observations ont été consignées au registre d'enquête et 37 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé. Le climat de l'Enquête a été serein et sa clôture le lundi 16 juin ne donne lieu à aucune observation.

Le rapport d'enquête, les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur ont été rendus le 21 août 2025

La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique a nécessité d'apporter des corrections au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

À la suite des avis des Personnes Publiques Associées et des contributions issues de l'enquête publique, la commune a procédé aux ajustements requis pour compléter, clarifier et mettre en conformité le projet de PLU. La synthèse de ces modifications est annexée à la présente délibération.





Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

## Le Conseil Municipal

ENTENDU l'exposé des motifs,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31, L.153-33, L.153-11 à L.153-26,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération en date du 07/11/2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le débat en date du 08/11/2022 sur les orientations du PADD organisé au sein du Conseil Municipal,

VU la délibération en date du 18/07/2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur du 21/08/2025,

VU le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les OAP, le zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et les annexes,

VU les avis des personnes publiques associées et consultées,

VU l'avis simple et l'avis conforme de la CTPENAF,

VU l'avis émis par l'Autorité Environnementale,

VU les remarques formulées par la population,

VU l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur dans ses conclusions

CONSIDERANT les réponses aux observations et remarques de l'ensemble des personnes publiques associées, de la population et du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT qu'une modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées,

CONSIDERANT que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

DECIDE d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

DIT que, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme et R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs.

DIT que, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

DIT que la présente délibération, accompagnée du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, seront transmises au Préfet.

DIT que la présente délibération et le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme seront publiés au Géoportail de l'urbanisme conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme.

DIT que sous réserve qu'il ait été procédé à la publication sur le Géoportail de l'urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme et la délibération d'approbation de la procédure sont exécutoires dès leur transmission au Préfet conformément à l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme. Lorsque la publication

au Géoportail a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération sont rendus publics par la publication sous format électronique sur le site de la commune.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Monticello, le 28/11/2025

Le Maire,  
Joseph MATTEI

