





Sommaire

Préambule	3
Localisation des OAP de Monticello	4
OAP n°1 : Entrée du village de Monticello	5
OAP n°2 : Reconversion d'une dent-creuse au cœur de l'agglomération	10
OAP n°3 : Secteur d'habitat à la croisée d'Île-Rousse et de Monticello	17
OAP n°4 : La Trame Verte et Bleue	21

PREAMBULE

Définies aux articles R.151-6 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont pour objet, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de préciser les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

7.

La loi « Climat & Résilience » promulguée le 22 août 2021 oblige désormais les documents d'urbanisme à intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « Trames Verte et Bleue » dans le but de mettre en

valeur les continuités écologiques. En accord avec cette nouvelle loi, la commune de Monticello identifie les grandes composantes de sa trame verte et bleue et affiche ses objectifs de préservation des milieux naturels dans le PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme de Monticello comprend quatre OAP qui portent sur l'aménagement de quatre secteurs de la commune, correspondants aux zones d'urbanisation futures (zones AU) réglementées. Il comprend également une OAP traitant de la Trame Verte et Bleue :

- OAP n°1 : Entrée du village
- OAP n°2: Reconversion d'une dent-creuse au cœur de l'agglomération
- OAP n°3 : Secteur d'habitat à la croisée d'Île-Rousse et de Monticello
- OAP n°4 : Trame Verte et Bleue

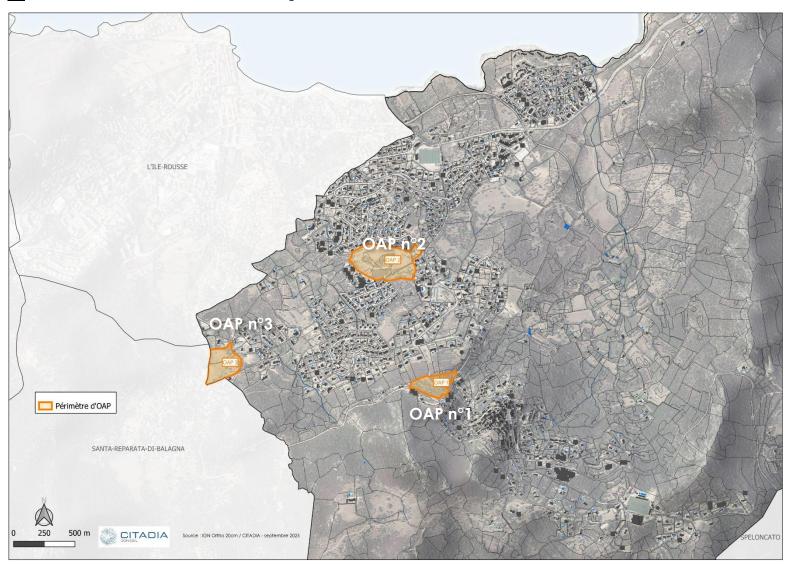
Ces OAP ont une valeur règlementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

La commune de Monticello, s'inscrit dans la charte paysagère du Pays de Balagne. Les OAP sont ainsi appelées à traduire ces orientations en recommandations garantissant que chaque projet préserve les équilibres paysagers et les caractéristiques architecturales locales. Cette approche permet de limiter le mitage, de préserver l'identité visuelle et patrimoniale de la Balagne, tout en accompagnant le développement de la commune.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

LOCALISATION DES OAP DE MONTICELLO

<u>NB</u> : l'OAP Trames Verte et Bleue concerne l'intégralité du territoire de la commune.



OAP N°1: ENTREE DU VILLAGE DE MONTICELLO

Contexte

L'OAP couvre l'ensemble de la zone 1AUa, située au nord-ouest du vieux village de Monticello, en continuité directe du tissu bâti existant. D'une superficie d'environ 2 ha, le site occupe un versant en pente orienté vers la plaine et le littoral, offrant des vues dégagées sur L'Île-Rousse et la côte balanin. Il est délimité à l'ouest par la D263, qui relie L'Île-Rousse à Santa Reparata di Balagna, et au sud par un front bâti résidentiel. Les limites est et ouest s'ouvrent sur des espaces non bâtis, formant une transition paysagère avec les milieux naturels.

Le périmètre situé en entrée de village possède un fort potentiel de développement urbain en entrée de village. L'OAP 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, pour répondre aux attentes des ménages désireux de s'implanter durablement dans le village;
- Des immeubles sociaux neufs et communaux destinés à la location à loyers encadrés, pour contribuer à l'équilibre social du territoire;
- De nouvelles voies d'accès et de desserte contournant le village ;
- Des espaces verts, dont des jardins partagés pour renforcer la qualité de vie et l'appropriation des espaces par les habitants ;

- Des franges tampons paysagères pour assurer une bonne transition entre l'urbanisation et le paysage environnant ;
- La création de cheminements piétons greffés au village, afin de favoriser les modes doux et l'accessibilité pour tous.



Explication du choix du site

La commune souhaite répondre à une demande très importante de résidences principales à Monticello. Les habitations existantes sont soit occupées à l'année, soit des maisons de familles de vacances. Il n'y a pas ou peu de biens en vente pour répondre à cette demande.

Après avoir comparé les sites susceptibles d'accueillir une extension du village sous forme de « greffe de village », le choix s'est porté sur ce secteur pour les raisons suivantes :

- Le secteur est localisé entre deux voies structurantes (D263 et D63) pour le village ce qui lui confère la possibilité de se connecter aux différents réseaux existants ;
- Un accès routier est déjà existant et serait à réaménager pour permettre la desserte interne au site ;
- La proximité du quartier avec le centre-village permettront des connexions directes et des accès piétons à la place de l'église et aux ruelles du haut du village. Le village accueille également les équipements structurants du sud de la commune avec plusieurs épiceries et commerces dans le cœur historique et un groupe scolaire plus excentré.
- Le site bénéficie d'une vue sur la plaine attractive pour les futurs résidents.
- Le site répond également à la nécessité d'instaurer un sens unique dans le village. Il permettra la création de la voie de contournement qui permettra au flux venant de Santa Reparate et aux camions de ne plus passer par le village, car trop étroit.

Tous ces éléments en font un site stratégique pour étendre le village qui reste un pôle structurant à l'échelle de la commune (emplois,

équipements, commerces, etc.) sans avoir de réelle possibilité de développement urbain (peu de dents creuses, topographie contraignante). Il s'agit donc aussi de maîtriser l'urbanisation en protégeant les secteurs les plus abrupts par des espaces verts.

Synthèse des enjeux d'aménagement

Le centre-village et son plateau sont fortement dotés en équipements et en logements. Ils représentent une centralité du pays d'Île-Rousse, vivante et animée. Les extensions du village ont conduit au développement d'un pôle éducatif et sportif qui bénéficie à l'ensemble de la microrégion.

Néanmoins, le développement urbain se heurte à plusieurs contraintes majeures : la rareté du foncier disponible, le faible nombre de dents creuses, et une topographie marquée et à protéger qui limite les possibilités d'urbanisation. Dans ce contexte, l'extension du village doit être pensée comme un projet structurant, capable d'accueillir un nouveau parc de logements tout en maintenant la qualité urbaine et paysagère de l'ensemble.

L'aménagement du site vise donc à :

- Proposer une offre de logements diversifiée et inclusive, afin de répondre aux objectifs démographiques et d'attirer de nouveaux habitants ;
- Garantir une opération d'ensemble mêlant habitat et espaces verts, pour créer une véritable mixité urbaine et sociale ;
- Intégrer le futur contournement routier du village, afin de s'engorger le centre du village et améliorer les conditions de circulation.
- Assurer intégration à la topographie et au paysage du site par la protection des espaces verts.

Le site se localise entre deux voies structurantes (D63 et D263). Néanmoins, l'organisation du réseau viaire rend inadapté la circulation de véhicules au sein du village. En effet, la D63 et la D263 manquent de liens. Le seul croisement possible passe au cœur du village sans possibilité de manœuvre aisée, ni possibilité de croiser deux véhicules. L'extension du village offre ainsi l'opportunité de créer un axe de contournement, essentiel pour fluidifier le trafic, sécuriser les déplacements et permettre l'instauration d'un sens unique dans le centre En parallèle, le projet veillera à renforcer les mobilités douces par la création de cheminements piétons et cyclistes connectés au village, à Santa Reparata di Balagna et aux routes principales.

Sur le plan paysager, l'intégration du site constitue un enjeu majeur. La topographie impose de privilégier les parties hautes et les secteurs déjà terrassés pour l'implantation des constructions, tout en protégeant les abords et les versants les plus escarpés. Les espaces arborés existants seront préservés et mis en valeur dans un aménagement paysager de qualité. Ils constitueront des franges tampons pour limiter les impacts visuels depuis le village, mais aussi des continuités écologiques reliées à la trame verte communale. Les perspectives et cônes de vue vers la plaine de Monticello, le littoral et le cadre paysager devront être mises en valeur en jouant sur l'orientation et la localisation des bâtiments.

Ainsi, sur les 2 ha du périmètre d'OAP, seule 1 ha sera véritablement constructible pour les logements. Le reste du site sera dédié à la création d'espaces verts et jardins, à la protection des franges paysagères et à l'implantation de la desserte principale. Ce choix traduit la volonté de maîtriser le développement urbain tout en conciliant attractivité résidentielle, préservation du paysage et qualité de vie.

Afin de répondre à ces enjeux et à ces pistes d'aménagements, la présente OAP a vocation à créer des principes d'aménagements pour guider les futurs projets et le dimensionnement du secteur.

Principes d'aménagement

Créer un espace de logements mixtes ancré dans son contexte paysager:

Le schéma d'aménagement illustre la localisation indicative des futurs logements. Il ne s'agit pas d'un plan architectural définitif, mais d'une représentation à titre indicatif. L'organisation générale vise à préserver les cônes de vue tout en intégrant les constructions dans la topographie naturelle du site.

Le périmètre de l'OAP couvre 2 ha, mais en tenant compte de la topographie (terrain escarpé, espaces végétalisés) et de l'emprise nécessaire au passage de la liaison, la surface réellement ouverte à l'urbanisation représente environ **1 ha**, situé dans les terrassements existants, principalement dans la partie haute du périmètre.

Le site est composé de deux secteurs :

- Secteur habitat collectif: implantation de 3 à 4 petits collectifs (R+1), situés en contrebas de la zone d'habitat individuel. La programmation visera à minima une quinzaine de logements, afin de répondre aux objectifs de densité (≈15 log/ha), tout en laissant la possibilité d'en accueillir davantage selon la typologie retenue.
- Secteur habitat individuel : 10 villas de 480 m2 en accession à la propriété, suivant la trame urbaine du village et respectant la pente naturelle du terrain afin de limiter l'impact visuel sur les vues vers et depuis le village.

En résumé, l'OAP précise la volonté de :

- Développer un habitat mixte associant petits collectifs et habitat individuel, avec un volume global de logements conforme aux objectifs communaux de densification.
- Inscrire le front bâti dans le mouvement naturel du terrain et en continuité du village, en limitant la hauteur des constructions conformément aux prescriptions de l'OAP et du règlement, afin de préserver la topographie et le paysage

Respecter les principes architecturaux du tissu alentour :

En cohérence avec le village et le paysage environnant, l'opération devra respecter des normes architecturales nécessaires à la cohérence urbaine du lieu. Le règlement de la zone 1AUa complète les mesures suivantes :

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées. Seules les toitures terrasses sont possibles pour le petit collectif.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagne.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

Permettre la création d'un bouclage de mobilité en cohérence avec le réseau viaire du village et du site :

Le schéma d'aménagement illustre l'organisation des mobilités sur le site en lien avec son environnement immédiat. La localisation du secteur permet la mise en place d'une voie de désenclavement reliant la D263 à la D63 sans passer obligatoirement par les rues étroites du village. La réalisation de ce bouclage permettra la mise en place d'un sens unique au village, apaisant les circulations. Cette voie de désenclavement desservira également les logements du site.

L'apaisement du trafic au village favorisera aussi la pratique de la marche. Le site devra permettre la création des liaisons piétonnes desservant les logements et rejoignant la D263 vers le village et la D63 vers l'agglomération de Monticello.

Créer les stationnements perméables, nécessaires aux nouveaux besoins des logements, limitant l'imperméabilisation des sols et contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Il sera également nécessaire de prévoir un recul des bâtiments d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de désengorgement du village qui génèrera un trafic important.

Favoriser la place des espaces verts et de lieux collectifs

Le schéma d'aménagement précise la localisation des espaces verts, qui jouent à la fois le rôle de franges tampons et de support de vie sociale. Ces espaces sont essentiels à la bonne intégration paysagère du site notamment en créant une transition naturelle entre les voies routières et les logements, apporter des espaces ouverts pour les habitations, tout en assurant la protection des secteurs les plus escarpés et la préservation du paysage.

Deux types d'espaces sont distingués :

- les espaces à protéger et à préserver, où seront aménagés des cheminements piétons reliant les différents secteurs et permettant d'ouvrir le site sur son environnement naturel;
- les espaces verts de proximité, implantés près des logements, comprenant notamment des jardins à disposition des habitants du quartier, mais aussi accessibles aux riverains du village.

Ces espaces ne remplissent pas seulement une fonction paysagère :

- Ils contribuent à la régulation climatique en limitant les îlots de chaleur et donc en proposant des ilots de fraicheur, et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;

- ils renforcent les continuités écologiques locales, en lien avec la trame verte communale ;
- ils offrent des lieux de convivialité et de rencontre intergénérationnelle, avec la possibilité d'intégrer des petits équipements de loisirs (aires de jeux, bancs, espaces de détente).

En résumé, l'OAP affirme la nécessité de :

- préserver les alignements végétaux le long des voies pour accompagner les transitions paysagères ;
- maintenir et renforcer les franges vertes entre les axes routiers et les bâtiments;
- créer des jardins partagés et espaces collectifs accessibles à l'ensemble des habitants, du quartier comme du village ;
- faire des espaces verts un véritable support de biodiversité, de confort urbain et de lien social.

Conditions d'aménagement et traduction règlementaire

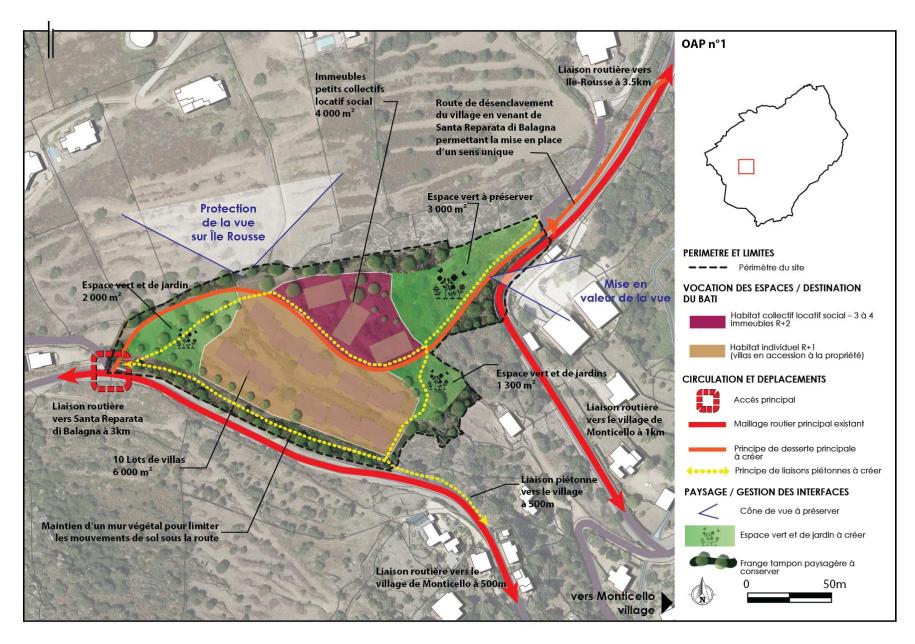
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. Les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contrainte pour connecter le secteur.

La bonne réalisation des logements et des aménagements adéquats pourrait se réaliser sans contrainte particulière.

L'OAP n°1 correspond à la zone 1AUa telle que définie au PLU

Temporalité

Les routes sont prévues pour 2027 en même temps que l'étude de faisabilité et d'architecture prévue sur l'année. L'opération et les travaux sont programmées pour 2028.



OAP N°2: RECONVERSION D'UNE DENT-CREUSE AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION

Contexte

Le périmètre de l'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUb, s'étend sur environ 5,5 ha, elle est au cœur de l'agglomération de Monticello, en continuité directe avec le tissu pavillonnaire existant. Ce site, aujourd'hui largement non bâti, forme une vaste dent creuse entourée de quartiers résidentiels récents, ce qui en fait l'une des dernières grandes poches foncières de la commune.

Sa localisation est stratégique : proximité immédiate des axes de desserte principaux, notamment la D63 à l'est, qui relie le secteur à la RT30 et à la ville d'Île-Rousse, distante de moins de 2 km. Cette localisation centrale offre un accès rapide aux services, aux équipements publics, aux commerces, ainsi qu'aux espaces de loisirs, et permet de rejoindre le littoral en moins de 25 minutes à pied.

La configuration du site, globalement plane et bordée de boisements en périphérie, offre un potentiel important pour accueillir un quartier mixte associant habitat, espaces verts équipements culturels et tout en préservant la **trame verte existante**.



L'OAP vise à produire une nouvelle offre d'habitat et vient étendre en continuité de l'agglomération de Monticello. Elle prévoit la création d'environ 85 nouveaux logements, répartis de la manière suivante :

- Lots individuels de 600 à 800 m², pour un habitat pavillonnaire classique;
- Lots de 400 m², permettant de l'habitat individuel groupé ;
- 5 petits collectifs R+1 (≈ 30 logements) aux volumes compacts, proches de l'échelle de maisons mitoyennes verticales, afin de diversifier l'offre résidentielle (jeunes ménages, logements locatifs, logements sociaux, personnes âgées);
- Une petite résidence senior de 6 logements.

Cette programmation permet de répondre aux besoins locaux en diversifiant les typologies et en maîtrisant la densité (15,5 log/ha). Elle garantit une bonne intégration urbaine et paysagère.

Le projet inclut :

- Un grand parc central, conçu comme un espace de respiration et de continuités écologiques, apportant fraîcheur et convivialité aux habitants;
- L'implantation d'un équipement culturel : la Maison des artistes, dédiée à la création, à l'exposition et à la conservation d'œuvres d'art. Cet équipement renforcera le rayonnement culturel et l'attractivité du quartier;
- Des cheminements piétons et boulevards paysagers assurant des liaisons directes avec le reste de la commune et les équipements publics.

Explication du choix du site

La commune de Monticello, en continuité de l'agglomération d'Île-Rousse, voit sa population croitre entre 2014 et 2020 tout en perdant son dynamisme en matière de production de logements. Le rapport de présentation contextualise et explique les évolutions récentes de l'habitat et de la démographie de Monticello et plus largement de la conurbation d'Île-Rousse. Face à la tension immobilière qui pèse sur l'ensemble des communes littorales, la collectivité devra se doter de nouveaux sites d'habitats, plus denses et dont la localisation se doit d'être stratégique afin d'éviter au plus possible le mitage et l'étalement urbain.

Après avoir comparé les sites susceptibles de répondre au cœur de l'agglomération aux besoins en logements, le choix s'est porté sur ce secteur pour les raisons suivantes :

- Une possibilité de se connecter aux différents réseaux existants ;

- Un accès routier existant ;
- Des connections directes et des accès piétons possibles au reste du tissu urbain ;
- Le développement aisé d'un quartier urbain habité offrant un cadre de vie agréable et des espaces de nature en ville ;
- La libération d'un ancien site réservé pour l'échangeur du projet de contournement routier d'île-Rousse au cœur de la tâche urbaine de Monticello. Il n'y a que récemment que l'emplacement réservé a été levé par la CdC.

Tous ces éléments en font un site stratégique pour accueillir une opération d'aménagement répondant à la fois à des enjeux de logements mais aussi de cadre de vie.

Synthèse des enjeux d'aménagement

L'agglomération de Monticello est dotée d'équipements et de logements et constitue la continuité d'Île-Rousse, en proposant commerces et services le long de la RT30 et en accueillant de nombreux logements pavillonnaires, symbole d'une périphérie urbaine. Néanmoins, face à la rareté du foncier et au risque de mitage des terres agricoles de la plaine, le développement urbain doit se resserrer autour de l'agglomération en priorisant les mutations du foncier déjà intégré à l'enveloppe urbaine.

L'ancien projet de voie de contournement a laissé une dent-creuse d'une superficie importante au cœur des espaces agglomérés. Cela en fait un site privilégié pour penser le développement urbain de demain. L'opération proposée devra permettre de densifier l'espace creux au cœur de plusieurs lotissements et porter un projet innovant de création de logements et d'espaces publics pour faire vivre l'agglomération.

L'aménagement devra offrir un parc de logements accessibles à différents types de ménages, tout en valorisant le cadre de vie pavillonnaire apprécié des habitants :

- Proposer un habitat diversifié, répondant aux objectifs en termes de logements et attirant de nouveaux habitants ;
- Développer une opération d'ensemble, combinant habitat, espaces culturels (musée) et espaces verts, pour créer un quartier vivant et équilibré.

Ensuite, la localisation du site en dent creuse au cœur de la tâche urbaine implique une nécessaire prise en compte de la morphologie pavillonnaire alentours. D'une part, le cadre de vie d'un petit pavillon avec jardins et des espaces verts à proximité est critère déterminant dans le choix des ménages pour se loger. Monticello bénéficie d'un cadre de vie apprécié qui n'a pas intérêt à être dénaturé et métamorphosé drastiquement. D'autre part, la localisation du site proche de la D63 (accédant à la RT30) et à proximité des commerces et équipement de la route territoriale invite une réflexion sur les aménagements nécessaires concernant la mobilité des habitants.

Afin d'insérer le secteur dans son environnement urbain :

- L'opération devra alors créer des accès et des voiries desservant les nouveaux logements et reliant le quartier aux lotissements alentours et à la D63.
- Elle devra connecter le quartier au reste du tissu de Monticello par la création de cheminements piétons. Ces axes permettront de circuler dans le secteur et seront reliés à la D63 et aux diverses aménités du territoire (plage, jardins partagés).
- Préserver les espaces arborés entourant le site et maintenir les franges naturelles entre le secteur et les espaces urbains. Ces

- espaces pénètrent au cœur du site pour créer une trame verte importante.
- Aménager des espaces de jardin et espaces communs paysagers pour structurer le secteur et assurer sont intégration dans le tissu environnant.

Afin de répondre à ces enjeux et à ces pistes d'aménagements, la présente OAP a vocation à créer des principes d'aménagements pour guider les futurs projets et le dimensionnement du secteur.

Principes d'aménagement

Créer un espace multifonctionnel entre logements, équipements culturels et espaces paysagers :

Le schéma d'aménagement localise l'implantation des futurs lots à bâtir qui accueilleront :

- Des villas et des lots individuels ou groupés pour maintenir l'esprit pavillonnaire,
- 5 petits collectifs R+1 représentant environ 30 logements, aux volumes compacts et fractionnés, offrant une densité maîtrisée et une alternative aux lots individuels,
- Une résidence senior de 6 logements de type T2, favorisant le maintien des personnes âgées au sein du quartier.

L'organisation des lots respecte la logique du tissu pavillonnaire existant tout en intégrant des larges boulevards paysagers, bordés d'alignements d'arbres et équipés de trottoirs et pistes cyclables. Ces boulevards offrent un cadre résidentiel qualitatif, avec des façades de villas alignées et/ou retrait et ponctuées de jardins privatifs.

Les franges paysagères en périphérie permettront de limiter les impacts visuels sur le site, de maintenir une distance avec les axes routiers et de préserver les continuités écologiques et les vues depuis les quartiers voisins.

Le projet intègre également un équipement culturel accompagné d'un parking paysager, ainsi qu'un grand parc central, véritable cœur paysager du quartier. Cet espace accueillera des jardins partagés et des jardins d'enfants équipés, ainsi que des aires de repos ombragées. Le parc sera traversé par un réseau de cheminements doux, reliant directement les différents lots, les boulevards paysagers et les équipements publics, tout en offrant des liaisons confortables vers les quartiers voisins et les espaces naturels environnants.

En résumé, l'OAP précise la volonté de :

- Développer un habitat diversifié (85 logements) incluant villas, petits collectifs et résidence seniors,
- Créer un musée/maison/atelier d'artiste avec aménagements extérieurs,
- Aménager des boulevards paysagers et cheminements doux,
- Préserver les alignements végétaux et franges paysagères,
- Créer des espaces verts publics au cœur du quartier.

Concevoir un carrefour de mobilité reliant les quartiers pavillonnaires de l'agglomération :

Le schéma d'aménagement identifié les axes principaux et secondaires pour assurer la bonne desserte du secteur :

- Une desserte principale sera créée pour traverser le site et relier le quartier avec la D63,
- Des nouvelles voiries internes desserviront tous les lots, accrochés à l'axe principal,
- Les cheminements piétons traverseront le quartier pour relier les espaces verts, la maison d'artiste, les jardins partagés et le littoral, tout en favorisant la mobilité douce dans le quartier et favoriser la découverte du secteur.
- Prévoir des stationnements adaptés aux besoins des nouveaux logements, limitant l'imperméabilisation des sols et contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Conserver la morphologie urbaine du tissu alentour :

Pour respecter la cohérence avec le tissu pavillonnaire existant, l'opération devra respecter des normes architecturales nécessaires à la cohérence urbaine du lieu. Le règlement de la zone 1AUb complète les mesures suivantes :

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelle des villages de la Balagne.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

Créer un parc, cœur végétalisé support de la vie du quartier

Au centre du site, en lien avec les axes structurants du futur quartier, sera aménagé un vaste parc paysager constituant le véritable cœur de vie du quartier. Prolongement direct de la trame verte et bleue du territoire, cet espace regroupera des jardins, des zones boisées préservées et accueillera un équipement culturel emblématique : la « Maison des artistes ».

Ce parc jouera un rôle de lien entre les différents lots, favorisant la cohésion du quartier. Les logements seront orientés de manière à offrir des vues et des accès directs sur cet espace central. Les aménagements seront intégrés dans un environnement naturel de qualité et reliés par un réseau de cheminements doux connectant les boulevards paysagers, les équipements publics et les quartiers voisins. En résume, l'OAP fixe les intentions suivantes :

- Créer un parc central, support de la vie du quartier mais aussi un grand espace vert favorisant la biodiversité.
- Aménager un réseau des cheminements piétons reliant le parc aux différents lots, aux boulevard paysagers et aux espaces publics.
- Conserver le plus possible la végétation existante et renforcer la biodiversité.
- Garantir dès que possible une orientation des logements optimisant les vues et accessibilité au parc.

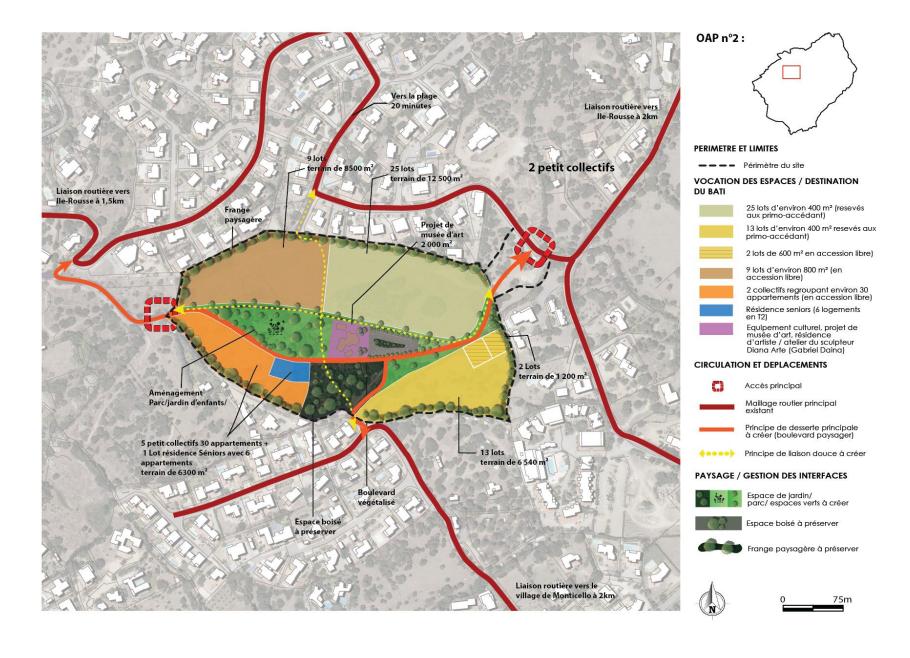
Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. Les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contrainte pour connecter le secteur.

L'acquisition des terrains privés est prévue pour 2026 et l'étude de faisabilité en 2027. L'opération et les travaux sont programmées pour 2027 - 2028

Traduction règlementaire

L'OAP n°2 est traduite par la zone 1AUb au PLU.



OAP N°3: SECTEUR D'HABITAT A LA CROISEE D'ÎLE-ROUSSE ET DE MONTICELLO

Contexte

L'OAP recouvre l'ensemble de la zone 1AUc du PLU, pour une superficie totale de 2,6 ha. Située au sud-ouest du tissu pavillonnaire de Monticello, elle est directement desservie à l'est par la RD13, axe structurant reliant le site à L'Île-Rousse (à environ 2 km) et aux villages voisins de Monticello, Santa Reparata di Balagna et Pigna.

Occupant une position stratégique à la croisée de ces liaisons, les parcelles bénéficient d'une accessibilité rapide aux pôles de services, aux équipements et aux réseaux existants, tout en conservant un lien paysager fort avec les espaces naturels environnants.

Elle possède un fort potentiel foncier, doublé d'un positionnement privilégié en continuité de l'agglomération de Monticello, et vise à produire une nouvelle offre de logements diversifiés répondant aux besoins de la commune et de son bassin de vie.



Explication du choix du site

Comme évoqué dans les précédentes OAP, la commune souhaite répondre à une demande foncière très importante de résidences principales à Monticello. En complément des autres opérations d'aménagement, cette OAP vient relier le tissu du quartier de Pente Grande (Île-Rousse) et le quartier de Pigna (Monticello).

Afin de renforcer le parc de logement de la collectivité, le choix de ce secteur repose sur plusieurs atouts :

- Possibilité de se connecter facilement aux réseaux existants :
- Présence de deux accès routiers à proximité immédiate ;
- Connexions directes et accès piétons au reste du tissu urbain ;
- Volonté de conserver la morphologie pavillonnaire tout en faisant évoluer le tissu vers une densité maîtrisée, offrant à la fois un cadre de vie agréable et des espaces de nature en ville.

Cette OAP a donc comme objectif de privilégier la transformation du tissu urbain vers des densités plus importantes et vient renforcer le quartier en continuité d'une zone déjà bâtie.

En plus de l'habitat, il devra y être développé des espaces verts et des franges paysagères dans un souci d'intégration paysagère. Des espaces verts paysagers faisant office de zone tampons devront être aménagés en lien avec le tissu urbain environnant.

L'aménagement du quartier visera à implanter de l'habitat collectif et individuel/ individuel groupé. Des espaces de stationnement seront aménagés aux abords des différents logements.

Trois accès principaux seront aménagés, ces accès seront complétés par des axes secondaires afin de rendre chaque habitation accessible. Des liaisons piétonnes sont prévues au sein de l'OAP.

L'importance de l'opération invite à créer en parallèle un bassin de rétention d'eau qui permettra de répondre à certains enjeux environnementaux et inscrire le projet dans la trame verte et bleu de la commune.

Synthèse des enjeux d'aménagement

Le site est situé à l'extrémité sud-ouest du tissu pavillonnaire de Monticello, en bordure d'un axe routier majeur et à proximité immédiate d'un cours d'eau identifié dans la trame bleue communale. Du fait d'une densité relativement faible du tissu alentour, le projet devra optimiser les formes d'habitat tout en limitant son impact visuel et environnemental. L'enjeu est double : répondre aux besoins en logements tout en renforçant les continuités écologiques et paysagères existantes. Cet enjeu sera traité :

- En proposant un habitat diversifié permettant d'atteindre les objectifs de production de logements et d'attirer de nouveaux habitants ;
- En aménageant une mixité d'espaces (habitat, espaces verts, franges arborées) favorisant la connexion avec la trame verte et la trame bleue, notamment par la préservation et la valorisation du corridor écologique lié au cours d'eau ;
- En créant des accès et voiries pour améliorer les conditions de déplacement de tous les modes (voitures, piétons, cyclistes).

Principes d'aménagement

Privilégier la création de logements collectifs et abordables au cœur d'un cadre de vie agréable :

Le site est localisé en continuité du quartier de Pigna tout en étant en continuité de secteurs urbanisés d'Île-Rousse. L'OAP planifie les futurs logements qui devront faire muter les densités du quartier. Il s'agira de prévoir une majorité de logements collectifs. Afin de garantir une bonne insertion du site, un travail sur les franges devra être effectué afin de préserver les visuels et de réduire les nuisances liées au trafic. L'OAP vise donc à :

- Développer un habitat individuel de type (R+1) d'environ 600 m² par lot, en accession à la propriété, ainsi qu'un habitat collectif avec combles. L'opération prévoit la réalisation d'au moins 40 logements collectifs et d'un minimum de 10 logements individuels, afin d'atteindre l'objectif de densification fixé à un minimum de 15 logements par hectare.
- Préserver des alignements végétaux le long des constructions et des espaces verts, en continuité avec les corridors écologiques de la trame verte.
- Le bassin de rétention d'eau sera implanté conformément à l'emplacement indiqué sur le schéma d'aménagement. L'espace vert qui l'entoure sera aménagé de manière qualitative, intégrant des cheminements piétons, des aires de repos ombragées, un jardin partagé et des espaces de convivialité pour les habitants du quartier. Ces aménagements devront également renforcer la connexion avec la trame bleue, en valorisant le corridor naturel formé par le **ruisseau de Padule** et sa ripisylve.
- Aménager des dessertes internes depuis les routes existantes longeant le site.
- Créer des cheminements piétons longeant l'espace vert et le bassin de rétention, assurant la connexion du secteur au tissu urbain immédiat, tout en évitant le passage par les espaces privés des pavillons individuels, et en prolongeant les liaisons douces existantes de la trame verte.
- Créer les stationnements individuels, nécessaires aux nouveaux besoins des logements, limitant l'imperméabilisation des sols et contribuant à la gestion des eaux pluviales.

Respecter les principes architecturaux du tissu alentour :

En cohérence avec la trame pavillonnaire de l'agglomération, l'opération devra respecter des normes architecturales nécessaires à la cohérence urbaine du lieu. Le règlement de la zone 1AUd complète les mesures suivantes :

- L'architecture générale doit correspondre aux volumes traditionnels des pavillons alentours.
- Les façades principales seront sans saillies. Les balcons sont dès lors exclus et les terrasses règlementées. Seules les toitures terrasses sont possibles pour le petit collectif.
- Les toitures observeront 25% à 35% de pente, ce qui correspond à l'architecture traditionnelles des villages de la Balagne.
- Les menuiseries blanches sont proscrites.

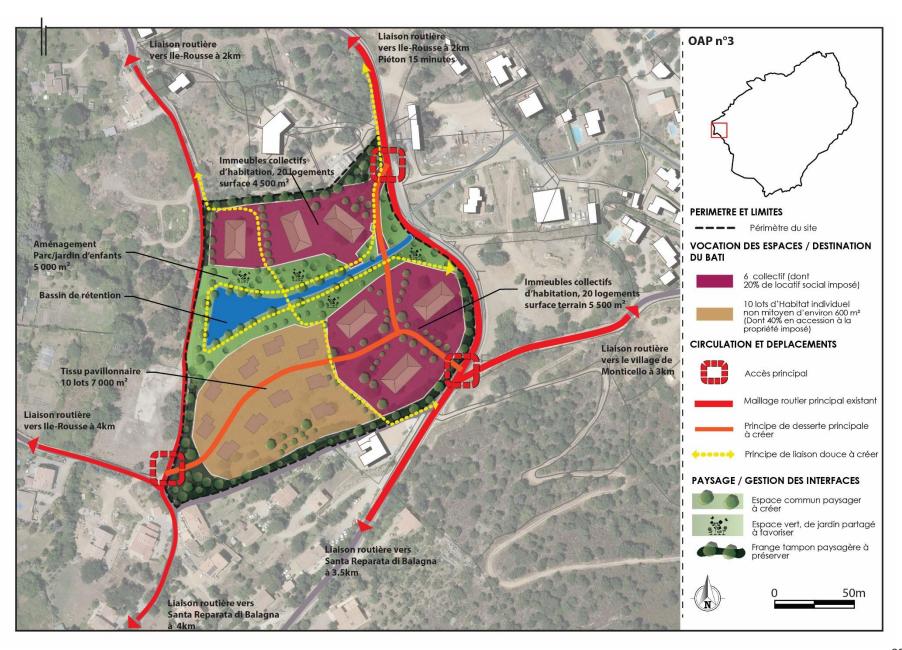
Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des réseaux d'eaux et d'électricité à desservir les constructions à implanter dans la zone. Les réseaux sont à proximité ce qui ne génèrera pas de contrainte pour connecter le secteur.

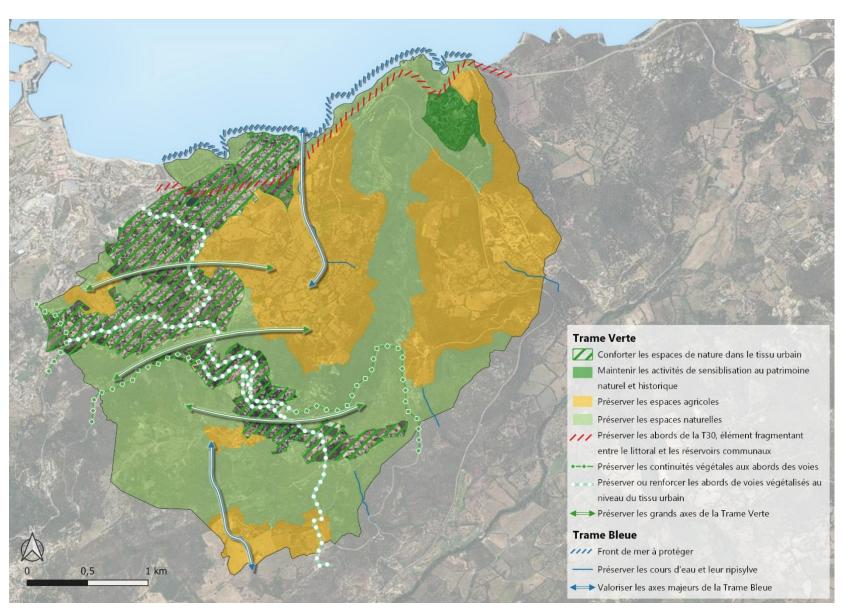
La mise en place des réseaux est déjà effectuée. L'étude de faisabilité et d'architecture a été terminée courant 2023. Les travaux auront la possibilité de débuter dès l'approbation du PLU.

Traduction règlementaire

L'OAP n°3 est traduite par la zone 1AUc au PLU.



OAP N°4: LA TRAME VERTE ET BLEUE



Contexte

La commune de Monticello dispose d'un environnement (relief, climat, végétation) propice à une grande diversité de paysages. Ainsi, différentes entités paysagères se distinguent : le grand paysage, la partie littorale, la plaine agricole et les espaces vallonnés et les côteaux légèrement urbanisés autour du village.

Les espaces artificialisés constituent un peu moins d'un dixième du territoire communal, et se concentrent principalement dans la partie Nord-Ouest de Monticello.

Objectifs de l'OAP trame verte et bleue

Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces, il s'agit dans l'OAP de travailler à l'échelle des espaces urbanisés, de leur interaction avec les milieux naturels et agricoles, ainsi que la composante naturelle des villages et milieux lotis.

Ainsi, en plus du rôle écologique recherché, l'OAP vise à valoriser le cadre de vie des habitants (préservation des espaces naturels et agricoles, végétalisation des abords de voie, OAP sectorielles aménagées), à répondre aux enjeux du changement climatique, etc.

Les grands objectifs affichés visent ainsi à :

- → Valoriser les grands axes de la Trame Verte, par la préservation des espaces naturels et agricoles qui caractérisent les corridors écologiques du territoire ;
- → Préserver et valoriser la nature dans les villages et les milieux lotis sur l'ensemble des quartiers et dans les espaces privés (jardins) qui participent pleinement à l'intégration de la composante naturelle des villages et quartiers résidentiels : couvert végétal des campings, boisements, clôture végétalisées, alignements arborés, haies, cours d'eau, ripisylves, etc. ;
- → Intégrer les nouveaux projets d'aménagements au regard de la TVB et ainsi promouvoir de nouvelles continuités et aménager des cœurs de nature au sein du tissu urbain. Les projets définis par la commune ont été étudié pour répondre à ces exigences.

Enjeux et principes de prise en compte de la TVB

Intégration de la Trame Verte dans le projet communal

Conforter les espaces de nature dans le tissu urbain en :

- → protégeant, dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants sur l'emprise publique. Dans le cas où une suppression de certains individus est rendue obligatoire, le remplacement de ces éléments est prévu dans le cadre du projet ;
- → préservant les continuités végétalisées entre les habitations







- → pérennisant les ambiances végétales des villages et milieux lotis ;
- → appliquant une gestion favorable à la biodiversité pour la composante naturelle des villages en préservant les jardins privés.

Préserver et valoriser les activités de sensibilisation au patrimoine naturel et historique telle que le parc de Saleccia et la pépinière Casa Fiurita ;

Préserver les espaces naturels par un classement en zone naturelle de ces espaces et en évitant le morcellement des milieux ;

Préserver les espaces agricoles de plaine, ces milieux ouverts qui apportent une diversité biologique significative et font partie intégrante de la Trame Verte du territoire communal;

Préserver et valoriser les plantations le long des voies routières en :

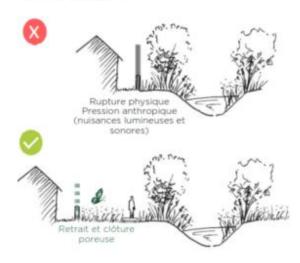
- → préservant les abords de la T30 afin de limiter la fragmentation entre le littoral et les réservoirs communaux ;
- → préservant les continuités végétales aux abordes des voies qui parcourent les espaces naturelles ;
- → préservant ou en renforçant les abords de voies végétalisées au niveau du tissu urbain
- → valoriser les grands axes de la Trame Verte en préservant les espaces qui les composent et maintenir leur intégrité.

Intégration de la Trame Bleue dans le projet communal

Préserver les cours d'eau et leur ripisylve en :

- → Les identifiants pour la majorité en espace naturel ou agricole ;
- → en favorisant l'accès au cours d'eau par des liaisons douces afin de valoriser les liens avec un espace urbanisé proche ;
- → en privilégiant le maintien ou la création de zones de tampon pour apporter une transition douce entre les espaces urbanisés et le cours d'eau.

En zone urbaine



Préserver les axes majeurs de la Trame Bleue en :

- → Limitant la constructibilité à proximité de ces axes (classement en zone A ou N) ;
- → préservant une frange tampon végétalisée le long de ces axes.

Protéger le front de mer par un classement spécifique interdisant la constructibilité.