

Arrêté du maire de Nonza (Haute Corse) n° 010/2024 du 06 septembre 2024
Enquête publique unique relative à l'élaboration
du plan local d'urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement
de la commune de Nonza

RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des matières

1	Objet de l'enquête publique	2
2	Organisation de l'enquête publique	2
	Dates, insertions dans la presse, permanences, visite des lieux	3
	Procès-verbal de synthèse,	4
3	Contenu du dossier de projet de PLU	4
3.1	Rapport de présentation	4
3.2	PADD	26
3.3	Orientations d'aménagement et de programmation	33
3.4	Règlement	36
3.5	Plans de zonage	37
3.6	Avis des PPA	37
	A) Avis des Services de l'État (préfet de Haute Corse)	37
	B) Avis de l'INAO	40
	C) Avis de la Collectivité de Corse	41
	D) Avis de la CTPENAF	42
4	Contenu du dossier de projet de zonage assainissement	
	Rapport de présentation	43
	Cartographie	48
	Annexes	48
5	Observations du public, réponses de la commune et commentaires du CE	49
6	Réponses de la commune de Nonza aux avis des PPA et commentaires du CE	75
	Réponse à l'avis des Services de l'État	76
	Réponse à l'avis de l'INAO	81
	Réponse à l'avis de la CdC	81
	Réponse à l'avis de la CTPENAF	83
7	Commentaires du commissaire-enquêteur	84
7.1	Concernant la qualité de documents	84
7.2	Commentaires généraux	86

1. Objet de l'enquête publique et historique du projet

L'enquête publique unique a pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et à la mise à jour du zonage d'assainissement de la commune de Nonza. Elle a été prescrite par la maire de Nonza (arrêté du 6 septembre 2024).

La commune de Nonza est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) et ce depuis le 22 avril 2014 date à laquelle le Tribunal administratif de Bastia a annulé le PLU intercommunal approuvé le 19 décembre 2012 par le syndicat intercommunal à vocation unique du Cap Corse. Le projet soumis à la présente enquête a fait l'objet d'une lente maturation. Une première prescription a été ordonnée par des délibérations du conseil municipal en date du 30 octobre 2015 et 13 juin 2019. Après une première série de concertations un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) a été validé par une délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2022. Sur cette base le conseil municipal a fixé et arrêté son projet le 25 août 2022. Soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA) ce projet, au vu des difficultés juridiques signalées par les PPA a été retiré pour être retravaillé.

Le débat en conseil municipal et la décision sur les orientations du PADD du nouveau projet sont datés du 25 mars 2023.

Sur la base de ce PADD la commune de Nonza, par délibération du 28 octobre 2023, a arrêté un projet de PLU qu'elle a soumis, pour avis, aux personnes publiques associées à l'élaboration du document.

La procédure de modification du zonage d'assainissement a quant à elle été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2018. Le zonage d'assainissement tel que projeté doit permettre à la commune d'asseoir son développement tel qu'il est envisagé dans son projet de PLU.

2. Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 2 octobre 2024 (9h00) au samedi 2 novembre 2024 (12h00).

Le public a été averti de l'opération par voie d'affichage en mairie et par des insertions dans la presse :

N° E21000017/20

Les premières insertions ont été réalisées :

- Le 12 septembre 2024 dans Corse Matin et dans l'Informateur Corse du 13 septembre 2024 (n°7047)

Les secondes insertions ont été réalisées :

- Le 3 octobre 2024 dans Corse Matin et dans l'Informateur Corse du 4 octobre 2024 (n°7050)

J'ai réalisé une visite des lieux avec le maire de Nonza pour visualiser les caractéristiques générales de la commune ainsi que les secteurs à enjeux. J'ai également effectué une visite des lieux avec les propriétaires ayant souhaité faire part, sur le terrain, de leurs observations. Enfin, j'ai parcouru certains secteurs susceptibles de générer des conflits d'usages afin d'apprécier de visu les différents arguments échangés.

Le registre d'enquête publique a été ouvert à la mairie de Nonza le mardi 2 octobre 2024 à 9h00 et clos le samedi 2 novembre 2024 à 12h00. Il contient une observation qui sera analysée plus bas. Le registre électronique (<https://www.registre-dematerialise.fr/5622>) a été ouvert et fermé aux mêmes dates et heures. Il renferme 25 observations ou séries d'observations.

Le dossier d'enquête publique dématérialisé a été consulté par 995 visiteurs uniques et a fait l'objet de 547 téléchargements.

Aux jours et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture de l'enquête j'ai assuré des permanences en mairie (salle de réunions):

Permanences :

Le mercredi 2 octobre 2024	de 9h00 à 12h00
Le mercredi 9 octobre 2024	de 9h00 à 12h00
Le vendredi 18 octobre 2024	de 13h00 à 16h00
Le jeudi 31 octobre 2024	de 13h00 à 16h00

Durant les permanences, une vingtaine de personnes sont venues prendre connaissance du projet dans son ensemble, prendre des informations, générales ou spécifiques, ou pour demander de procéder à des modifications du projet, notamment des reclassements en zones urbaines de parcelles incluses en zones naturelles ou agricoles. Ces demandes ont quelquefois été formalisées par une inscription sur le registre dématérialisé. A noter que le projet de zonage assainissement a souvent été abordé sous l'angle du projet de PLU.

J'ai rencontré à plusieurs reprises la maire de Nonza et quelques-uns des conseillers municipaux avec lesquels j'ai évoqué le projet, son contexte historique et les grandes orientations d'aménagement du territoire au sein de cette micro région du Cap Corse. J'ai également obtenu de l'information auprès du bureau d'études qui accompagne la commune.

À l'issue de l'enquête publique, j'ai adressé au maire de Nonza le courrier l'invitant à prendre connaissance des observations du public (cf copie en pièce jointe du courrier en date du 5 novembre 2024). Cette réunion s'est tenue le 12 novembre 2024 à la mairie de Nonza. Il en a été dressé procès-verbal (annexé au présent rapport). Par courrier en date du 03 décembre 2024 le maire de Nonza a fait part des commentaires de la commune (document annexé au présent rapport). L'analyse de ces documents est proposée plus bas (cf. § VI et VII).

Durant l'enquête publique, j'ai obtenu de la part de la commune tous les documents et informations complémentaires que j'estimais utiles à ma mission.

3. Contenu du dossier de projet de PLU

Le dossier soumis à l'enquête était composé, outre les arrêtés relatifs à la préparation du projet, des éléments suivants :

3-1 Le rapport de présentation

Ce document de 335 pages fait état du diagnostic territorial sur la base duquel le projet est bâti. Il est subdivisé en sept chapitres, le septième correspondant au résumé non technique des études.

Les éléments suivants peuvent être signalés :

La commune Nonza se situe sur la façade occidentale du Cap-Corse. Les illustrations qui suivent permettent de visualiser son assise étroite entre mer et moyenne montagne. Elle est marquée par son relief parfois abrupt, par son absence de plaine et peu de secteurs plats. Son réseau hydrographique se limite à deux ruisseaux (ruisseau de Violu au Nord et du Couvent au Sud) et quelques talwegs signalant une présence d'eau.



Situation géographique de Nonza (cf Document de présentation p.112)

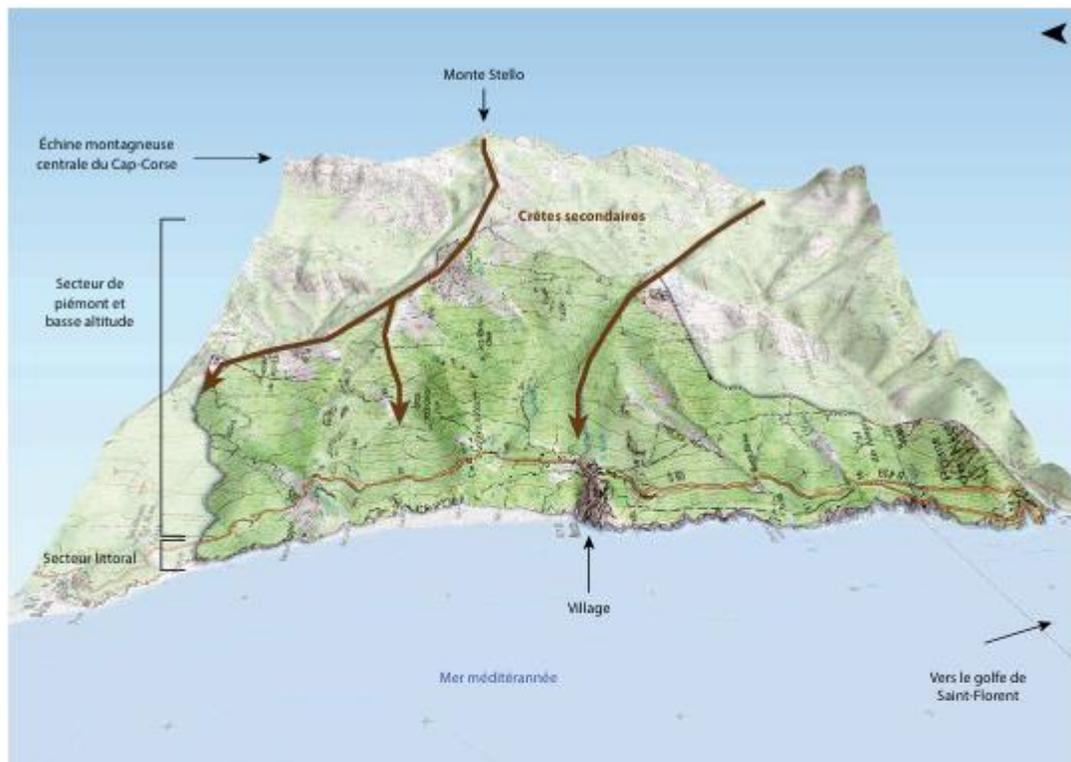


Illustration signalant la morphologie de Nonza (cf rapport de présentation p.114)



Situation du réseau hydrographique (cf rapport de présentation p.11)

Le document fait état d'un diagnostic territorial dans lequel se trouve une analyse socioéconomique ainsi que le milieu urbain de la commune.

En 2019, l'INSEE recense 75 habitants. La courbe démographique depuis 1968 signale un point

haut à cette date (137 habitants) puis une baisse très significative en 1971 (71 habitants). En 2008 l'INSEE comptabilise 66 habitants ce qui représente le point bas de cette courbe. L'accroissement de population est essentiellement dû au solde migratoire.

Le rapport signale (p.9) que « *Dans ce contexte de vieillissement «par le sommet» de la pyramide démographique, il est essentiel pour la commune de conforter son attractivité et de favoriser entre autres l'installation ou la fixation de ménages avec enfants ou en âge de procréer.* »

La densité y est de 9,1 habitants/km² (22 hab/km² pour le Cap Corse et 37,5 pour la Haute Corse). La courbe de la taille des ménages est calquée sur celle de la démographie avec un point haut en 1968 (3,2 occupants par résidence principale), une baisse très significative en 1975 (point bas avec 1,2 habitant par RP) et une stabilisation à 1,8 depuis (1,83 en 2019).

En 2018 47% des ménages sont en situation « couple avec enfant » et 30% « couple sans enfant ».

Comme pour beaucoup de communes insulaires, Nonza est concernée par des variations saisonnières de sa population.

En période estivale la population avoisine les 300 habitants (notamment par l'apport des résidences secondaires familiales).

Concernant le contexte économique, le rapport de présentation fait état d'une présence significative des actifs (15-64 ans) qui représentent 66% de la population. Saint Florent, Bastia et Nonza sont les lieux de travail d'une grande partie de ces actifs. Le poids du tourisme dans l'économie a son corollaire à savoir la place importante de l'emploi saisonnier (cf rapport p.13).

Le rapport signale également une répartition des établissements par secteur d'activité marquée par la sur représentation des commerces-transports et services divers.

Si l'agriculture fait partie de l'histoire de la commune (cf présence de nombreux jardins en terrasses) la topographie communale n'a pas permis son développement dans le passé (cf RP. p.24 signalant l'utilisation des terres de l'Agriate pour produire les céréales) et contemporain (cf échec du projet agro-touristique autour du cédrat de Cap corse). Aujourd'hui il n'y a plus d'exploitant agricole basé sur la commune. Toutefois, en 2022 environ 2 ha sont encore déclarés au registre parcellaire graphique (essentiellement à l'Est en limite de commune avec Olmeto di C et pour de l'élevage) et Nonza se situe dans l'aire géographique de plusieurs produits agricoles

référencés à l'INAO (brocciu, coppa, lonzu, etc.). En outre le PADDUC a classé 10 ha au titre des espaces stratégiques agricoles présents sur le territoire de Nonza.



Cartographie des ESA et ERPAT : cf RP, p. 30

S'agissant du milieu urbain

Population et besoins de foncier pour le logement principal (cf pp.41 ss) :

Sur la base des données INSEE de 2020 qui signale une population de 71 habitants et au vu de l'analyse démographique depuis 1968, un triple scénario est proposé quant à l'évolution possible de la population de Nonza à l'horizon 2035, la commune indiquant privilégier le scénario 2.

+ 7 habitants avec un taux annuel moyen de +0,53 % (identique à l'évolution entre 2009-2020)

+ 20 habitants avec un taux annuel moyen de +1,7 % (identique à l'évolution entre 2009-2014)

- 6 habitants avec un taux annuel moyen de - 0,5 % (identique à l'évolution entre 2014-2020).

Le rapport de présentation signale également la nécessité de prendre en compte les stratégies supracommunales (Collectivité de Corse, intercommunalité) et les « *politiques volontaristes communales* ».

En conséquence, et sur la base d'un nombre moyen d'habitants par résidence principale fixé à 1,8 occupant (supposé identique), l'évolution des résidences principales en fonction de chacun des scénarios serait la suivante :

+ 4 résidences principales en 2035 sur la base du scénario 1 soit 49 résidences principales

+ 11 résidences principales en 2035 sur la base du scénario 2 soit 56 résidences principales

Zéro nouvelle résidence principale en 2035 sur la base du scénario 3 (maintien à 45 résidences principales).

En conséquence de ces données projetées, le besoin en foncier (sur la base de 250 m² par logement collectif) s'établirait de la manière suivante :

1000 m² pour les 4 résidences principales projetées

2750 m pour les 11 résidences principales projetées

État initial de l'environnement et perspectives d'évolution

Le relief a structuré l'habitat très regroupé et composé de constructions élevées (la morphologie architecturale est décrite p.59).

S'agissant du potentiel de densification de l'espace urbain, le rapport de présentation propose (p.72) une analyse des espaces libres ou mutables (en fonction de paramètres de faisabilité liés au relief, aux accès, à la présence des réseaux, etc.). Il en ressort que si 6857 m² sont « libres » les

espaces aménageables réellement sont très faibles, de l'ordre de 200 à 300 m².

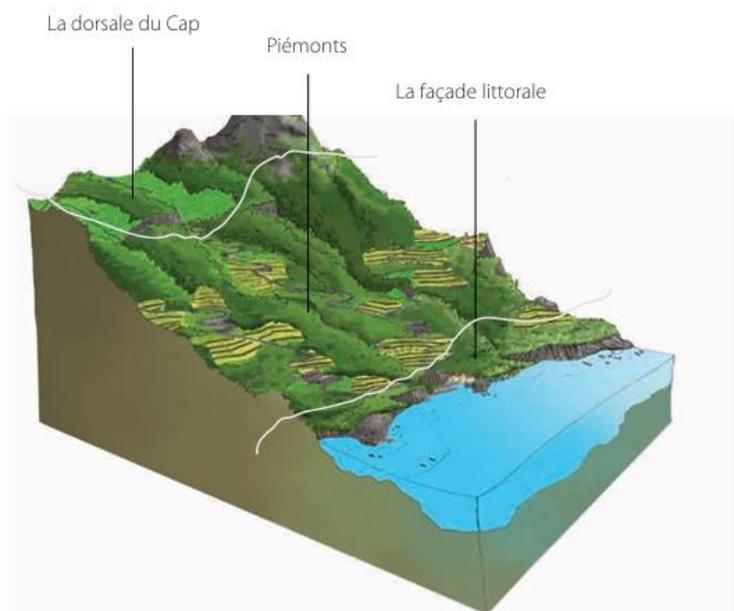
S'agissant de l'évolution de l'artificialisation des sols entre 2013 et 2023, l'étude propose les données suivantes (cf RP p.77) :

	Surfaces artificialisées 2013	Surfaces artificialisées 2023	Evolution 2013-2023
	Total	Total	Total
Ha.	4,6 ha	4,77 ha	+1 740
Pourcentage du territoire	0,54%	0,55%	+0,01%

Les espaces agricoles signalés en 2013 (9,87 ha) sont maintenus comme tels en 2023. Il en va de même pour les espaces forestiers (401,5 ha) et les espaces naturels ont été amputés de 1740 m² entre 2013 (431,2 ha) et 2023 (431 ha).

En considérant que le parc de stationnement réalisé n'est pas comptabilisé dans le cadre du processus zéro artificialisation nette, la consommation des surfaces entre 2011 et 2021 est nulle.

Le rapport de présentation (cf pp.86-109) fait état de l'analyse paysagère réalisée. Elle signale un territoire marqué par trois unités paysagères représentées comme suit :



Le rapport de présentation fait état d'une analyse environnementale décrite aux pages 110 à 206.

Le réseau hydrographique y est limité : deux cours d'eau majeurs : le ruisseau du Couvent(1,9 km) qui prend sa source à la limite communale au sud-est du village, en contrebas du monte Stagnu et se jette dans la mer au niveau du couvent ruiné ; le Violu (2,2 km) au nord du territoire prend sa source à l'est de la plage de Nonza et se jette en mer.

S'agissant du réseau de viabilité, il est signalé (p.122) la présence de trois sources exploitées et d'un forage. Un réservoir de 120 m³ permet le stockage de cette eau.

Cf ci-après (p.126 du rapport de présentation) la cartographie du système de production et de protection d'eau potable.

La consommation en eau est évaluée comme suit :

Période	Population	Besoin quotidien (m³/jour)	Besoin par période (m³)
<i>Creuse (hivernale)</i>	74	18.5	3 885
<i>Pleine (pointe estivale)</i>	300	75	11 250
Besoin annuel			15 135

La capacité de production en eau (sources et forage) permet d'alimenter le réservoir de 120 m³/jour. Au total, 43800 m³ / an et 18250 m³ sans le forage sont signalés.(p.127)

Concernant la qualité de l'eau potable, il est indiqué que les relevés de l'ARS en 2022 indiquent une « *eau d'alimentation non conforme aux exigences de qualité* » (malgré une conformité physicochimique). »

S'agissant de la gestion des eaux usées, cf infra le dossier d'enquête relatif au zonage assainissement.

Les potentialités environnementales sont étudiées pages 137 et ss

Le territoire de Nonza n'est pas concerné par les deux ZNIEFF du Cap (crêtes du Cap corse et basse vallée du Guadu grande-Marine d'Albo) ni par le Réseau Natura 2000 dont certaines zones sont proches également du territoire de Nonza (les Agriates, le Plateau du Cap Corse).

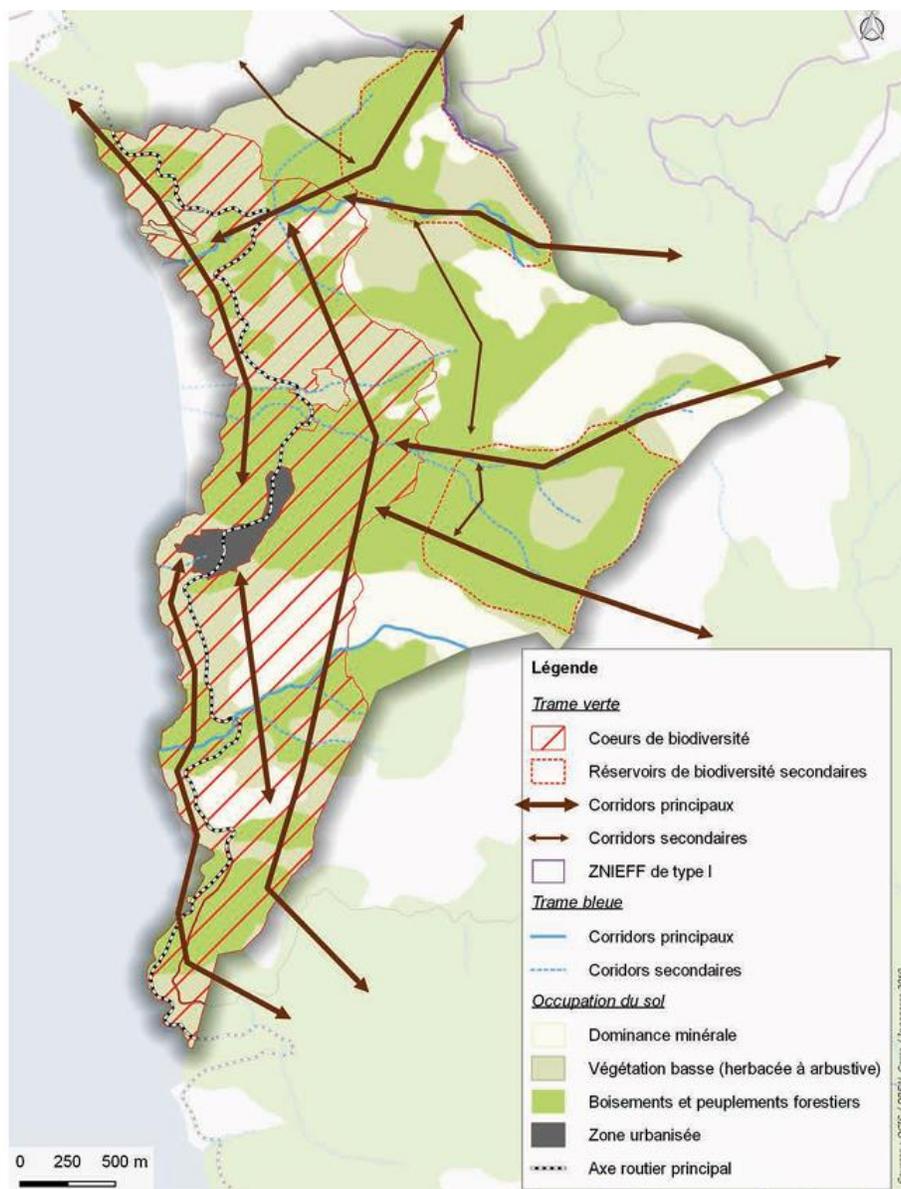
En revanche, Nonza est situé dans le périmètre du Parc naturel marin du Cap-corse et de l'Agriate ainsi que du sanctuaire Pélagos. En outre, plusieurs sites inscrits ou classés couvrent la commune de Nonza : deux sites inscrits (Cap corse occidental et tour génoises) et un site classé (Nonza-Ogliastro-Olcani et DPM).

En outre le territoire de Nonza est concerné par la présence d'espaces remarquables et caractéristiques (ERC) figurés et cartographiés au PADDUC. La localisation fine est explicitée pages 157 et ss du rapport de présentation.

Il en va de même pour les espaces proches du rivage dont les différents indicateurs de reconnaissance sont signalés dans un tableau (cf RP p.164).

Le projet de territoire est également bâti en tenant compte des trames verte et bleue dont les éléments caractéristiques sont répertoriés en considération des continuités écologiques. Le rapport de présentation en fait l'analyse (cf pp168-185) et ce à partir d'un travail réalisé sur le terrain et son complément bibliographique.

La représentation graphique de la trame verte et bleue est proposée p.178, reproduite ci-dessous :



Le rapport de présentation (p.180) propose un croisement des informations relatives à la TVB avec les types d'activités humaines compatibles.

Typologie des espaces	TVB caractéristiques possibles	TVB : Multifonctionnalités / activités économiques et autres usages
Espace rural, et peri-urbain	Forêts, Bois, Bosquets, maquis	Biodiversité exceptionnelle, patrimoine génétique Loisirs, cadre de vie : chemins de randonnée
Espace rural	Espaces agricoles en gestion «extensive»	Biodiversité exceptionnelle, patrimoine génétique
Espace rural	Espaces ouverts	Biodiversité exceptionnelle, patrimoine génétique
Espace rural	Haies	Passage de grande et petite faune
Espace rural, et peri-urbain	Chemins	Loisirs, cadre de vie : chemins de randonnée Paysage : attractivité résidentielle et touristique
Espace rural	Cours d'eau	Passages de grande et petite faune

S'agissant des boisements le rapport de présentation (p.180) signale une présence forte de la végétation arbustive et signale la réalisation d'un dossier spécifique pour le classement au titre des « espaces boisés classés ». Deux EBC ont été identifiés : « boisement rivulaire du violu aval » et « contreforts de la crête de Monte Levantano » et cartographiés comme suit :



Cartographie des EBC (cf RP ; p. 182)

Les enjeux liés à la présence des trames verte et bleue ainsi que leur cartographies sont signalés pages 184-185 du rapport de présentation, reproduits ci-après.

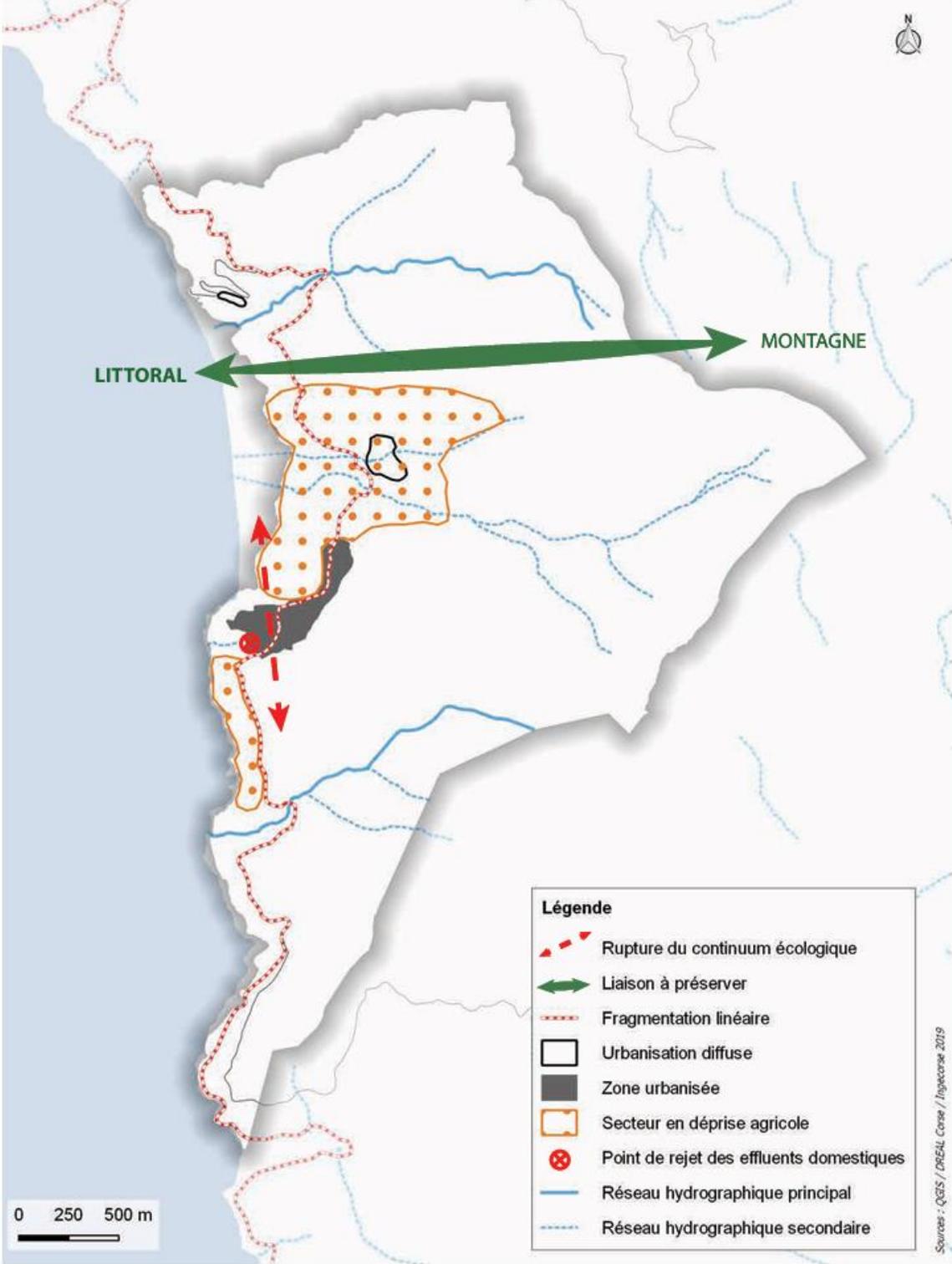


Figure n°18. Localisation des enjeux liés à la Trame verte et bleue de la commune de Nonza

Le rapport de présentation fait état (pp.186-194) des risques connus sur le territoire de Nonza et qui seront pris en compte (notamment dans le règlement graphique et écrit).

Il s'agit :

-Du risque de submersion marine qui compte tenu du relief et de l'urbanisation se limite au linéaire côtier.

-Du risque incendie bien présent à Nonza compte tenu de la couverture végétale sur des espaces pentus ainsi que du climat. Il est signalé que la commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PRIF), mais est incluse dans le plan local de protection contre les incendies du Cap corse (PLPI).

Du risque amiante environnementale compte tenu d'une présence significative de cette substance dans le Cap corse.

Au titre des incidences des activités humaines sur l'environnement, le rapport de présentation évoque la question de la gestion des déchets. Les données de collectes signalées sont celles à l'échelle de la Communauté de communes du Cap corse, EPCI en compétence sur cette activité de collecte (3900 tonnes par an dont 40% en période estivale).

Le rapport de présentation propose également une analyse de la caractérisation des plages (cf RP ; pp.199-205). Sur la base des travaux formalisés dans le PADDUC signalant des caractéristiques indicatives des plages du littoral insulaire, une analyse spécifique a été réalisée sur le territoire de la commune de Nonza.

Le rapport de présentation (p.202) propose une cartographie signalant, à l'échelle de la commune, les différents usages répertoriés.

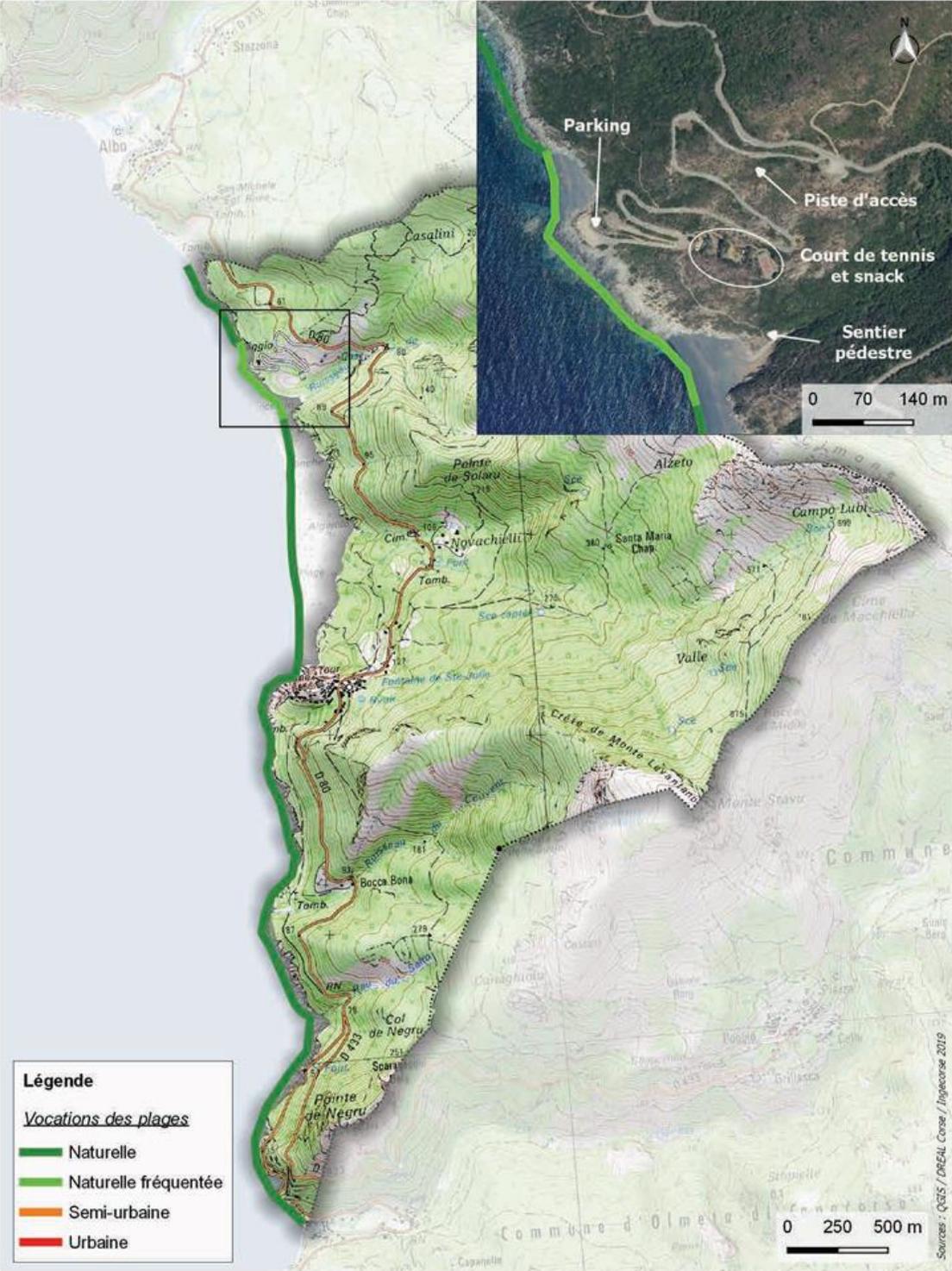


Figure n°21. Vocation naturelle sur l'ensemble du littoral de la commune de Nonza

NB : il n'y a pas de plage « urbaine » et « semi-urbaine » à Nonza.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Trois types d'incidences sont analysés : incidences sur la consommation des espaces, sur le milieu humain et sur l'environnement.

S'agissant des incidences sur la consommation des espaces, les tableaux figurant pages 210 et 211¹ du rapport de présentation signalent l'état de la répartition des espaces suivant la qualification du zonage (naturel, agricole, urbain).

La superficie totale des zones urbaines (U et AUc) est de 4,77 ha soit 0,59 % du territoire

La superficie totale des zones agricoles (A) est de 28,97 ha soit 3,6 % du territoire

La superficie totale des zones naturelles (N) est de 770,26 ha soit 95,8 % du territoire

Le rapport rappelle que la capacité de densification brute est très faible (entre 200 et 300 m²) avec notamment des espaces effectivement libres, mais difficilement mutables principalement à cause du relief.

S'agissant des incidences sur le milieu urbain, le rapport de présentation signale (p.217) que le projet est de nature à favoriser l'accroissement de la population permanente (+ 21 à 25 habitants à l'horizon 2035). Il doit permettre également de favoriser le développement économique durable (activité marchande saisonnière, possibilités d'installations agricoles). En outre le projet n'est pas de nature à accroître de façon démesurée les dépenses publiques destinées aux aménagements programmés.

S'agissant des incidences sur l'environnement, le rapport de présentation signale d'abord que le projet épargne la quasi-totalité des cours d'eau de la commune lesquels s'écoulent à distance de la zone urbanisée. Trois cours d'eau intermittents se trouvent proches de constructions isolées, hors enveloppe urbaine. En revanche, le rapport signale (p.222) la nécessité de protéger le ruisseau qui s'écoule au Sud-Ouest de la zone urbaine actuelle, notamment grâce aux aménagements prévus (assainissement collectif, collecteurs de déchets). En outre, le projet ne

¹ NB : les informations figurant dans ces tableaux sont pour certaines manifestement erronées. Celles ici rapportées ont été corrigées des erreurs matérielles signalées afin de permettre une lecture correcte du rapport de présentation.

doit pas avoir d'incidence sur les captages d'eau potable dans la mesure où les sources se situent en amont de la zone urbaine. La faiblesse voire l'absence d'incidence du projet sur ces cours d'eau se traduira également par une absence d'incidence notable sur la qualité des eaux de baignade (cf RP ; p.225).

En outre, le projet du fait d'une urbanisation limitée ne doit pas avoir d'incidences notables sur le site classé dit « site pittoresque de l'ensemble formé sur les communes d'Ogliastro, Olcani et Nonza ». Il en va de même pour les ZNIEFF et les sites Natura 2000 et Parc marin (cf absence d'aménagements lourds sur le littoral, projet de création d'une station d'épuration sans rejet en mer, agriculture extensive.)

Il est signalé également (cf RP ; p.238) que les expertises de terrain réalisées en vue de l'élaboration du PLU ont permis de préciser les limites des espaces proches du rivage et des espaces remarquables et caractéristiques tels qu'ils sont définis au PADDUC. Le tableau suivant présente la répartition d'affectation du sol des ERC de Nonza :

	ERC 2B11 (ha)
Zone N	363 ha (96.5%)
Zone A	12.43 ha (3.3 %)
Zone U et AU	0.53 ha (moins de 0.01%)
Total sur la commune	376 ha

Les réservoirs de biodiversité (tels que formalisés avec les trames verte et bleues) et les corridors écologiques sont également protégés. La définition stricte de la zone urbaine, même avec l'extension prévue permet de conserver 99 % du territoire en zones naturelles et agricoles.

La concentration de l'urbanisation associée à la mise en œuvre du plan local de protection contre les incendies (au niveau du Cap corse) et au respect des dispositions réglementaires spécifiques est de nature à limiter le risque incendie.

Le rapport de présentation (cf p. 243) signale également que le projet sera sans incidence sur le

risque submersion dans la mesure où la seule extension de l'urbanisation prévue se situe dans le secteur ouest de la commune à une distance éloignée de la mer. Il en va de même pour le risque amiante puisque la zone projetée pour l'extension de l'urbanisation est considérée à faible occurrence de minéraux amiantifères.

S'agissant des incidences sur le paysage et le patrimoine, le rapport de présentation concède que l'extension de l'urbanisation est gagnée sur un espace naturel, mais le projet la limite aux abords de l'actuelle zone urbanisée.

Le rapport de présentation précise également (p.247 et ss) que le projet n'aura que très peu d'impact sur les ressources en eau et sur l'assainissement du fait même de la faiblesse de l'augmentation de la population (21 à 25 habitants en plus à l'horizon 2035).

La consommation annuelle d'eau est estimée entre 16237,5 m³ et 16447,5 m³ alors que la ressource correspond à 3600 m³ par mois soit 43 200 m³.

La révision du plan de zonage assainissement et la réalisation d'infrastructures (station d'épuration, ouvrage de relevage) vont participer à l'amélioration du traitement des eaux usées et ainsi limiter l'impact sur l'environnement.

Le rapport signale enfin que le projet sera sans incidence négative sur la gestion des déchets du fait de la faiblesse de l'augmentation de la population et de la localisation de l'extension de l'urbanisation aux abords de la zone actuellement urbanisée.

L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme.

Il est rappelé l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT) pouvant s'appliquer au projet de PLU de Nonza.

Le rapport de présentation fait état des dispositions prises en compte pour l'élaboration du projet.

- 1- Le Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse (PADDUC) pour les formes urbaines, les ERC, les EPR, la bande des 100 mètres, la trame verte et bleue, les ESA et les ERPAT.
- 2- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) (cf livret 3 du PADDUC). C'est notamment le cas s'agissant de la définition des corridors de et réservoirs de biodiversité.
- 3- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Corse (2022-2027). Le projet de PLU le prend en considération s'agissant de la protection

de la ressource, de la résorption des risques de pollution, de limitation des risques inondation.

- 4- Le Schéma Régional climat, air énergie (SRCAE).
- 5- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation à l'échelle de la Corse (2022-2027) pris en compte par le projet notamment s'agissant du développement de l'urbanisation.
- 6- Le Plan de Protection des Forêts et des Espaces Naturels contre les Incendies (PPFENI) à l'échelle de la Corse (2013-2022).

Une explication des choix retenus figure aux pages 278 et ss avec des informations concernant le PADD (cf infra § 3.2), la préservation et la mise en valeur des paysages naturels, la préservation des éléments patrimoniaux forts et identitaires, la volonté de préserver les composantes de la trame verte et bleue du territoire, la ressource en eau ainsi que le milieu marin.

Le rapport de présentation explicite également les choix retenus pour la modération de la consommation de l'espace avec une définition d'objectifs chiffrés à l'horizon 2035: 21 à 25 habitants permanents de plus, 14 logements permanents mobilisant un foncier de 3500 m² auxquels il faut ajouter environ 200 m² pour une activité commerciale et 2500 m² pour des équipements publics.

S'agissant des emplacements réservés, le rapport de présentation rappelle qu'ils sont décrits dans le règlement écrit du PLU. Ces emplacements réservés visent à permettre la consolidation du réseau viaire (chemins, routes et places de stationnement) ou l'installation d'équipement structurants (salle polyvalente, jardin public, dispositif d'assainissement).

Les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sont évoquées pages 313 et ss du rapport. Elles sont formalisées sous la forme de huit tableaux consacrés aux éléments suivants :

La préservation du réseau hydrographique

Le maintien des fonctionnalités écologiques

L'économie énergétique et la réduction des déchets

La gestion des eaux

N° E21000017/20

Le paysage urbain

Le paysage naturel et rural (agricole)

La protection des zones Natura 2000

La prise en compte des risques et nuisances.

Afin de s'assurer de l'effectivité des mesures prises, le rapport de présentation (cf pp.321 et ss) propose de fixer des indicateurs de suivi des effets des mesures envisagées et ce à partir d'un temps 0 qui permet d'identifier une valeur de référence.

Ces indicateurs sont proposés sous la forme du tableau suivant (cf p.322) :

Thème	Enjeu suivi	Indicateur	Qui ?	Délai
Préservation de la ressource en eau	Qualité des eaux	Analyse de la qualité de l'eau de consommation distribuée à la population	ARS commune de Nonza	État zéro : Eau potable de mauvaise qualité. Action : Programme annuel de l'ARS.
		Analyse et suivi de la qualité des eaux de baignade en mer	Agence Régionale de la Santé	État zéro : qualité excellente. Action : Analyse mensuelle en période de fréquentation estivale et bilan annuel.
	Protection de la ressource	Mise en œuvre et/ou entretien des ouvrages de protection des unités de production en eau potable.	Commune de Nonza	État zéro : Présence de Périmètres de Protection (PPI et PPR) sur l'ensemble des unités de production en eau potable). Action : Bilan annuel de travaux d'amélioration
	Pollution du milieu notamment par les effluents domestiques.	État des installations de traitement des effluents domestiques	Commune de Nonza	État zéro : Diagnostic d'assainissement réalisé : • réseau en bon état (malgré quelques fuites) • rejet des effluents directement dans le milieu marin • absence d'une unité de dépollution Action : Bilan de la réalisation d'une station d'épuration au nord de la zone urbanisée du village de Nonza et du poste de refoulement.
	Pollution par les eaux usées domestiques	Analyse de la qualité des eaux rejetées.	Commune de Nonza	État zéro : Absence d'unité de dépollution à Nonza (et donc absence de mesures Action : Bilan annuel de l'état d'avancement des procédures, puis bilan annuel des rendements de la nouvelle station d'épuration
Biodiversité et patrimoine naturel	Préservation du Sanctuaire Pélagos	Respect des orientations de la charte du Sanctuaire	Commune de Nonza	État zéro : bon état de conservation Action : Bilan tous les cinq ans
	Qualité du milieu marin	Préservation des zones NATURA 2000	Parc du Cap Corse	État zéro : bon état de conservation, pollution induite par le rejet sans traitement des effluents domestiques (mais qualité des eaux de baignade excellente). Action : Surveillance de la qualité des eaux de baignade
Urbain	Évolution de l'urbanisation	Nombre de permis de construire accordés.	Commune de Nonza	État zéro : A l'approbation du document d'urbanisme Action : Bilan annuel des autorisations d'urbanisme accordées
		Prise en compte de la charte paysagère	Commune de Nonza	État zéro : A l'approbation du document d'urbanisme Action : Bilan annuel des orientations qui ont été retenues de la charte paysagère du Cap-Corse

Le chapitre VII du rapport de présentation est consacré au résumé non technique du dossier environnemental ainsi qu'à la description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée. Il est notamment précisé que cette dernière a été réalisée d'une manière itérative avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du projet. Les visites sur le terrain ont permis de signaler les mesures spécifiques à prendre et les différents scénarios possibles.

3-2 Le projet d'aménagement et de développement durable

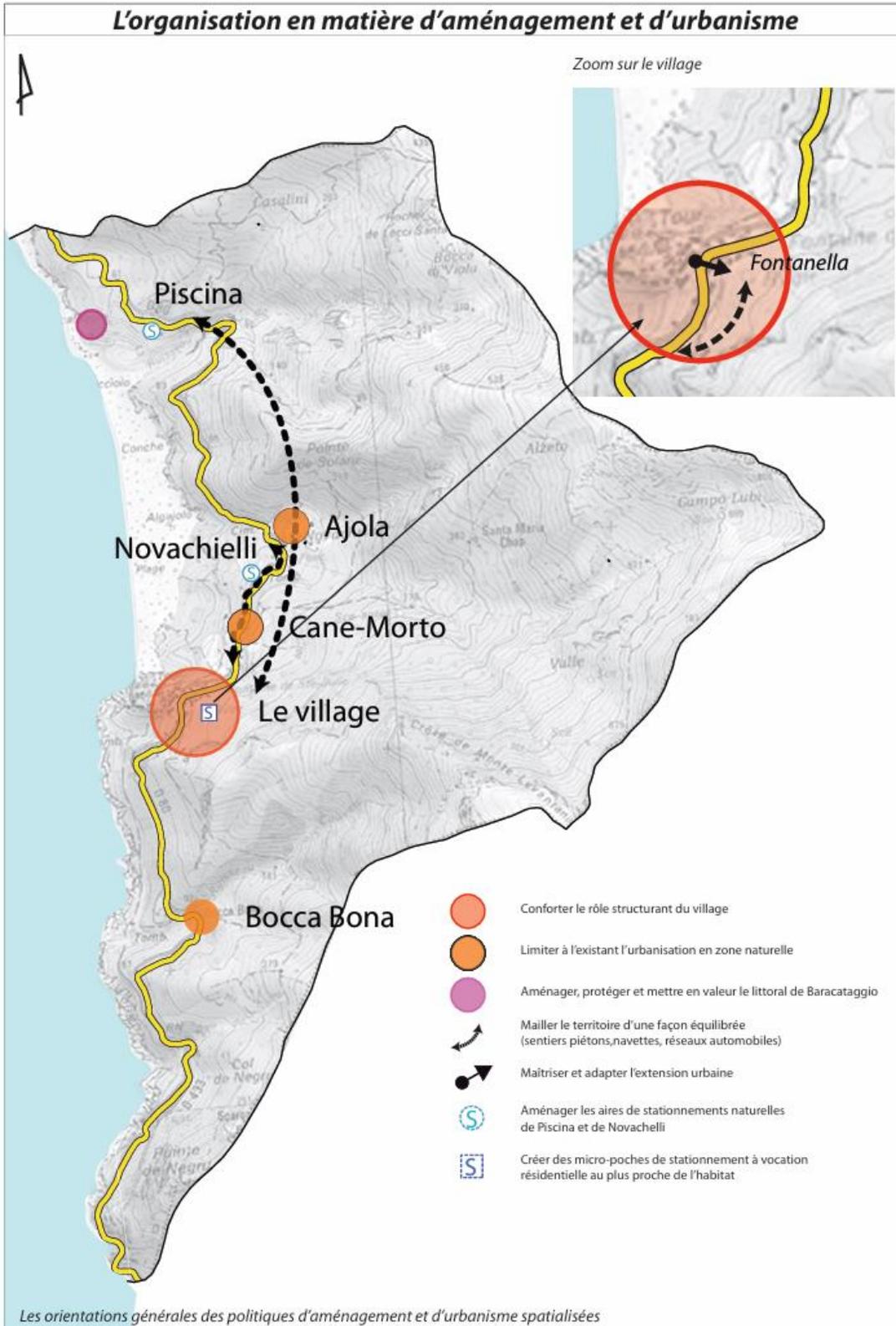
Deuxième document mis à la disposition du public, ce document d'une trentaine de pages, validé par une délibération du conseil municipal de Nonza en date du 9 avril 2022, exprime la vision pour Nonza à l'horizon 2035.

Il comporte cinq orientations chacune explicitée et soutenue par des mesures adaptées au but recherché.

Ces cinq orientations sont présentées ici sans les détails explicitant les mises en œuvre, mais avec les cartographies représentant ces orientations.

ORIENTATION N°1 : L'organisation en matière d'aménagement et d'urbanisme

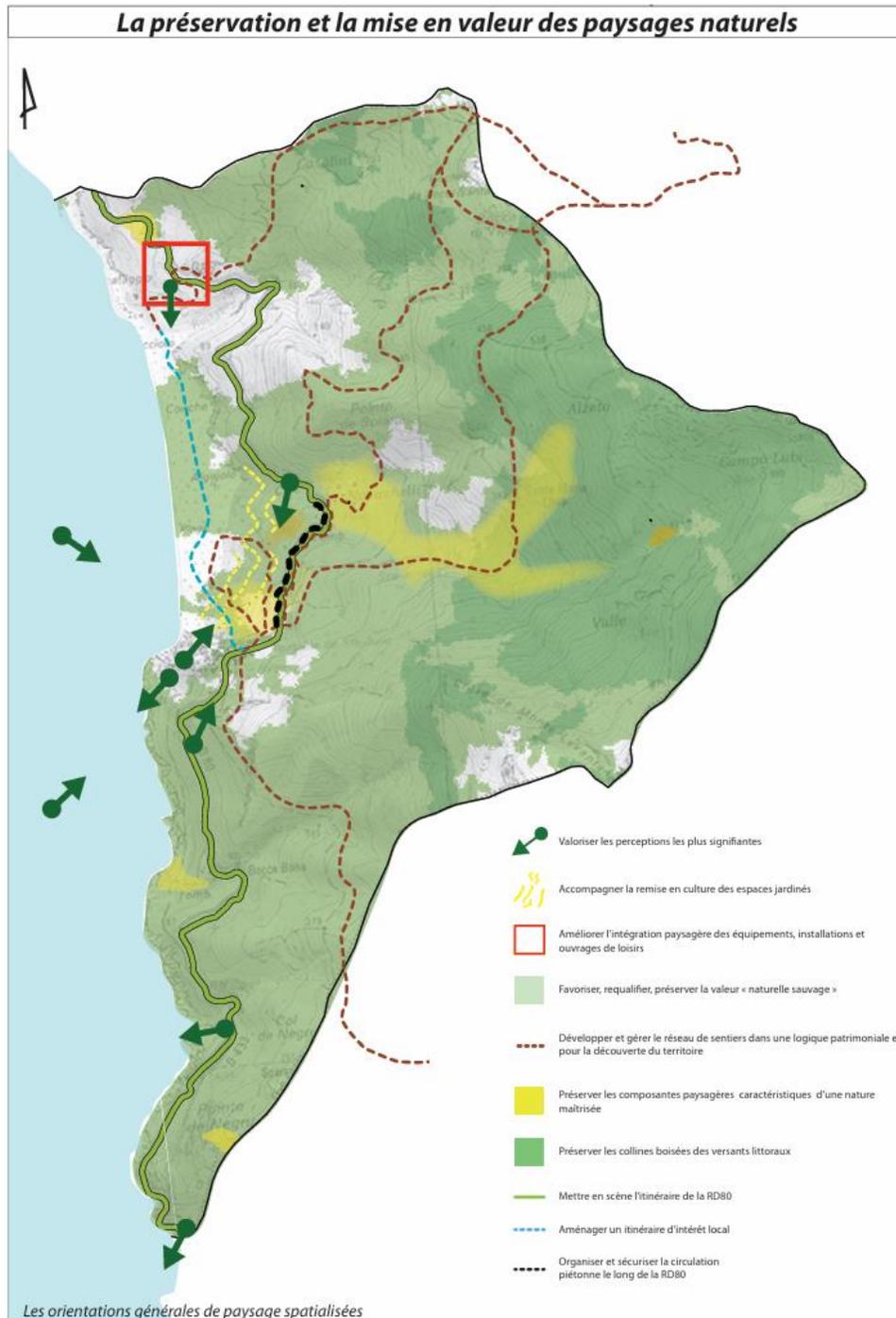
- 1) Conforter le rôle structurant du village
- 2) Maîtriser et adapter l'extension urbaine
- 3) Aménager, protéger et mettre en valeur le littoral de Baracataggio
- 4) Améliorer la qualité de vie à l'année: mixité sociale et fonctionnelle



Cartographie p.8

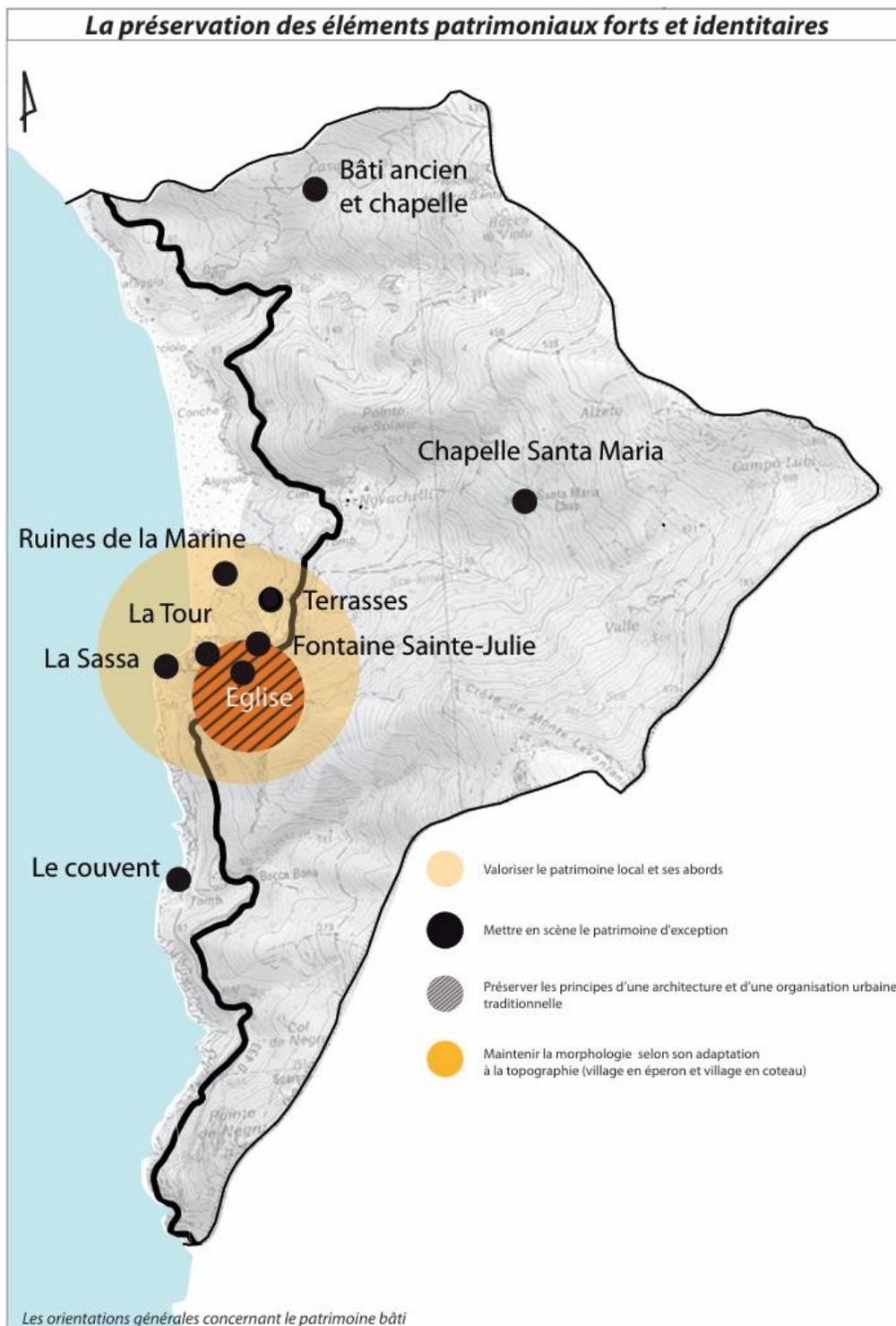
ORIENTATION N°2 : La préservation et la mise en valeur des paysages naturels

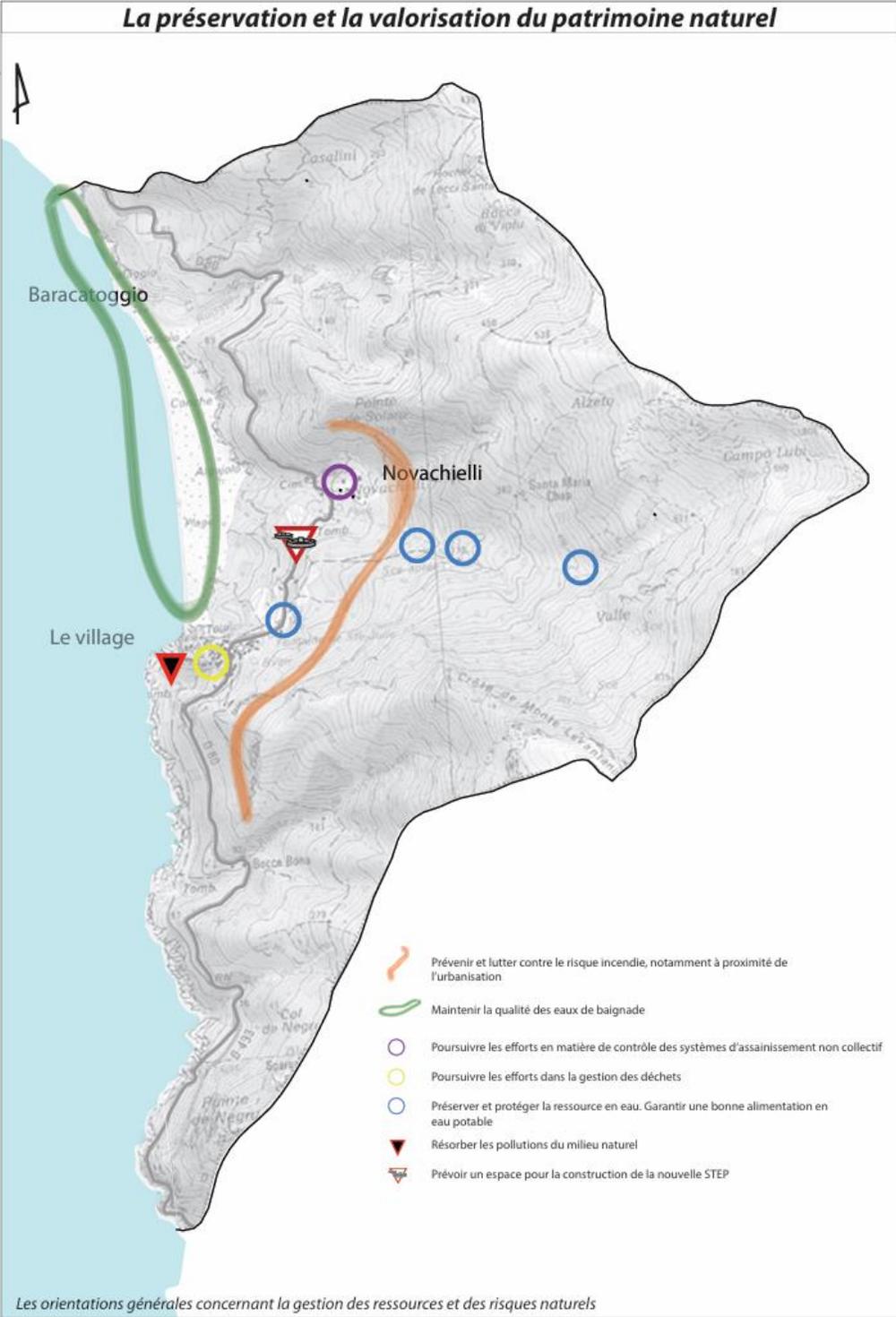
- 1) Accompagner la remise en culture des terrasses, outil de mise en valeur patrimoniale et touristique
- 2) Développer et gérer les modes de déplacement
- 3) Favoriser, requalifier, préserver la valeur « naturelle sauvage »
- 4) Valoriser les belvédères et les perceptions les plus significatives



ORIENTATION N°3 : La préservation des éléments patrimoniaux forts et identitaires

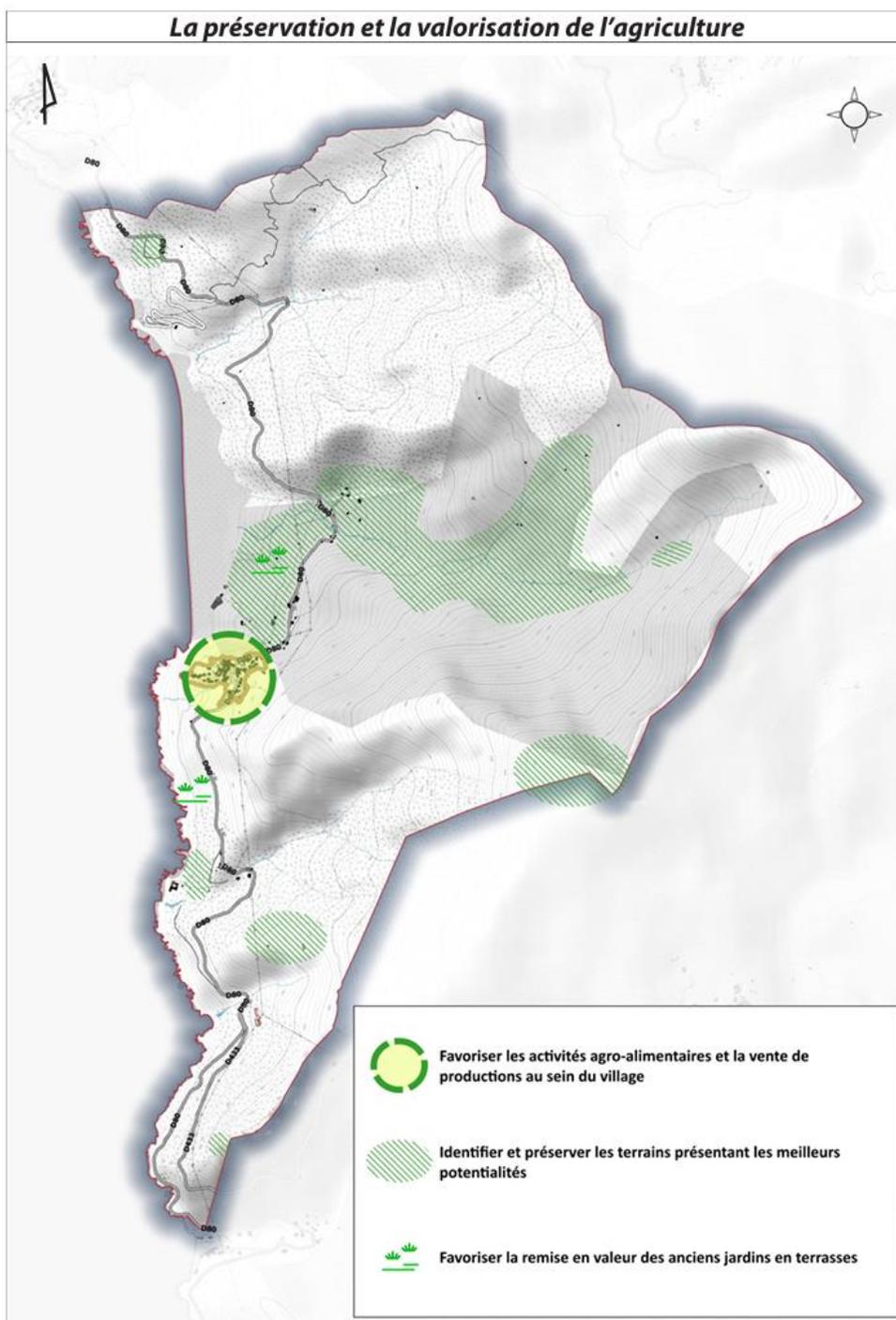
- 1) Mettre en scène le patrimoine d'exception
- 2) Protéger et valoriser le patrimoine local
- 3) Préserver les principes d'une architecture et d'une organisation urbaine traditionnelles





ORIENTATION N°5 : La préservation et la valorisation de l'agriculture

- 1) Préserver les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières
- 2) Permettre l'installation d'exploitant(s) et accompagner les filières de productions, ce dans le respect de l'environnement



La dernière partie du PADD est consacrée à la définition d'objectifs chiffrés visant la modération de la consommation de l'espace.

Les objectifs sont définis en fonction des éléments suivants :

- Accueillir et maintenir une population permanente pour l'horizon 2035 : Nonza retient, à l'horizon 2035, un seuil de population supplémentaire d'environ 12-14 foyers par rapport à 2020
- Produire un nombre de logements permanent adapté aux besoins : produire environ 14 logements pour la population permanente. Au vu du poids de la résidence secondaire sur le territoire communal, il a été décidé de n'ouvrir aucune surface nouvelle dédiée à ce type de logement.
- Des capacités foncières à mobiliser pour le projet communal : 14 logements collectifs supplémentaires (1 logement = 250 m² de foncier nécessaire) soit 3500m² mobilisables. Pour l'accueil d'équipements collectifs, 2500 m² seront mobilisables.
- Les objectifs territorialisés : les capacités de densification étant quasiment nulles, il est proposé de mobiliser 200 à 300 m² en renouvellement urbain
- Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette : le projet permet de rester dans les limites de la « garantie minimale de développement » (1 ha) fixée dans la loi ZAN.
- Encourager la production de programmes collectifs : 90% des projets de logements devraient concerner des programmes d'habitats groupés (type petit collectif).

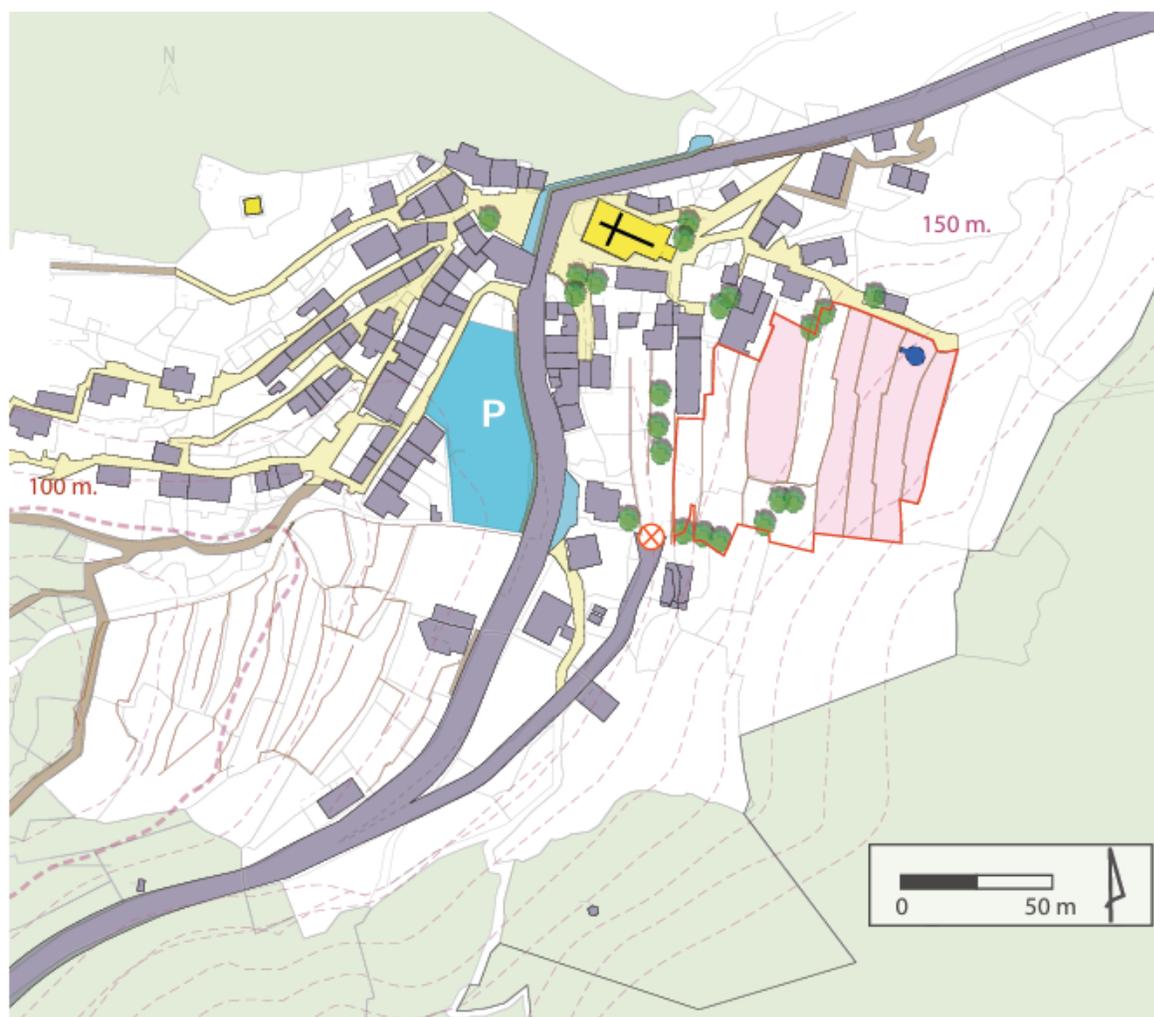
3-3 L'orientation d'aménagement et de programmation

Le lieu-dit Fontanella a été choisi pour cette OAP. Le document signale (p.6) que « *le site de Fontanella constitue un espace au contact du village prolongeant, à l'Est, le quartier de l'église Sainte-Julie. Il occupe d'anciennes planches agricoles qui structurent et gagnent les reliefs. [...] La délimitation de cette zone a pour objectif de conforter le village en privilégiant les fonctions résidentielles principales. Elle tend à vouloir privilégier la constitution d'une forme urbaine de qualité fondée sur la mixité sociale (politique de l'habitat diversifiée). Le parti d'aménagement envisagé souhaite inscrire cet espace dans la trame urbaine du village, ses caractéristiques architecturales et les caractéristiques topographiques des lieux.* »

La cartographie et le photomontage suivants (cf p.7 et 8) permettent de visualiser les enjeux repérés.

PRINCIPAUX ENJEUX SPATIALISES

Taille du périmètre de l'O.A.P : 5 776m²



	Périmètre de l'O.A.P.		Espaces remarquables (loi littoral)
	Sentiers piétons		Voie en impasse
	Patrimoine bâti sensible		Parcs de stationnement existants
	Courbes de niveau		Terrains communaux
	Murets de pierres sèches et terrasses		Trame végétale, écran visuel
	Ruelles		Réservoir d'eau potable

Un site à l'articulation du village patrimonial



Un site en coteau face à la mer et au quartier de Monte



Des terrains pour partie propriétés de la commune



Il est signalé que la commune dispose d'une partie importante du foncier ce qui facilitera la programmation globale du développement à court et moyen termes et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il est également indiqué les principes d'aménagement :

- Mixité fonctionnelle et sociale : habitat permanent et pour une part à des prix maîtrisés, équipements publics ;
- Confortement du rôle structurant du village : cheminements piétons, valorisation des espaces publics, requalification du réseau viaire, création de deux jardins publics ;
- Une typologie du bâti respectueuse des formes urbaines traditionnelles : implantation des bâtiments, architecture (cf photomontage supra) ;

3-4 Le règlement écrit

Le règlement écrit du projet de PLU est un document de 90 pages construit de la manière suivante :

- Des dispositions générales quant à son champ d'application, le zonage, sa portée réglementaire et les dérogations possibles. Un lexique est également proposé pour fixer la terminologie juridique des éléments liés à l'urbanisation.
- Les dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- Les dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)
- La liste des emplacements réservés (avec leur nature, consistance et destination)

Chacun des chapitres consacrés aux zones (U, AU, A et N) est subdivisé pour réglementer les éléments suivants :

- La destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Les équipements et réseaux
-

3-5 Le règlement graphique

Le règlement graphique est composé de trois planches en couleurs représentant les secteurs nord, sud et le centre de la commune avec un tiré à part du village

3-6 Des observations et avis de personnes publiques associées (PPA)

Le dossier d'enquête publique fait état des avis des personnes publiques associées. Dans l'ordre chronologique d'arrivée, on trouve (résumés ici) :

A) L'avis de synthèse des services de l'État en date du 8 avril 2024

. Le préfet de Haute Corse émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

1) Le préfet évoque d'abord les motifs entachant d'illégalité le PLU.

Selon le préfet le règlement du PLU est entaché d'illégalité en ce qu'il n'interdit pas toute nouvelle construction ou installation au sein de la zone Nsp, zone en discontinuité de toute agglomération. Il demande en conséquence de modifier le règlement de la zone Nsp afin d'interdire expressément « toute construction ou installation nouvelle » sur ce secteur et de limiter à une seule fois l'extension des constructions et installations existantes.

2) Le préfet évoque ensuite les points de fragilité juridique du PLU.

2-1 Le préfet indique d'abord la protection des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) pour lesquels il estime utile, en vue de leur protection spécifique, de créer des secteurs Ner, Aer et Aser permettant d'instaurer un règlement spécifique aux secteurs situés en ERC.

Concernant les dispositions générales du règlement, censées s'appliquer à l'ensemble des zones, le préfet estime peu pertinent le fait d'y faire figurer des dispositions spécifiques ne concernant qu'une partie de ces dispositions.

Il en va de même pour les dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs figurant à l'article 1.1.1.2 du règlement qui devraient être supprimées pour tenir compte des

particularités des sous-secteurs Ncim, Nsp, NPTp ou Np et des ERC. En outre il paraît utile de compléter le règlement des zones A et N par un règlement spécifique aux sous-secteurs « er » qui précisera que seules y sont autorisées tout ou partie des occupations du sol mentionnées à l'article R121-5.

2-2 S'agissant du respect du principe de compatibilité du PLU avec différents espaces du PADDUC, le préfet évoque d'abord la vocation des plages et signale que si un classement en tant que plage « naturelle fréquentée » est prévu pour une partie du littoral telle que signalée au rapport de présentation (p.202), le reste du littoral doit rester classé en tant que « plage naturelle ».

Le préfet évoque ensuite les espaces stratégiques agricoles (ESA) prévus au PADDUC. 9 Ha ont été identifiés sur la commune de Nonza (et non 10 ha comme il est écrit page 28 du rapport de présentation). Il indique également qu'une partie des surfaces identifiées ESA par la commune (11,97 ha) ne correspond pas aux critères fixés par le PADDUC.

- 3) L'avis signale également des incohérences, imprécisions, lacunes dans le document du PLU.

Le préfet invite la commune à compléter ou corriger le rapport de présentation. C'est le cas s'agissant des différents risques et aléas présents sur la commune (cf document départemental sur les risques majeurs), s'agissant de la présence d'amiante environnementale et concernant les risques de submersion et d'inondation (cf les atlas dédiés). Il en va de même pour le risque lié au transport de matière dangereuse, la RD devant être signalée comme potentiellement exposée à ce risque.

Le préfet signale que les références juridiques concernant la protection du patrimoine sont réunies dans le code du Patrimoine et qu'il y a lieu d'y faire référence. Il estime nécessaire de bien distinguer les travaux sur les monuments et ceux concernant leurs abords.

S'agissant de l'emplacement réservé (ER n°2) pour la réalisation d'un poste de relevage (eaux usées), le préfet estime « *opportun d'étudier la possibilité de relocaliser cet emplacement réservé ailleurs, dans un secteur avec un impact paysager moindre* ».

Le préfet rappelle ici que la commune devra créer un service public d'assainissement non

collectif chargé du contrôle et comptes rendus des dispositifs autonomes.

Le préfet souligne quelques erreurs matérielles dans le rapport de présentation qu'il y a lieu de corriger (p.70 s'agissant de la forme urbaine, p.77 s'agissant de l'unité de mesure de la consommation en eau, p.116 s'agissant du SDAGE en vigueur (2022-2027)).

Le préfet invite également la commune à corriger son règlement écrit. Il invite la commune à prévoir des dispositions (construction, entretien des bâtiments) afin de limiter les risques liés à la présence de moustiques.

Le préfet demande à la commune de préciser au point 1.3.4 des dispositions générales la prise en compte du plan de gestion du risque inondation à l'échelle de la Corse (2022-2027).

Le préfet demande également que le règlement soit plus précis s'agissant des règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques. Il signale également la nécessité de prévoir des dispositions visant à réduire l'imperméabilisation des sols de telles mesures étant de nature à limiter les effets du ruissellement urbain et la pollution des cours d'eau.

S'agissant des dispositions relatives au stationnement en zone U et AU, le préfet estime que la formulation doit permettre de comprendre aisément le droit applicable. Il estime également nécessaire de préciser quelles sont les règles applicables pour l'implantation des piscines et de leurs annexes (art. 1.2.1.3).

S'agissant des dispositions relatives aux zones naturelles, le préfet signale la nécessité de préciser celle relative aux interdictions de dépôts de toute nature le texte proposé à l'article 1.1.1.1 pouvant laisser penser que certains dépôts seront possibles.

Enfin, s'agissant des dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs, il est demandé d'ajouter la mention « sont autorisés » aux points 4 et 6.

Le préfet rappelle à la commune qu'elle devra annexer au PLU le profil de baignade qu'elle a l'obligation de produire pour chaque site de baignade déclaré ainsi que le plan de zonage assainissement.

- 4) Le préfet fait état des recommandations architecturales de la DRAC de Corse sur les points suivants :
- Concernant le règlement écrit des zones A et AU, il y a lieu de supprimer (car source de conflits) les illustrations à caractère réglementaires signalées aux pages 32 et 52 (art.

1.2.2.2 « volumétrie »). S'agissant des toitures (art. 1.2.2.3) la DRAC estime nécessaire le retrait de l'illustration des couvertures en lauze de schiste à débords car trop exceptionnelles pour servir d'exemples. S'agissant des façades, il est préconisé de réserver l'appareillage de mur en pierre aux petits volumes ou bâtis annexes, l'enduit étant de manière traditionnelle, utilisé dans la construction. Un renvoi à la Charte architecturale et paysagère du Cap corse est préconisé (idem pour le nuancier de couleurs). Des précisions sont également suggérées pour les « interventions sur les maçonneries » qui doivent concerner les petits volumes. Il est suggéré d'interdire les menuiseries en PVC et de favoriser l'usage du bois. L'usage du bois doit également être préféré pour les portes et volets (volets roulants interdits). Le vitrage doit être plus haut que large. Des préconisations sont apportées concernant la climatisation (interdite en façade, moteur encastré) et le photovoltaïque (interdits en toiture). S'agissant des clôtures il est préconisé de privilégier le végétal, le grillage souple, la ferronnerie et pour les portails, le bois (lames larges horizontales) ou le fer forgé (barreaudage droit et vertical). Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

B) L'avis de L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)

Dans son avis en date du 30 avril 2024, l'INAO rappelle d'abord quelles sont les différentes Appellations et Indications concernées (brocciu, coppa, lonzu, huile d'olive, miel, vin, pomelo, figatellu, etc.). L'INAO signale ne pas avoir connaissance de la présence d'exploitant agricole sur le territoire de la commune de Nonza.

L'Institut rappelle les grandes caractéristiques du projet de PLU et signale des erreurs dans le rapport de présentation (p.210 s'agissant de la superficie des zones naturelles ou de la superficie des zones agricoles). Concernant le règlement graphique, il est suggéré de bien préciser que la mention « autre prescription » correspond aux ESA du PADDUC.

Sur le fond, l'INAO constate que les espaces urbanisés n'impactent pas les espaces agricoles identifiés au PADDUC (ESA et ERPAT). Il constate également la suppression dans le présent projet de la zone AUc prévue au sud-ouest du village et la diminution de 4000 m² de la zone Ua.

L'INAO indique ne pas s'opposer au projet de PLU.

C) L'avis de la Collectivité de Corse

Dans son avis en date du 7 mai 2024, le président du Conseil exécutif de la CdC rappelle d'abord que ce projet fait suite à un autre projet déposé en 2022 pour lequel la CdC avait émis un avis en mars 2023 en formulant plusieurs réserves et recommandations notamment celle relative à la suppression de l'extension de l'urbanisation en contrebas du village.

La CdC considère que le projet actuel est globalement conforme aux différents enjeux de préservation des grands équilibres entre préservation de la nature et du patrimoine et développement urbain. La CdC souligne la faisabilité du projet au regard notamment de la ressource en eau.

La CdC indique souhaiter mettre en évidence quelques recommandations et préconisations de nature à aider la commune dans la finalisation de son projet de PLU.

S'agissant de l'extension urbaine destinée à l'aménagement global sous maîtrise d'œuvre de la commune salué par la CdC, il est préconisé de respecter le schéma d'aménagement prévu dans l'OAP notamment en prévoyant des constructions au plus près du bâti existant. La CdC recommande toutefois d'apporter des précisions concernant le tracé de la route de desserte ainsi que sur l'emplacement de la future salle polyvalente, et ce en mobilisant des architectes paysagistes et des urbanistes. Elle préconise également de prendre des dispositions réglementant les usages (clauses anti-spéculatives, typologie des logements). Elle estime utile de prévoir des taxes spécifiques aux résidences secondaires et de taxer les logements vacants. La CdC invite la commune à promouvoir les dispositifs d'aides à la rénovation conduites par la communauté de communes du Cap corse et à prendre en considération les aides qu'elle peut apporter à la commune dans son projet de développement de logements destinés à la résidence principale.

S'agissant de la préservation des espaces protégés, la CdC souligne la qualité du projet en ce qu'il est modéré dans la consommation des espaces naturels et agricoles. La CdC souligne toutefois que les espaces en terrasses utiles à la zone AUc répondent aux caractéristiques des ESA même s'ils ne sont pas identifiés au PADDUC. Elle estime d'ailleurs que d'autres espaces en terrasses mériteraient un tel classement (une illustration est annexée à l'avis). Globalement, les zonages ESA et ERPAT sont cohérents avec les

critères du PADDUC tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

S'agissant de la ressource en eau la CdC estime correcte l'analyse validant la cohérence entre le besoin futur (horizon 2035) et la ressource.

S'agissant de la prise en compte des espèces protégées, la CdC note que le document de présentation renseigne insuffisamment cette donnée du territoire. Plusieurs espèces protégées n'étant pas signalées il y a lieu d'en tenir compte dans les projets d'aménagement. La CdC recommande la mise en œuvre de mesures spécifiques pour l'éradication des espèces végétales exotiques envahissantes. Elle suggère également que le règlement écrit prévoit des dispositions privilégiant les plantations d'espèces locales produites localement.

S'agissant de l'activité touristique, la CdC suggère à la commune de formaliser ses objectifs en termes de « tourisme durable » en lieu et place de « tourisme de qualité » cette notion étant plus subjective. La CdC relève également l'importance d'une politique du stationnement comme prévue dans le projet de PLU ainsi que le choix de création d'aménagements pédestres. Elle suggère à la commune de se rapprocher de l'Office de l'Environnement de la Corse pour l'étude et la création d'un « sentier du patrimoine » dont une partie pourrait concerner le littoral. Globalement, la CdC considère que *« La commune de Nonza présente ainsi, en matière de développement touristique, un projet de PLU extrêmement cohérent, qui correspond parfaitement aux enjeux identifiés : fixer plus longtemps sur le site une clientèle qui est très majoritairement de passage. »*(p.5)

La CdC conclut son avis en soulignant qu' *« en valorisant de cette façon ses points forts, Nonza est susceptible de créer une dynamique économique allant dans le sens de son souhait de fixer une population permanente. »* (p.6)

D) L'avis de la CTPENAF

La commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse, dans son avis en date du 8 juillet 2024, indique être favorable au projet et ce en considération du fait que le projet s'inscrit dans *« un objectif de modération de la consommation et répondant aux impératifs de topographie, de desserte réseaux, d'accessibilité et d'intégration paysagère »*.

4. Contenu du dossier de zonage d'assainissement

Le dossier est composé :

- D'une délibération du conseil municipal de Nonza en date du 10 juillet 2022, exposant, à partir du diagnostic et des préconisations techniques et économiques issues des études réalisées, le choix pour le scénario numéro 1.
- Le rapport final comportant l'étude de diagnostic et l'élaboration du schéma directeur du système d'assainissement communal.

Ce document de 112 pages et une centaine de pages d'annexes (tableaux de relevés, plans, photographies) fait état des éléments suivants :

La première partie rappelle le contexte général (géographie, urbanisme, activités économiques, démographie, etc.), Ces éléments sont également repérés dans le dossier de PLU (voir supra).

La deuxième partie du document est un diagnostic des systèmes d'assainissement collectif actuel.

Il est notamment signalé (p.28) qu' « *Une grande partie de la population de Nonza se situe sur le village (environ 80 %). L'assainissement collectif s'organise autour d'un réseau de collecte gravitaire plutôt ancien majoritairement en PVC. Le point de rejet actuel de ce réseau se situe en partie Ouest du village, dans un cours d'eau non permanent. Les habitations en assainissement non collectif se répartissent majoritairement sur des zones d'habitat diffus au nord et au sud du territoire. Elles représentent aujourd'hui un faible pourcentage des constructions de la commune.* » Ce plan de zonage a été élaboré en 2007.

La cartographie ci-après permet de visualiser l'emplacement des dites zones.

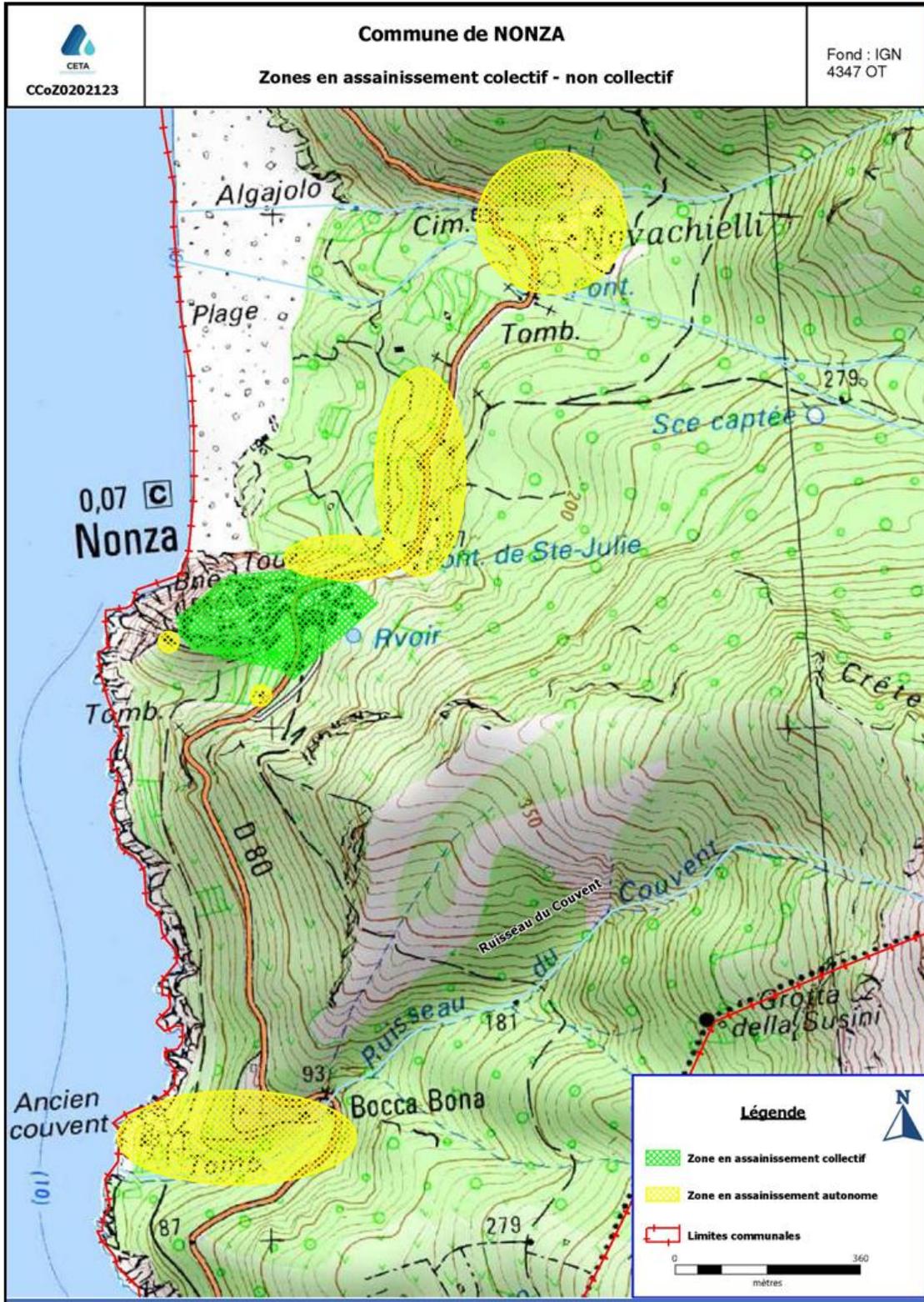


Figure 6 : Zone en Assainissement Collectif et Non Collectif actuelles

Le réseau de collecte a été réalisé en 1954-1955 et a fait l'objet de travaux ultérieurs (1985). Les eaux usées collectées sont rejetées dans un talweg à l'ouest du village, et ce sans traitement préalable. De nombreux dysfonctionnements ont été repérés.

Il est indiqué (pp.33 et ss) que des campagnes de mesures ont été réalisées. En outre le calibrage du réseau doit être apprécié en fonction de la population maximale utilisatrice (résidents+visiteurs). Il est estimé (p.36) une « *présence de 457 personnes collectées par le réseau EU de Nonza au moment de la réalisation de la campagne de mesures de pointe estivale.* » Il est précisé que la population présente à l'année est de 74 habitants et que parmi eux une soixantaine de personnes sont concernées par le raccordement au réseau d'assainissement collectif du village.

Des campagnes de mesures ont été réalisées (2021-2022) en périodes estivales et hivernales afin de mesurer l'impact de la population maximale présente et l'impact de l'eau de pluie (intrusion d'eau claire parasite par temps de pluie).

Un tableau récapitulatif de l'ensemble des interventions et travaux à réaliser figure page 48.

La troisième partie du document est consacrée au diagnostic des systèmes d'assainissement non collectif.

Il est indiqué (p.50) que « *La commune de Nonza compte 19 habitations équipées de systèmes d'assainissement non collectif : ce qui correspond approximativement à 51 habitants en période de pointe (par application du taux d'occupation estival, présenté en partie 1 du présent rapport).* »

Le présent diagnostic a utilisé l'étude menée en 2006 de laquelle il ressort les éléments suivants :

- la majorité des habitations en assainissement autonome est occupée uniquement en période estivale ;
- près de 50 % de ces habitations n'ont pas de système de prétraitement (23,5 % ont une fosse toutes eaux) ;
- près de 75 % des habitations concernées par l'enquête n'ont pas de système de traitement.

L'évacuation des eaux usées est assurée majoritairement par des rejets en surface (35 %) et par des puits perdus (47 %) ;

- aucun n'a noté la présence de dysfonctionnements sur son système.

La quatrième partie fait état des études préalables au zonage d'assainissement (pp.52 ss)

Cette partie du document rappelle les différentes législations concernant l'assainissement collectif et non collectif. Des investigations de terrain ont été réalisées afin d'évaluer les capacités d'accueil de l'assainissement avec notamment des tests de perméabilité des sols.

Un tableau de synthèse de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome figure page 76.

Quatre valeurs sont attribuées, notées A, B, C, D, suivant les aptitudes à l'assainissement autonome. L'ensemble du territoire communal est répertorié en classe C : « Site présentant une contrainte majeure. Les difficultés de dispersion et d'épuration sont importantes. L'utilisation des dispositifs en sol substitué est à envisager ».

Les contraintes liées à l'habitat et à l'environnement et au patrimoine sont étudiées (cf p.78). Une synthèse de ces contraintes est formalisée dans le tableau suivant :

Tableau 35 : Synthèse des contraintes

ZE	Désignation	Aptitude des sols à l'assainissement	Contraintes d'habitat	Contraintes environnementales	Réseau de collecte existant	Solutions d'assainissement envisageables
1	FONTANELLA	C	Fortes	Pas de contrainte	Proche (<250 m)	AC
2	CORSO	C	Fortes	Pas de contrainte	Proche (<250 m)	AC
3	CANE MORTO	C	Faibles	Pas de contrainte	Eloigné (250<<1000 m)	AC ou ANC
4	COUVENT	C	Faibles	Pas de contrainte	Très éloigné (>1000 m)	ANC
5	NOVACHIELLI	C	Faibles	Pas de contrainte	Très éloigné (>1000 m)	ANC
6	VILLAGE DE NONZA	C	Fortes	Contrainte forte	Proche (<250 m)	AC

La ZE 6 « Village de Nonza » regroupe plusieurs habitations actuellement en ANC du village de Nonza et de son environnement proche. Ce sont les habitations cadastrées E 546 et E 547 qui sont situées à proximité immédiate ou au sein du périmètre de protection rapprochée du forage Saint-Florent. C'est donc pour ses habitations que les contraintes environnementales sont fortes.

L'étude signale (p.83) l'importance de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales (cf problème de l'imperméabilisation des sols qui génère du ruissellement pluvial, facteur aggravant des risques sur les réseaux).

La cinquième partie de l'étude concerne les propositions de scénarios.

Deux scénarios ont été étudiés (cf pp. 85-105). Une comparaison technico-économique est présentée (p.106) sous la forme du tableau suivant :

NB : Le choix de la commune s'est porté sur le scénario 1 (création d'une station d'épuration au Nord). Les zones d'étude 1, 2 et 6 sont classées en assainissement collectif. Le coût de l'opération TTC est estimé à 1 704 871 €.

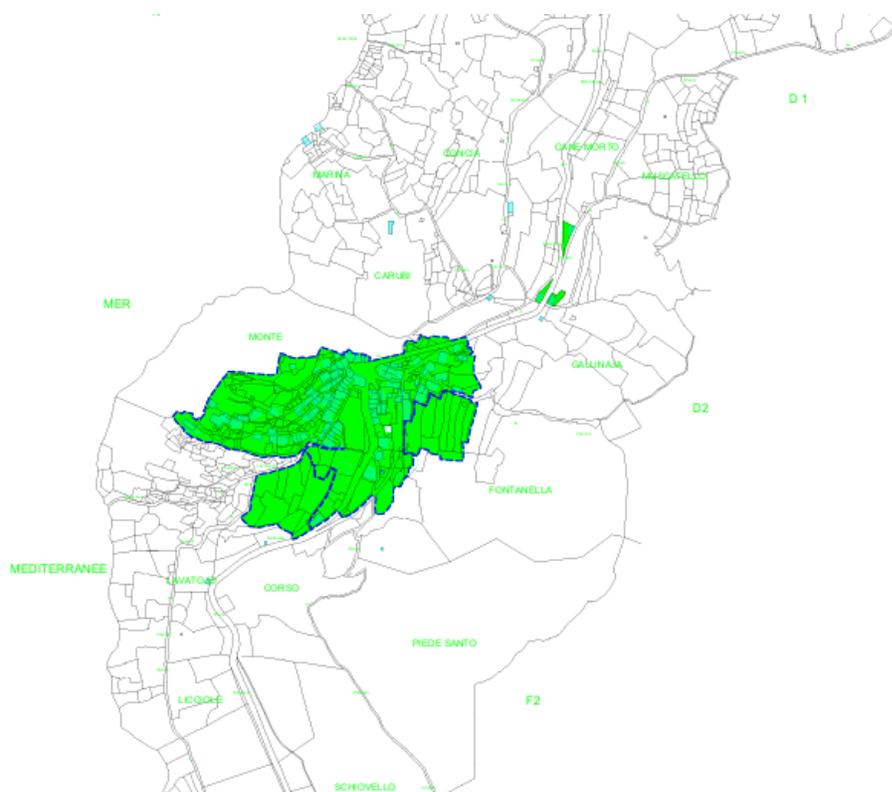
Tableau 48 : Comparaisons technico-économiques des scénarios

	SCENARIO 1	SCENARIO 2
PROJET	CREATION D'UNE STATION D'EPURATION AU NORD (COÛTS ESTIMATIFS : 1 526 k€HT)	CREATION D'UNE STATION D'EPURATION EN CONTREBAS DU VILLAGE (COÛTS ESTIMATIFS : 1 711 k€HT)
AVANTAGES	<p><u>La commune de Nonza bénéficiera d'une station d'épuration adaptée aux densités de population actuelle et future.</u></p> <p>L'aménagement du site est plus simple à réaliser (travaux de terrassement beaucoup moins importants, piste d'accès réduite). D'une manière générale, la taille des parcelles environnantes du site d'implantation est plus importante qu'en contrebas du village. <u>Le choix de la filière de traitement sur lits de macrophytes</u>, très adaptée à la taille de la collectivité et du village de Nonza n'est possible qu'au niveau du site d'implantation « Nord ».</p> <p>Etant donné que le site d'implantation de la STEP se trouve à environ 800 m au Nord du village de Nonza, relativement éloigné de la majeure partie des habitations, la station d'épuration ne sera pas à l'origine de nuisances olfactives en cas de dysfonctionnement de la filière de traitement retenue.</p> <p>Les exutoires potentiels des projets étant dans les deux cas des ruisseaux à écoulement temporaire, <u>un rejet des EU traitées par lit d'infiltration semble beaucoup plus réalisable au niveau du site « Nord ».</u></p> <p>Si, à long terme, le PLU venait à être modifié (notamment par l'extension des zones constructibles), <u>les nouvelles habitations qui seraient construites en bordure de RD 80, au Nord du village (par exemple au Nord de la zone de Cane Morto), pourraient se raccorder au système d'assainissement collectif.</u> Cet emplacement offre également une meilleure opportunité de raccordement de la zone de Novachielli à long terme (zone construite en ANC).</p> <p>Bien que situé au sein de sites de protection environnementale particuliers, ce terrain d'implantation offre la possibilité de s'éloigner du village (comprenant la Tour de Nonza et l'Eglise paroissiale Sainte-Julie). <u>La configuration du site d'implantation Nord offre de plus la possibilité d'une meilleure intégration paysagère du projet</u> (par des aménagements plus légers et par le maintien d'une configuration en terrasses, dissimulées par des chênes).</p> <p>Bien que ne mesurant que 3,5 m de largeur, la piste d'accès au PR à créer offre tout de même une possibilité de désenclavement de la partie basse du village de Nonza.</p>	<p><u>La commune de Nonza bénéficiera d'une station d'épuration adaptée aux densités de population actuelle et future.</u></p> <p><u>La création de la piste d'accès à la STEP pourrait très bien être mutualisée avec un projet de désenclavement de la partie basse du village</u>, actuellement très peu accessible.</p> <p><u>La HMT du PR situé en contrebas de la zone de Cane Morto sera réduite</u> et son dimensionnement moins important. Etant situé en limite de future urbanisation, les nuisances en cas de dysfonctionnement des pompes du PR seraient moindres qu'en contrebas du village de Nonza (bien que tout de même à prendre en compte).</p> <p><u>Ce scénario nécessite un réseau de transfert plus restreint</u> (le système d'assainissement collectif serait en adéquation avec le PLU en cours d'élaboration).</p>
INCONVENIENTS	<p>Ce scénario nécessite la création d'un poste de relevage d'une capacité importante. Cet ouvrage consommera de l'électricité et devra faire l'objet d'un entretien régulier. <u>La HMT sera importante.</u></p> <p><u>Un dysfonctionnement des pompes du PR</u> ou des arrivées importantes d'ECP dans le PR <u>pourraient engendrer une pollution en contrebas du village de Nonza.</u></p> <p><u>Ce scénario ne permet pas de s'affranchir totalement de la création d'une piste d'accès en contrebas du village (par le Sud)</u>, même si elle offre une certaine opportunité de « désenclavement » de la partie basse du village, aujourd'hui très peu accessible.</p> <p><u>Ce scénario nécessite la création d'un long réseau de transfert</u> (globalement le système d'assainissement collectif est plus étendu).</p>	<p><u>Solution techniquement difficilement réalisable.</u> Le site d'implantation en contrebas du village est pentu et très rocheux. La superficie des parcelles est plus restreinte, les sols sont érodés, on note la présence de nombreux affleurements rocheux... Cette situation est de nature à complexifier la réalisation de la STEP (et potentiellement de réduire la durée de vie des ouvrages de traitement qui seront réalisés). <u>Ce scénario nécessite d'importants travaux de terrassement (et éventuellement de soutènement) qui sont très onéreux.</u></p> <p>La position du village face aux embruns marins peut devenir un inconvénient important en cas de dysfonctionnements de la station à créer : <u>le risque de nuisances olfactives n'est pas négligeable.</u></p> <p>Compte tenu de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif réalisée sur l'ensemble du territoire communal, <u>un rejet par infiltration dans le sol est très difficile à mettre en œuvre</u> (voire impossible).</p> <p>Il est évident que les contraintes et les éventuelles recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, liées aux inscriptions et aux classements du site du village seront plus importantes dans le cadre de la création d'une station d'épuration que d'un poste de relevage. <u>Les impacts seront plus importants sur ce site.</u></p> <p><u>Le coût estimatif de la piste d'accès est très important (80 k€HT).</u></p> <p>Le chiffrage précis de cette solution 2, <u>plus onéreuse</u>, mérite des études techniques plus poussées, des relevés topographiques, des études géotechniques...</p>

La sixième partie du document fait état des réglementations sur le zonage d'assainissement et notamment les différentes obligations relatives aux types d'assainissements collectif/non collectif.

Un glossaire et les textes législatifs et réglementaires de référence sont présentés (pp.114-115).

Une série de plans est également présentée (plans concernant le réseau actuel, les études techniques réalisées ainsi que le plan soumis à la présente enquête publique). L'échelle de ces plans ne permet pas leur reproduction ici. Toutefois est présenté ci-après un extrait du plan de zonage assainissement avec, en vert, le secteur « assainissement collectif » (réseau + station d'épuration).



Le dossier propose une série d'**annexes** (neuf au total) dont quatre consacrées à l'assainissement non collectif (annexes 6 à 9). En outre une annexe (annexe 1) présente des données sur chacun des regards présents sur le réseau. Une annexe (annexe 2) est consacrée aux résultats des analyses biochimiques. Une annexe (annexe 3) concerne l'étude de détection des fuites (tests à la fumée). L'annexe 4 est une note technique pour la réalisation des inspections télévisées des réseaux d'au usée. L'annexe 5 est consacrée aux pouvoirs de police du maire.

5. Observations du public

Le registre d'enquête publique comporte 24 observations ou séries d'observations (plusieurs demandes dans une même observation), dont 23 sur le registre «électronique » (RE) et 1 sur le registre «papier » (RP). 6 observations sont déposées de façon anonyme. Quelques observations sont en doublon.

Comme rappelé plus haut (cf. paragraphe consacré à l'organisation de l'enquête publique p.) ces observations ont fait l'objet d'une synthèse communiquée à la commune. Cette dernière a fait état de ses réponses sous chacune des observations du public. Elles sont reproduites ici (le document émanant de la commune est annexé au présent rapport). Les commentaires éventuels du commissaire-enquêteur sont formulés dans les encadrés. Des commentaires plus généraux sont également formulés infra, chapitre VII (p.89).

Le registre « papier » renferme les observations suivantes :

Observation n° RP 1 : Le signataire de l'observation indique être favorable au développement de la partie haute du village qui permettra d'accueillir de nouvelles résidences principales et donc une vie sociale toute l'année. En outre cet aménagement permettra un accès aisé au réservoir d'eau et à son extension à venir. Il considère que ce projet est un progrès.

Réponse de la commune : pas de réponse

Commentaire du commissaire-enquêteur Dont acte :.
--

Le registre « électronique » renferme les observations suivantes :

Observation RE n°1

L'auteur (anonyme) de l'observation indique que seul l'ancien document relatif à l'enquête publique est accessible sur internet.

Réponse de la commune :

On ne comprend cependant pas de quel document il s'agit (avis d'enquête, délibération, documents écrits, pièces graphiques,... ?).

Après vérification, les documents du PLU de Nonza arrêté par le conseil municipal en date du 28/10/2023, ont bien été mis en ligne du 02/10/2024 à 9h00 au 02/11/2024 à 12h00, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5622/>; Référence projet : 5622

NONZA : élaboration du PLU et mis à jour du zonage d'assainissement de la commune

Commentaire du commissaire-enquêteur

Sauf erreur ou omission, les documents utiles à l'analyse du projet de PLU étaient bien à la disposition du public. La personne n'ayant pas laissé ses coordonnées, il ne m'a pas été possible de la guider pour accéder au dossier d'enquête publique.

Observation RE n°2

Le signataire de l'observation signale habiter dans une zone du village qui va faire l'objet d'un développement. Il indique estimer que ce développement est utile à la commune et aux riverains (facilité d'accès grâce à une route de desserte, places de stationnement, facilité d'accès au réservoir d'eau potable permettant une meilleure gestion de la ressource, rééquilibrage urbain de la commune aujourd'hui développée dans sa partie basse).

Réponse de la commune :

Cela démontre que la volonté de la commune, qui se traduit notamment par l'OAP de Fontanella, en plus d'apporter des réponses techniques à des problèmes qui concernent l'ensemble du village, constitue bien une réponse à une réelle demande des habitants du haut du village.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Il s'agit d'une observation en soutien au projet de PLU tel que présenté dans le dossier. À ce titre la réponse de la commune n'appelle pas ici d'observation particulière. Des commentaires plus généraux (cf infra) permettront de signaler l'appréciation du commissaire enquêteur.

Observation RE n°3

L'association signataire indique constater l'absence des avis de la MRAE et du Conseil des sites dans le dossier dématérialisé. Elle estime que ce manquement justifie que l'enquête publique soit annulée

Réponse de la commune :

La MRAE a été saisie en 2024 pour avis sur le projet de PLU. L'autorité environnementale a bien accusé réception du dossier (téléchargement en date du 12/02/2024), mais n'a pas émis d'avis.

Concernant le Conseil des sites de Corse, il s'est prononcé lors de la séance du 07/04/2022 par un avis favorable à l'unanimité sur le projet de classement d'espaces boisés sollicité par la commune de Nonza. L'avis n'a pas été joint au dossier d'enquête, car il concerne uniquement les EBC et non l'ensemble du projet de PLU, qui n'a pas à être présenté en Conseil des Sites. Les EBC sont toutefois identifiés sur les plans graphiques arrêtés, ayant fait l'objet d'un avis des PPA, régulièrement saisis dans le cadre de la procédure.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :. La liste des PPA associées m'a été communiquée avec les dates d'envois des courriers ou courriels. La MRAE figure bien sur cette liste. Il semble qu'elle n'ait pas répondu.

La commune m'a communiqué l'avis (favorable à l'unanimité) du Conseil des sites rendu dans sa séance du 7 avril 2022 (cf pj en annexe de ce rapport).

Observation RE n°4 (anonyme)

Sur la forme, l'auteur de l'observation estime que l'information sur le projet de PLU le projet de PLU est insuffisante : affichage dans les seuls locaux de la mairie, tardiveté de cette information communiquée au public.

Concernant le projet de PLU, sont critiqués les éléments suivants :

D'une manière générale, le coût démesuré des projets d'aménagement au regard des possibilités de la commune (Assainissement, site de Baracataggio, programme immobilier de Fontanella, réfection de la tour, restauration du couvent St-François, restauration des ruines de la Marine).

Le rédacteur de l'observation estime que le projet repose sur des données démographiques non réalistes, trop optimistes. Les projections avancées (95 habitants à terme) sont peu probables si l'on considère la population réelle actuelle telle qu'évoquée dans le dossier (40 habitants, cf p. 7 à 50 habitants, cf p. 133) et non celle émanant de l'INSEE (75 habitants).

Il estime que les projets de développement d'activité de nature à accroître la population sont peu réalistes : pas d'exploitation agricole, géographie peu favorable à son développement, pas de volontariat municipal pour son développement ; des commerces ouverts uniquement en période estivale.

S'agissant des aménagements évoqués dans le dossier de PLU, le rédacteur de l'observation estime d'abord que les projets d'aménagements immobiliers seront coûteux (notamment du fait de l'absence de maîtrise du foncier par la commune). Le projet de salle polyvalente est estimé inutile du fait de la présence d'une salle pouvant en tenir lieu dans les locaux actuels de la mairie, de la faiblesse réelle du tissu associatif. Le projet de logements repose sur des paramètres insuffisamment clairs. Le signataire y voit un risque de dérive vers du résidentiel secondaire et donc une forme de spéculation immobilière. En outre ce projet immobilier va induire une artificialisation des sols très importante (surface des constructions, voies d'accès et parkings).

Le rédacteur de l'observation estime que la ressource en eau potable de bonne qualité est insuffisante (cf les échecs en la matière évoqués dans le dossier, pp. 321 et 325). Il s'interroge également sur l'absence d'accès au poste de relevage (eaux usées) prévu dans le bas du village (village (zone ZE2 au Corso).

En outre il s'interroge sur la nécessité d'organiser ou de qualifier le site de Baracataggio fréquenté durant la seule période estivale. Ce site dorénavant dépourvu de tout commerce devrait être laissé à son état naturel.

En conclusion de quoi le rédacteur de l'observation émet un avis défavorable au projet de PLU.

Réponse de la commune :

Sur la forme : Les modalités d'enquête publique ont été réalisées conformément aux dispositions imposées par les codes de l'urbanisme et de l'environnement, et sous le contrôle d'un commissaire enquêteur. L'information de la population a été effectuée par le biais de publications dans la presse (15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivant le démarrage de l'enquête), par affichage de l'arrêté d'enquête en mairie ainsi que par une publication en ligne via un site internet spécialisé.

Sur le coût des projets :

La réfection de la Tour est un projet porté par la CdC, propriétaire. Il n'y a aucun projet de restauration des ruines de la Marine, qui relèvent de propriétaires privés, la commune autorise

cependant ces derniers, dans son Règlement, à les restaurer « à l'identique » s'ils le souhaitent.

L'Assainissement relève du budget de l'eau et se fera par tranches de travaux. La restauration du couvent est un projet déjà financé par le Loto du Patrimoine et par l'État, qui consiste à lui remettre un toit dans un premier temps, les autres travaux devant faire l'objet d'études approfondies (dont des recherches archéologiques).

Le conseil municipal a validé ces projets qui sont d'intérêt général, devant être réalisés (avec des obligations réglementaires pour l'assainissement), pour certains, même en l'absence de PLU. En outre, ces projets inscrits dans le PLU ont été présentés à la population dans le cadre de la concertation publique. Public qui les a accueillis de manière favorable. Enfin, on peut souligner que l'ensemble de ces projets fait l'objet de demandes de financement (État, CDC).

Sur le fait que le projet repose sur des données démographiques non réalistes, trop optimistes :

Le projet de PLU prévoit effectivement une population totale de 92 à 96 habitants en 2035. Toutefois, cela représente un accroissement très modeste avec seulement (+ 20 personnes). Ce scénario se base sur des données de l'INSEE, c'est-à-dire 75 habitants recensés, ce qui correspond à la réalité du printemps au début de l'automne. Cela ne rend pas exactement la « photo » du village, avec une population beaucoup plus nombreuse les trois mois d'été (de fin juin à fin septembre), ni des 40 à 50 habitants de la fin de l'automne à la fin de l'hiver (sauf Noël), soit 4 mois du 15 novembre au 15 mars. Le projet de PLU repose sur une volonté politique de fixer la population permanente et de permettre l'accueil de nouveaux habitants, ce qui tient compte d'une réelle demande et de la difficulté actuelle pour la satisfaire étant donné le coût du foncier. Ce choix est plutôt cohérent et n'apparaît pas démesuré au regard de la capacité d'accueil du territoire.

Sur le caractère irréaliste des projets de développement :

Ce PLU désigne des espaces agricoles qui s'inspirent de ceux du PADDUC en y ajoutant d'autres, et cela témoigne de la volonté de la commune de favoriser l'agriculture de manière importante.

Les commerces relèvent de l'initiative privée et le fait est qu'ils ouvrent de plus en plus longtemps : 5 commerces et deux chambres d'hôtes ouvrent 7 mois sur douze (printemps, été, début de l'automne), ce qui constitue une saison bien plus qu'estivale. D'autres ouvrent moins longtemps, mais sont quand même ouverts 5 à 6 mois par an, ce qui dépasse également les 3 mois d'été.

Sur l'absence de maîtrise du foncier par la commune :

Il est faux de dire que la commune ne maîtrise pas le foncier nécessaire aux aménagements immobiliers. L'essentiel des aménagements et des constructions projetés dans l'OAP de Fontanella se fera sur les parcelles communales (E306, E570, E569, E568 et E567). Les parcelles privées (E302, E303, E304 et E305) sont concernées par le désenclavement des parcelles communales et pour l'une d'entre elles (E302) par la création d'une poche de stationnement et d'une salle polyvalente.

Le projet de salle polyvalente repose sur la nécessité d'équiper le village des structures publiques aujourd'hui manquantes, dont un lieu permettant d'organiser des activités culturelles et sportives aux normes exigées par les lois et règlements, ce qui n'est pas le cas de l'actuelle salle de réunion de la mairie, qui peut tout juste accueillir des réunions d'associations ou des repas. Impossible d'organiser dans cette salle des activités sportives, de la danse, du théâtre ou des concerts : pour mémoire, c'était une confrérie (en témoignent encore les stalles toujours fixées sur les murs latéraux), et ses dimensions sont incompatibles avec les normes d'une salle polyvalente.

Le projet de PLU reflète la volonté de la commune de maintenir un niveau d'équipement adapté pour le bien vivre des administrés ainsi que d'apporter une solution en faveur de l'accessibilité pour tous à un logement (mesures anti-spéculatives, accession à la propriété et/ou à du locatif communal pour des jeunes ou des personnes âgées). Précisons que ces projets sont choisis dans l'intérêt général et non pour des intérêts privés, et qu'ils sont encadrés par la puissance publique.

Rappelons par ailleurs que le PLU comprend une évaluation environnementale et des dispositions en faveur de la lutte contre l'artificialisation des sols (en application entre autres des lois « Climat et résilience » et « ZAN »). Les surfaces non imperméabilisées et valorisées sur le plan paysager resteront largement supérieures aux emprises bâties ou artificialisées. Ces mesures s'imposent de toute manière par les seules existences du site classé et du périmètre de protection de deux Monuments Historiques, la tour et l'église.

Sur la ressource en eau et l'assainissement :

L'alimentation en eau potable de la commune de Nonza s'effectue à partir de trois sources et d'un forage. Actuellement, le forage est peu utilisé sauf en appoint ponctuel lorsqu'un problème d'adduction d'eau se pose, ce qui peut arriver en période de sécheresse estivale, ou en cas de travaux d'entretien ou de réparation sur le réseau principal.

La mise en œuvre d'un poste de relevage des eaux usées domestiques a été retenue dans le cadre du Schéma Directeur d'assainissement. Il nécessitera un accès, dont le tracé n'a pas été identifié. Il fera l'objet d'une négociation amiable avec les propriétaires du foncier concerné par le projet ou d'une servitude de passage.

Sur le maintien à l'état naturel du site de Barcataggio :

Le littoral de Barcataggio représente le seul accès direct à la plage de la commune. Tous les détails d'aménagement sont pensés de façon à optimiser l'intégration dans le paysage et la renaturation de la plus grande partie des lieux, tout en maintenant une maîtrise de l'accès pour tous à la mer. Aucune nouvelle construction n'y sera autorisée et cette interdiction sera écrite dans le règlement du PLU.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La réponse de la commune est argumentée s'agissant des formes de l'enquête publique (cf mes observations supra § organisation de l'enquête publique et sous l'observation RE n°1).

Il n'est pas certain que la question du coût des infrastructures prévues au projet en relève directement. En revanche il appartient bien à la commune de signaler quels seront ses projets et ce en vue de les intégrer dans le PLU. On doit noter également ici que les investissements concernant la ressource en eau et l'assainissement des eaux usées sont devenus indispensables (cf dossier d'enquête sur le zonage assainissement).

L'étude des projections démographiques est importante puisqu'elle sert de base à la détermination du besoin de foncier pour l'urbanisation. Elle doit être complétée avec les aménagements destinés à accueillir des activités et des habitants supplémentaires. Le rapport de présentation (cf p.41 et ss) propose trois scénarios le projet retenant le scénario n°2 prévoyant une augmentation de 20 habitants à l'horizon 2035. Cette projection comme l'indique la commune dans sa réponse « n'apparaît pas démesurée ».

On pourra signaler ici que les PPA ont largement signalé que le projet de développement économique et social de la commune reposait sur des éléments cohérents, proportionnés au territoire (maintien des possibilités d'une activité agricole, développement d'un tourisme durable, valorisation économique du patrimoine naturel et architectural, etc.).

Dans sa réponse, la commune fait état de la répartition entre fonciers public et privé concernés par l'OAP en signalant que la commune disposait bien du foncier utile à l'aménagement des constructions destinées à l'accueil de nouveaux habitants. Au demeurant si cette maîtrise du foncier a son importance pour la réalisation de l'opération elle n'est qu'indicative s'agissant des dispositions d'un PLU.

S'agissant du projet de salle polyvalente, outre les arguments rappelés par la commune dans sa réponse on pourra ajouter le fait que la salle de réunion de la mairie, appelée ici

pour contrarier le projet communal, ne dispose pas d'un accès pour les personnes à mobilité réduite ni même des caractéristiques de sécurité de base pour recevoir du public. S'agissant de la ressource en eau et l'assainissement, la réponse de la commune peut être étayée par les informations disponibles dans le rapport de présentation du projet de PLU ainsi que dans le rapport final sur le zonage assainissement. Le rapport de présentation (pp 247 et ss) fait état, à l'horizon 2035, d'une consommation annuelle d'eau est estimée entre 16237,5 m³ et 16447,5 m³ alors que la ressource correspond à 3600 m³ par mois soit 43 200 m³. S'agissant du poste de relevage on prend acte d'une concertation avec les propriétaires du foncier concernés pour la réalisation du chemin d'accès à l'ouvrage à réaliser.

On prend acte également du fait que le littoral au lieu-dit Baracataggio ne fera l'objet d'aucune artificialisation.

Observation RE n°5

Le signataire de cette observation, propriétaire des parcelles cadastrées E 294, 295, 292, 288, 287, 293, 302, 304 et notamment de l'ancienne maison des Avogari de Gentile émet un avis défavorable au projet de PLU pour les raisons suivantes. Sa note est complétée par deux documents annexes, le courrier de la DRAC concernant le classement au titre du patrimoine historique et un double de l'observation avec une présentation légèrement différente de l'observation déposée sur le registre dématérialisé. Il est signalé ici que le projet d'extension de l'urbanisation (OAP de Fontanella) concerne une partie de sa propriété.

S'agissant de l'ancienne maison des Avogari, il est signalé qu'une demande de protection au titre des monuments historiques a été déposée. Dans le courrier de la DRAC de Corse annexé à l'observation il est indiqué que « la Délégation permanente du Conseil des Sites de Corse, lors sa séance du 11 avril 2024, a estimé que l'immeuble présente, au regard du Code du patrimoine, un intérêt justifiant la poursuite de la procédure. En conséquence un dossier de protection complet sera constitué par mon service, puis soumis à l'avis du Conseil des sites de Corse en sa formation du patrimoine et de l'architecture, réuni en séance plénière. »

Rappelant des éléments relatifs aux obligations consécutives à un classement au titre du patrimoine historique, le signataire de l'observation estime qu'un tel classement de son bien serait de nature à « compromettre la réalisation de la salle polyvalente et des logements qui sont prévus dans un emplacement réservé à proximité. » Plus largement, c'est toute l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « site de Fontanella qui pourrait ne pas être réalisable en cas de classement de l'immeuble au titre du patrimoine historique.

S'agissant du règlement du PLU il est signalé qu'il fait référence à plusieurs OAP alors que le projet ne prévoit qu'une OAP.

S'agissant de la ressource en eau le signataire de l'observation rappelle des éléments du contenu de l'avis de la MRAE en date du 7 mars 2023 et notamment le fait que la ressource est adaptée aux besoins, mais que la qualité de l'eau n'est pas assurée. Plusieurs recommandations sont formulées afin d'adapter la ressource aux besoins (travaux de protection des forages et des réseaux, conditionner les constructions nouvelles à la réalisation des mesures adaptées). Il en déduit que le projet de PLU, en permettant les nouvelles constructions n'est pas conforme à ces recommandations.

Il en va de même pour le système d'assainissement de l'eau qui est défaillant, le signataire de l'observation indiquant ici que « la réalisation d'une station d'épuration et d'un poste de refoulement des eaux usées supposent la création d'emplacements réservés qui ne sont pas pris en compte dans le projet de PLU et qui supposent également une artificialisation des sols qui n'est pas comptabilisée. » Pour le signataire de l'observation ces derniers éléments signalent une non-conformité du projet de PLU aux dispositions de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui définit l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) et celle du 20 juillet 2023 [visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux].

S'agissant du rapport de présentation, le signataire estime qu'il n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- aucun diagnostic concret sur les prévisions économiques et démographiques ; simple reprise des termes des différents documents d'urbanisme comme le PADDUC,

-besoin économique non motivé

Pour le signataire l'extension de l'urbanisation est opération de spéculation immobilière. Il signale ici que le maire de Nonza a présenté le projet en 2023 comme devant « permettre aux familles originaires du village de pérenniser leur installation à titre de résidence secondaire » .

S'agissant de la conformité à la loi « littoral » du projet de PLU, le signataire indique que la zone Nsp dédiée aux équipements et installations sportifs et de loisirs contrevient à cette loi dans la mesure où il sera permis d'y réaliser des aménagements alors qu'elle se trouve en discontinuité de l'urbanisation.

S'agissant de la protection des terres agricoles, le signataire note que le projet de PLU retient

12,5 ha au titre des ESA du PADDUC lequel n'en exige que 9, mais « ne les localise pas aux endroits délimités par le PADDUC ». Il estime que le rapport de présentation est insuffisamment documenté sur les possibilités réelles de classement en ESA des parcelles repérées par la commune.

S'agissant des espaces protégés, le signataire estime que le document de présentation est insuffisamment documenté notamment compte tenu des remarques de la Collectivité de Corse produites dans l'avis du président de l'Exécutif en date du 30 avril 2024. Et ce d'autant plus, ainsi que le signataire l'écrit, « que les zones d'extension de l'urbanisation prévues dans le projet de PLU sont en partie recouvertes de maquis bas qui constitue potentiellement des habitats propices au développement d'espèces animales et végétales protégées ». Il y a lieu de faire état des espèces protégées présentes sur le territoire communal afin d'analyser l'impact du projet sur le milieu naturel.

Concernant la « politique volontariste » comme motivation affichée dans le projet de PLU, le signataire de l'observation l'estime insuffisante. Il rappelle ici qu'une quarantaine de personnes sont résidentes à l'année et que son triplement annoncé n'est pas explicité. En conséquence la seule offre de logements nouveaux comme prévue n'est pas de nature à rendre la commune plus attractive ni de « lutter contre la multiplication des résidences secondaires ». En outre il rappelle l'existence d'une salle municipale pouvant être utilisée pour l'animation locale, mais ne l'étant que très peu de novembre à juin ce qui semble disqualifier le projet de construction d'une nouvelle salle polyvalente outil servant à l'argumentation de la commune dans son projet de PLU.

S'agissant de la soutenabilité économique du projet, le signataire de l'observation estime que l'absence de prise en compte du chiffrage économique de certains équipements nécessaires au développement de l'urbanisation (réseau d'eau et système d'assainissement, salle polyvalente, le tout avec des contraintes topographiques importantes et la présence d'amiante environnementale) ainsi que le niveau actuel des finances de la commune (ressources d'investissement 2022 inférieures aux dépenses) ne permettent pas de rendre crédible le projet.

Est également signalée ici l'absence de projet de développement économique privé ou public de nature à attirer une population nouvelle.

Réponse de la commune :

Sur la mention relative l'ancienne maison des Avogari de Gentile : la mairie signale que cette maison n'a jamais été une « ancienne maison Avogari de Gentile, puisqu'elle a été construite par un Antonetti, la résidence des seigneurs (aujourd'hui propriété de la commune) ayant toujours été située à côté de la tour, sur le promontoire du village, au lieu-dit « la Sassa ».

Sur le fait que l'OAP serait irréalisable en cas de classement de la maison Avogari de Gentile : Les parcelles indiquées ci-dessus ne font pas partie du périmètre de l'OAP de Fontanella, sauf les parcelles 302 et 304. En revanche, les parcelles 293, 287 qui se trouvent hors OAP de Fontanella) sont concernées par l'emplacement réservé n°4.

La protection au titre des monuments historiques du bâtiment cadastré section E, parcelle 294 n'est pas incompatible avec les aménagements envisagés dans le périmètre de co-visibilité de deux monuments protégés, la tour et l'église. Ces derniers seront en outre réalisés avec le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sur le fait que le règlement du PLU fait référence à plusieurs OAP : Cette remarque est prise en compte. Il s'agit d'une erreur matérielle, qui sera modifiée avant approbation.

Sur le fait que la qualité de l'eau n'est pas assurée rendant inconcevable une extension de l'urbanisation : Lors de la rédaction du rapport de présentation, la qualité de l'eau n'était pas conforme sur les paramètres bactériologiques d'un prélèvement. L'ARS assure le suivi de la qualité par la réalisation de plusieurs prélèvements annuels : certains présentent des résultats conformes aux limites de qualité, tandis que d'autres mettent en évidence la présence résiduelle de germes bactériologiques. La commune de Nonza travaille à la régularisation de la situation, conformément aux normes sanitaires en vigueur. En revanche, la ressource est quantitativement suffisante pour répondre au projet de PLU.

Sur le système d'assainissement de l'eau qui est défaillant : La future station d'épuration et le poste de relevage font l'objet d'emplacements réservés (ER1 et ER2) identifiés sur les plans graphiques et à la fin du règlement écrit. Par ailleurs, le rapport de présentation pourra être complété dans sa partie traitant de la consommation d'espace ce pour comptabiliser les emplacements réservés qui sont localisés en dehors des zones urbaines ou à urbaniser (U et AU). Sachant que les surfaces retenues pour ces ER ne seront pas artificialisées dans leur totalité. Le projet de PLU, comprenant entre autres une évaluation environnementale, répond à la nécessité

de structurer les équipements d'assainissement et notamment de réaliser une station d'épuration adaptée. Il est en effet opportun de rappeler que le rejet actuel des effluents domestiques s'effectue directement dans le milieu naturel, en lieu et place du poste de refoulement qui est projeté.

Sur le fait que le rapport de présentation ne serait pas conforme aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme : Contrairement à ce qui est avancé, le rapport de présentation intègre bien des éléments de diagnostic ainsi que des justifications motivées quant aux prévisions et besoins en matière de démographie, de logements et d'activités économiques. Rappelons que les éléments d'analyse ont été validés en concertation avec les personnes publiques associées.

Sur le fait que l'extension de l'urbanisation est une opération de spéculation immobilière :

Comme peut le prouver le diaporama présenté lors de cette réunion en date du 26 août 2023. Aux pages 4 et 5 de ce document, largement commenté devant un public nombreux, et qui a été diffusé par mail à 150 adresses de courriel d'habitants et de propriétaires au village, il est écrit exactement le contraire : la volonté déclarée par la commune y est très clairement de favoriser la résidence principale. Cette volonté est affirmée de façon constante dans le rapport de présentation, dans le PADD et dans l'OAP.

Le projet de PLU reflète la volonté de la commune d'apporter une solution en faveur de l'accessibilité pour tous à un logement (mesures anti-spéculatives, accession à la propriété et/ou à du locatif communal pour des jeunes ou des personnes âgées). Précisons que les projets sont choisis dans l'intérêt général et non pour des intérêts privés, et qu'ils seront encadrés par la puissance publique.

Sur la non-conformité à la loi « littoral » de la zone Nsp : Le littoral de Barcataggio représente le seul accès direct à la plage de la commune. Tous les détails d'aménagement sont pensés de façon à optimiser l'intégration dans le paysage et la renaturation des lieux, tout en maintenant une maîtrise de l'accès pour tous à la mer. Aucune nouvelle construction n'y sera autorisée et cette interdiction sera écrite dans le règlement du PLU.

Sur la non-conformité du projet au regard du PADDUC (ESA) : La définition des espaces stratégiques agricoles a été réalisée suivant les critères définis par le PADDUC et sur la base d'une étude spécifique de potentialités des anciens jardins, laquelle a été financée par l'ODARC. En outre, rappelons que la cartographie des ESA du PADDUC est formalisée à une échelle 1/50 000e et qu'il appartient aux communes de les délimiter à l'échelle parcellaire. Cette délimitation

parcellaire sera affinée en concertation avec les PPA, avant approbation et pour assurer le rapport de compatibilité avec le document de portée régionale.

Sur l'insuffisance d'information concernant les espaces protégés : L'avis de la Collectivité de Corse mentionne en effet la présence d'espèces protégées sur l'ensemble du territoire de la commune, et non pas sur la zone de l'OAP de Fontanella, ayant fait l'objet d'une expertise floristique. Cette dernière n'est pas exhaustive, car il ne s'agit pas de réaliser une étude quatre saisons dans le cadre de l'évaluation environnementale du document d'urbanisme. En outre, l'aménagement du terrain nécessitera une consultation de la DREAL de Corse préalablement aux travaux. Rappelons également que l'OAP ne sera pas artificialisée en totalité et que toutes les parties inoccupées par l'emprise des aménagements seront maintenues et entretenues en espaces verts.

La zone de l'OAP, qui représente un total de 5776 m² ouverts à l'aménagement, est aussi à mettre en relation avec la surface de la zone urbaine (4,8 ha, soit 48000 m²) et la surface de la commune déduction faite des deux (soit 804 ha – 5,4 ha = 798,6 ha).

Il convient également de rappeler que l'avis de la CdC s'affirme très favorable à ce projet de PLU.

Sur l'insuffisance de justification de la « politique volontariste » affichée : Le projet de PLU prévoit effectivement une population totale de 92 à 96 habitants en 2035. Toutefois, cela représente un accroissement très modeste avec seulement (+ 20 personnes). Ce scénario se base sur des données de l'INSEE, c'est-à-dire 75 habitants recensés, ce qui correspond à la réalité du printemps au début de l'automne. Cela ne rend pas exactement la « photo » du village, avec une population beaucoup plus nombreuse les trois mois d'été (de fin juin à fin septembre), ni des 40 à 50 habitants de la fin de l'automne à la fin de l'hiver (sauf Noël), soit 4 mois du 15 novembre au 15 mars. Le projet de PLU repose sur une volonté politique de fixer la population permanente et de permettre l'accueil de nouveaux habitants, ce qui tient compte d'une réelle demande et de la difficulté actuelle pour la satisfaire étant donné le coût du foncier. Ce choix est plutôt cohérent et n'apparaît pas démesuré au regard de la capacité d'accueil du territoire.

Sur l'insuffisance de démonstration de la soutenabilité économique du projet : Le conseil municipal a validé ces projets qui sont d'intérêt général, devant être réalisés (avec des obligations réglementaires pour l'assainissement), pour certains, même en l'absence de PLU. En outre, ces projets inscrits dans le PLU ont été présentés à la population dans le cadre de la concertation

publique. Public qui les a accueillis de manière favorable. Enfin, on peut souligner que l'ensemble de ces projets fait l'objet de demandes de financement (État, CDC).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Concernant le fait que le classement de la bâtisse dite « maison Avogari de Gentile » empêcherait la réalisation de l'OAP, le seul courrier apporté par son propriétaire ne permet pas de l'établir. En outre, dans son avis, le préfet de Haute Corse signale un certain nombre de demandes émanant de la DRAC, mais rien concernant cette bâtisse. En conséquence on peut prendre acte de la réponse de la commune.

On prendra acte également de la correction annoncée de l'erreur matérielle figurant dans le dossier qui annonce des OAP alors que le projet n'en prévoit qu'une. Il en va de même pour la comptabilisation des emplacements réservés au titre des surfaces urbanisées. La commune prévoit également de renforcer son document de présentation, mais également son règlement (écrit et graphique) avec l'apport d'informations complémentaires (cf infra, réponses de la commune aux avis des PPA).

Avec la personne signataire de l'observation, on pourra également inviter la commune à renforcer son argumentation concernant la réalisation d'une salle polyvalente. On rappellera toutefois ici que l'argument développé dans l'observation n°5 sur l'existence d'une salle de réunion rendant inutile le projet de salle polyvalente résiste peu devant l'argument de l'absence d'accès aux personnes à mobilité réduite.

S'agissant de la qualité de l'eau, il est effectivement regrettable, aujourd'hui, que les analyses signalent une qualité non conforme aux exigences contemporaines. Cet état de fait rendrait effectivement très problématique un projet de PLU qui prévoirait un accroissement important et immédiat de la population résidente. La faiblesse de la progression du nombre d'habitants à l'horizon 2035 (+20 personnes) peut être un argument en faveur du projet de PLU sachant que la commune a le devoir de moderniser ses installations. Le plan de zonage assainissement également proposé à l'enquête publique participe d'ailleurs de cette mise à jour du système.

Concernant la crainte que l'OAP puisse n'être qu'une « opération de spéculation immobilière » on pourra à l'encontre de cette assertion rappeler ici le contenu du document décrivant l'OAP qui évoque le principe de la mixité fonctionnelle et sociale : habitat permanent et pour une part à des prix maîtrisés, équipements publics. Il est notamment prévu (p.9) que « *La commune mettra en place des mesures pour la création de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés portés par les acteurs du logement soumis à des clauses anti-spéculatives.* ».

Observation n° RE n°6 (cf également Obs. n° RE 7 et 11)

Dans une note de 3 pages (texte, cartographie et photomontage) annexée au registre dématérialisé, le signataire de l'observation, propriétaire de la parcelle E582, signale que des permis de construire ont été accordés pour l'aménagement de cette parcelle, mais sont devenus caducs. Il constate que sa parcelle située à 23 mètres de la zone urbaine (Ua) est classée dans une zone naturelle (N) du projet de PLU.

Il souhaite que le projet de PLU soit modifié pour inclure sa parcelle dans la zone Ua limitrophe et ce par compensation en réduisant la zone AUc (OAP de Fontanella). Il estime que la topographie des lieux « aura nécessairement un impact » sur les perceptions paysagères réciproques », notamment au droit des parcelles les plus en amont (E567 à E570) ». En revanche, l'urbanisation de la parcelle E582 n'est pas de nature à générer de telles difficultés.

Selon le signataire de l'observation l'intégration en zone urbaine des parcelles E582 à 586, E588 à 590 et E 596 en lieu et place d'une partie de celles concernées par l'OAP (parcelles E304 et E567 à E570) permettrait également de limiter les impacts du réseau routier lié à l'aménagement de ce secteur AUc.

Réponse de la commune :

Il ne peut être question de réduire l'OAP de Fontanella et de priver la puissance publique d'une part importante de sa maîtrise foncière et de sa capacité à rendre accessible la propriété à un coût raisonnable.

Cela reviendrait, dans le contexte actuel, à modifier notablement l'économie du projet de PLU au détriment de l'intérêt général et de l'initiative communale en faveur de la résidence principale.

La réduction de l'OAP de Fontanella comme demandé supposerait de redéfinir une autre OAP qui s'étendrait vers le sud, sur des parcelles pour partie en discontinuité avec l'existant, ou de les inclure dans une nouvelle délimitation de la zone urbaine. Cela favoriserait un début de mitage par la construction de maisons espacées les unes des autres, à l'inverse du but recherché dans l'OAP de Fontanella qui prévoit des maisons de ville rapprochées les unes des autres (et même souvent accolées les unes aux autres) en reproduisant l'existant du haut du village, dans une forme regroupée.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Il y effectivement tout lieu de penser qu'à ce stade de la procédure changer la totalité de la définition de l'OAP serait de nature à modifier de manière substantielle l'économie générale du projet et obligerait la commune à reprendre la procédure. Sur le fond les arguments de la commune en faveur de cette OAP de Fontanella sont suffisamment solides, notamment en considération du fait qu'elle dispose d'une partie du foncier nécessaire aux aménagements envisagés.

Observation n° RE n°7 : il s'agit d'un doublon de l'Obs. RE n°6

Observation n° RE n°8

Le signataire de cette observation évoque le projet de piste permettant l'accès à la station de relevage telle qu'elle est prévue dans le projet de PLU (ER n°2). Il estime l'option d'un passage à partir du parking préférable (car moins impactante) à celle à partir de la RD 80 (lieu-dit Corso) en passant sur les parcelles E 588 et 589.

Réponse de la commune :

Les modalités d'accès au poste de refoulement projeté seront étudiées lors de la conception technique du projet d'assainissement, définie dans le cadre du schéma directeur, mais la commune considère cette option (à partir du parking) comme étant la meilleure et elle a sa préférence.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :.

Observation n° RE n°9

Le signataire de l'observation RE 9, copropriétaire de la parcelle E 588 demande l'intégration de cette parcelle dans la zone urbaine limitrophe. Il indique que cette parcelle est contiguë à la parcelle E 587 sur laquelle figure une bâtisse et à proximité également de la parcelle E 596 également bâtie. Le classement en zone U de la parcelle E 588 permettrait « *de préserver la logique de la continuité du bâti existant et de permettre une jonction esthétique entre 2 parcelles disposant déjà d'un bâti.* »

Réponse de la commune :

Ce secteur, de la RT80 au chemin du couvent en contrebas, était initialement classé en zone AUc et son aménagement encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La suppression de la zone à urbaniser (AUc) de Corsu a été effectuée conformément aux attentes et avis des personnes publiques associées lors de la première version du PLU. Elle était en effet jugée trop impactante et illégale juridiquement. Cependant, les parcelles 596 et 590 étant déjà bâties, et la 590 n'étant séparée de la zone U que d'une dizaine de mètres par la parcelle 588, il peut être envisagé en toute logique de les intégrer à la zone urbaine sans que cela puisse être considéré comme une extension en discontinuité de l'existant. La commune prendra donc en compte cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le raccrochement de ces parcelles, pour partie d'ores et déjà aménagées, à la zone urbaine ne devrait pas porter atteinte à l'économie générale du projet. La commune devra recalculer la superficie générale consacrée aux zones urbaines (et son pourcentage). La prise en compte de ces parcelles ajouterait 1078 m² à la zone urbanisée.

Observation n° RE n°10

Le signataire de l'observation, propriétaire d'une maison située quartier Casale accessible par des escaliers, indique être favorable au projet d'aménagement (OAP Fontanella). Ce projet permettra un accès routier facilité notamment pour la sécurisation du réservoir, le stationnement des riverains et l'accueil de nouveaux résidents à des prix abordables.

Réponse de la commune : Pas de commentaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :.

Observation n° RE n°11 : il s'agit d'un doublon de l'Obs. RE n°6

Observation n° RE n°12

Le signataire de l'observation, copropriétaire de la parcelle E 588 indique s'associer aux commentaires figurant dans l'observation RE n°9

Réponse de la commune : Pas de commentaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur Dont acte :.
--

Observation n° RE 13

Le signataire de l'observation s'interroge sur l'applicabilité du PLU du fait des contraintes très importantes révélées dans le dossier de zonage assainissement. Le scénario retenu prévoit la création d'une piste d'accès au poste de relevage (ER n°2). Or dans l'avis du préfet, il est indiqué l'opportunité d'étudier une autre localisation impactant moins le paysage. Le signataire de l'observation estime nécessaire que le dossier du projet de PLU fasse état de l'option alternative envisagée par la commune. Il estime que l'aménagement d'une piste d'accès située en zone naturelle sera difficile. Plus largement il considère qu'un classement du secteur Corso en zone urbaine permettrait de faciliter les aménagements du bas du village. « Cette option [écrit-il] ne peut être abandonnée pour simplement donner toutes les chances à l'AOP de « Fontanella » qui, contrairement à ce qui est annoncé, pour près de sa moitié, occupe des terrains privés, que l'on n'a pas hésité à placés en ER. ». Il considère en outre que les différents services amenés à analyser le projet de PLU (cf compte rendu de la réunion des PPA du 24/05/2022) n'ont pas disqualifié l'option d'un aménagement du secteur Corso. Il indique souhaiter savoir si toutes les recommandations ont été étudiées avant d'abandonner le projet d'aménagement du secteur Corso.

Réponse de la commune :

La gestion des eaux usées domestiques est étudiée dans le cadre du diagnostic et schéma directeur de l'assainissement. Le document d'urbanisme permet simplement d'anticiper l'implantation des équipements d'assainissement par le biais d'emplacements réservés. Le choix des accès et aménagements seront étudiés selon les opportunités techniques et dans le cadre d'une consultation des propriétaires. Une servitude d'utilité publique pourra éventuellement être diligentée.

Il était précédemment prévu dans la première version du PLU une OAP au lieu-dit Corso, laquelle a été finalement remise en cause par les services du contrôle de légalité de la préfecture pour des causes d'illégalité au titre de la loi littoral, qui stipule que les extensions de l'urbanisme

doivent se faire « en continuité de l'existant ». Nous avons donc été dans l'obligation de la retirer. Il nous avait même été conseillé d'en profiter pour renforcer et densifier l'OAP de Fontanella, jugée comme offrant toutes les garanties d'une bonne intégration dans le site en continuité avec l'existant.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les réponses de la commune concernant les choix liés au zonage d'assainissement et ceux concernant l'OAP sont précises. Elles permettent de rappeler le cadre des deux projets soumis à l'enquête (PLU et zonage d'assainissement). La commune a effectivement prévu un emplacement réservé (ER 1) pour l'implantation de la future station d'épuration des eaux usées. Elle préfère laisser indéfini le tracé de l'accès au futur poste de relevage (ER2). On rappellera ici que le préfet estime (cf supra avis des PPA) « *opportun d'étudier la possibilité de relocaliser cet emplacement réservé ailleurs, dans un secteur avec un impact paysager moindre* ». La commune devra alors, en conséquence, adapter le nouveau tracé à cette relocalisation plus proche de l'actuelle zone urbanisée.

S'agissant d'un projet faisant du secteur Corso l'objet d'une OAP, on tiendra compte ici du rejet en son temps de cette option initialement défendue par la commune.

Observation n° RE 14

Le rédacteur anonyme de l'observation indique habiter le village depuis de nombreuses années. Il estime que tous les jeunes couples installés sont propriétaires de leurs logements. En conséquence il s'interroge sur le besoin de nouveaux logements. Il estime que les projets d'aménagement prévus dans le projet de PLU ne sont pas adaptés à la réalité locale (40 à 45 personnes en hiver, affluence touristique qui serait accrue avec davantage de parkings, coût financier des aménagements trop importants).

Réponse de la commune :

C'est un avis personnel, qui ne prend pas en compte les enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial, ni la volonté politique de fixer la population permanente, et de favoriser l'accessibilité pour tous à un logement. La maîtrise publique favorisera la réalisation de logements en résidence principale, et d'éviter la problématique liée à la spéculation.

Il est faux de dire que tous les jeunes couples installés sont propriétaires de leurs logements (ils sont aussi pour certains soit logés dans leurs familles, soit en location), et le projet s'adresse aussi à tous ceux qui veulent s'installer durablement en résidence principale, en couple, célibataires,

jeunes et moins jeunes, actifs et retraités.

Il n'y a aucune corrélation entre l'installation d'habitants en résidence principale et « l'affluence touristique accrue avec davantage de parkings » : le but recherché est d'œuvrer à un développement, y compris démographique, moins dépendant de l'actuelle saisonnalité touristique.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le rapport de présentation ne signale pas une absence de besoin en logements des jeunes, mais il ne donne pas une quantification de ce besoin. En revanche il précise (p.292) que le chiffre des nouveaux logements projetés à l'horizon 2025 « *est également issu de la modification de la structure de la population et des besoins de décohabitation dans les maisons familiales. La décohabitation des jeunes, la population vieillissante et les ménages monoparentaux accroîtront les besoins pour les logements.* »

Concernant le caractère adapté du projet au regard de la population résidente actuellement et des projections attendues, cf supra les commentaires sous l'observation n°4.

Observation n° RE 15

Le rédacteur anonyme de l'observation indique faire « *partie des "jeunes" du village et ne pouvant accéder à la propriété en raison du manque d'offres et surtout des prix prohibitifs proposés par certains je suis tout à fait favorable à ce projet* ».

Réponse de la commune :

D'où l'intérêt de pouvoir peser sur le coût du foncier bâti, ce que seule la commune peut faire dans l'intérêt général.

Commentaire du commissaire-enquêteur

La réalisation de l'OAP est une mesure destinée à répondre à cette demande du public. Le document décrivant l'OAP évoque le principe de la mixité fonctionnelle et sociale : habitat permanent et pour une part à des prix maîtrisés, équipements publics. Il est notamment prévu (p.9) que « *La commune mettra en place des mesures pour la création de logements en accession à la propriété à prix maîtrisés portés par les acteurs du logement soumis à des clauses anti-spéculatives.* »

Observation n° RE 16

Le signataire de l'observation, résident au village, indique être favorable au projet de PLU. En proposant une offre de logements supplémentaires, le projet est de nature à permettre l'installation de résidents à des prix non prohibitifs. En outre le projet prévoit la création d'une aire de jeux sécurisée pour les enfants permettant ainsi de favoriser les rencontres entre habitants et donc le lien social. Il prévoit également la création de zones de stationnement utiles pour les résidents.

Réponse de la commune :

Le développement du haut du village est une manière de rééquilibrer la vie sociale du village en permettant la création de nouveaux lieux de rencontre autre que la place centrale, aujourd'hui sur fréquentée en saison touristique (7 mois).

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :. On pourra renvoyer aux commentaires supra concernant la cohérence du projet s'agissant de l'OAP et notamment le fait qu'elle est de nature à répondre aux enjeux du développement mesuré de la commune.

Observation n° RE 17

Le signataire de l'observation indique être favorable au projet de PLU. Il met en avant les éléments positifs à savoir le projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie haute du village permettant ainsi de faciliter la vie des résidents (accès routier aux habitations et au réservoir d'eau potable, stationnement).

Réponse de la commune : Pas de commentaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :.

Observation n° RE 18

Le signataire de l'observation, propriétaire de la parcelle E584 demande son classement dans la zone urbaine limitrophe. Il signale que cette parcelle présente les qualités intrinsèques pour être aménagée et indique que son aménagement permettrait l'installation pérenne de ses enfants dans la commune.

Réponse de la commune :

Cela constituerait, dans le contexte actuel, et au sens de la loi littoral, une extension en discontinuité avec l'existant. Cela pourra être envisagé dans le cadre d'une révision du PLU, quand les actuelles possibilités ouvertes par l'OAP seront épuisées. Dans le cadre de l'installation pérenne de ses enfants, ceux-ci pourront d'ailleurs bénéficier de l'OAP de Fontanella, qui est précisément projetée pour permettre l'installation de nouveaux habitants. Ce projet d'installation vient s'ajouter à d'autres et contribue donc aussi à donner de la pertinence et de l'utilité à l'OAP.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte : L'aménagement de la parcelle E 584 est possible du fait de sa proximité d'avec les différents réseaux. Toutefois sa localisation en totale extension de la zone urbaine ne la rend pas prioritaire au regard des critères et limites que s'est fixée la commune dans son projet.

Observation n° RE 19

L'auteur anonyme de cette observation indique soutenir le projet de PLU.

Réponse de la commune : Pas de commentaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Dont acte :.

Observation n° RE 20 (cf obs. RE 21, doublon)

Propriétaire d'une maison située à côté du réservoir d'eau, le signataire de l'observation approuve le projet de PLU qui permettra de faciliter l'accès à ce secteur de la commune ainsi que le

stationnement.

Réponse de la commune : Pas de commentaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur Dont acte :.
--

Observation n° RE 22

Le signataire de l'observation fait état de ses critiques et propositions alternatives relativement au projet de PLU et au projet de zonage assainissement.

S'agissant du projet de PLU il estime que les parcelles E 582, 583, 584, 588, 589 pourraient être incorporées dans la zone urbaine limitrophe dans la mesure où elles disposent des qualités intrinsèques, celles-là mêmes que l'on retrouve dans le secteur faisant l'objet de l'OAP. Il émet plusieurs critiques concernant l'aménagement de ce dernier : une salle polyvalente inutile et coûteuse du fait de la présence d'une telle salle ; des chemins piétons et des accès routiers créés sur des propriétés privées quelquefois bâties. En outre il estime que les capacités réelles de la ressource en eau potable ne permettent pas d'assurer à la population locale, agrandie des occupants des 14 logements supplémentaires, l'accès à cette ressource surtout en période estivale. S'agissant du projet de révision du zonage assainissement, le signataire de l'observation indique avoir une préférence pour le scénario 2, mais reconnaît des avantages et inconvénients dans les deux scénarios présentés. Il estime que le scénario 1 signale une préférence de la mairie pour l'aménagement nord de la commune, un secteur qui n'est pas en continuité de l'urbanisation actuelle. À l'inverse, en privilégiant le scénario 2 la commune pourrait légalement se développer, via une OAP, sur le bas du village.

Réponse de la commune :

Sur les capacités la ressource en eau potable et sa compatibilité avec les projections démographiques : Le rapport de présentation met en évidence les capacités suffisantes des ouvrages de production d'eau. Et la commune se consacre déjà à la recherche de moyens supplémentaires afin d'augmenter ses capacités de réserve et sa marge de sécurité. Notamment par le projet de construction d'un nouveau réservoir beaucoup plus grand que l'actuel, ce qui est bien pour tout le village.

Sur le choix de scénario pour le système d'assainissement et le lien avec une OAP « bas du

village » : L'hypothèse d'une OAP en sortie Nord du village avait été défendue par la commune au début de l'élaboration du PLU, comme celle du Corsu dans sa première version, a été catégoriquement rejetée par l'État pour des causes d'illégalité au titre de la loi littoral (extension en discontinuité avec l'existant), et ne figurait même pas dans la première version du PLU arrêtée par la commune. Il n'y a donc aucune possibilité, même par le choix du scénario d'assainissement, de favoriser le développement de ce secteur. Cependant, étant prévu que le réseau d'assainissement passe à proximité des maisons de ce secteur, toutes les habitations devront s'y raccorder.

L'OAP sur le bas du village, dite du Corsu, a été supprimée pour faire suite aux avis négatifs des PPA sur la première version du PLU, au regard de la loi littoral et du respect de l'obligation de l'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant. C'est la modification principale de la nouvelle version du projet de PLU de Nonza.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Concernant les capacités de la ressource en eau, on peut renvoyer aux commentaires sous l'observation n°4 rappelant les données annoncées (une consommation annuelle d'eau estimée entre 16237,5 m³ et 16447,5 m³ alors que la ressource correspond à 3600 m³ par mois soit 43 200 m³ par an).

Concernant la proposition d'intégration des parcelles E 582, 583, 584, 588, 589 dans la zone urbaine limitrophe il est nécessaire de distinguer entre les parcelles situées à l'ouest de la RD 80 (E 588 et 589) et celles situées à l'Est (E 582 à 584). En effet les parcelles E 588 et 589 sont situées entre deux parcelles aménagées (E587 à l'intérieur de l'enveloppe urbaine décrite au projet) et la parcelle E 596 sur laquelle existe une construction (ainsi que la parcelle E 590 également aménagée). Cette situation permettrait aux parcelles E 588 et 589 d'être rattachées à la zone urbaine. Les parcelles à l'Est, en revanche, ne bénéficient pas de cette liaison avec une continuité d'urbanisation. Quoiqu'il en soit, la situation de ces parcelles ne permet pas de disqualifier le projet en ce qu'il prévoit une OAP au lieu-dit Fontanella notamment du fait qu'une partie importante du foncier appartient à la commune, considération très utile au regard du principe d'aménagement (résidence principale à prix maîtrisé). En cela, il n'apparaît pas que le secteur proposé à l'urbanisation par le signataire de l'observation puisse être utilement comparé au secteur choisi pour l'OAP.

L'absence de possibilité du développement de l'urbanisation dans le bas du village permet en conséquence de privilégier le scénario n°1 du zonage assainissement (notamment au regard du coût, des moindres nuisances olfactives, etc.) cf dossier ZA p.106.

Observation n° RE 23

Le rédacteur (anonyme) de l'observation émet un avis défavorable au projet de PLU. Il indique estimer préférable que le projet de jardin public soit localisé « dans le haut du parking au Fossu » solution qu'il estime moins coûteuse. Il estime également inutile d'inscrire au PLU la réalisation d'une salle polyvalente puisqu'une salle existe déjà et n'est que peu utilisée. S'agissant de la localisation de la station d'épuration il indique sa préférence pour le bas du village ce qui permettrait d'une part d'éviter d'installer une pompe de relevage et d'autre part de créer une voie d'accès pour les propriétés situées dans ce secteur. Il indique également ne pas être favorable au développement des constructions (qu'il assimile à de la spéculation immobilière) et aménagements prévus dans le projet de PLU dans la mesure où des surcoûts pour la commune seront générés. En lieu et place, il signale sa préférence pour « *développer des animations, encourager l'entente et la cohésion sociale qui sont des vecteurs de vitalité* ».

Réponse de la commune :

Sur le projet de localisation du jardin public : Il est déjà prévu dans le PLU de créer deux jardins publics, dont un dans le haut du Fossu, conformément à l'engagement de la municipalité.

Sur l'opportunité de créer une salle polyvalente : La salle qui fait aujourd'hui office de lieux de réunion de la mairie et qui permet tout juste d'organiser des repas est tout sauf une « salle polyvalente » aux normes légales pour y organiser des activités culturelles et sportives, en particulier les jeux de balles.

Sur la localisation de la station d'épuration : Les scénarios d'assainissement ont été réalisés par un bureau technique, expert en la matière. Sans rentrer dans les détails, la partie basse est difficilement accessible, et très visible depuis la mer ainsi que des habitations situées sur le versant sud du village, toutes au-dessus . La DDT de Haute-Corse qui instruira la déclaration de la station d'épuration dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau demande également que les effluents traités soient infiltrés dans le sous-sol. La pompe de relevage nécessite également une voie d'accès, ce qui sera négocié avec les propriétaires concernés par son tracé. Pour en diminuer l'impact dans ce secteur sensible de co-visibilité, elle devra certainement être réalisée « au plus

court » en partant du parking, avec la plus faible emprise possible. Son intégration paysagère pourra exiger un traitement de la voie en terre naturelle ou avec un revêtement qui s'en approche par l'aspect et la couleur.

Sur le fait que les extensions pourraient être assimilées à de la spéculation immobilière et sur la recherche des vecteurs de vitalité sociale communale : Un développement des constructions par la puissance publique sur des terrains appartenant à la commune, dans le cadre d'un programme d'ensemble destiné à favoriser l'accession à la propriété pour de nouveaux habitants, offre des garanties sérieuses d'absence de spéculation immobilière.

La commune organise régulièrement des animations, été comme hiver : concerts, conférences, journée des auteurs et des gens de lettre, expositions, fêtes patronales, cérémonies, repas. Elle soutient les associations par des subventions et la mise à disposition d'espaces ou d'équipements publics, dont le tennis municipal, entièrement rénové à la demande des jeunes du village. Mais « développer l'entente et la cohésion sociale » est l'affaire de tous.

Le projet de PLU reflète la volonté de la commune d'apporter une solution en faveur de l'accessibilité pour tous à un logement (mesures anti-spéculatives, accession à la propriété et/ou à du locatif communal pour des jeunes ou des personnes âgées). Précisons que les projets sont choisis dans l'intérêt général et non pour des intérêts privés, et qu'ils seront encadrés par la puissance publique.

Commentaire du commissaire-enquêteur

On prend acte de la réponse de la commune signalant le projet de deux jardins publics situés au lieu-dit Fossu et au sein de l'OAP de Fontanella.

S'agissant des observations relatives à la salle polyvalente, à la station d'épuration, à la spéculation immobilière, cf les commentaires supra sous les observations n°4, 12,15 et 22.

Observation n° RE 24 (cf RE 25 en doublon)

Le signataire de cette observation envoyée par courriel et intégrée dans le registre dématérialisé signale qu'il représente également plusieurs hoiries. Ces personnes indiquent souhaiter que les parcelles E 591 à E 594 et plus largement le secteur considéré soient intégrés dans une zone AU. Il est également indiqué le souhait de voir intégrée dans la zone urbaine du village la parcelle E 596 dont il est signalé qu'elle est bâtie et ce dans la mesure où elle se trouve à une dizaine de

mètres de la zone agglomérée.

Réponse de la commune :

Ce secteur, de la RT80 au chemin du couvent en contrebas, était initialement classé en zone AUc et son aménagement encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La suppression de la zone à urbaniser (AUc) de Corsu a été effectuée conformément aux attentes et avis des personnes publiques associées lors de la première version du PLU. Elle était en effet jugée trop impactante et illégale juridiquement. Cependant, les parcelles 596 et 590 étant déjà bâties, et la 590 n'étant séparée de la zone U que d'une dizaine de mètres par la parcelle 588, il peut être envisagé en toute logique de les intégrer à la zone urbaine sans que cela puisse être considéré comme une extension en discontinuité de l'existant. La commune prendra donc en compte cette demande.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les arguments avancés par la commune pour refuser la création d'une zone Au dans le secteur du Corso (fort risque d'illégalité au regard de la loi Littoral et du PADDUC) doivent être entendus. La commune propose toutefois d'intégrer à la zone U les parcelles E 596, E 590 (bâties) et E 588 (située à 10 m de la zone urbaine). La situation géographique de ces parcelles et le caractère très limité de l'extension proposée militent pour cette intégration à la zone U.

6. Réponses de la commune de Nonza aux avis des Personnes publiques associées.

Il est rappelé ici que quatre PPA ont formulé des avis, présents dans le dossier : les Services de l'État (le préfet de Haute Corse), l'INAO, la Collectivité de Corse (CdC), la Commission territoriale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Corse (CTPENAF).

Ces avis ont été résumés plus haut (cf. chapitre 3, §6, pp.37 et ss).

Pour chacun de ces avis, la commune a apporté des éléments de réponses ou de commentaires. Ils figurent dans le tableau ci-dessous. Les éventuels commentaires du commissaire-enquêteur sont également formalisés dans le tableau.

	Principaux points/remarques Selon trame avis	Réponses – Commentaires de la commune	Commentaires du commissaire- enquêteur
	État		
	1 – observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU		
1	Modifier le règlement de la zone Nsp	Prise en compte de la remarque : le règlement de la zone Nsp est modifié afin d'interdire expressément « toute construction ou installation nouvelle »	Dont acte, en précisant toutefois qu'une seule extension est possible
			.
	Les points de fragilité juridique du PLU		
2	modification des plans graphiques du PLU quant aux ERC	<p>Au préalable, il apparaît important de souligner que les espaces remarquables et caractéristiques sont clairement identifiés sur les plans graphiques réglementaires du PLU, lesquels sont en outre formalisés avec des standards du CNIG qui ne prévoient pas un tel niveau de précision. Il ne s'agit donc pas d'un point de fragilité juridique, d'autant que les dispositions propres à ces espaces sont reprises dans le règlement écrit du PLU. Il s'agit ici purement d'une proposition ou d'un souhait émis pour la lisibilité des règles édictées au sein de secteurs agricoles ou naturels compris dans ces ERC.</p> <p>Le règlement écrit sera complété pour répondre à cette attente de la part des services de l'État.</p>	<p>En termes de lisibilité (et donc possiblement de frein au contentieux et donc de « sécurité juridique ») il semble bien que l'indication des indices apporte une précision utile.</p> <p>Dont acte</p>
3	supprimer la partie de l'article 1.1.1.2 relative aux « dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs ».	Le règlement écrit sera modifié pour répondre à cette attente de la part des services de l'État.	Dont acte
4	Vocation des plages (au regard du PADDUC)	Le règlement graphique sera complété pour localiser les parties de plages catégorisées en « Naturel »	Dont acte. Il peut également être utile d'indiquer la servitude

		(Np). La bande des 100 mètres sera également matérialisée. Mais un point doit être précisé avec les services de l'État : la bande des 100 mètres commence où ? Elle part de la limite cadastrale ou du littoral des plages tel qu'il existe aujourd'hui ?	longitudinale de passage des piétons. En outre, en lien avec la proposition formulée par la CdC (cf infra point n°33) les procédures de délimitations du rivage et des lais et relais de la mer pourraient être engagées afin de fixer/transférer la servitude du littoral en vue de son aménagement.
5	Espaces stratégiques agricoles (ESA) : Corriger le nombre d'Ha : 9 et non 10 (RP p. 28) Tous les ESA identifiés dans le projet ne disposent pas des critères retenus au PADDUC	La page 28 du rapport de présentation sera corrigée en indiquant la surface de 9 ha d'ESA. La définition des espaces stratégiques agricoles sera affinée en concertation avec les services de la DDT et la Chambre d'Agriculture. Ces ESA ont été initialement définis à l'échelle parcellaire en prenant en considération une étude qui a été financée par l'ODARC sur les jardins en terrasses dans les pourtours du village. En outre, certaines surfaces identifiées en ESA par le PADDUC ne pourront jamais être exploitées de par leur isolement et les contraintes topographiques.	Dont acte On prend acte de cet engagement d'affiner avec les services compétents l'identification des ESA. A ce stade on peut retenir la volonté de la commune de protéger des terres agricoles. Le caractère extrêmement limité de l'extension urbaine en témoigne et est reconnu ici par l'État.
	Observations relatives à des incohérences, imprécisions, lacunes dans les documents du P.L.U		
6	Rapport de présentation : informations sur les différents risques	Des compléments seront apportés à la liste des différents risques existants sur la commune en p. 187 du RP	Dont acte
7	Informations sur le risque environnemental	La source de ces données sera indiquée en page 244	La carte p.244 est significative, mais effectivement non référencée.
8	Prise en compte du risque de submersion marine	Référence au risque submersions marines en intégrant les cartes et la doctrine d'application révisées et portées à la connaissance des communes en 2022 ; Prise en compte de l'atlas des zones inondables (AZI)	Dont acte

		qui caractérise l'aléa débordement de cours d'eau à la limite sud de la commune, au niveau de la tour génoise de Negro	
9	L'aléa transport de matières dangereuses (TMD).	En p. 194., le rapport sera complété en prenant en compte le risque TMD et en identifiant la RD80 comme potentiellement exposant au risque TMD.	Dont acte
10	Mise à jour des informations relatives au Patrimoine	En Page 52: Les références aux articles du code du patrimoine seront actualisées, y compris dans le règlement écrit.	Dont acte
11	Emplacements réservés pour la STEU (ERn°1) et ER n°2 pour la station de relevage. Etudier la possibilité de relocaliser l'ER2 dans un secteur avec moindre impact paysager.	Le site est en réalité préservé, puisque le projet initial prévoyait de construire la station d'épuration en lieu et place du point de rejet actuel des effluents bruts. Techniquement, il n'est pas possible de supprimer totalement les arrivées d'eaux usées au regard du réseau de collecte existant et de la topographie contraignante. Dans ce cas, le poste de refoulement sera le moins impactant sur le plan paysager, car il n'occupera qu'une surface réduite. Une attention particulière sera en revanche portée à son intégration dans le site, en concertation avec l'ABF.	Outre la réponse architecturale, il est souhaitable de rapprocher le poste de relevage de la zone agglomérée. L'étude mérite effectivement d'être menée.
12	L'obligation de création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif {SPANC}	Le SPANC sera prochainement mis en place.	Dont acte
13	Correction des erreurs matérielles :	P70 du RP : Modification de la cartographie P70 en matérialisant le périmètre de l'enveloppe. P77 : Modification de l'unité en hectare. Modification de la date du « SDAGE du bassin de Corse (2016-2021) » à 2022-2027	Dont acte
	Concernant le règlement écrit :		
14	Nuisance (moustiques) : nécessité de prévoir des dispositions spécifiques concernant les constructions (toits-terrasses notamment)	Le règlement est complété, dans les dispositions générales, pour prendre en considération la prolifération du moustique tigre.	Dont acte
15	Dispositions générales : signaler l'existence du PGR inondations 2022-2027 et l'obligation de compatibilité	Modification du règlement : p4 Articles 1.3.4. Compatibilité et conformité du PLU avec certains	Dont acte

	du PLU à ce plan.	documents, plans et programmes Mention de l'approbation du Plan de Gestion des Risques inondations {PGRI) Corse {2022- 2027) du 1er mars 2022 et l'obligation de compatibilité du futur PLU avec le PGRI en vertu de l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme.	
16	Dispositions applicables et partagées par toutes les zones	Les articles 1.2.1.1 et 1.2.1.2 seront complétés pour faciliter la lecture. + Intégration des dispositions spécifiques visant à réduire l'imperméabilisation des sols (matériaux perméables ...) et à gérer le plus possible la rétention et /ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et ce, quelle que soit la taille du projet envisagé.	Dont acte Cette modification est très importante au regard du risque inondation dans les zones urbanisées.
17	Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) et urbanisées (U) : reformulation de la disposition indiquant « qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement »	Reformulation de l'article 1.3.2 Stationnements ;	La disposition critiquée par l'État concerne l'habitat avec participation financière de l'État. Il y a lieu de tenir compte des dispositions spécifiques concernant ce type de construction. En revanche il serait utile de prévoir une disposition pour les constructions de droit commun lesquelles devraient prévoir au moins une place de stationnement par logement.
18	Dispositions applicables en zone agricole	L'article 1.1.1.1 est modifié : « Sont interdits: 2° les dépôts de déchets dangereux, qui présentent des risques pour la santé humaine et l'environnement.» L'article 1.2.1.3 précise les règles appliquées pour les piscines et annexes.	Dans la formulation proposée par la commune le qualificatif dangereux » est de nature à générer un conflit. Une disposition générale permettrait de signaler une interdiction claire et nette.

19	Dispositions applicables en zone naturelle	<p>En P77 l'article 1.1.1.1 est modifié « Sont interdits: 2° les dépôts de déchets dangereux, qui présentent des risques pour la santé humaine et l'environnement.»</p> <p>En p 82 « dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs »: Les points 4 et 6 sont complétés par le terme "sont autorisés".</p>	<p>Même remarque que pour le point précédent.</p> <p>Dont acte</p>
Annexe			
20	Profil de baignade à réaliser pour chaque site de baignade déclaré et les annexer au PLU. Idem pour le PZA	Le Maire s'engage à réaliser cette étude dans les deux à venir. Ce point est ajouté aux critères de suivi du rapport de présentation	<p>Dont acte</p> <p>Ne pas oublier de l'annexer au PLU. Il en va de même pour le plan de zonage assainissement.</p>
<u>Recommandations architecturales de la DRAC</u>			
21	Dispositions applicables aux zone U et AU du règlement écrit concernant les volumétries, les toitures, les façades, les menuiseries, le traitement des espaces non bâtis	<p>Il sera procédé au retrait des dessins des pages 32, 34, 52 et 54 du règlement.</p> <p>Les dispositions concernant les façades, les menuiseries, les fermetures, les carreaux des fenêtres seront modifiées.</p>	<p>Dont acte. Toutefois, s'agissant des menuiseries, si l'on peut comprendre qu'il faille privilégier le bois, l'utilisation du PVC et plus encore de l'aluminium pourrait faire l'objet d'une étude en fonction de l'emplacement prévu. Ces matériaux permettent de supporter des vitrages très isolants (thermique et phonique).</p>
22	Article 1.2.2.6 : interdiction des climatisations en façade, panneaux photovoltaïques en toiture. Recherche de solutions moins impactantes	validé	<p>Dans le même esprit que la remarque ci-dessus, l'interdiction absolue du photovoltaïque en toiture ne favorise pas l'utilisation des énergies renouvelables.</p>
23	1.2.3 traitement environnemental et paysager des abords des constructions (nature des clôtures)	validé	Dont acte.
INAO			

	Principaux points/remarques Selon trame avis	Réponses – Commentaires de la commune	Commentaires du commissaire- enquêteur
24	Correction d'erreurs matérielles concernant les surfaces	P210 du RP : Correction de la surface N de 8022,5 hectares en 770,26 hectares.	Dont acte
25	P210 : ce tableau semble indiquer uniquement la superficie des zones agricoles stratégiques As (12.4 hectares) et non des zones agricoles dans leur intégralité.	P210 : le tableau est corrigé en ajoutant la surface totale de zone agricole. Pour mémoire : A : 16,56 ha As : 12,41ha A total : 28,97 ha	Dont acte
26	Zonage – Plan graphique légende	La légende des plans graphiques, précisera « espaces stratégiques agricoles » au lieu de la mention « Autre prescription »	Dont acte
	Collectivité de Corse (CdC)		
	Principaux points/remarques Selon trame avis	Réponses – Commentaires de la commune	Commentaires du commissaire- enquêteur
27	Tracé de la route au sein de l'OAP : à adapter au paysage et géographie des lieux	Le tracé précis de la voie d'accès sera intégré dans le cadre d'un permis d'aménager. Ce dernier pourra en effet faire l'objet d'un concours faisant appel à des architectes urbanistes et paysagistes concepteurs. Le document PLU n'est pas modifié.	Dont acte. Si l'on considère que les tracés (schémas, photomontages) sont indicatifs dans le cadre du PLU, on comprend la réponse de la commune qui est en phase avec les objectifs rappelés par la CdC. On ajoutera ici que ce commentaire est également valable pour le projet de salle polyvalente évoqué par la CdC.
28	Prévoir des dispositions anti-spéculatives pour les logements qui seront produits sur le foncier maîtrisé par la commune. Prévoir des taxes sur les résidences secondaires ; maîtriser la pratique de la location touristique; communication relative à l'OPAH-RU, à l'ANAH.	Les dispositions anti-spéculatives seront mises en place lors de la réalisation du projet en conformité avec les lois et les règlements. La politique fiscale applicable aux résidences secondaires n'appartient pas qu'aux communes, puisqu'elle est aussi de la compétence de l'État, de la CdC et de la Communauté des Communes et,	Dont acte. On soulignera ici que ces informations sont de nature à étayer le projet communal dans sa volonté de privilégier la résidence principale.

		<p>pour la part communale, elle appartient chaque année au Conseil municipal.</p> <p>La maîtrise de la location touristique : la commune dispose de nouveaux moyens de par la loi, ils seront utilisés pour peser sur le locatif touristique.</p> <p>Cette recommandation (OPAH et ANAH) doit être relativisée sur le fait que l'intercommunalité est très active sur ce point, la commune en étant le plus souvent le relais.</p>	
29	<p>les espaces en terrasses utiles à la zone AUc répondent aux caractéristiques des ESA même s'ils ne sont pas identifiés au PADDUC. D'autres espaces en terrasses mériteraient un tel classement (une illustration est annexée à l'avis).</p>	<p>La CDC souligne la cohérence de délimitation des ESA qui a été réalisée à l'échelle parcellaire par le PLU et propose même d'étendre le classement à d'autres jardins. Il est notamment souligné qu'elle repose sur l'étude réalisée par l'ODARC.</p> <p>Un avis qui est toutefois quelque peu en contradiction avec le problème de compatibilité (PADDUC) qui est soulevé par les services de l'État.</p> <p>En conséquence, une modification des espaces stratégiques devrait être réalisée en concertation avec les deux parties (CDC/État) voire également avec la Chambre d'Agriculture.</p>	<p>Il est effectivement préférable d'acter la modification en rappelant que les superficies concernées (2500 m²) ne bouleversent pas le schéma de préservation des ESA (une douzaine d'ha) sur la commune.</p>
30	<p>Prise en compte des espèces protégées</p>	<p>Les recommandations émises seront prises en considération avec la mention des 5 espèces protégées citées. Il est néanmoins utile de rappeler que cette liste n'est pas exhaustive.</p>	<p>Dont acte. On invite la commune à faire ici état de la littérature spécialisée disponible.</p>
31	<p>Prise en compte des espèces invasives</p>	<p>Les recommandations ne peuvent pas être prises en compte dans le règlement, car d'une part la liste des EEE n'est pas exhaustive (on pourrait citer d'autres espèces comme l'herbe de la pampa ou la griffe de</p>	<p>On peut signaler ici que le règlement du PLU mentionne des interdictions d' « <i>implantation d'espèces envahissantes répertoriées par le</i></p>

		sorcière) et d'autre part les mesures de gestion sont régulièrement validées par le CBNC.	<i>conservatoire botanique national de Corse et il faut privilégier les espèces endémiques</i> ». (cf p.40)
32	formaliser les objectifs en termes de « tourisme durable » en lieu et place de « tourisme de qualité »	La commune prend acte des conseils de la CdC.	Dont acte. Quel que soit le qualificatif, il y a lieu de donner du contenu et de l'effectivité à l'activité voulue.
33	La CdC suggère la création d'un sentier du patrimoine et d'un sentier du littoral	La commune souhaite créer des sentiers thématiques permettant la découverte de son environnement naturel et de son patrimoine bâti, au regard de son histoire, et cela est clairement indiqué dans son projet. Il semble par contre très difficile, compte tenu de la réalité du relief littoral, très abrupt et même dangereux en termes d'accès, de pouvoir y réaliser un sentier du littoral. Le choix de la commune est donc de valoriser les chemins ruraux déjà existants proches du littoral et de son patrimoine historique.	Dont acte. S'agissant de l'aménagement d'un sentier du littoral on devra effectivement prendre en considération la géographie et, s'il s'agit d'aménager la servitude du littoral, des priorités de l'État à qui il appartient de mettre en œuvre les procédures de délimitations du rivage et des lais et relais de la mer, nécessaires pour fixer les éventuels transferts de la servitude longitudinale. Car effectivement, ce que l'on appelle « le chemin des douaniers » est un aménagement d'un très grand intérêt.
	CTPENAF		
	Principaux points/remarques Selon trame avis	Réponses – Commentaires de la commune	Commentaires du commissaire- enquêteur
34	La CTPENAF n'a émis aucune observation/recommandation		

7. Commentaires

La lecture des documents soumis à l'enquête publique et les informations recueillies durant l'enquête appellent les commentaires suivants :

L'enquête publique s'est déroulée correctement avec une participation du public avérée. En effet d'une part le registre électronique signale un dossier d'enquête publique dématérialisé qui a été consulté par 995 visiteurs uniques et a fait l'objet de 547 téléchargements et d'autre part le public a été présent durant les quatre permanences (une vingtaine de visiteurs).

7.1 Qualité des documents présentés

Les documents présentés à l'enquête sont de bonne facture. Ces documents ont permis de comprendre le projet : diagnostic, enjeux, organisation spatiale et réglementaire, système d'évaluation, autant d'éléments qui permettent de fixer le discours de la commune dans ses choix d'aménagement à l'échéance 2035.

Rappelons ici que la version dématérialisée du dossier permet d'accéder aisément aux informations. Les cartographies, les plans de zonage notamment, peuvent être agrandis, facilitant ainsi leur lecture.

Le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement et son évaluation,) est riche d'informations qui permettent d'apprécier les choix opérés en tenant compte de l'existant. Ce document (335 pages) contient notamment plus de cent cinquante illustrations cartographiques, photographiques, d'extraits d'atlas, et photomontages, etc. permettant de visualiser l'état des lieux et les objectifs d'aménagement. Ce rapport propose également à la fin de chaque chapitre, un résumé des informations analysées et des enjeux et problématiques avec des tableaux de synthèse, ce qui peut faciliter la lecture générale du document. Bien que la pression urbaine soit très limitée (Nonza accueille soixante-dix habitants en résidences principales – mais jusqu'à 300 en période estivale) le diagnostic fait état de difficultés bien explicitées. C'est particulièrement le cas pour le caractère obsolète du système d'assainissement des eaux

usées avec un rejet direct dans la nature (cf. RP pp. 128 ss ;cf. également le PADD, Orientation 1, (p.4) qui évoque « *Le renforcement des réseaux d'équipements structurants (assainissement et eau potable)* ». En outre, l'enquête publique relative au zonage assainissement présentait un dossier spécifique à cette question. Un rapport final de diagnostic et de propositions (document de 125 pages dont le contenu est rappelé dans ce rapport, cf supra chapitre 4) documente très correctement cette problématique.

Toutefois, on trouve quelques coquilles d'écriture (signalées dans une note remise à la commune) et des développements erronés ou incomplets.

Ainsi, dans le rapport de présentation, on peut signaler les points suivants :

Page 5 l'intitulé « diagnostic territorial » ne reflète pas son contenu dans la mesure où l'environnement n'y est pas traité alors même que c'est une donnée territoriale à part entière.

Page 41 et ss Concernant l'analyse démographique, il serait utile de rappeler l'évolution démographique depuis 1968. Des annonces du projet sont signalées dans le diagnostic lequel ne devrait concerner que l'existant. Page 42, il n'y a pas d'information sur les résidences principales.

Page 74 Concernant la cartographie du potentiel de mutabilité, la pastille verte (espace mutable) est imprimée en rouge.

Page 84 Cette page de cartographie est mal placée. Elle correspond aux informations communiquées sous l'intitulé, page 86 « Analyse paysagère ».

Page 127 Il est préférable d'évoquer d'abord la ressource en eau avant d'évoquer la consommation. Des précisions seraient également utiles s'agissant de la ressource en eau.

Pages 195 les informations relatives aux énergies mériteraient d'être mises à jour avec les données de la dernière programmation pluriannuelle de l'énergie (2024-2028). Est également évoqué (p.197) un schéma de l'éolien, mais sans précision des références. Il en va de même pour la filière solaire évoquée, mais qui mériterait d'être analysée au regard des particularités locales (site classé). On peut d'ailleurs signaler ici que l'Etat, dans son avis (cf supra, tableau des avis PPA au point n°22) évoque les limites de l'utilisation, à Nonza, du photovoltaïque).

Pages 197 Concernant les déchets, le rapport fait état de la production au niveau intercommunal, mais il n'y a pas de données concernant Nonza.

Page 210 Les tableaux des surfaces par zone du PLU sont incomplets (surfaces agricoles, ERPAT). Il serait très utile pour la compréhension du projet de proposer un tableau comparant la situation actuelle et celle après adoption du PLU. Cela permet de visualiser les évolutions (et en l'occurrence ici la très faible mobilisation des espaces naturels pour le développement urbain).

Pages 216-217 La situation décrite (accueil de population en plaine et dans le village) ne semble pas correspondre à la réalité pour Nonza. Il est également difficile d'identifier les ERPAT sur le schéma proposé page 217.

Page 226 : Il est écrit que « *Le projet d'extension de la zone urbaine du PLU de la commune de Nonza représente moins d'un kilomètre carré (30 675 m² exactement)* ». Cette information est erronée (l'extension urbaine est de 5776 m² pour la zone AUc auxquels on pourrait éventuellement ajouter les quelques m² nécessaires pour la station d'épuration et son poste de relevage).

Page 228 Il est indiqué que le projet n'aura pas d'incidence sur le site classé. Cette assertion mériterait d'être plus explicitée.

Page 243 la cartographie annoncée du risque submersion marine est manquante.

Page 272 Il n'y a pas d'information concernant la prise en compte des dispositions du schéma régional climat air énergie (SRCAE).

7.2 Commentaires complémentaires

Le PV de synthèse des observations du public (annexé) a fait l'objet de réponses de la commune (reproduites plus haut à la suite de chacune des observations, et avec des commentaires du commissaire-enquêteur, cf. pp 49 et ss) .

On notera ici que les observations se partagent entre demandes de droits à construire et critiques de la zone AUc. En outre, certaines d'entre elles font état de questions pouvant être rattachées à l'enquête sur le zonage assainissement (cf Obs. 4, 13, 22, 23).

De manière générale, les réponses de la commune permettent de rappeler et de préciser le

contenu de son projet et son choix, à une exception (l'incorporation dans la zone urbaine de la construction sur la parcelle E 596 et par voie de conséquence des parcelles E 588 à E 589), de fixer les limites des zones urbanisables dans le cadre du projet. Ces réponses permettent également de mettre en évidence les imprécisions du projet et donc les marges d'amélioration immédiates ou différées.

On pourra prendre acte des réponses de la commune indiquant qu'elle apportera des précisions dans le rapport de présentation, le règlement et la cartographie avant l'approbation définitive de son PLU.

S'agissant du projet de zonage assainissement, le dossier de diagnostic et les scénarios de zonages permettent d'identifier clairement la situation actuelle d'obsolescence du système (réseau poreux, rejet des eaux usées dans la nature), mais également les orientations possibles (proposition de deux scénarios). La commune a répondu aux observations critiquant le choix du scénario1 qu'elle a retenu (cf réponse sous l'observation n°22). Elle a également admis la nécessité de reconsidérer le positionnement du poste de relevage, objet de l'emplacement réservé n° 2, (cf réponse au point 11 de l'avis de l'État) sous la zone urbaine afin d'en limiter l'impact paysager. Elle a également signalé la légitimité de distinguer la localisation de l'emplacement réservé de la question de la voie d'accès qui, compte tenu de la situation géographique n'est pas, à ce stade de la procédure, un enjeu dirimant (cf réponses aux observations RE4 et RE 13).

Fait à Bastia, le 07 décembre 2024

Le commissaire-enquêteur



Pierre-Olivier BONNOT