

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : *24.78 GS/AS.*

Lettre recommandée avec accusé réception

PAR : 1A 196 442 4206 4

Ajacciu, u 30 d'aprile di u 2024

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU de Nonza – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission par mail du 08 février 2024 du dossier de PLU arrêté.
P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de Nonza.

Monsieur le Maire,

Par mail du 08 février 2024, vous m'avez transmis votre dossier d'élaboration de PLU arrêté par délibération du 28 octobre 2023, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

Cet avis vise, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

Gilles SIMEONI



Monsieur Jean-Marie DOMINICI
Maire de Nonza
Village
20217 NONZA

Aiacciu, le **7 MAI 2024**

Note d'observations sur le projet d'élaboration du PLU
arrêté de la commune de Nonza

Avis de la Collectivité de Corse

La commune de Nonza a arrêté son projet de PLU le 28 octobre 2023 et l'a transmis à la Collectivité de Corse pour avis, par mail du 08 février 2024.

La commune avait arrêté un 1^{er} projet de PLU, transmis en décembre 2022 qui avait fait l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse en date de mars 2023.

La commune a retravaillé son projet et présente un nouveau projet de PLU arrêté. Ce dernier a profondément évolué, en tenant compte de la majeure partie des réserves et recommandations formulées en mars 2023, en particulier par la suppression de l'extension urbaine en contrebas du village.

Ce projet de PLU ainsi modifié paraît adapté aux besoins du territoire de la commune de Nonza, au regard de la morphologie du village, au paysage sensible qu'il compose avec son environnement naturel et qui fait l'objet d'un site classé. Son territoire compte, par ailleurs, *la Tour de Nonza*, « *A Torra* », propriété de la Collectivité de Corse.

A l'analyse du dossier transmis, il peut être constaté que le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de développement durable cohérente avec les dynamiques territoriales en cours et les enjeux spécifiques de la commune de Nonza. Ce projet répond notamment aux besoins de préservation des paysages, de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'artificialisation des sols, tout en favorisant une urbanisation raisonnée et équilibrée.

Cette politique volontariste s'observe à travers la quantification de son besoin en foncier urbanisable, ses orientations en matière d'aménagement et de préservation des ressources naturelles et paysagères. La commune a donc consenti d'importants efforts et fait le choix, que l'on ne peut que partager, de miser sur la préservation de ses caractéristiques architecturales et urbaines. La commune est ainsi parvenue à construire un projet de développement en adéquation avec sa capacité d'accueil et son identité propre. Par ailleurs, la faisabilité du projet de PLU, au titre de la ressource en eau, est à souligner ; elle a été vérifiée par les services de la Collectivité de Corse (cf. III de la présente note).

Afin d'accompagner la commune, des recommandations visant, d'une part, à accompagner la réalisation du projet souhaité et, d'autre part, à parfaire l'identification des espaces, soit en zone A (agricole), soit en zone N (naturelle), ont été formulées ci-après. Des préconisations quant à la prise en compte de la flore et son attractivité touristique sont également formulées.

I - Les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire :

Le projet urbain de la commune de Nonza prévoit la création de 14 nouveaux logements, à la fois par densification urbaine et extension. Cela devrait générer un besoin foncier estimé à environ 3 500 m² d'ici 2035. De plus, pour répondre aux besoins de la vie quotidienne, la commune prévoit d'allouer 2 500 m² pour des équipements publics tels que des espaces de stationnement, des jardins publics, une salle communale polyvalente et le déplacement du réservoir d'eau potable. Enfin, elle envisage d'ouvrir 200 m² de nouveaux espaces pour répondre à la demande de commerces, tout en précisant que cela nécessitera une analyse approfondie des possibilités d'implantation dans le tissu urbain existant avant toute ouverture.

La zone d'extension de l'urbanisation maintenue sur les hauteurs est en continuité immédiate du village, ce qui est de nature à permettre une greffe réussie.

Il est à saluer, également, qu'au regard des propriétés foncières de la commune et des emplacements réservés, que l'intégralité de la zone d'extension sera sous maîtrise foncière communale, ce qui permettra de concevoir un projet global de développement, intégré au paysage, et permettant de maîtriser la destination et l'usage des bâtis qui seront produits.

Son périmètre englobe l'entièreté de parcelles disposées en planches dans la pente, délimitées par des murs de pierre et étirées en longueur. Il en ressort que c'est en particulier du choix d'implantation des bâtis et de la route que va dépendre la réussite du projet d'extension. Les enjeux d'intégration paysagère des extensions urbaines restent, en effet, forts.

Il paraîtrait *a priori* pertinent de privilégier des implantations sur les parties de parcelles les plus proches des bâtis existants plutôt que sur leurs bords extérieurs par rapport au village.

À cet égard, les éléments graphiques du PLU, en particulier ceux des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être considérés bel et bien comme des orientations à mettre en œuvre. Ce projet de PLU offre, en effet, des OAP visant à structurer le tissu urbain de manière cohérente et à encadrer l'urbanisation future. Il assure ainsi la préservation des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune, tout en favorisant un développement harmonieux. Dans le même temps, il intègre des dispositifs visant à préserver les paysages, à limiter les impacts visuels des constructions et à favoriser la biodiversité. Des prescriptions architecturales et paysagères sont proposées pour garantir une intégration harmonieuse des nouveaux aménagements dans le cadre du bâti existant.

Toutefois, le tracé de la route dans la zone d'extension de l'urbanisation, tel qu'il est présenté, semble mal adapté au paysage et à la géographie du lieu. De plus, l'emplacement de certains bâtiments, notamment la salle polyvalente, peut poser question, selon la composition urbaine du reste de l'extension. Il est donc recommandé de clarifier ces aspects urbains lors d'un concours faisant appel à des architectes urbanistes et paysagistes concepteurs. Le recours au concours pour la conception urbaine de l'extension du village devrait permettre de réaliser les ambitions fixées par la commune. La Collectivité de Corse, ses Agences et Offices concernés se tiennent disponibles pour accompagner la commune pour organiser ce concours.

Concernant le logement et plus particulièrement les résidences principales, il peut également être recommandé, afin d'atteindre les objectifs fixés :

- de prendre des dispositions anti-spéculatives pour les logements qui seront produits sur le foncier maîtrisé par la commune dans l'extension urbaine, de manière à permettre le maintien en résidence principale. Dans le cas où le foncier devait être cédé pour la construction de logements, il conviendrait de prévoir des clauses relatives à la typologie des logements et les ménages cibles ;
- d'imposer une surtaxe aux résidences secondaires, les logements vacants étant, eux, désormais automatiquement taxés ;
- de réglementer le changement d'usage, afin de maîtriser la pratique de la location touristique (article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- de communiquer sur les dispositifs d'aide à la rénovation du logement, en particulier de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) conduite par la communauté de communes Capicorsu, qui concourent à une meilleure mobilisation du parc bâti existant ;

- d'une part, en aidant les propriétaires à rénover leur logement sous réserve de l'occuper en résidence principale ou de le louer à un prix et une durée conventionnés avec l'ANAH (cela peut également concerner la division de logements) ;
- d'autre part, en rendant accessible financièrement des logements à des personnes désireuses de venir s'installer en résidence principale ou d'investir à Nonza mais ne parvenant pas à boucler le budget achat + rénovation, par exemple à travers le dispositif de vente d'immeuble à rénover pour lequel les travaux sont largement subventionnés, sous réserve que le destinataire final du logement (propriétaire occupant ou locataire) soit éligible aux aides de l'ANAH soumises à un plafond de ressources.

En outre, la Collectivité de Corse, dans le cadre de sa politique volontariste en la matière, soutient financièrement les projets de logements communaux, ainsi que les permis d'aménager des communes afin de leur permettre de produire des logements permanents, et peut donc ainsi aider la commune à monter son opération et à la mettre en œuvre.

II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Il peut être rappelé ici que la commune a su supprimer la plus grande zone d'urbanisation future projetée dans la version précédente du PLU. Elle a donc cherché à modérer sa consommation foncière, à se fixer une trajectoire « zéro artificialisation nette » et à préserver les lignes de force de son paysage bâti.

Le projet de PLU s'inscrit donc dans le respect du principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'artificialisation des sols.

De plus, il est à souligner que le projet de PLU n'impacte que très marginalement les espaces agricoles : seulement environ 0,25 ha de terrasses au niveau de la zone AUc, répondant à la nomenclature des espaces stratégiques agricoles (ESA), bien que non identifiés au PADDUC (cf. illustration 1 en annexe).

Certains éléments pourraient permettre de parfaire la répartition des espaces entre la zone A ou la zone N.

Le rapport de présentation fait référence à une étude de l'Office du Développement Agricole et Rural de Corse (ODARC) sur les potentialités agronomiques des terrasses pour justifier le choix des espaces prescrits en As (agricole stratégique). Cette étude visait la mise en valeur d'une partie du paysage des terrasses et ne se voulait pas exhaustive.

Ainsi, le zonage ESA pourrait probablement être plus étendu, les photographies aériennes récentes et anciennes laissant apparaître des terrasses de culture prescrites en A ou en N au lieu de As (cf. illustration 2 en annexe).

De même, le zonage des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) intègre environ 6 ha qui semblent être des terrasses de culture d'après les photographies aériennes ; elles pourraient, si tel est le cas, être prescrites en As (cf. illustration 3 en annexe).

Le zonage ERPAT pourrait être, par ailleurs, plus étendu ; une quarantaine d'ha caractérisables en ERPAT d'après la donnée SODETEG (châtaigniers) ont en effet été prescrits en N au lieu de A. (Cf illustration 4 en annexe).

Néanmoins, les zonages A (ERPAT) et As (ESA) proposés semblent globalement cohérents avec les critères du PADDUC.

Le zonage As (ESA) proposé par le projet recouvre 12 ha, en partie identifiés par le PADDUC (5 ha) ; le reste est *a priori* cohérent avec les critères du PADDUC (7 ha : essentiellement des terrasses cultivables). Ainsi, le zonage As proposé semble compatible avec l'objectif quantitatif ESA du PADDUC (9 ha).

III - La ressource en eau :

La population 2020 est de 71 habitants (source INSEE). La commune compte 145 logements pour la même période (45 résidences principales, 96 résidences secondaires, 4 logements vacants – source INSEE).

A l'horizon 2035, le projet de PLU prévoit 25 habitants supplémentaires et 14 logements supplémentaires, uniquement en résidence principale.

Comme indiqué en introduction, il ressort que les unités de production en eau potable de la commune sont décrites. Les autorisations maximales de prélèvements autorisés pour chacune des unités de production sont indiquées. Cela représente une production maximale de 120 m³/jour, soit 3600 m³/mois.

Une projection a été faite à l'horizon 2035, avec une augmentation de la population résidente de 21 à 25 habitants ; aucune augmentation de la population estivale n'étant prévue.

Base de calcul 250 l/hab	Population future	Besoins (m ³ /j)	Besoins totaux de la période en m ³
Période hivernale (7 mois)	95 - 99	23,75 - 24,75	4 987,5 – 5 197,5
Période estivale (5 mois)	300	75	11 250
Total			16 237,5 – 16 447,5

Aussi, les ressources en eau potable sont suffisantes pour répondre aux besoins de la commune à l'horizon 2035.

De plus, des informations sur la capacité de stockage du réservoir du village de Nonza sont indiquées dans le projet de PLU. La capacité de stockage est suffisante pour la période estivale.

IV – La prise en compte de l'environnement et du milieu naturel sur le territoire :

Il peut être noté que les espèces protégées et remarquables présentes sur la commune n'apparaissent pas dans les documents du PLU. La commune compte 5 espèces protégées :

Medicago soleirolii Duby, 1828

Pteris cretica L., 1767

Romulea revelierei Jord. & Fourr., 1866

Vitex agnus-castus L., 1753

Thymelaea tartonraira subsp. *tartonraira* (L.) All., 1785

Aussi, il est utile de rappeler qu'il conviendra de tenir compte de ces espèces, notamment de leur préservation, lors des aménagements.

S'agissant des espèces exotiques envahissantes, celles-ci sont prises en compte dans la Charte paysagère et architecturale du Capicorsu. Il peut être relevé que le règlement du projet de PLU en fait mention afin d'en interdire leur plantation.

La liste des espèces végétales exotiques envahissantes pour la Corse est consultable sur le site www.invmed.fr (rubrique Corse) où elles sont régulièrement mises à jour.

Néanmoins, certaines espèces sont déjà présentes sur la commune. A cet égard, il conviendrait de prévoir des mesures de gestion, notamment pour l'ailanthe, taxon réglementé au niveau européen et au niveau national.

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916

Opuntia ficus-indica (L.) Mill., 1768

Oxalis pes-caprae L., 1753

S'agissant des traitements paysagers qui pourront être réalisés, il paraît important de rappeler que les re-végétalisations doivent être le moins artificielles possible, tant pour la biodiversité que pour le volet paysager. Il pourrait être, ainsi, opportun que le règlement oriente le choix des plantations vers des espèces locales produites localement afin de limiter les introductions de ravageurs et d'espèces exotiques envahissantes.

V - L'activité touristique :

Le PADDUC rappelle dans son Schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT) qu'un de ses enjeux est d'assurer la cohérence entre le sens des textes et ses ambitions pour un développement touristique durable.

La commune fait le choix d'un projet touristique sous l'angle de la valeur ajoutée. Ce choix correspond également à une situation géographique singulière et une richesse exceptionnelle du site.

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU indique que la commune souhaite s'engager dans « un tourisme de qualité ». Or, au regard des critères subjectifs qui peuvent en découler, il est toujours compliqué de définir ce qu'évoque le tourisme de qualité, chacun ayant d'ailleurs sa propre conception de la qualité. Aussi, il pourrait lui être préféré l'évocation d'un tourisme durable, à l'instar de ce qui est mentionné dans le PADDUC, fondé sur les marqueurs identitaires, et cela, d'autant plus que les documents du PLU font référence à l'identité des productions locales.

De plus, la commune souhaite mettre en place un véritable plan d'action autour de la gestion du stationnement. En effet, de par sa position sur un axe fréquenté par tous ceux qui souhaitent, lors d'une excursion, faire le tour du Capicorsu, Nonza est sans doute le « village-étape » le plus visité. Ce succès génère des phénomènes de congestion temporaires, mais fortement gênants pour les visiteurs comme pour les locaux et surtout contre-productifs en termes de développement. Aussi, le stationnement et les cheminements recèlent un véritable enjeu stratégique si la fréquentation et surtout les retombées économiques sur le village veulent être optimisées.

La commune a également un projet d'aménagement pour la découverte pédestre. Cette volonté constitue une clef pour l'avenir. Ce projet vient parfaitement servir une stratégie de positionnement sur un tourisme durable valorisant l'identité. De plus, ce réseau de déambulations sur la commune est indispensable pour allonger la durée de la visite de Nonza et générer mécaniquement des retombées économiques.

Dans cet esprit, il serait opportun de créer, avec l'Office de l'Environnement de la Corse (OEC), un « Sentier du Patrimoine » dédié à la découverte des anciennes terrasses de culture, et notamment de l'ancien réseau hydraulique qui desservait les parcelles et qui possède une spécificité extrêmement intéressante à préserver et à valoriser.

Les sentiers du patrimoine constituent des itinéraires de découverte basés sur la valorisation du patrimoine vernaculaire. Ils s'adressent à la population en général et à la population touristique en particulier. L'objectif de ce concept peut se résumer ainsi : donner à voir et à interpréter ce qui jusque-là était inaccessible soit physiquement soit en termes de compréhension, voire, parfois, les deux.

Les sentiers du patrimoine permettent d'offrir des parcours en forme de promenades de découverte décrivant des boucles courtes et faciles à cheminer.

Ces promenades parcourant des entités villageoises et la campagne environnante sont riches d'éléments de patrimoine traditionnel : édifices en pierre sèche constitutifs de l'aménagement des voies de communication rurales, éléments de patrimoine non protégés (fours, fontaines, lavoirs...), sites symboliques de faits historiques, religieux, profanes ainsi que de tout ce qui est un véhicule de l'esprit des lieux et l'art de vivre sur un territoire.

S'agissant d'une commune possédant un linéaire côtier entre Ogliastru et Olmeta di Capicorsu, une réflexion sur la création du sentier littoral pourrait être engagée.

Pour rappel, la mise en œuvre du sentier littoral fait l'objet d'une fiche n°5 du SODT : « *Le sentier concourt de façon significative à l'image de marque d'une région sans nécessiter d'énormes investissements. Il participe à la diversification et à la structuration de l'offre touristique sur le territoire. Il peut contribuer à l'étalement de la saison touristique, le climat et le dénivelé autorisant en effet une fréquentation tout au long de l'année.* »

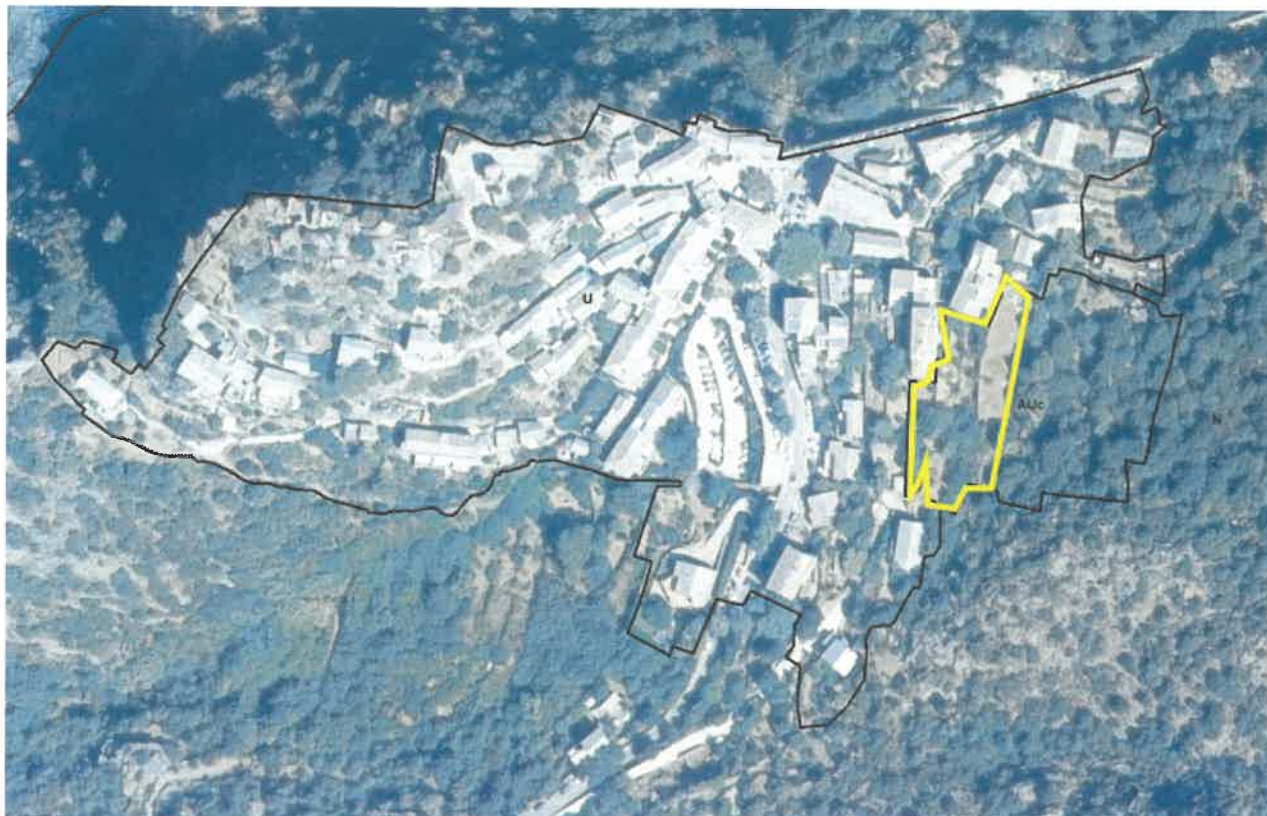
Ce sentier pourrait logiquement s'intégrer au sein des circuits thématiques précédemment décrits.

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.

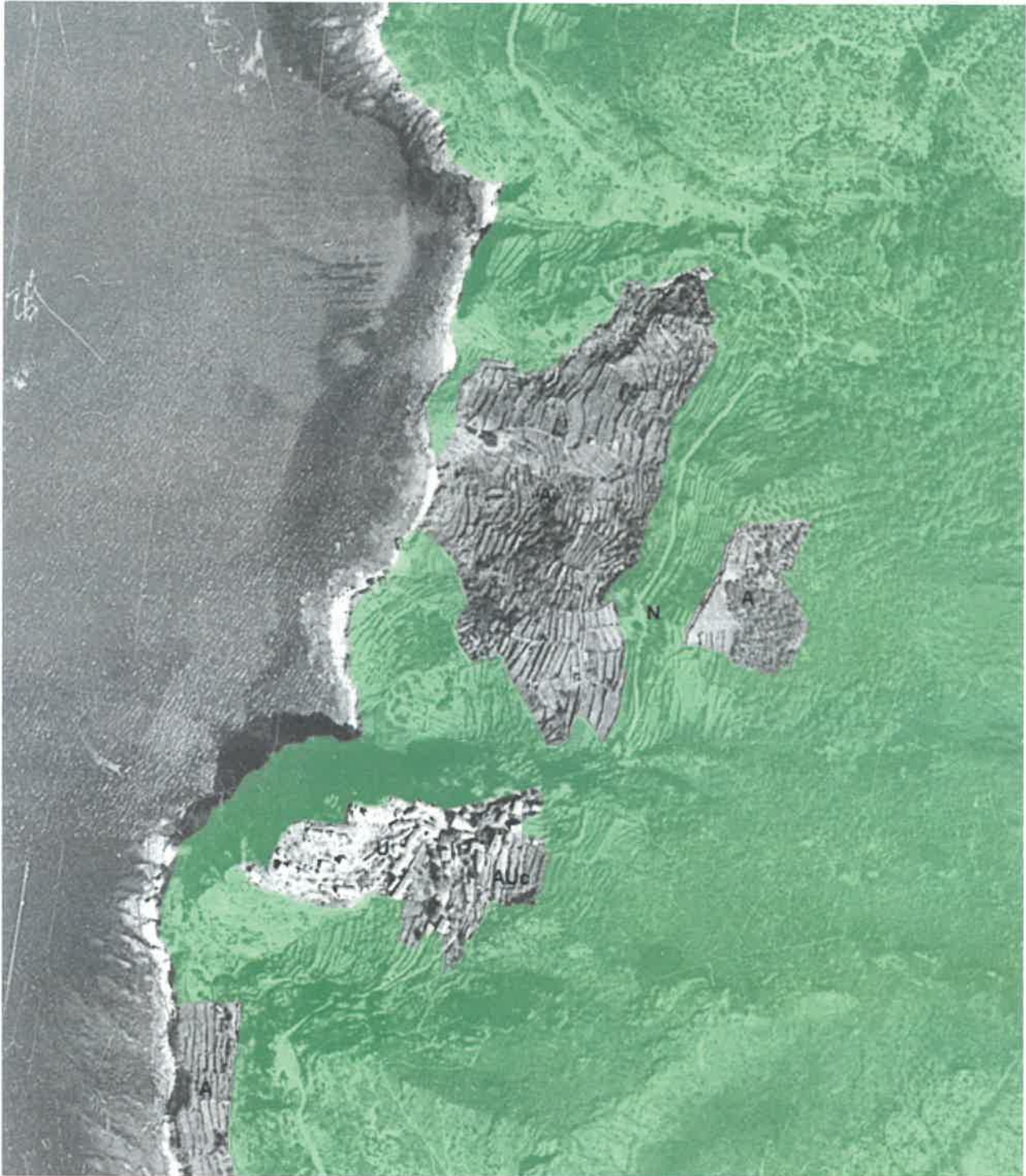
Pour tirer le meilleur parti économique de ce flux, il faut effectivement optimiser la gestion des stationnements en la croisant avec celle des cheminements pédestres dédiés à la découverte patrimoniale, culturelle et paysagère.

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.

1 - CONSOMMATION D'ESA très faible (0.25 ha en jaune ci-dessous) au niveau de la zone Auc



2 – En vert, les espaces prescrits en N recouvrent en partie des espaces qui semblent des terrasses cultivables (ESA) d'après les photographies aériennes anciennes de l'IGN (1950-65)



3 – En rouge, env. 6 ha prescrits en A simple (ERPAT) qui semblent être des terrasses de culture d'après les photographies aériennes anciennes de l'IGN (1950-65)



4. Espaces caractérisables en ERPAT d'après les données de référence prescrits en N au lieu de A (env. 40 ha, en orange ci-dessous)

