



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-  
CORSE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

Service Urbanisme Construction Rénovation  
Unité Planification urbaine Aménagement

Bastia, le **08 AVR. 2024**

Affaire suivie par : SUCR/planification  
Tél : 04 20 06 70 97  
ddt-sucr-pla@haute-corse.gouv.fr

Le Préfet de Haute-Corse

à

1612024

Monsieur le Maire  
Mairie de Nonza  
20217 NONZA

**Lettre recommandée AR n° 1A 174 374 3975 4**

Objet : Arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nonza/ Avis de synthèse des services de l'État.

Réf : Avis de synthèse des services de l'État du 22/02/2023 sur le premier projet de PLU arrêté  
Délibération du conseil municipal du 28 octobre 2023 arrêtant le projet de PLU  
Dossier de PLU arrêté réceptionné en préfecture le 23 janvier 2024.

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté le projet de PLU de Nonza. L'ensemble du dossier a été reçu en préfecture le 23 janvier 2024.

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et R153-4 du code de l'urbanisme (CU), les personnes publiques associées émettent un avis sur le projet arrêté de PLU dans un délai de trois mois à compter de la réception de l'ensemble du dossier, soit au plus tard le 23 avril 2024.

Pour rappel, le PLU de Nonza doit être réalisé dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur et notamment les lois Littoral, Grenelle, ALUR et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) et le CU. Il doit également être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé par délibération de l'Assemblée de Corse en date du 2 octobre 2015 et opposable depuis le 24 novembre 2015.

Votre premier projet de PLU arrêté avait fait l'objet d'un avis de synthèse des services de l'État transmis à la commune le 22 février 2023. Ce dernier comportait plusieurs observations relatives aux motifs entachant d'illégalité le PLU. Je tiens à saluer la prise en compte de plusieurs de ces observations par la commune. Toutefois, l'examen des différentes pièces du projet de PLU appelle à

nouveau de la part des services de l'État un certain nombre d'observations que vous trouverez ci-après.

Vous m'obligerez en me faisant connaître la suite que vous comptez leur donner.

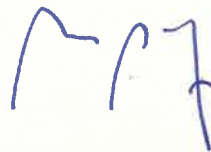
Aussi, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU arrêté par délibération du 28 octobre 2023, sous réserve que les observations ci-après soient prises en compte.

Je vous précise que la prise en compte de mes observations ne me semble pas de nature à bouleverser l'économie générale de votre document. Cela ne nécessitera donc pas de procéder à un nouvel arrêt.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R153-8 du CU, l'avis de synthèse des services de l'État devra être joint au dossier de PLU qui sera soumis à enquête publique. Il en sera de même de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE), de l'avis de la commission territoriale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CTPENAF), de l'avis du conseil des sites de Corse, et de tout autre avis rendu obligatoire par les textes législatifs ou réglementaires conformément à l'article R123-8, alinéa 4, du Code de l'Environnement.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur le présent avis de synthèse, et pour vous accompagner et vous conseiller au mieux jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.

Le Préfet



Michel PROSIC

## **I. Observations relatives à des motifs entachant d'illégalité le PLU**

L'article L121-8 du CU, modifié par la loi ELAN, prévoit notamment que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et villages existants.

Votre projet prévoit une zone Nsp en discontinuité de l'urbanisation existante, autorisant les installations, occupations et utilisations du sol, activités qui sont liées aux activités sportives et de loisirs (règlement écrit, page 77).

Or, conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du CU précité, une zone en discontinuité de l'urbanisation ne peut admettre d'extension de l'urbanisation. Seules peuvent y être autorisées la rénovation des constructions ou installations existantes de même que leur extension limitée en une seule fois.

Le règlement de votre PLU est donc entaché d'illégalité en ce qu'il n'interdit pas toute nouvelle construction ou installation au sein de la zone Nsp.

Il s'agira donc 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.

## **II. Observations relatives à des points de fragilité juridique du PLU**

### **1) Préservation des espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral (ERC)**

Les espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral (ERC) figurent sur les plans de zonage. Ils se superposent à des zones ou secteurs N, A ou As.

Les dispositions applicables aux ERC sont évoquées dans les dispositions générales du règlement.

Cependant, afin de s'assurer que les dispositions de l'article R121-5 qui énumère de manière limitative les occupations du sol pouvant y être autorisées soient bien appliquées, il conviendrait de créer des secteurs Ner, Aer et Aser permettant d'instaurer un règlement spécifique aux secteurs situés en ERC.

En effet, une identification de ces secteurs par un indice « er » correspondant aux ERC permettra de garantir une meilleure lisibilité du PLU.

De plus, il n'apparaît pas pertinent que les dispositions générales du règlement, censées s'appliquer à l'ensemble des zones, comportent des dispositions spécifiques qui ne concernent qu'une partie d'entre elles.

En outre, l'ensemble des dispositions de l'article 1.1.1.2 relatives aux « dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs » ne peut pas s'appliquer indifféremment dans les sous-secteur Ncim, Nsp, NPTp ou Np dont la vocation présente un caractère exclusif. Cela est d'autant plus vrai lorsque ce secteur est en ERC.

Il conviendrait ainsi 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.

De ce fait, il convient de supprimer la partie de l'article 1.1.1.2 relative aux « dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs ». La partie de cet article relative aux « dispositions particulières à la zone N » pourra être, éventuellement, complétée.

## **2) Respect du principe de compatibilité du PLU avec les différents espaces du PADDUC**

### **A) Vocation des plages**

Le PADDUC définit quatre catégories de plages, auxquelles sont associées des orientations et des vocations spécifiques qui peuvent être prises en compte par les communes dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. Le PADDUC indique en effet que la délimitation précise de cette typologie des vocations de plage doit être traduite dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Le PADDUC classe les plages de la commune de Nonza comme naturelles.

Vous indiquez, en page 202 du rapport de présentation avoir procédé à une requalification de ce découpage au niveau de la plage de Barcataggio, qui a été redéfinie comme « naturelle fréquentée ». Si le règlement graphique de cette zone indique bien un zonage spécifique classé Nptp, il omet d'indiquer que le reste du littoral reste classé en Np le long des plages naturelles .

La bande de 100 mètres n'apparaît pas non plus sur les pièces graphiques.

Il conviendra donc de compléter ce dernier avec les zonages et légendes manquants afin d'identifier où s'appliquent les dispositions du règlement écrit propres aux zones Np.

### **B) Espaces stratégiques agricoles (ESA)**

Le PADDUC a, dans son livret IV « Orientations réglementaires » (pages 48 et suivantes), défini à l'échelle régionale les ESA selon des critères cumulatifs. Leur répartition quantitative en hectares par commune est répertoriée dans le livret III « Schéma d'aménagement territorial ».

Par jugement du 3 juillet 2023, la cour administrative d'appel de Marseille a rétabli la cartographie des ESA intégrée au PADDUC et approuvée par la Collectivité de Corse le 5 novembre 2020.

Le PADDUC a identifié 9 ha d'ESA devant être préservés sur le territoire communal de Nonza.

La page 28 de votre rapport de présentation faisant mention de 10 Ha identifiés au PADDUC devra être corrigée.

En outre, en page 28 du rapport de présentation, il est indiqué que le projet identifie 11,97 ha d'ESA. L'analyse géomatique révèle qu'une grande partie des surfaces identifiées en ESA ne répond pas aux critères de définition fixés par le PADDUC (p. 144 du livret IV).

Même si ces erreurs dans l'identification des ESA ne sont pas réalisées au profit des zones U et AU, elles fragilisent le rapport de compatibilité entre votre document et le PADDUC.

Il conviendra donc de revoir votre analyse des ESA afin de proposer des zones qui répondent aux critères du PADDUC.

### **III. Observations sur les points d'incohérence, d'imprécision et d'incomplétude des documents du PLU.**

#### **1) Rapport de présentation**

##### **A) Les risques naturels et technologiques**

- **Les aléas présents sur la commune**

Selon le Document départemental sur les risques majeurs (DDRM) approuvé en 2015, la commune de Nonza est soumise aux aléas suivants : Inondation (type crues torrentielles), séismes de niveau 1, mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles), feux de forêts, tempête, amiante environnemental, transport de matière dangereuse par voie routière (TMD) et enfin aléas submersion marine et pollution maritime (POLMAR).

Il s'agira de compléter la liste des différents risques existants sur la commune en p. 187, par ceux mentionnés précédemment.

- **Risque amiante environnemental**

La partie III.9 en p.244 décrit la présence de l'amiante environnemental sur le territoire de la commune de Nonza. Il serait nécessaire d'indiquer la source de ces données. La dernière étude mise à disposition par le BRGM en octobre 2020 portant sur les niveaux d'aléas concernant la présence d'amiante sur la commune de Nonza est disponible à l'adresse suivante :

<https://infoterre.brgm.fr/rapports/RP-70672-FR.pdf>

- **Prise en compte du risque de submersion marine**

L'Atlas des Zones Submersibles (AZS) a fait l'objet d'une révision dont les cartographies ont été finalisées en avril 2021 et la doctrine validée par le Préfet de Corse en décembre 2021. Cet atlas a été porté à la connaissance des communes le 11 juillet 2022, accompagné d'une notice de prise en compte du risque de submersion marine dans l'urbanisation et l'aménagement du territoire.

Il conviendra d'y faire référence dans votre document en lieu et place de l'ancien atlas.

Il conviendra d'intégrer les cartes et la doctrine d'application révisées et portées à la connaissance des communes en 2022.

Il conviendra de présenter également les « phénomènes de franchissement par paquet de mer » et choc mécaniques des vagues qui sont inclus dans le nouvel AZS.

De même, l'atlas des zones inondable (AZI) qui caractérise l'aléa débordement de cours d'eau à la limite sud de la commune, au niveau de la tour génoise de Negro, doit être cité et pris en compte.

- **L'aléa transport de matières dangereuses (TMD).**

En p. 194 : il s'agira de prendre en compte le risque TMD et identifier la RD80 comme potentiellement exposant au risque TMD.

## **B) Patrimoine**

En Page 52: Les références aux articles du code du patrimoine doivent être modifiées.

En effet, le décret 2007-487 du 30 mars 2007 a été abrogé. Il faut désormais faire référence à la loi LCap du 7 juillet 2016 et par souci de simplification renvoyer au code du Patrimoine (livre VI, titre II) concernant le régime de protection des monuments historiques.

Il conviendra de distinguer les travaux sur les monuments historiques eux-mêmes qui relèvent du contrôle scientifique et technique de la conservation régionale des monuments historiques (DRAC) et les travaux en abords de monuments historiques.

Pour ce qui est du régime des travaux aux abords d'un monument historique, il convient de se référer exclusivement aux articles L 621-30 et L 621-32 du Code du Patrimoine.

Il faudra donc supprimer en page 52 les alinéas qui sont inexacts voire faux et les remplacer par :

« Article L.621-32 : *Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou de ses abords.*

*La délivrance de l'autorisation de travaux est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France. »*

## **C) Emplacements réservés pour les STEU**

L'article L 121-5 du CU dispose qu'à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions de la loi littoral, et notamment au principe d'urbanisation en continuité posé par l'article L 121-8.

Votre PLU prévoit deux emplacements réservés pour la création d'une STEU :

- l'emplacement réservé (ER) n°1, au nord du village ;
- L'ER n°2, en discontinuité du village et correspondant à un poste de relevage des eaux usées domestiques.

La pertinence de la localisation de l'ER n°2 pose question. En effet, ce dernier est situé en contrebas du village, dans une zone non accessible actuellement et qui nécessitera la création d'une route d'accès.

Dans l'optique de préserver ce site, qui est par ailleurs classé en point de vue exceptionnel sur vos légendes cartographiques, il serait opportun d'étudier la possibilité de relocaliser cet emplacement réservé ailleurs, dans un secteur avec un impact paysager moindre.

## **D) L'obligation de création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)**

La commune devra obligatoirement créer un SPANC en parallèle du raccordement du réseau de collecte des eaux usées à la station de traitement (*obligation légale imposée par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, dans un souci de protection de l'environnement*). Les bilans des contrôles annuels obligatoires de ces assainissements autonomes seront transmis au service chargé de l'Eau de la DDT2B.

### **E) Autres erreurs matérielles**

La carte établissant le périmètre de délimitation de la forme urbaine présentée en p.70 du RP est incomplète. Il conviendra d'y faire apparaître le périmètre de la forme urbaine tel qu'il est présenté en p.73 et p.74 .

En page 77 du rapport de présentation, il est fait le calcul d'une consommation totale de 1740. Il sera nécessaire de définir ce chiffre en annotant la référence de mesure qui est en m<sup>2</sup>.

En p. 116 est mentionné le « *SDAGE du bassin de Corse (2016-2021)* ». Il s'agira de mentionner à la place le document actuellement en vigueur pour la période « 2022-2027 » approuvé le 17 décembre 2021.

## **2) Règlement écrit**

### **A) Nuisances**

S'agissant de la lutte contre la prolifération des moustiques, il convient de rappeler que le moustique *Aedes Albopictus*, communément appelé « moustique tigre », est potentiellement vecteur de maladies et est durablement installé en Corse depuis 2006. La lutte contre ces différentes espèces de moustiques passe par la lutte contre les gîtes larvaires, notamment les eaux stagnantes.

Dans ce cadre, l'ensemble des constructions ne doit pas être source de création de gîtes à moustiques. Il conviendra en particulier de bien étudier la conception d'éléments tels que les toits-terrasses, les terrasses sur plots, les siphons de sol, qui peuvent être une source importante de gîtes. En parallèle, les différents gestionnaires des bâtiments doivent veiller au bon entretien de ceux-ci afin d'éviter la stagnation de l'eau.

Le règlement devra prévoir des dispositions spécifiques à ce risque.

### **B) Dispositions générales**

#### ***Articles 1.3.4. Compatibilité et conformité du PLU avec certains documents, plans et programmes (p.4)***

Il s'agira de mentionner l'approbation du Plan de Gestion des Risques inondations (PGRI) Corse (2022-2027) du 1<sup>er</sup> 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.

### **C) Dispositions applicables et partagées par toutes les zones**

#### ***Articles 1.2.1.1 et 1.2.1.2***

Ces articles réglementant les implantations par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques manquent de clarté par rapport aux cas des extensions. Il conviendra de les compléter.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones, il s'agira d'intégrer 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. Ils permettront non seulement de limiter l'aggravation des phénomènes de ruissellement urbain mais aussi de débordements et de pollution, des cours d'eau en lissant les apports en eaux dans le bassin versant.

#### **D) Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) et urbanisées (U)**

L'article 1.3.2 Stationnements point 2 indiquent qu'« *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ». Cette formulation ne permet pas de comprendre si, à contrario, il est exigé au moins une aire de stationnement par logement ni quelle règle appliquer dans le cas de logements collectifs. Cet article devra être reformulé et précisé.

#### **E) Dispositions applicables en zone agricole**

L'article 1.1.1.1 précise que « *Sont interdits: 2° les dépôts de déchets de toute nature non autorisés, y compris de véhicules hors d'usage.* »

Cette formulation prête à confusion en laissant entendre que certains dépôts de déchets pourraient être autorisés. Il conviendra de préciser cet article.

#### **Articles 1.2.1.3**

Cet article est relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il conviendra de préciser quelle règle appliquer pour les piscines et annexes.

#### **F) Dispositions applicables en zone naturelle**

En page 77, l'article 1.1.1.1 établit la liste des occupations du sol interdites dans la zone en trois points (1°, 2° et 3°).

De même qu'en zone agricole, l'article 1.1.1.1 précise que « *Sont interdits: 2° les dépôts de déchets de toute nature non autorisés, y compris de véhicules hors d'usage.* »

Cette formulation prête à confusion en laissant entendre que certains dépôts de déchets pourraient être autorisés. Il conviendra de préciser cet article.

En page 82 « dispositions communes à la zone N et ses sous-secteurs »: Aux points 4 et 6 il conviendra de rajouter le terme "sont autorisés".

### **3) Annexes**

Il est rappelé, que conformément aux dispositions de l'article D1332-20 du Code de la santé publique, la commune de Nonza doit procéder à la réalisation d'un profil de baignade pour chaque site de baignade déclaré.



Il est ainsi demandé que ces documents soient intégrés, le cas échéant, aux annexes sanitaires du PLU.

Enfin, le plan de zonage d'assainissement devra être annexé au PLU.

***N.B : Il est à noter que cette partie de l'avis de synthèse n'est pas exhaustive. Ainsi, il serait souhaitable qu'une lecture attentive des documents du PLU soit faite, afin de corriger les erreurs matérielles et/ou incohérences.***

#### **IV. Recommandations architecturales de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Corse**

- **Dispositions applicables aux zone U et AU du règlement écrit**

##### **1.2.2.2 Volumétrie**

Les illustrations à caractère réglementaire des p.32 et p.52 doivent être supprimées car, soit elles sont contraires à l'effet recherché, notamment l'illustration qui représente un volume sur pilotis, ou celle représentant une extension avec une orientation de faitage de toiture perpendiculaire à celle du bâti principal (ces deux modèles sont à proscrire), soit elles ne sont pas claires (cas particuliers de groupements de constructions avec adjonction de nouveaux volumes).

##### **1.2.2.3 Toiture**

p.34 et p.54 : Pour la couverture du toit, l'utilisation de la lauze sera préférée. Les dessins de couvertures en lauze de schiste à débords sur corniche mouluré doivent être enlevés car trop exceptionnels pour servir d'exemples.

##### **1.2.2.4.1. Façades**

Au paragraphe 2, « pierre enduit et bardage » :

Il conviendrait de réserver l'appareillage de mur en pierre aux petits volumes ou bâtis annexes. En effet, la tendance néo-rustique des maçonneries de façades en pierre, sauf rares exceptions n'est pas traditionnelle, les maisons étant généralement enduites.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux talochée fin de teinte « terre soutenue » pour se fondre dans le paysage. Pour les teintes d'enduits, renvoyer impérativement au guide pratique de la Charte architecturale et paysagère du Cap corse.

P.36 et p.56: « interventions sur les maçonneries ». Préciser qu'il s'agit des petits volumes.

P. 38 et p.58: le nuancier extrait de la Charte architecturale et paysagère du Cap corse doit être cité comme source. Il faut par ailleurs dans le cas n°3, indiquer clairement que les fortes intensités d'enduit sont réservées aux bâtiments de culte ou aux demeures d'exception.

##### **1.2.2.5 Menuiseries**

Il s'agirait de favoriser le bois de couleur grise (au besoin du lamellé-collé moins cher) en cœur de village. Le PVC devrait y être interdit. Les menuiseries doivent être équipées en petits bois structurels ou rapportés à l'extérieur.

##### **Pour les fermetures :**

Les volets doivent être en bois persienné ou en bois à lames larges et horizontales.

Les volets roulants doivent être interdits.

Les portes doivent être en bois à lames larges et horizontales de même que les portes de garage.

P. 37 et p.57 : les deux modèles de fenêtres doivent être supprimés, il est préférable de préciser que les carreaux des fenêtres doivent être plus hauts que larges.

#### **1.2.2.6 Dispositifs techniques et installations environnementales**

Il conviendrait d'interdire les unités de climatisation en applique sur façade et imposer de les encastrent dans les maçonneries avec un volet de protection. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent également être interdits. Des solutions moins impactantes telles les installations au sol non visibles depuis l'espace public doivent être recherchées.

#### **Article 1.2.3. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

Les clôtures entre parcelles doivent être essentiellement végétales, constitués d'arbustes ou de haies vives d'espèces locales, doublées ou non d'un simple grillage souple sur potelets bois ou métalliques.

Les clôtures sur rue doivent être traitées de manière qualitative en privilégiant un aspect naturel, des murets bas en pierre et/ ou des haies végétales .

Il s'agirait d'interdire les grillages rigides préformés qui ne sont en rien qualitatifs et les remplacer soit par des grilles ferronnées à barreaudage droit et vertical, soit par des grillages souples.

Le portail doit être en bois, à lames larges et horizontales ou en fer forgé à barreaudage droit et vertical. Les piliers ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.