

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-CORSE

DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE DE CALENZANA

SEANCE DU 28 DECEMBRE 2022

N° 35-2022

L'an deux mille vingt-deux et vingt-huit décembre à 17 heures 30, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GUIDONI, Maire.

NOMBRE DE MEMBRES		
- afférent au conseil municipal : 19		
présents	absents	procurations
10	8	1

Etaient présents : MM. GUIDONI P, Maire, MARCHETTI F, MANICACCI L, ORSINI E, JACQ P Adjoint ; DELAUNEY C, GUGLIELMACCI C, VALLECALLE A, VILLANOVA JC, WEBSTER B, Conseillers Municipaux.

Absents : ALBANO PS, BERTINI M, CARCIONE C, FILIPPI S, GUGLIELMACCI M, HORRENBERGER A, MANICACCI JD, MARANINCHI F.

Excusés ont donné pouvoir : BICHERAY M à MANICACCI L.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : M. MARCHETTI F.

Date de la convocation
20/12/2022

Le Maire expose au Conseil Municipal le projet de Messieurs GRISOLI concernant le « Domaine du Prince Pierre », dont a été saisie la commune, sa mise en œuvre nécessitant des modifications au PLU en vigueur.

Date d'affichage
20/12/2022

Description du projet

Les principales vocations visées du projet sont : la promotion de l'agriculture, le développement agro-touristique et une rénovation patrimoniale.

L'emprise du domaine couvre une superficie de 106 hectares dont environ 40 ha de terres cultivables. Il est prévu la restauration de 2 300 m² de surface de plancher d'un édifice historique présentant un intérêt patrimonial, pour permettre l'accueil de touristes (oeno-tourisme) et la construction de bâtiments neufs développant une surface d'environ 6 500 m² de surface de plancher à vocation agricole pour permettre : la production, la promotion et vente et l'hébergement du personnel.

OBJET

REVISION ALLEGEE N°3

PROJET DU DOMAINE
PRINCE PIERRE

Intérêt du projet

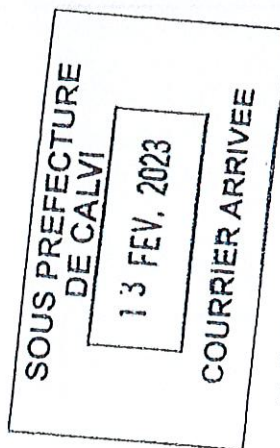
Le projet repose sur plusieurs piliers servant non seulement son propre développement, mais participant aussi directement à la réalisation d'objectifs majeurs pour l'ensemble du territoire communal. Ainsi, la « structuration d'une politique touristique » visant à « promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré qui soit générateur d'économie et d'emplois », est mise en exergue dans le PADD. Sur l'itinéraire touristique de la RD81, la valorisation d'éléments tels que « le pavillon de chasse du Prince Pierre », « la Torre Mozza » (château et ses dépendances) sont mentionnés.

La préservation, la mise en valeur des terres agricoles et le développement agro-touristique sont également des objectifs affirmés par la commune et dans lesquels s'inscrit pleinement le projet du « Domaine Prince Pierre ».

Le projet considéré à un intérêt, notamment au vu des orientations du PADD du PLU en vigueur et du PADDUC, lequel entraîne un avis favorable de la Commune à sa mise en œuvre.

Toutefois celle-ci nécessite de réviser le PLU, au droit du « Domaine Prince Pierre », les modifications à devoir être effectuées concernent :

- La conversion de la zone N(naturelle) en zone A(agricole) ;
- Le recalage du périmètre de l'E(espace) S(stratégique) A(agricole) ;
- Le repositionnement des E(espaces) P(roches) du R(rivage) ;



AFFICHE LE 04.04.2023
RETIRE LE 15.06.2023

- La mise au point d'un zonage et un règlement adaptés à la rénovation du Château.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur, approuvé le 1^{er} juin 2011, fait l'objet d'une procédure en cours de révision générale prescrite le 22 décembre 2016.

Le domaine est situé en discontinuité de toute urbanisation existante. Le projet est localisé sur un terrain classé en zone N et dans les espaces proches du rivage (EPR) tels que délimités par le PLU en vigueur, qui nécessite une adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

Il est donc envisagé de reculer les limites des Espaces Proches du Rivage ('EPR) sur la bande ouest de la commune pour les faire coïncider avec celles préconisées par le PADDUC.

Cette superposition anticipera la mise en compatibilité prévue dans le cadre de la révision générale en cours d'élaboration, qui a entre autres pour objet sa cohérence avec le PADDUC.

Le « Domaine Prince Pierre », situé ainsi hors des Espaces Proches du Rivages (EPR) sera reclassé en zone Agricole A. Les modifications à apporter au PLU nécessitent d'engager la procédure susmentionnée conformément aux articles L.153-8 et L.153 -11 du Code l'urbanisme.

Comme le prévoit le l'article L. 300-6 du code l'urbanisme, la déclaration de projet s'applique également à des projets privés comme c'est le cas pour le projet du « Domaine Prince Pierre ». Il porte sur une opération d'aménagement visant à la mise en valeur d'un patrimoine bâti, l'accueil d'activités agricoles et le développement touristique.

Conformément aux dispositions des articles L.153-34 et L.153-35 du Code l'Urbanisme, la commune décide pour procéder à ces évolutions, d'engager une procédure dite de révision allégée qui sera en cohérence avec les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de la révision générale du PLU en cours.

Le Conseil Municipal,
Où l'exposé du Maire et,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-34 et L.153-35,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 1er juin 2011 et ses évolutions successives ; partiellement abrogé le 28 mars 2022 s'agissant des zones AU,

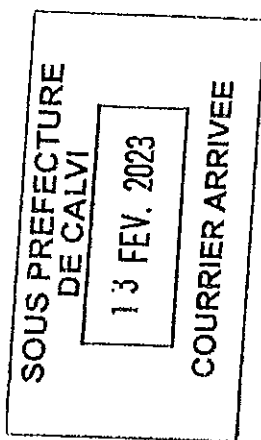
VU le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC) approuvé le 2 octobre 2015 et révisé le 5 novembre 2020 par l'Assemblée de Corse,

CONSIDERANT que le projet du « Domaine Prince Pierre » revêt un intérêt :

- Le projet contribue au soutien de l'économie locale en permettant le développement d'une exploitation agricole, l'élaboration et la promotion d'une production locale de très haute qualité ;
- Le projet contribue au renforcement du potentiel touristique de la Commune et à la promotion d'un tourisme de qualité, durable et équilibré générateur d'économie et d'emplois.
- Le projet participe à la mise en valeur du patrimoine bâti historique.

CONSIDERANT la compatibilité du projet au PADD **du PLU en vigueur,**

CONSIDERANT sa compatibilité au PADDUC,



Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DÉCIDE :

1 - D'engager une procédure de révision allégée du PLU

Les objectifs poursuivis sont l'évolution des points suivants du plan local de l'urbanisme de la commune :

- La mise en cohérence des Espaces Proches du Rivage du PLU avec ceux du PADDUC qui permet de basculer les zones AL en zone A et de permettre l'intégration et l'insertion du projet de « Domaine Prince Pierre » dans son environnement immédiat.
- L'ajustement du périmètre de l'Espace Stratégique Agricole (ESA) du PADDUC impactant la propriété considérée pour le recaler sur les espaces effectivement agricoles du « Domaine Prince Pierre » (à superficie inchangée)
- La réalisation du projet « Domaine Prince Pierre », qui via une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune et suppose un passage de zone N en zone A
- L'adaptation du règlement et du plan de la zone A, en introduisant :
 - Une distinction entre les zones A selon qu'elles sont ou non contiguës à des zones urbanisées de la commune.
 - La création d'un secteur Ah correspondant au château et à ses abords immédiats, autorisant sa restauration et son changement de destination, conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme.

2- De procéder, en application de l'article L.103-2 du Code de L'Urbanisme, à une concertation préalable qui sera organisée selon les modalités suivantes :

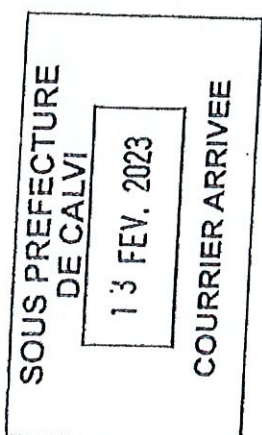
Moyens d'information prévus

- Publication sous forme électronique de la présente délibération sur le site Internet de la Commune ;
- Information de la population par voie de presse et affichage en Mairie et sur les lieux habituels d'affichage ;
- Mise à disposition en Mairie d'un dossier de présentation du projet et des éléments de mise en compatibilité du PLU envisagés, de son évolution, aux jour et heure habituels de la Mairie.

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, à la Mairie aux heure et jour habituels d'ouverture ;
- Rencontre du Maire ou d'un adjoint pour toute personne qui en fera la demande, aux heures habituelles de permanence des élus ;
- Possibilité d'écrire au Maire par courrier postal (Mairie de Calenzana place du Monument 20214 CALENZANA) ou par voie numérique à l'adresse mail urbanisme@calenzana.fr

À l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté au Conseil Municipal de la Commune de Calenzana.



3- De transmettre et notifier la présente délibération, en application des articles L.153-11 et L.132-7 et L.132-9 et du code de l'Urbanisme, au Préfet et aux Personnes Publiques Associées, soit :

- à Monsieur le Préfet de Haute-Corse ;
- à Monsieur le Président de l'Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse ;
- à Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Haute-Corse ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Corse,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Corse ;
- à Messieurs les Maires des communes limitrophes : Montegrosso - Galéria - Calvi - Zilia- Moncale ;
- à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Calvi Balagne ;
- à Monsieur le Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Balagne
- à la Section Régionale de Conchyliculture ;
- à Monsieur le Président du Conseil des Sites de Corse ;
- à Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de Corse ;
- à l'Institut National des Appellations d'Origine et de la qualité (INAO) ;
- au Centre Régional de la propriété forestière ;
- à la Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- à La Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

DIT que La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera également publiée au recueil des actes administratifs.

PRECISE que la présente délibération peut, conformément à l'article R 421-1 du Code de la justice administrative, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bastia (villa Montepiano 20407 BASTIA via l'application « Télérecours » accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et, le cas échéant, de sa réception par le représentant de l'État.

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site de la mairie de la Commune pendant le délai de deux mois, sera affiché en mairie et la mention de cette publication sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.



Le Maire

HAUTE-CORSE

Pierre GUIDONI