



COMMUNE DE

CALENZANA

**RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU**  
**PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT**  
**GENERAL DU PROJET ET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**

**PROJET DOMAINE PRINCE PIERRE BONAPARTE**

**PHASE DE CONCERTATION PREALABLE**

**Dossier de présentation**

# TABLES DES FIGURES

FIGURE n°1	Photos du domaine	Page 6
FIGURE n°2	Photo d'archive du château en 1887	Page 7
FIGURE n°3	Plan de localisation	Page 8
FIGURE n°4	Unité foncière du « domaine Prince Pierre »	Page 9
FIGURE n°5	Bâti existant sur le domaine	Page 13
FIGURE n°6	Photo d'archive du château en 1887	Page 14
FIGURE n°7	Zone de cultures - Bâtiments existants et créés	Page 15
FIGURE n°8	Représentation des éléments restaurés et projetés	Page 16
FIGURE n°9	Parcelles concernées par les modifications envisagées	Page 22
FIGURE n°10	PLU en vigueur   carte des zones	Page 23
FIGURE n°11	Position du site du projet et tissus urbains	Page 24
FIGURE n°12	Extrait du PLU en vigueur   secteur ouest	Page 25
FIGURE n°13	Extrait du PLU en vigueur   « Domaine Prince Pierre » et abords	Page 26
FIGURE n°14	Recul des EPR PLU sur les EPR PADDUC	Page 27
FIGURE n°15	Création de sous-secteurs dans zone A [ Ad etAh	Page 28
FIGURE n°16	Ajustement de ESA	Page 29

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

### *Tables des figures*

#### **A. La situation du projet**

1. Un site exceptionnel
2. Un patrimoine architectural unique

p. 6  
p. 7

#### **B. Le contenu du projet**

Valorisation d'un domaine agricole œnotourisme

1. Le programme
2. Les principes d'aménagement

p. 11  
p.12

#### **C. Mise en compatibilité du PLU**

1. L'intérêt général du projet
2. La cohérence entre la présente procédure de révision allégée et celle de révision générale en cours à l'échelle de la commune
3. Les modifications réglementaires envisagées
4. Rappel des étapes de la procédure

p.18  
p.19  
p. 20  
p. 30

## INTRODUCTION

L'objectif du présent document, conformément à la délibération n° 23-2022 du 13 avril 2022 est de permettre au public de prendre connaissance des premiers éléments du projet et de mise en compatibilité du PLU, qui vont se préciser tout au long de la procédure de révision dite allégée engagée

Les éléments qui y sont consignés permettent de nourrir la concertation préalable qui permet à toute personne le souhaitant de poser une question ou d'émettre un avis selon les modalités et supports précises dans la délibération citée.

Un registre est notamment à votre disposition en Mairie pour vos remarques et questions éventuelles.

Un compte-rendu du bilan de cette étape de concertation préalable sera présenté lors d'un prochain Conseil Municipal.

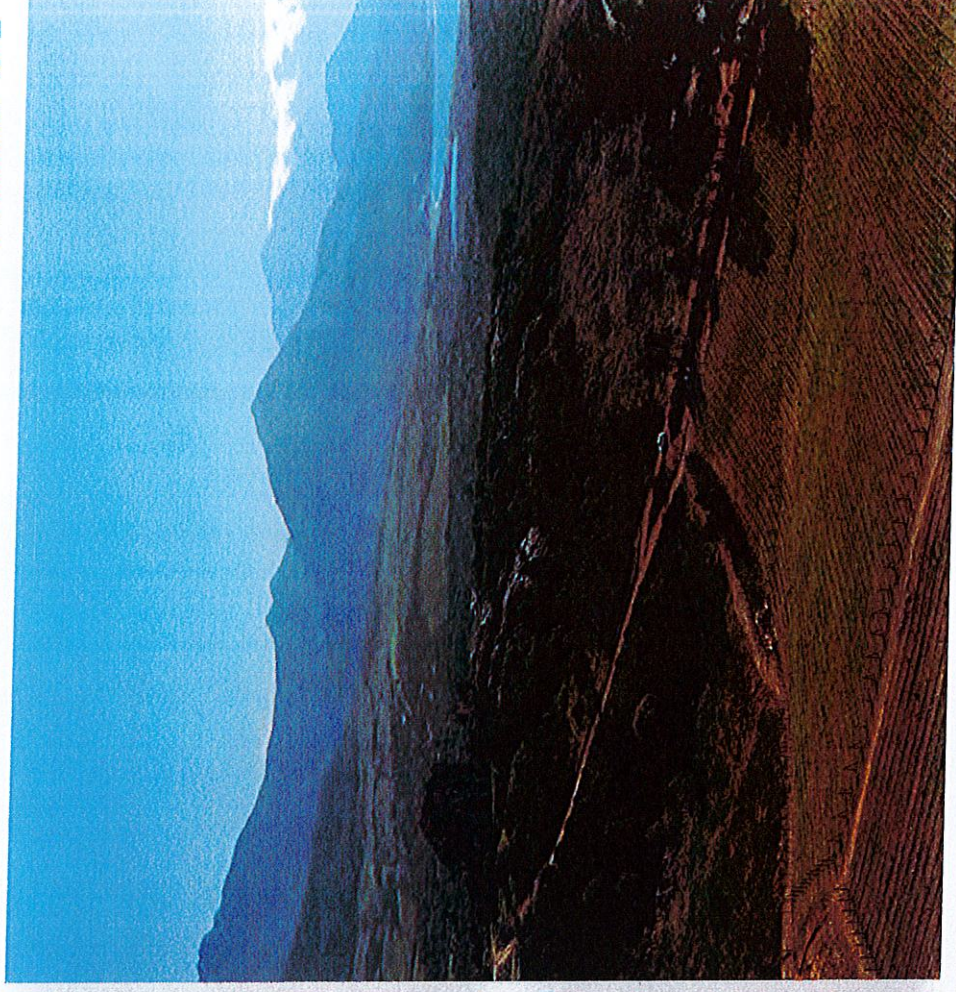
## A. La situation du projet

## 1. Un site exceptionnel

Entre la montagne et la mer, Le château Prince Pierre de Bonaparte se situe sur un promontoire qui ouvre des vues sur la baie de Crovani particulièrement remarquables.

La topographie accidentée qui offre ses qualités au site s'impose à la fois comme atout et contrainte impondérable du projet.

FIGURE n°1



## 2. Un patrimoine architectural unique

Elle comporte une partie de bâtiments existants à haute valeur historique, témoin d'un ensemble monumental - château et hameau ceints d'un mur – construit dans la deuxième partie du XIXème siècle par le Prince Pierre Bonaparte. À cet ensemble bâti , à l'origine plus vaste mais qui a subi, pour partie, l'outrage du temps et des pillages de matériaux), il faut aussi ajouter une tour, « la Torre Mozza », plus ancienne, et quelques constructions de bergeries, dispersées.

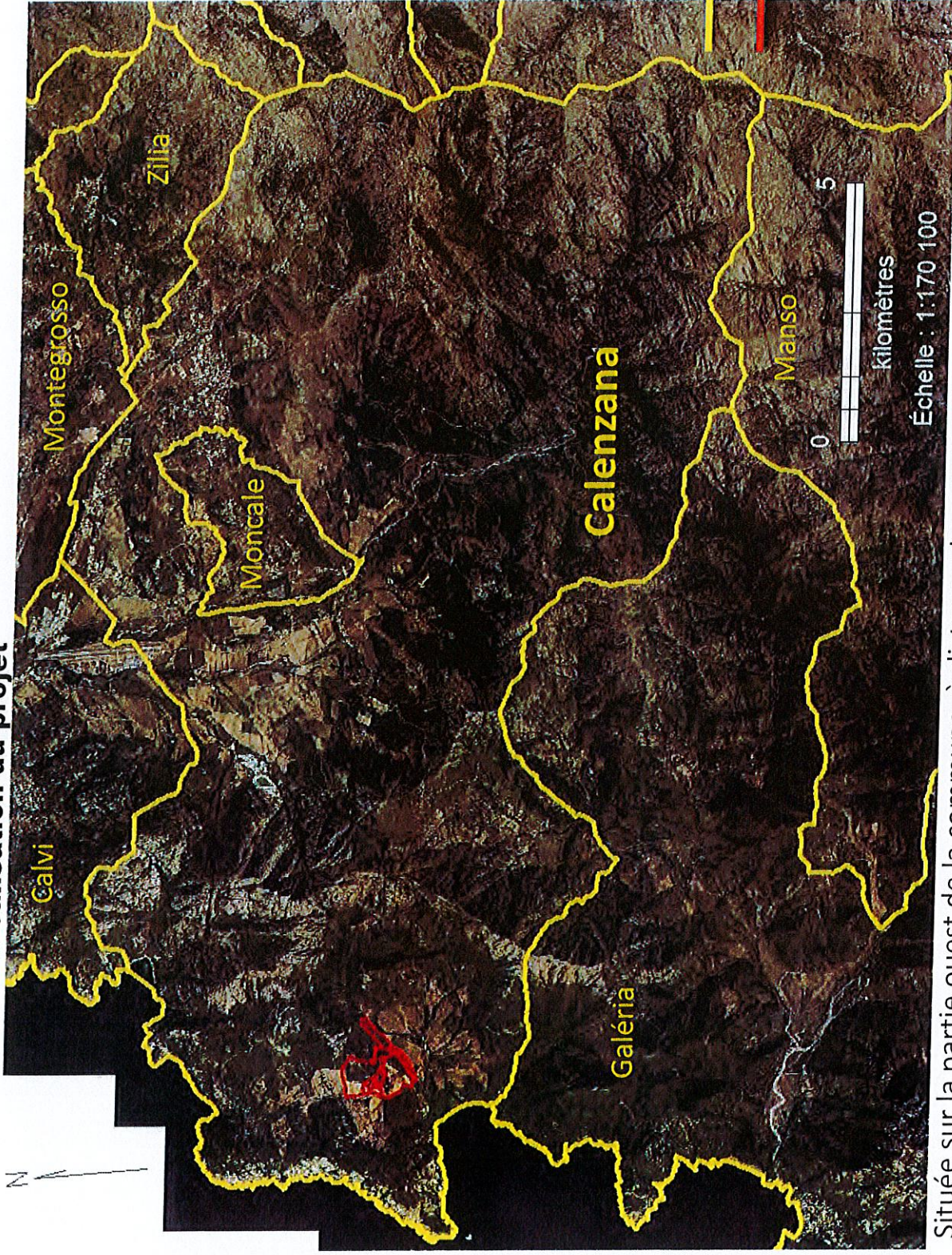
FIGURE n°2



**Patrimoine bâti (1887)**

## Plan de localisation du projet

FIGURE n°3

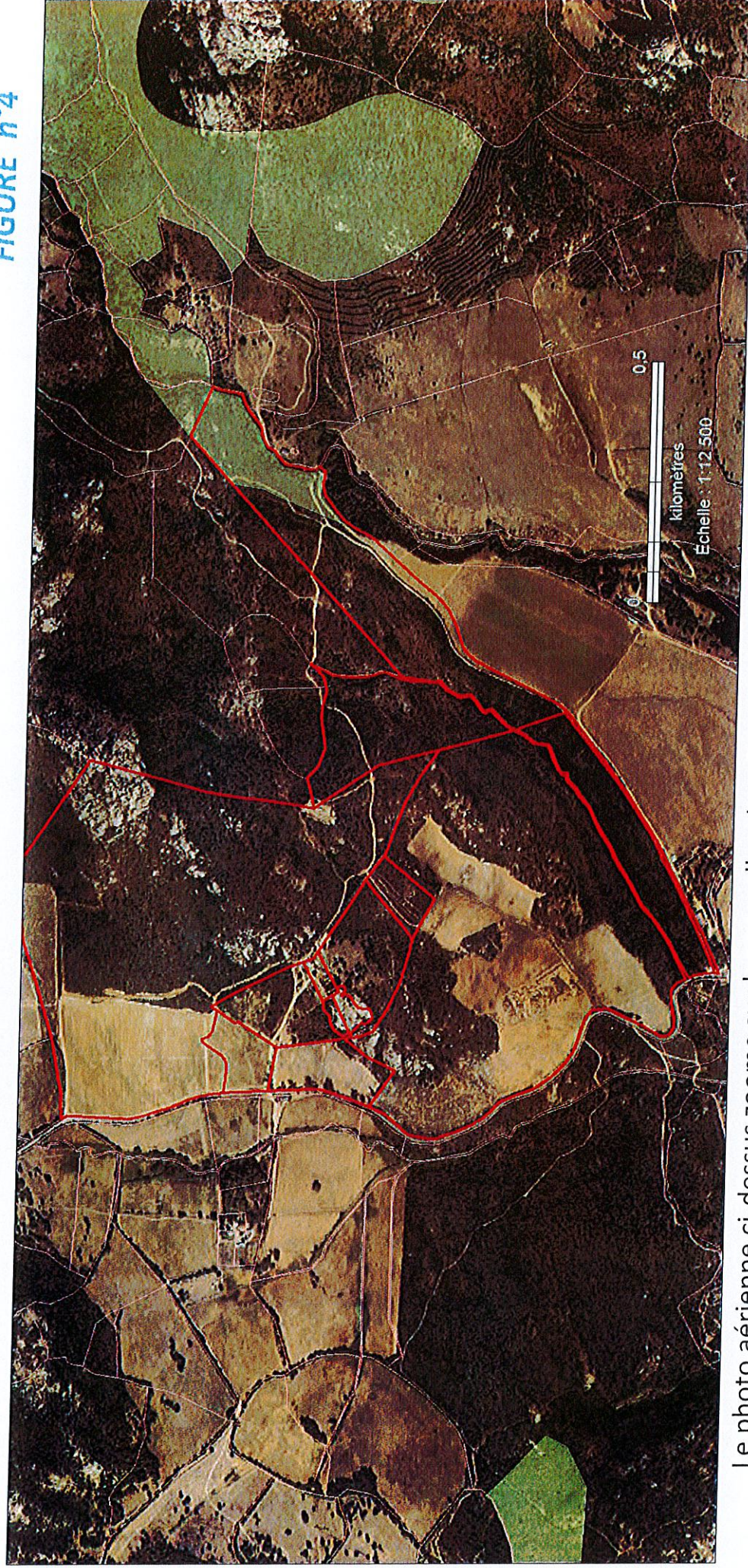


Située sur la partie ouest de la commune, à distance des zones urbanisées, l'unité foncière du domaine Prince Pierre comporte des sous parties assez contrastées : des terres cultivables de haute qualité en pente dans sa partie basse à l'ouest, des parties rocheuses et de maquis dans sa partie haute, centrale et à l'est.



## Unité Foncière du « domaine Prince Pierre »

FIGURE n°4



Le photo aérienne ci-dessus zoomez sur les parcelles du « Domaine Prince Pierre » qui totalisent 106 hectares et dont les zones cultivables sont bien visibles en teinte plus claire. Elles représentent 40 ha soit 38% de l'ensemble. Les aplats verts clairs sont les Espaces Boisés Classés du PLU

## **B. Le contenu du projet**

## **Valorisation d'un domaine agricole et bâti- Œno-agri tourisme**

Ce domaine fait l'objet d'un projet dont les objectifs consistent en une revalorisation d'une portion du territoire de la commune, laissé en déshérence depuis plus d'un siècle. Cette revalorisation comporte quatre dimensions principales : viticulture, oeno/agri tourisme, économie et patrimoine (paysager et architectural). Ce projet s'inscrit ainsi parfaitement dans les orientations du PADD du PLU en vigueur de la commune.

### Le programme

- Agricole tourné dans un premier temps vers la dimension viticole qui sera complété par cultures d'oliviers et élevage avec hangar, chai, vinothérapie, hébaerments des exploitants et du personnel.
- Valorisation des éléments patrimoniaux, historiques et leur ouverture à une découverte avec des visites guidées publiques (la tour, les caves du château, la muraille...)
- Hôtellerie tournée vers la découverte oenotouristique du terroir.

Les principes d'aménagement :  
dans le respect du site à haute valeur paysagère

Face aux qualités du site le projet choisit de mettre en œuvre une démarche écoresponsable : respect, insertion la plus fine possible dans son contexte.

Le concept d'insertion fine se traduit dans une implantation des constructions neuves au cœur du site, afin de préserver le plus largement possible l'existant sans s'étendre sur le paysage, manière d'offrir une seconde vie au lieu, en s'inscrivant doublement dans les traces de l'histoire : bâtie et fonctionnelle.

Le projet est aussi tourné vers le présent et l'avenir durables d'une activité agricole et touristique.

L'architecture jouera ainsi d'un contraste entre pierre rugueuse et matières lisses des réalisations ; entre architecture historique et réalisation résolument contemporaine.

Le projet étant situé dans une zone d'assainissement non collectif au PLU (pas de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement), il prévoit la réalisation d'un réseau autonome dont la conception et la réalisation seront, comme y oblige les lois sur l'eau contrôlées par le SPANC de la CC Calvi-Balagne, au moment du dépôt des PC.

**Bâti existant du « domaine Prince Pierre »**

**FIGURE n°5**



**Bâti existant | zoom sur le château et ses abords**

**FIGURE n°6**



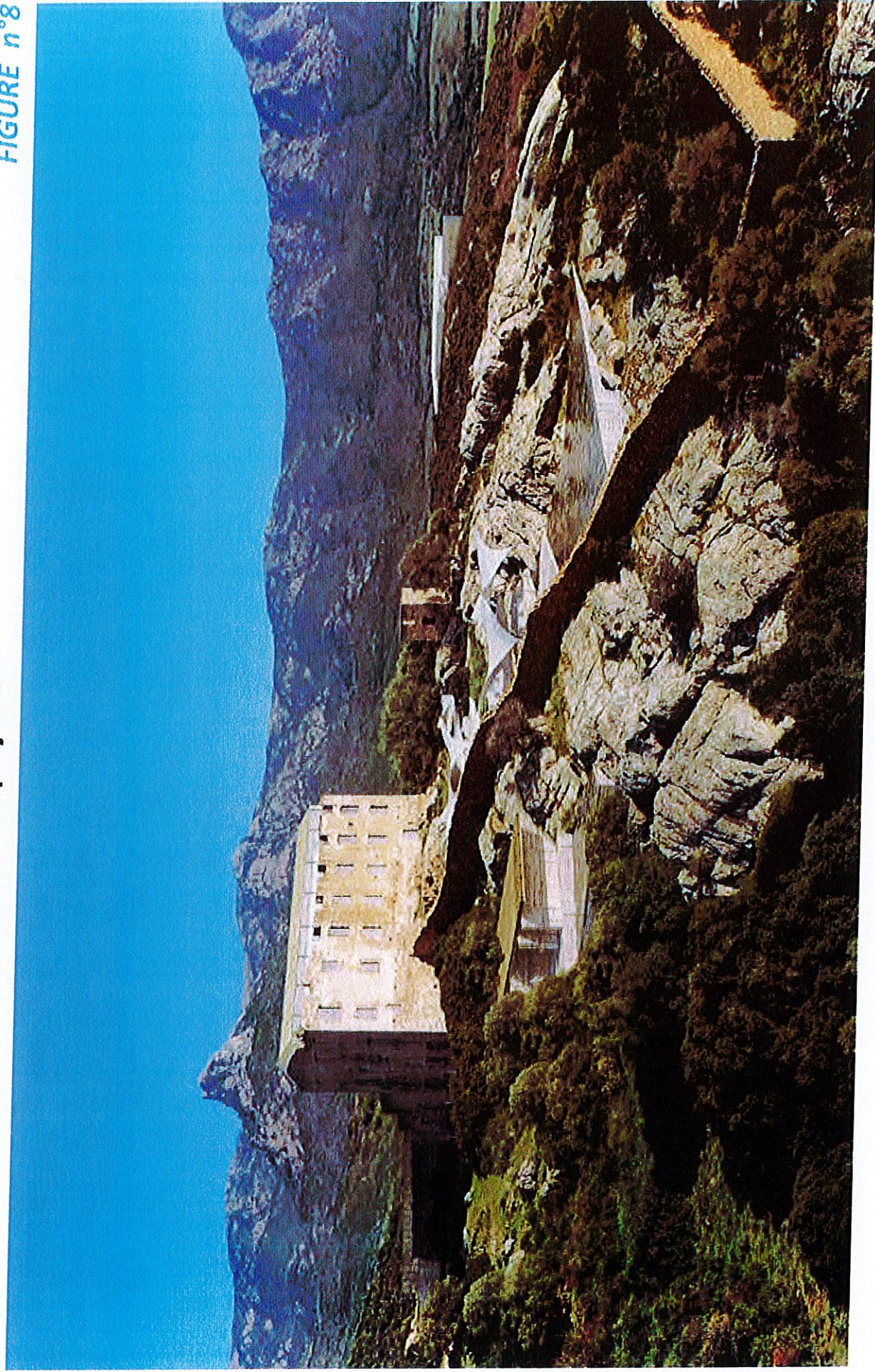
**Zone de cultures - Bâtiments existants et créés**

**FIGURE n°7**



## Représentation des éléments restaurés et projetés

FIGURE n°8





## C. Mise en compatibilité du PLU

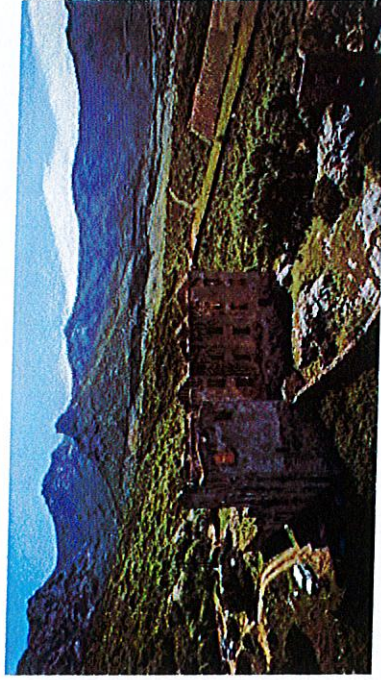
## 1. L'intérêt général du projet



Le projet du « Domaine Prince Pierre » revêt un caractère d'intérêt général :

- 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 mise en valeur du patrimoine bâti historique.

Le projet repose sur plusieurs piliers participant directement à la réalisation d'objectifs majeurs d'intérêt général 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 » -soit le château et ses dépendances- sont mentionnés. Ainsi également de la préservation, de la mise en valeur des et du développement agro-touristique qui sont des objectifs affirmés par la commune et dans lesquels s'inscrit pleinement le projet du « Domaine Prince Pierre ».



## 2. La cohérence entre la présente procédure de révision allégée et celle de révision générale en cours à l'échelle de la commune

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

- La mise en cohérence des EPR 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 des ESA du PADDUC 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 immédiat, autorisant sa restauration et son changement de destination, conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme.

### 3. Les modifications réglementaires envisagées

Il y a un contraste fort entre les zones urbaines et zones limitrophes et des territoires éloignés marqués par la discontinuité de l'urbanisation. C'est le cas de la situation du domaine Prince Pierre éloigné d'une dizaine de km de cœur de village d'une commune très étendue.

Comme le souligne la PADD « L'ampleur de la superficie du territoire communal et la segmentation des unités paysagères ont créé au fil de l'histoire de multiples éléments de discontinuité sources de difficultés pour l'aménagement et la gestion du territoire. C'est un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que de résoudre cette problématique.

Le patrimoine d'un bâti historique tel que celui conçu par le Prince Pierre Napoléon Bonaparte et les terres qui lui sont liés expriment bien cet écart entre potentiels et concrétisation qui supposent d'admettre collectivement un équilibre économiquement viable entre conservation et valorisation.

L'atout que représente aujourd'hui le projet du « Domaine Prince Pierre » et le haut niveau d'ambition de ses promoteurs sont une occasion pour la Commune, de mettre en adéquation les objectifs qu'elle affiche et la possibilité d'adapter par la procédure de révision allégée un secteur de la commune un ensemble foncier qui présente de très grandes qualités paysagères mais aussi des contraintes très fortes pouvant en obérer la valorisation, voire seulement le maintien.

## Synthèse propositions

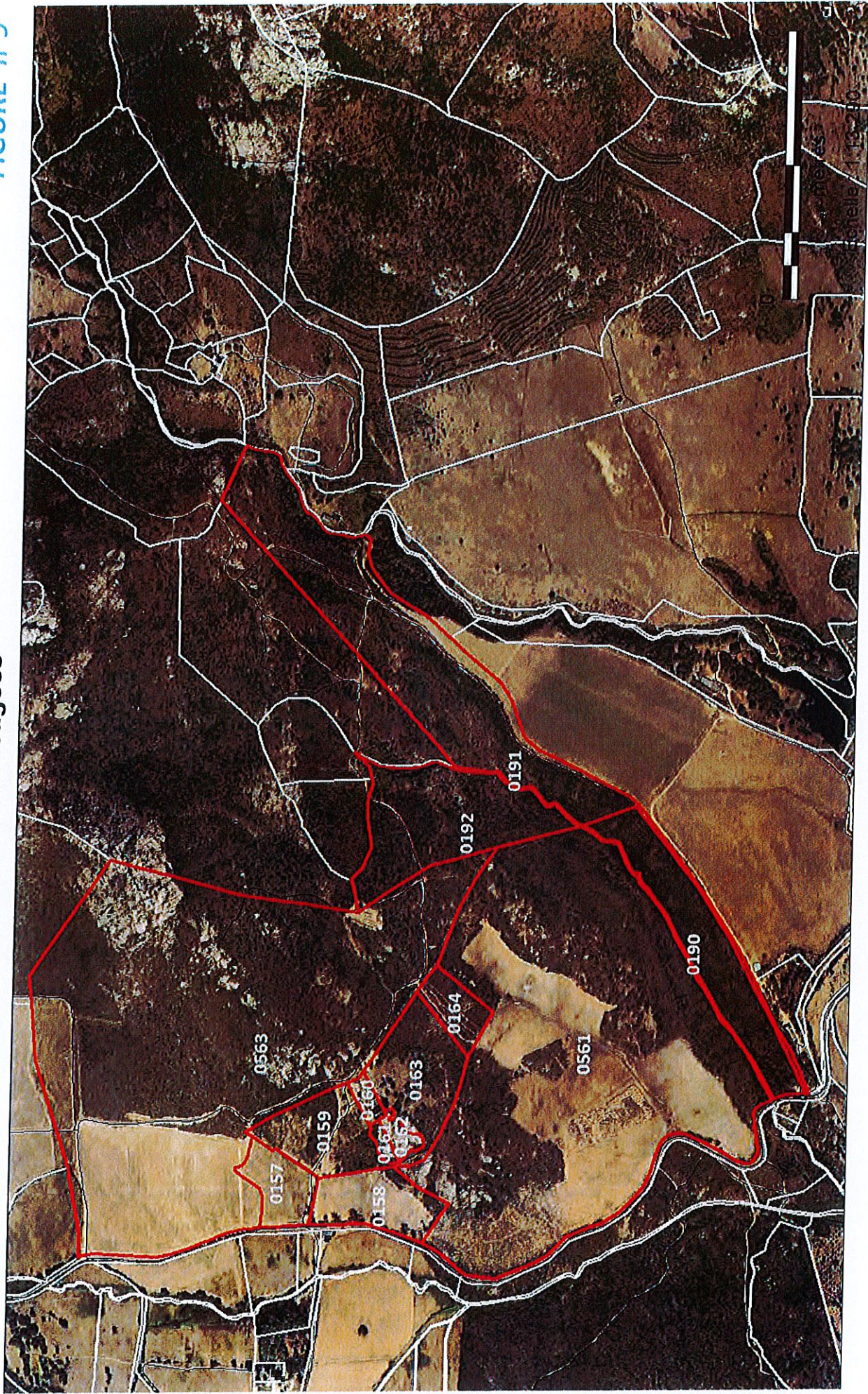
Le domaine est situé en discontinuité de toute urbanisation existante. Le projet est localisé sur un terrain classé en zone N et dans les espaces proches du rivage (EPR) tels que délimités par le PLU en vigueur, ce qui nécessite que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur soit adapté.

Il est donc prévu de reculer les limites des 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 pour un des objets la mise en compatibilité 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.

- a.** Superposer la limite EPR Commune à celle du PADDUC
- b.** Basculer les espaces actuellement en zone AL, hors des EPR en zone A
- c.** Passer le domaine Prince Pierre de zone N en zone A
- d.** Prévoir dans le règlement de la zone A :
  - un sous-secteur  $A_d$  | Constructibilité logement tenant compte de l'éloignement des zones habitées
  - un sous-secteur  $A_h$  | Changement de destination château et abords
- e.** Modifier pour la préciser la limite des ESA à même superficie, afin qu'elle corresponde aux espaces effectivement cultivables

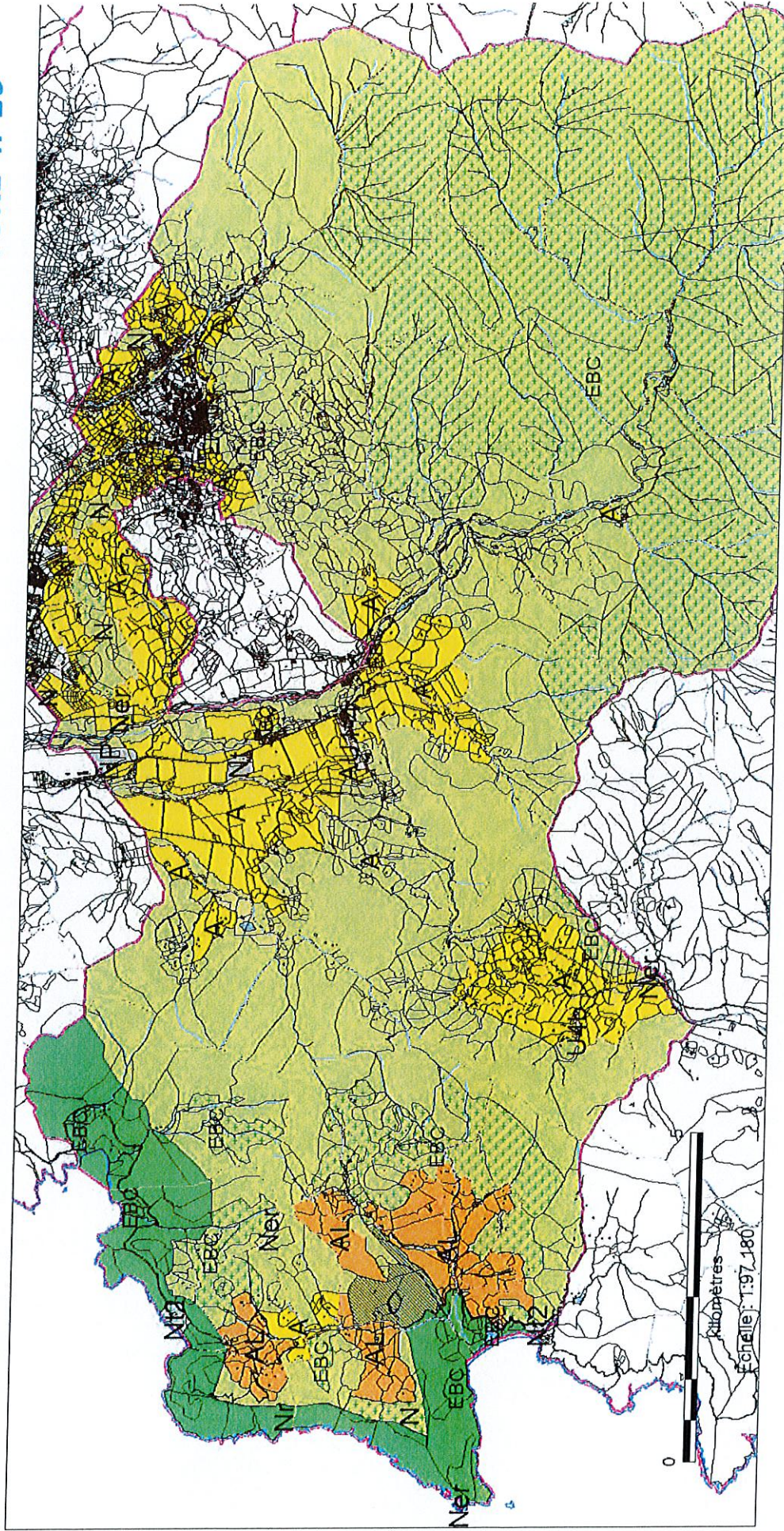
**Parcelles concernées par les modifications envisagées**

**FIGURE n°9**



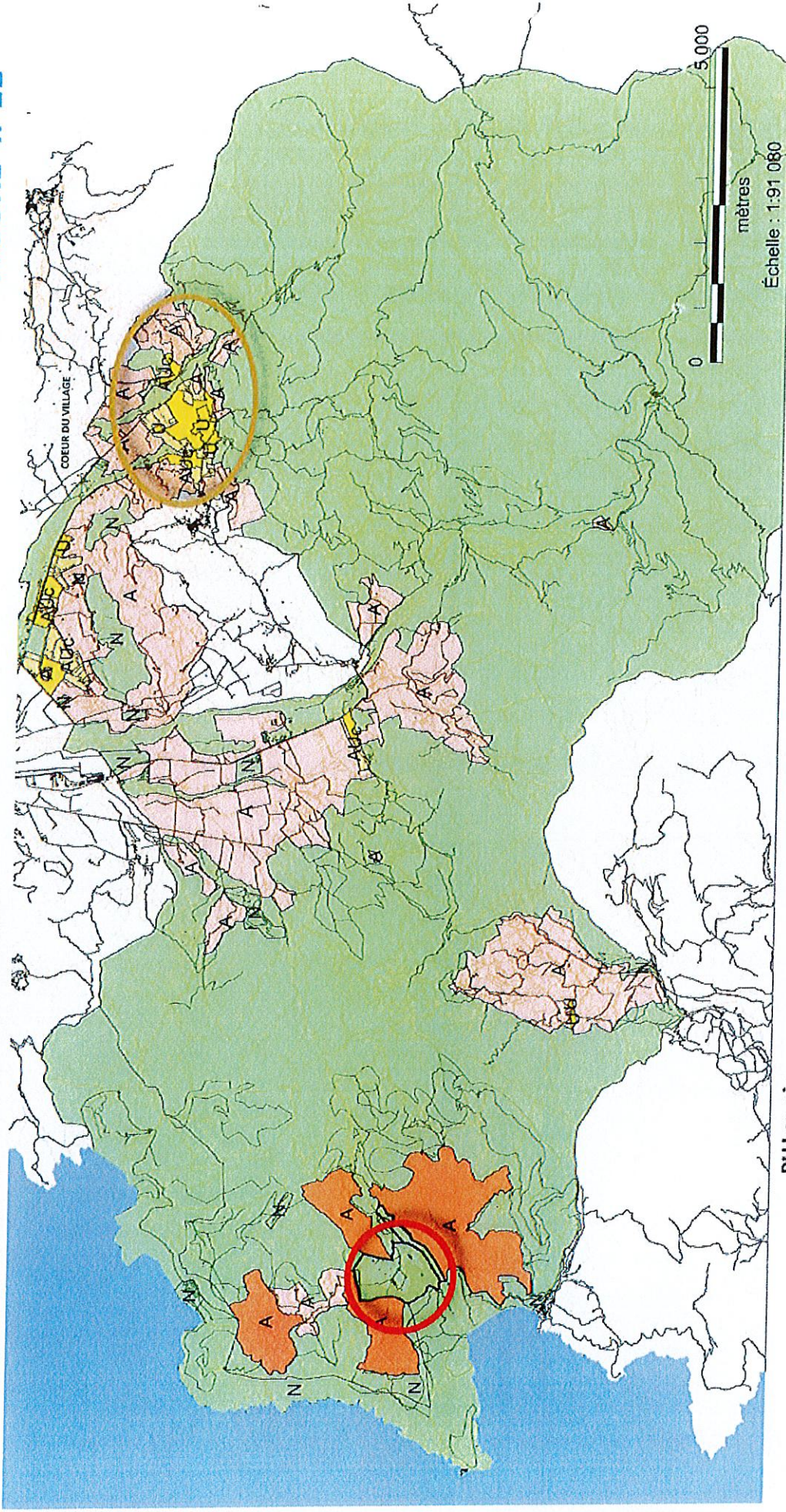
PLU en vigueur | carte des zones

FIGURE n°10



# Position du site du projet et tissus urbains

FIGURE n°11



Source : Département de Haute Corse, Commune de Calenzana, Carte zonages du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 1er juin 2011

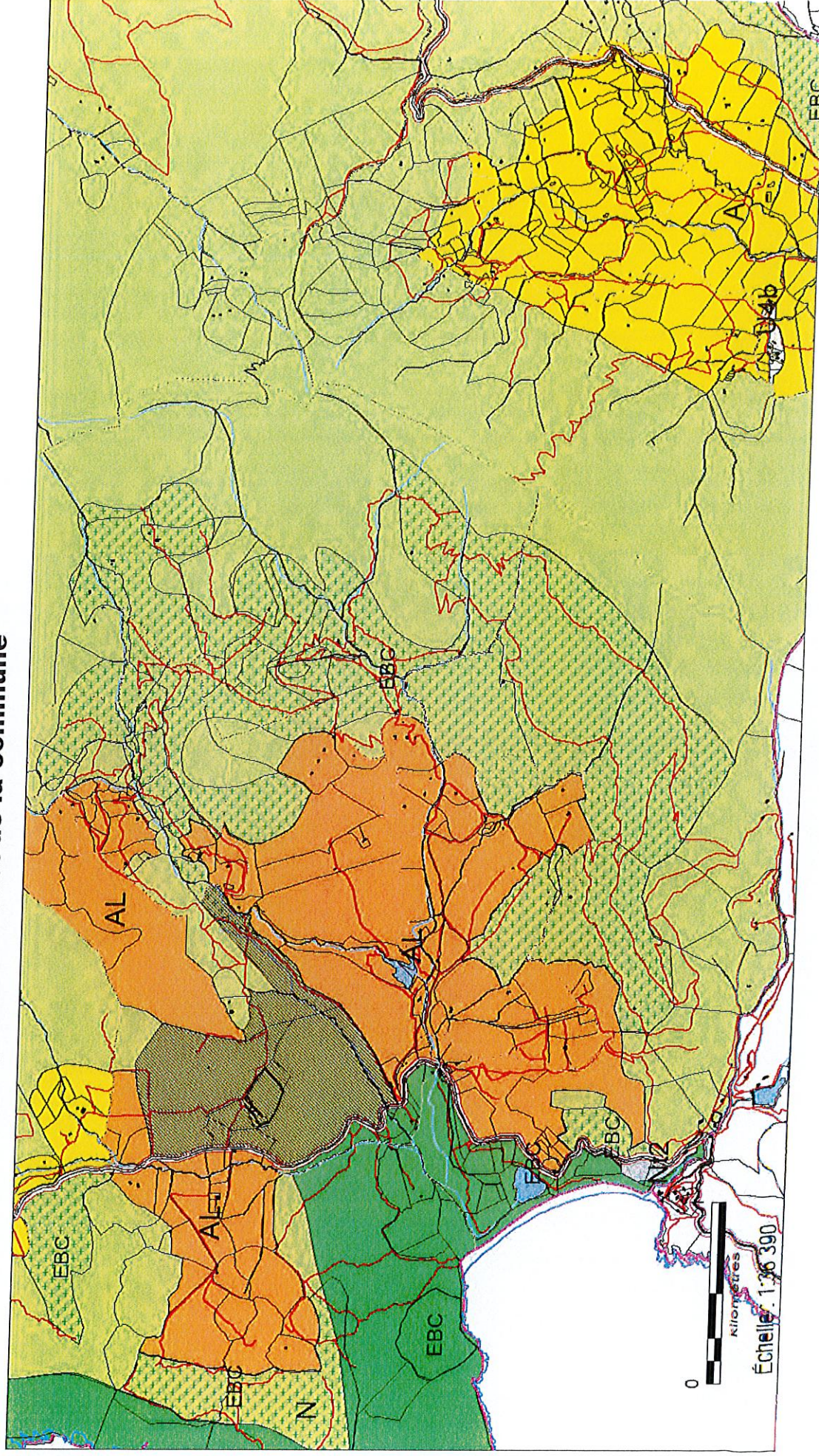
Cartographie : Cité Qua Non 2022



# PLU en vigueur | Zonage AL lié au espaces proches du rivage (EPR)

FIGURE n°12

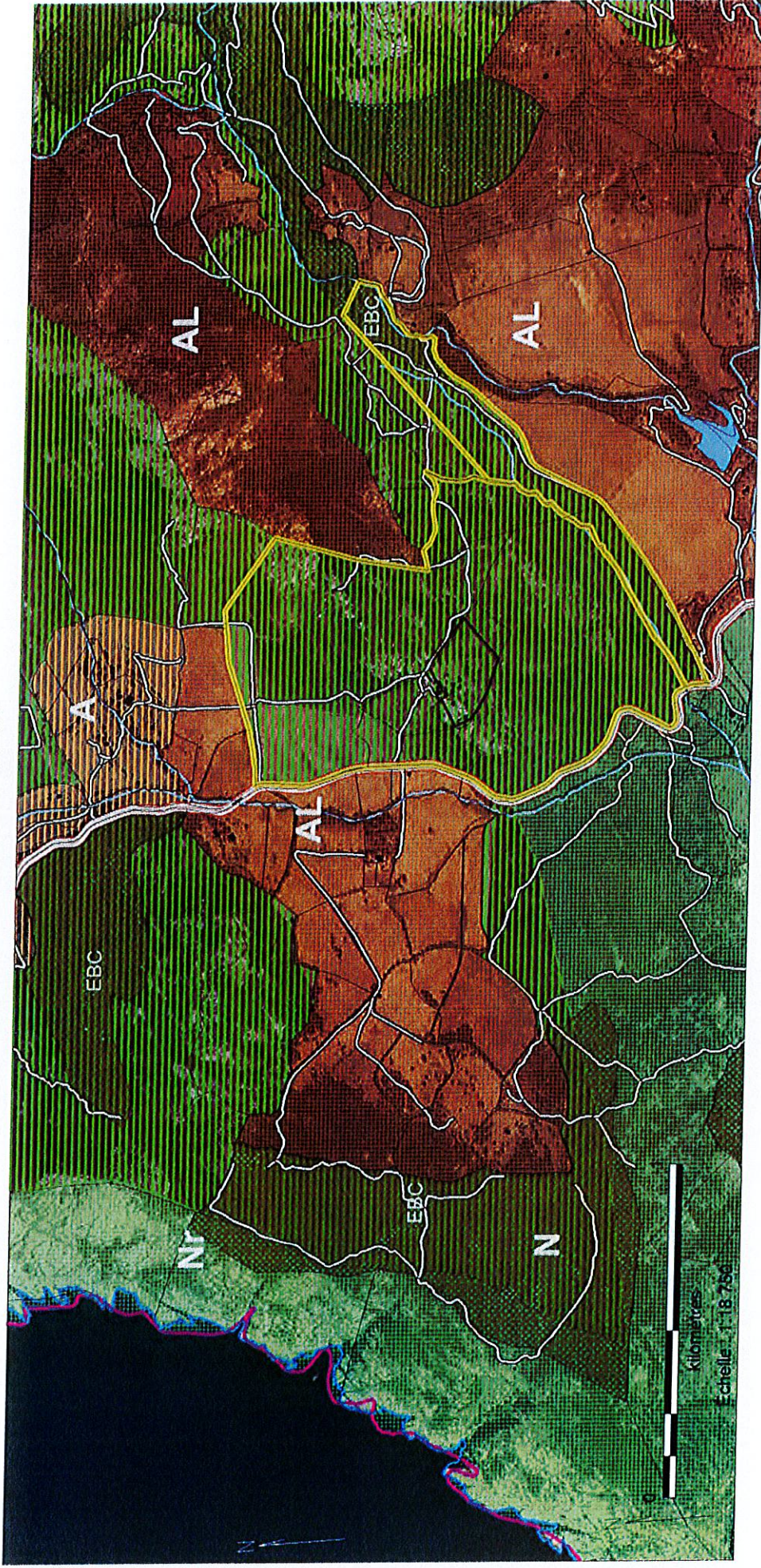
Extrait du PLU en vigueur | secteur ouest de la commune



# PLU en vigueur | Zonage AL lié au espaces proches du rivage (EPR)

FIGURE n°13

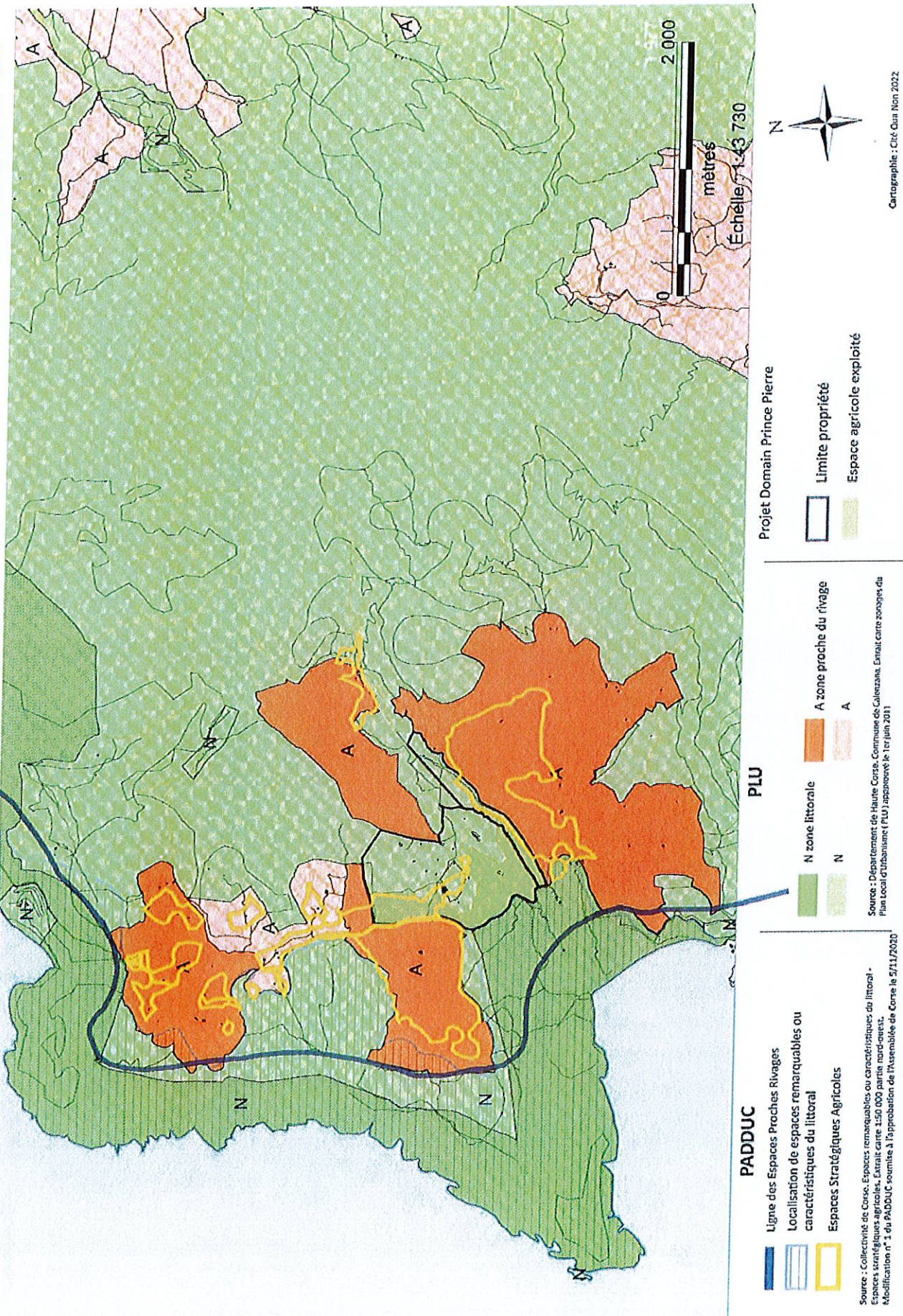
Extrait du PLU en vigueur | « Domaine Pierre » et abords



# PLU en vigueur | Proposition a de modification pour mise en compatibilité

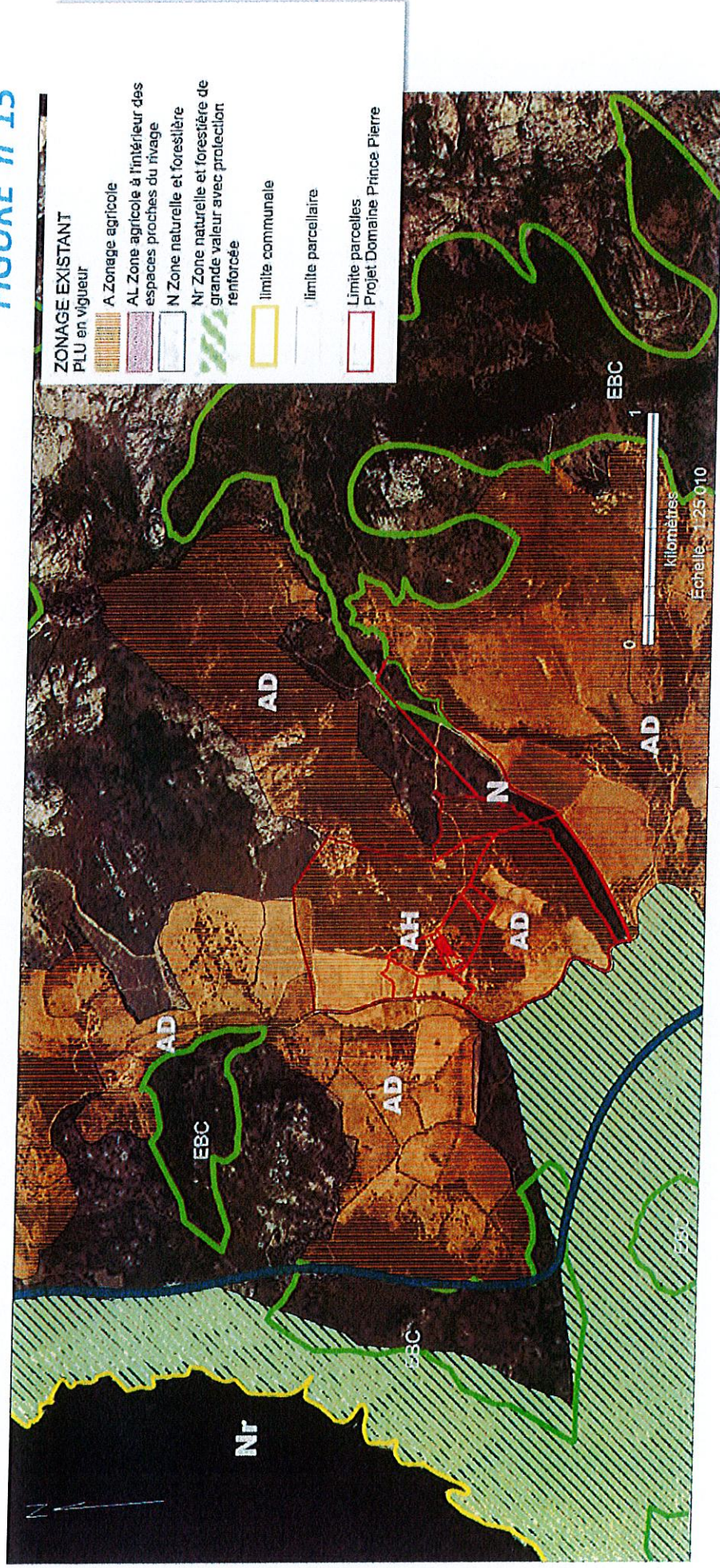
Recul des EPR PLU sur les EPR PADDUC | Zones AL basculées en A

FIGURE n°14



**PLU en vigueur** | Propositions **c** et **d** de modification pour mise en compatibilité  
Création de sous-secteurs dans zone A [ Ad etAh

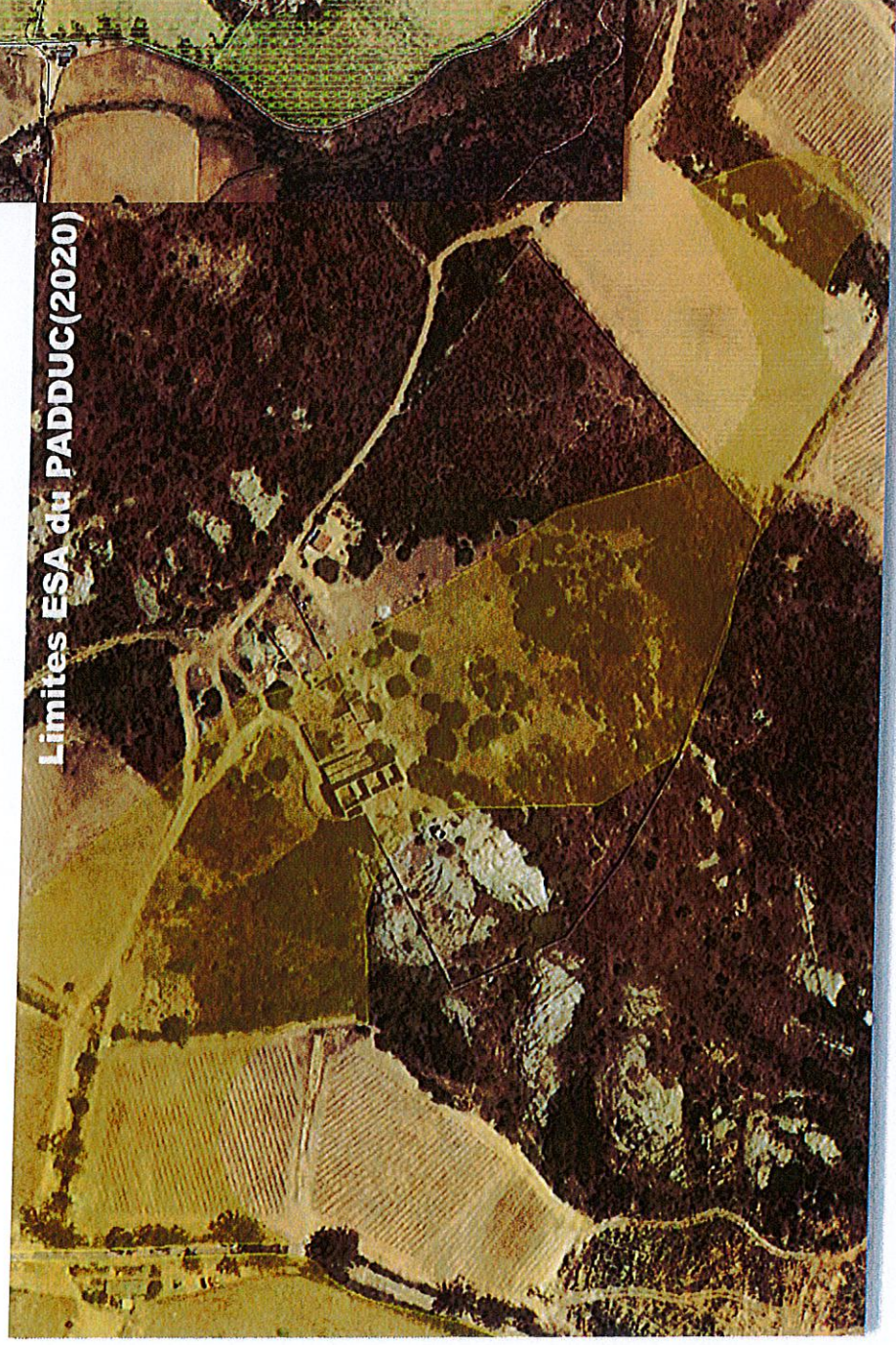
**FIGURE n°15**



**PLU en vigueur | PADDUC Proposition E de modification pour mise en compatibilité**  
Ajustement de ESA sur les espaces effectivement cultivables



**FIGURE n°16**



## 4. Rappel des étapes de la procédure

La procédure de révision allégée va se dérouler selon trois étapes, chacune ouverte par une délibération du Conseil Municipal

### A. Lancement de la procédure

C'est une délibération d'intentions exposant l'objet, les motifs, les orientations du projet concerné et la spécificité de la procédure de révision du PLU utilisée. Cette étape s'achève sur une phase de concertation, relative au projet et à ses conséquences en matière de modifications réglementaires, dont le Conseil Municipal, au cours d'une séance sans vote, tire le bilan.

### B. Arrêt du projet de révision allégée.

La délibération du Conseil Municipal :

- S'ouvre par un compte rendu du bilan de la concertation préalable précédemment menée ;
- Expose le contenu des modifications à apporter au PLU. Concernant le Domaine du Prince Pierre : conformité PADD, documents graphiques /zonages. Règlement ;
- Soumet le projet de révision allégée à l'examen conjoint des PPA (MRAE, CTPNAF...)
- S'achève par la mise à enquête publique du contenu de la révision

### C. Approbation de la révision allégée conduisant à la mise en compatibilité du PLU avec le projet spécifique "Domaine Prince Pierre".

La délibération du Conseil Municipal :

- S'ouvre sur un bilan de l'enquête publique ;
- Expose les modifications proposées au PLU ;
- S'achève sur l'approbation des modifications proposées.