

DEPARTEMENT
DE LA
HAUTE-CORSE

N°2-2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE CALENZANA

SEANCE DU 11 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre et le onze du mois de mars à 18 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
13	6	1

Etaient présents : MM. GUIDONI P, Maire, MANICACCI L, ORSINI E, JACQ P, Adjoints ; BICCHIERAY M, BERTINI M, CARCIONE C, DELAUNEY C, GUGLIELMACCI C, HORRENBERGER A, VALLECALLE A, VILLANOVA JC, WEBSTER B, Conseillers Municipaux.

VOTE		
pour	contre	abstentions
14	0	0

Absents : FILIPPI S, GUGLIELMACCI M, MANICACCI JD, MARANINCHI F, MARCHETTI FM,

Excusés ont donné pouvoir : ALBANO PS à BERTINI.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

Secrétaire de séance : M. ORSINI E.

Date de la convocation
04/03/2024

Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune a, en date du 28 décembre 2022, entamé une procédure de révision allégée du PLU dans le secteur du Château du Prince Pierre à Luzzibéu.

Date d'affichage
04/03/2024

Au stade de cette procédure, Il convient maintenant d'acter la concertation préalable obligatoire conformément aux articles L. 153-11 et L. 103-2 du code de l'urbanisme et arrêté le projet de révision.

Le Conseil Municipal,
Où l'exposé de son Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-11, 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 24 mars 2022 s'agissant des zones AU1 et U4, qui ont été annulées au titre d'application de l'article L.121-8 de Code de l'Urbanisme,

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 ;

VU la délibération en date du 17 novembre 2016, approuvant la procédure de lancement,

VU la délibération en date du 28 décembre 2022 n°35-2022 ayant pour objet l'engagement de la procédure de révision allégée du PLU et la définition des modalités de concertation au titre de l'application des articles L.153-8 et L 153-11 du code de l'urbanisme,

VU :

- 1. Le projet justifiant la procédure de révision allégée** (article L153-34 du code de l'urbanisme)

Situé à l'ouest de la commune, de part et d'autre de la RD81, le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) s'étend sur 160 hectares incluant des éléments de patrimoine bâti historique : le château et ses dépendances, la Torre Mozza. Il est aujourd'hui en zone de type N au PLU.

OBJET

**REVISION ALLEE N°3
DU PLU**

**BILAN DE LA
CONCERTATION
PREALABLE ET ARRET
DU PROJET**



Attachée le 13/03/2024 / RETENUE LE 16.05.2024

Le projet développé sur ce domaine permet de répondre et mettre en œuvre les orientations du PADD du PLU que sont « la structuration d'une politique touristique visant à promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré qui soit générateur d'économie et d'emplois (...) la préservation, la mise en valeur et le développement agro-touristique ».

Le projet agricole et oenotouristique du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte repose sur les composantes suivantes :

- Le développement d'une exploitation agricole de production locale de très haute qualité (AOC, AOP) : vignes, oliviers, miel et safran) de haute qualité et élevage ovin.
- La promotion et la valorisation des productions agricoles autour d'activités comme : vinothérapie, dégustation, vente des produits cultivés.
- Des possibilités d'hébergement hôtelier dans le château restauré
- Une découverte historique, architecturale et paysagère du domaines (visites, activités pédagogiques et patrimoniales).

Ce projet participe ainsi au soutien de l'économie locale en contribuant 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. Il participe aussi à la mise en valeur du patrimoine bâti historique.

Le secteur impacté par les évolutions est en discontinuité de l'urbanisation continue et compacte du village -ce qui est la cas de nombre de formes urbaines traditionnelles de la commune. Les principes sont toutefois d'y respecter une urbanisation économe des ressources (espace, eau, énergie...) et des constructions reprenant ou s'inspirant, par une interprétation adaptée aux besoins contemporains, la pertinence des gabarits, couleur, matériaux et formes des constructions traditionnelle. Les constructions nouvelles procéderont, dans leur implantation, d'un souci accru d'intégration dans le paysage et la topographie.

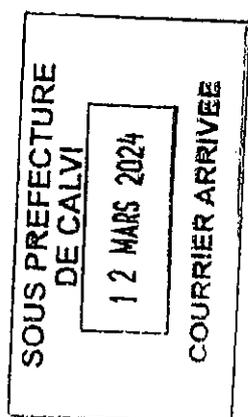
Le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt historique (conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme) ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Il est destiné au développement d'une activité oenotouristique en lien directe avec la valorisation de l'exploitation agricole. Les bâtiments conservés peuvent accueillir les fonctions d'habitation et d'accueil hôtelier dans une vocation patrimoniale et oenotouristique.

Pour permettre la réalisation de ce projet important pour la commune et en cohérence avec ses orientations à la fois de soutien à l'agriculture et de mise en valeur du territoire, il est nécessaire d'apporter des modifications au PLU en vigueur.

Sur les conseils de la DDTM, la procédure de révision allégée a été retenue pour engager des modifications réglementaires ponctuelles mais nécessaires.

2. Les modifications du règlement en vigueur

Ces modifications répondent à une double préoccupation : de cohérence avec le PADD du PLU en vigueur, comme l'exige la procédure retenue ; mais aussi de cohérence avec la révision générale du PLU en cours d'élaboration, dont, pour rappel, l'un des objets principaux est la prise en compte du PADDUC. Sont seulement listées ci-dessous les types de modification apportées dans le cadre du projet de la révision allégée et les incidences de modifications à



apporter dans le cadre de la révision générale. Leur détail est inclus dans le document annexé à la présente délibération.

En outre, le changement de destination du château, et la surface totale du projet (supérieure à 5 hectares) demandant une évaluation environnementale, exigent que le projet soit soumis à un avis conforme de la CTPENAF. Les documents spécifiques sont également annexés à la présente délibération.

Les modifications apportées dans le cadre de la révision allégée PLU sont :

- a. Passage d'une partie du domaine PPNB de zone N en zone A (106 ha).
- b. Création dans la zone A d'un secteur A' à l'intérieur duquel sont délimités 3 sous-secteurs :
 - Un sous-secteur A'p (p pour « patrimoine ») correspondant au changement de destination château et de ses abords en hébergement et accueil hôtelier
 - Deux sous-secteurs A' h1 et A' h2 (h pour « hébergement ») |destiné aux logements des personnels agricoles
- c. Modification sur le domaine PPNB de la limite des ESA, afin qu'elle corresponde à des espaces effectivement cultivables et soit en cohérence avec le projet agro-oenotouristique lié au domaine PPNB,

Les incidences prises en compte dans la révision générale PLU sont :

- a. Superposer la limite EPR communale à celle du PADDUC et basculer les espaces actuellement en zone AL, hors des EPR, en zone A.
- b. Procéder à la prise en compte – A indicé « s » à faire figurer sur les pièces graphiques- et aux ajustements éventuels des limites des Espace Stratégiques Agricoles (ESA) sur l'ensemble du territoire communal à surface totale à minima constante.

3. Les prochaines étapes de la procédure à l'issue de cette délibération d'arrêt du projet

- Un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées à la procédure conformément à l'article L 123-13 II du code de l'urbanisme.
- L'examen du projet par la CTPENAF conformément à L 151-11 du CU pour avis conforme.
- La saisine par le Maire du Président du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur
- Déroulement de l'Enquête publique (EP)
Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que l'avis de la CTPENAF seront joints au dossier d'enquête publique.
- Les ajustements éventuels du projet arrêté à l'issue de l'EP
- La délibération d'adoption de la révision allégée et entrée en vigueur.

4. Le bilan de la concertation préalable

La concertation préalable obligatoire conformément aux articles L. 153-11 et L. 103-2 du code de l'urbanisme s'est déroulée selon les modalités fixées dans la délibération n° 35-2022 du 28 décembre 2022.

Le projet de révision allégée n°3 n'a fait l'objet d'aucune inscription sur le registre de concertation, d'aucun courrier adressé à Monsieur le Maire, ni d'aucun courriel sur les adresses numériques mises à disposition.

Ainsi le projet de révision allégée n'ayant pas fait l'objet d'observation, remarque ou demande de modification de la part d'habitants ou d'associations,
Le bilan de la concertation est en conséquence favorable.

CONSIDÉRANT le déroulement de la concertation préalable et son bilan,

CONSIDÉRANT la prise en compte dans le projet de remarques et recommandations formulées par le Préfet, la DREAL et l'INAO, sur la base de la délibération 35-2022 du 28 décembre 2022, d'initiation de la procédure et d'exposé des intentions du projet,

CONSIDÉRANT le dossier de révision allégée du PLU, tel qu'il est annexé à la présente, prêt à être arrêté,

Après en avoir délibéré à l'**unanimité**,

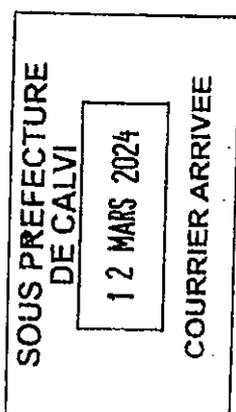
ACTE le bilan favorable de la concertation préalable relative à la présente révision allégée n°3 du PLU de la commune.

ARRÊTE le projet de révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

SOUMET pour avis aux Personnes Publiques Associées le projet de révision allégée n°3 du PLU, lors d'un examen conjoint, conformément à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

DONNE POUVOIR au Maire de procéder à tous les actes nécessaires à la révision allégée du PLU et de signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment l'organisation d'une enquête publique conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme.

TRANSMET et NOTIFIE 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,
- Monsieur le Président de l'Exécutif de la Collectivité Territoriale de Corse,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Haute-Corse,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie de la Haute-Corse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Corse,
- Messieurs les Maires des communes limitrophes : Montegrosso -Galéria -Calvi -Zilia-Moncale,
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Calvi Balagne,
- Monsieur le Président du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Balagne,
- La Section Régionale de Conchyliculture,
- Monsieur le Président du Conseil des Sites de Corse,

- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de Corse,
- L'Institut National des Appellations d'Origine et de la qualité (INAO),
- Le Centre Régional de la propriété forestière,
- La Commission Territoriale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

DIT que le dossier annexé de révision allégée, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal ainsi que le dossier soumis à l'avis conforme de l'Autorité Environnementale sont tenus à la disposition du public, aux conditions habituelles d'accès à la Mairie.

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 sous forme électronique sur le site de la mairie de Calenzana (www.calenzana.corsica) et, le cas échéant, de sa réception par le représentant de l'État. Elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de deux mois également et la mention de cette publication sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Sous-préfecture le
Et de la publication le

Le Secrétaire de Séance

Le Maire,

M. Etienne ORSINI

M. Pierre GUIDONI.



