



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU
RAPPORT DE PRÉSENTATION
DOCUMENT SOUMIS A L'AVIS DE LA CTPENAF

SECTEUR DOMAINE PRINCE PIERRE-NAPOLÉON BONAPARTE

Commune : **CALENZANA** | soumise à la Loi Littorale
Type de procédure : **PLU révision allégée***
Date d'arrêt (PLU) : *PLU en vigueur 1/06/2011*

Références réglementaires principales

* *Dans le cas d'un PLU, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés au L.151-13, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet **d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, **à l'avis conforme de la CTPENAF** (L 151-11 du CU).*

Code de l'urbanisme
article L153-34

Extrait :

*Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) lorsque, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :***

*1/ La révision a **uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.***

Table des figures

I. Présentation du territoire communal	4
a. Déterminisme géographique de la commune	5
b. Répartition de l'occupation des sols et descriptif	6
c. Données de cadrage	10
II. Le projet de document d'urbanisme	17
Préambule sur le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte	18
a. Présentation du projet de zonage	23
b. Rappel des grandes orientations générales du PADD	29
c. Présentation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	30
III. Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers	32
a. Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation	33
b. Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers	43
c. Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires	44
IV. Analyse de la compatibilité du document avec les dispositions du PADDUC (ESA, ERC, ESE)	45
V. Évolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur	48
a. Représentation cartographique faisant état de l'évolution du zonage	49
b. Bilan de la consommation en termes d'évolution	51
VI. Éléments de conclusion	52

Commune : **CALENZANA** | soumise à la Loi Littorale
Type de procédure : **PLU révision allégée**
Date d'arrêt (PLU) : *PLU en vigueur 1/06/2011*

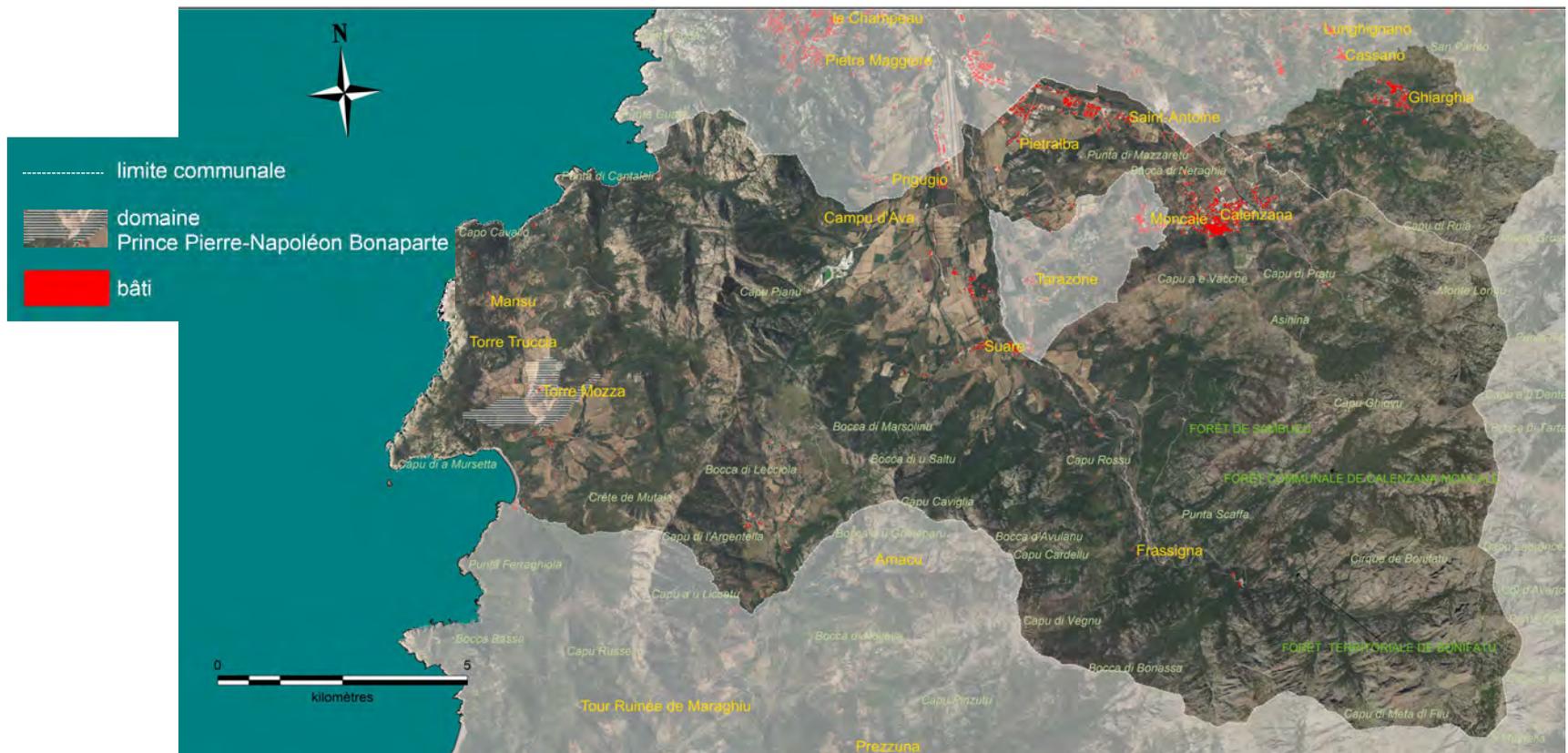
I. Présentation du territoire communal

a. Déterminisme géographique de la commune

Calenzana est une commune littorale et rurale du nord-ouest de la Corse, appartenant au département de Haute-Corse et à la micro-région de Calvi. Elle couvre une superficie de **18 277 hectares** et compte parmi les plus étendues de France.

Le village de Calenzana se situe à l'écart des principaux flux d'échanges de Balagne et de Corse, il occupe une fonction de **bourg centre rural de l'arrière-pays balanin**. À plus d'une heure trente des deux principales villes de Corse (Bastia, Ajaccio) et enfermée dans un **cirque de montagne**, la commune se caractérise encore aujourd'hui par **son isolement**, et ce, malgré les voies routières départementales et l'aéroport.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte d'une superficie de 162 hectares se situe loin du village, dans la partie occidentale du territoire communal caractérisé par son relief



b. Répartition de l'occupation des sols et descriptif

Un village excentré, une zone intérieure et un territoire occidental dominant le littoral avec visibilité maritime de versants abrupts.

■ les espaces urbanisés

les espaces de type U (zones urbaines) au PLU représentent 1% du territoire communal.

Les formes urbaines de Calenzana sont impactées par la position géographique et l'étendue de la commune. Il s'y trouve de forts contrastes dans les formes et occupations bâties séparées par des secteurs importants – espaces naturels et/ou agricoles- de discontinuité de l'urbanisation. On y retrouve plusieurs typologies : formes continues sur le périmètre du village-centre ancien et de ses extensions. Le village se lequel se concentre l'habitat collectif est en position excentrée* par rapport au territoire communal. Sous formes de hameaux, se retrouvent des groupes d'habitation traditionnel ainsi que de l'habitat plus récent dont une part à vocation touristique.

* Selon les Formes urbaines des communes littorales du PADDUC, Calenzana appartient au type des « villes & villages dont le noyau urbain originel est situé dans les terres »

■ les espaces naturels et forestiers :

les espaces de type N (naturels et forestiers) au PLU représentent plus de 80% du territoire communal et caractérisent fortement le territoire communal. Calenzana est incluse dans le site Natura 2000 « massif montagneux du Cinto » (zone spéciale de conservation FR 9400576)

Calenzana appartient aux communes littorales dont le rapport à la mer est majoritairement constitué de « versant abrupts ».

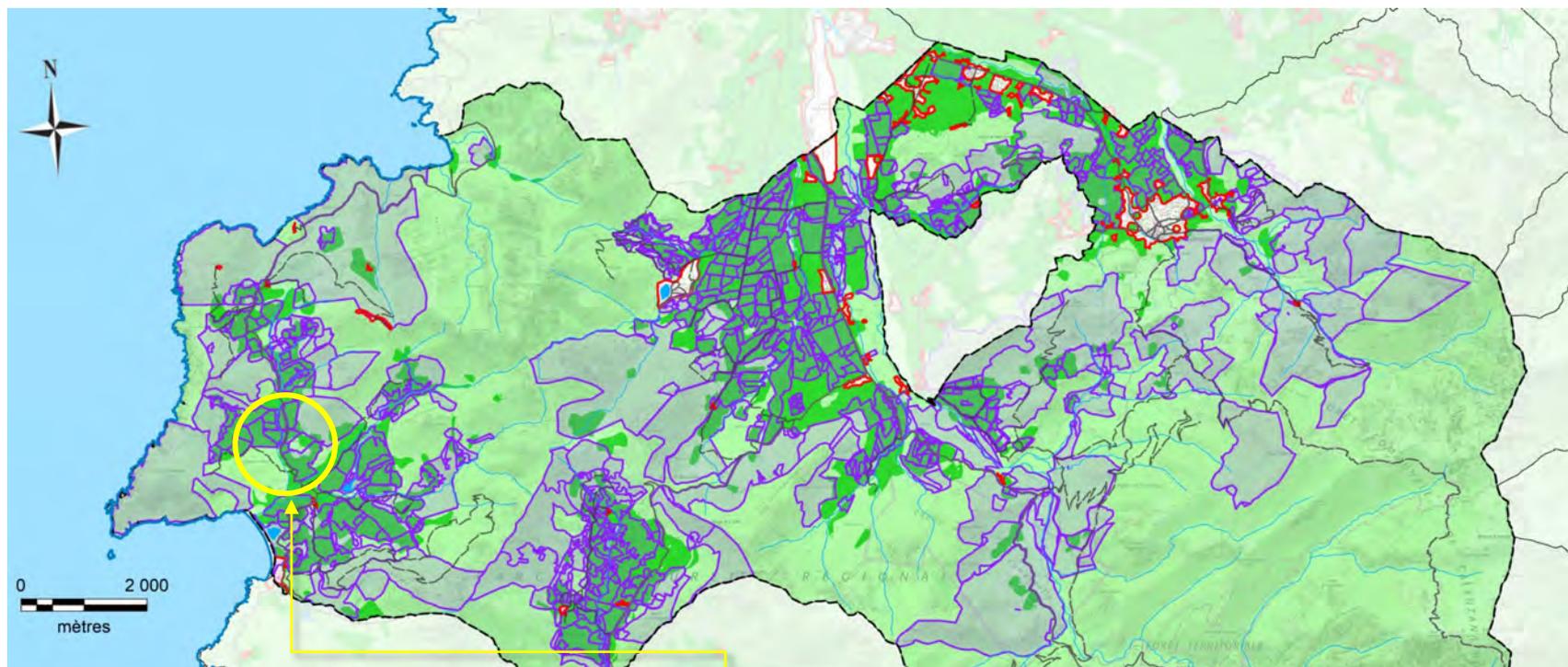
Autre extrait du PADDUC qui renvoie en partie au cas Aïnsi, la commune de Calenzana, de grande superficie (plus de 18 000 ha), qui s'étire de la mer aux piémonts (PADDUC Annexe 3 – Livret Littoral). Des extraits du document PADDUC sont reproduits (cf. infra page 9) en faisant apparaître la limite communale de Calenzana pour mieux lire les différents milieux et paysages présents sur son territoire.

■ les espaces agricoles

les espaces de type A (agricole) représentent au PLU plus de 15 % du territoire communal, étant ainsi au deuxième rang derrière les espaces naturels et forestiers dans la proportion occupée du territoire communal.

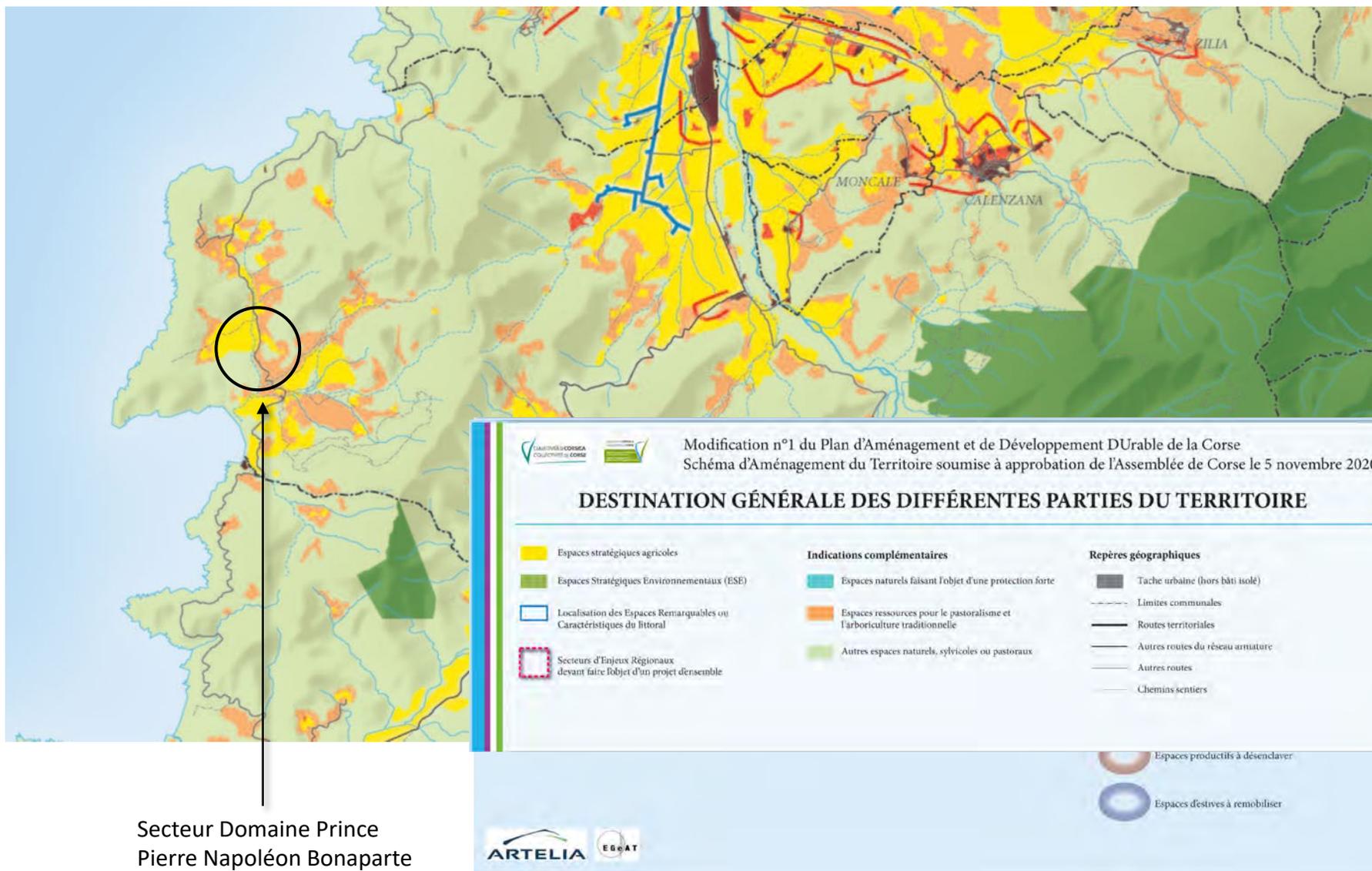
Les Espaces stratégiques agricoles (ESA) et les espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) du PADDUC rendent compte de l'importance de cette activité. De même que le Registre parcellaire agricole (RPG).

L'exploitation agricole et le pastoralisme ont contribué historiquement aux formes bâties dispersées.

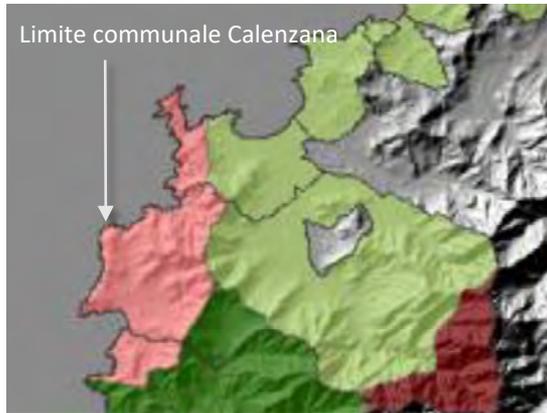


- Espaces agricoles du PADDUC - ESA et ERPAT
- Espaces naturels du PADDUC - ENSP
- Registre Parcellaire Graphique
- Forme urbaine
- Limite communale
- Route principale
- Route empierrée, sentier et chemin
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent

Secteur Domaine
Prince Pierre-Napoléon Bonaparte



Secteur Domaine Prince
Pierre Napoléon Bonaparte



«Le territoire littoral est marqué par la présence de côtes aux versants abrupts. Massifs du Luzzipeu ...) De grandes avancées rocheuses quasi nues, dessinent une frange côtière crénelée. Les routes y sont rares, en balcon, sinueuses, accrochées et creusées dans les parois ; accompagnés d'ouvrages d'art ancien, patrimoine bâti remarquable »

Types de paysages



Limite communale Calenzana

Calenzana appartient à la typologie «**falaises et massifs littoraux**» parmi les 4 grandes catégories de séquences littorale définies par le PADDUC. Selon le PADDUC Cette typologie correspond « aux zones de rencontre entre un massif montagneux et la mer, de façon plus ou moins abrupt. Ce sont des secteurs, où la mer est visible en quasi-continuité, ainsi la co-visibilité avec la mer n'est pas évaluée comme un critère décisif dans la délimitation des espaces proches du rivage pour cette typologie. De même, pour l'ambiance et le paysage maritime. En revanche, des éléments de topographie, comme une ligne de crête ou un replat peuvent être des éléments de coupure, ainsi la topographie est appréciée comme critère prépondérant, de même que les étages de végétation, qui peuvent varier de manière significative avec l'altitude.

« Caractéristiques communes. Cette séquence se caractérise par une succession de versants abrupts plongeant dans la mer. En façade maritime, les affleurements rocheux sont recouverts d'un maquis bas caractéristique du bord de mer.

- Dynamiques littorales. Cette séquence littorale est très peu voire non urbanisée jusqu'à Galeria, à l'exception de quelques villages. Présence de quelques campings. **Elle demeure très agricole.**
- Enjeux Préserver les baies existantes d'une urbanisation destinée aux plaisanciers/

Critères prioritaires pour la définition des espaces proches du rivage : la topographie

c. Données de cadrage 1/3

Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) : NC cf révision générale PLU en cours		Sources commentaires éventuels
Population	Population	· habitants 2023 (millésimée) : 2550	· nb d'habitants à N+10 (calculé à partir d'un taux annuel moyen d'une période de référence)		RP-INSEE 2019 / open DGCL Une forte évolution de la population sur 10 ans mais en ralentissement
		· taux de variation sur la dernière décennie : 27 % et à mi-période : 7%	· nb d'habitants à N+10 projeté par la commune dans son projet de DU		
		· densité de population : 13,8 hab/km²			
Forme urbaine ou Partie actuellement urbanisée	Forme urbaine village et ses espaces résiduels (U1)	type I village dans les terres. Surface en ha : 12,2 ha	Densité de bâti à N+10		PADDUC (SMVM annexe 6 livre 1) / DU
	Forme urbaine extension prolongement centre ancien (U2+U3)	surface en ha : 78, 8 ha	Densité de bâti à N+10		
	Forme urbaine hameau (U4)	surface en ha : 30,0 ha			
	Forme urbaine groupe d'habitations vocation touristique (Ut)	surface en ha : 18,2 ha	Densité de bâti à N+10		PADDUC / DU
	Foncier résiduel	Surface de foncier disponible à la densification et à la mutation de l'ensemble des espaces bâtis : 37,5 ha (PLU 2011)	Estimation de la production de logements sur ce foncier résiduel		DU
Constructions et logements	Permis de construire	· nombre de permis de construire accordés selon leur destination (habitations, services, exploitations agricoles, commerces, entreprises, autres) par an et sur les 5 dernières années : 2018-2023 - *cf. tableau détaillé page 13	· nombre de permis de construire prévus à N+ 10		Commune/ SITADEL / DU
		· surface au plancher (en ha) selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années : 2018-2023 - *cf. tableau détaillé page 13			
	Logements		· nombre de logements total : selon leur type (individuel pur, groupé, collectif, résidence) et mode d'occupation (RP/RS) par an et sur les 5 dernières années : 2009-2018 - *cf. tableaux détaillés page 14 (SITADEL2)	· nombre de logements supplémentaires estimés dans le projet de PLU, calculé à partir de la densité de logement communale et du nombre d'habitants supplémentaires projetés ou nombre de personnes par ménage (nb moy d'occupants par résidence principale – source INSEE)	
· Part de logements 1 ^o , 2 nd et vacants sur les 10 dernières années : 2008-2019 - *cf. tableau détaillé page 14 (INSEE)			· surface estimée pour les nouveaux logements (marge de 10% pour les VRD +marge de 10% pour les espaces publics)		CEREMA

c. Données de cadrage 2/3

LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA COMMUNE ET LEURS ÉVOLUTIONS				
Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution (éléments de prospective) : NC cf révision générale PLU en cours	Sources commentaires éventuels
Agriculture	Consommation des espaces naturels agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision	<ul style="list-style-type: none"> • 20,99 ha consommés (agricole, naturel et forestier) période 2010-2020 • 0,55 ha de Surface moyenne consommée par an 2019-2020 (source : CEREMA) 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif de modération de la consommation de l'espace global et par/an 	DU (SODETEG, IFN, données PADDUC)
	SAU	<ul style="list-style-type: none"> • 2993 ha SAU 2020 • 3280 ha SAU 2010 • - 8,8% : taux de variation de la SAU 		RGA 2010-2020 - AGRESTE
		<ul style="list-style-type: none"> • 2021 : 6817 ha surface des îlots déclarés sur le territoire communal 		SIGC PAC : RPG de la dernière campagne disponible (ASP/MAAF)
	Zonages agricoles et sylvicoles PADDUC	<ul style="list-style-type: none"> • Répartition du territoire communal reconnu d'usage agricole (RPG) gie : • ESA (livret III page 71) - PADDUC 2020 : 1874 ha • Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (à titre indicatif) 	<p>PROJET Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte ESA Existant (PADDUC) : 5,6 ha. Projeté : 8 ha = + 2,4 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • en Zone A indicé « s » : 8 ha <p>*Si la surface d'ESA identifiés sur le terrain est supérieure ou égale aux surfaces d'ESA quantifiées dans le livret III P 68-76, la surface d'ESA reportée dans le document d'urbanisme respecte donc a minima la quantification communale. Elle est supérieure aux surfaces aux surfaces d'ESA quantifiées dans le livret III P 68-76.</p> <p>ERPAT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone A (ex-N) <p>49 ha Surface d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone N (conservée) <p>2,7 ha Surface d'espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux</p>	PADDUC Le PLU en vigueur est antérieur au PADDUC et sa révision générale est encours qui doit reporter l'indice "s" des ESA dans l'ensemble des zonages. Cela n'est ici quantifié que sur le secteur objet de la révision dite "allégée"
		<p>PLU EN VIGUEUR (total commune)</p> <p>zonage A : 2781 ha</p> <p>zonage N : 15 007, 2 ha</p>		

c. Données de cadrage 3/3

LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA COMMUNE ET LEURS ÉVOLUTIONS				
Thème	Sous-thèmes	Indicateurs actuels	Indicateurs d'évolution	Sources commentaires éventuels
			(éléments de prospective) : NC cf révision générale PLU en cours	
	Exploitants	· nb d'exploitants en 2020 : 57		RGA 2010-2020 - AGRESTE
		· nb d'exploitants en 2010 et répartition typologique : 59		
		· taux de variation de l'effectif exploitant		
	Orientations des exploitations	· répartition typologique des exploitations en 2020 complété des éléments de la dernière campagne du SIGC (livré avec le PAC volet agricole) : *cf. tableau détaillé et graphe page 15		AGRESTE
	AOC et IGP	· 8 AOC et 10 IGP *cf. tableau et carte page 16		INAO
Equipements structurants	· 2 réseaux d'irrigation équipé ou en projet	· réseau d'irrigation équipé ou en projet	CTC/mission SIG	
Espaces naturels et forestiers		·Espaces naturels sylvicoles et pastoraux (à titre indicatif)	PROJET Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte · Zone N 2,7 ha Surface d'espaces naturels, sylvicoles ou pastoraux	PADDUC
Développement économique	Projets agricoles	· bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole	· <i>nb de projets d'installations agricoles</i>	SITADEL
		· surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années 2018-2022 : *cf. tableau détaillé et graphe page 14 (SITADEL2)	· <i>nb de projets de construction agricole (logement, bâtiment d'exploitation) et localisation cartographique</i>	
	Autres projets économiques (commercial et industriel, touristique etc)	· surface au plancher selon la destination du projet par an et sur les 5 dernières années	· <i>nb de projets de changements de destination de bâti en zone agricole et localisation (cartographie)</i>	· <i>nb et types de projets et surfaces estimées à la consommation</i>
Projets d'équipement d'intérêt général			· <i>nb de projets</i>	
			· <i>surface estimée de consommation</i>	DU

c. Données de cadrage (détails tableau page 10)

PC ACCORDES	2018		2019		2020		2021		2022		TOTAL	
	nbre	surface	nbre	surface								
HABITATIONS	37	5 106	45	5 400	56	6 163	21	2 790	17	2 090	176	21 549
SERVICES	3	130	1	13			1	15	2	901		
EXPLOITATIONS AGRICOLES	8	3 292	1	145	1	565	1	200	4	2 005		
COMMERCES			2	2 290								
ENTREPRISES									1	11		
AUTRES												

PC HABITATIONS	individuel		collectif	résidence	RP	RS	TOTAL
	pur	groupé					
2018	36	1	0	0	28	9	37
2019	45	0	0	0	39	6	45
2020	56	0	0	0	45	11	56
2021	22	0	0	0	22	0	22
2022	17	0	0	0	14	3	17
Nombre de logements RP INSEE	Résidence principale	Résidence secondaire	Logement vacant	total			
2019	1092	700	116	1908			
2013	997	606	106	1709			
2008	827	470	117	1414			

c. Données de cadrage (détails tableau page 10)

Année	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m ² de logements commencés individuels purs	Surface en m ² de logements commencés individuels groupés	Surface en m ² de logements commencés collectifs	Surface en m ² de logements commencés en résidence	Total surface en m ²
2009	7	0	4	0	11	908	0	169	0	1077
2010	11	4	18	0	33	1266	497	1491	0	3254
2011	10	4	2	0	16	791	608	103	0	1502
2012	11	9	2	0	22	1540	1084	201	0	2825
2013	25	14	0	0	39	2779	1459	0	0	4238
2014	11	7	0	0	18	1007	566	0	0	1573
2015	18	12	0	0	30	1905	1249	0	0	3154
2016	18	5	5	0	28	2066	409	320	0	2795
2017	30	6	66	0	102	3434	428	5575	0	9437
2018	10	8	34	0	52	1297	566	2083	0	3946

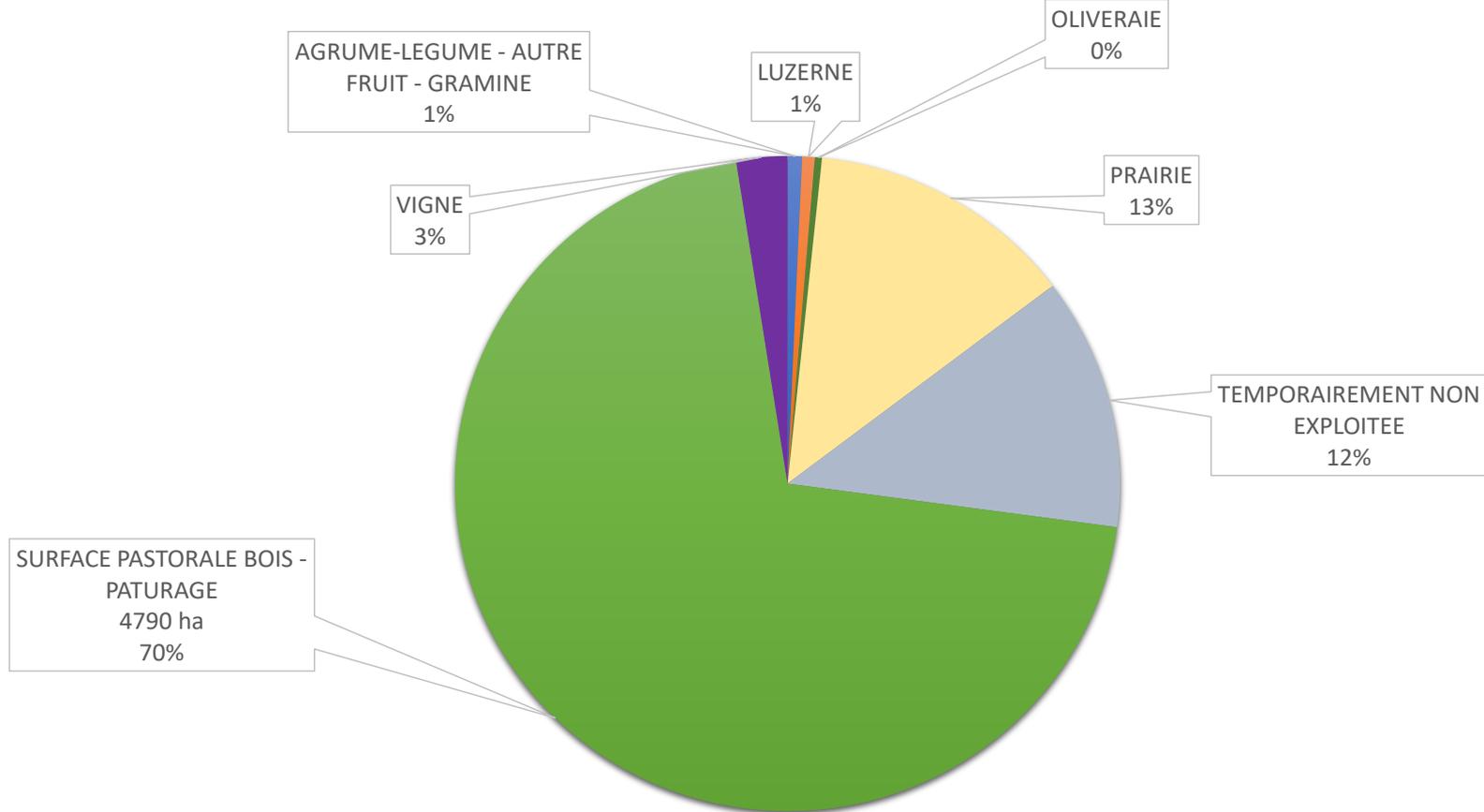
DESTINATION AGRICOLE	SURFACE CREEE	SURFACE HABITAT CREEE
2018	616	150
2019	145	
2020	565	
2021	200	
2022	2005	

Sources : @SITADEL 2

c. Données de cadrage (détails tableau page 13)

TYPE DE CULTURE	SURFACE en hectare
AGRUME-LEGUME - AUTRE FRUIT - GRAMINE	48
LUZERNE	42
OLIVERAIE	23
PRAIRIE	887
TEMPORAIREMENT NON EXPLOITEE	846
SURFACE PASTORALE BOIS - PATURAGE	4790
VIGNE	169

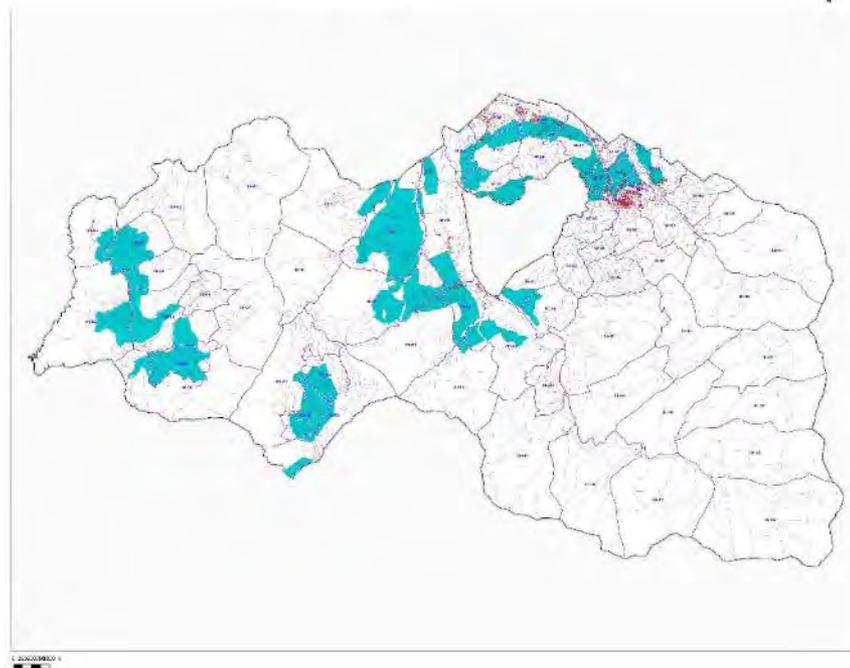
CALENZANA AGRICULTURE surfaces déclarées 2020 - Part des types de culture



c. Données de cadrage (détails tableau page 13)



COMMUNE DE CALENZANA
Tableau d'assemblage



signe	type	appellation	Délimitation parcellaire attendue	Disponibilité plans aires parcellaires
AOC	Autres produits d'origine animale (oeufs, miel, produits laitiers)	miel de corse - mele di corsica	non	Aucune parcelle classée
AOC	Fromages	brocciu	non	Aucune parcelle classée
AOC	Huiles et matières grasses (beurre, margarine, huiles, etc.)	huile d'olive de corse - oliu di corsica	non	Aucune parcelle classée
AOC	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	coppa de corse ou coppa de corse - coppa di	non	Aucune parcelle classée
AOC	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	jambon sec de corse ou jambon sec de corse	non	Aucune parcelle classée
AOC	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	lonzo de corse ou lonzo de corse - lonzu	non	Aucune parcelle classée
AOC	Vins	vin de corse calvi ou corse calvi	oui	plan disponible
AOC	Vins	vin de corse ou corse	oui	plan disponible
IGP	Fruits, légumes et céréales en l'état ou transformés	clémentine de corse	non	Aucune parcelle classée
IGP	Fruits, légumes et céréales en l'état ou transformés	pomelo de corse	non	Aucune parcelle classée
IGP	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	Bulagna	non	
IGP	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	Figatelli	non	
IGP	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	Pancetta	non	
IGP	Produits à base de viande (cuits, salés, fumés, etc.)	Saucisson sec de l'île de Beauté	non	
IGP	Vins	méditerranée	non	Aucune parcelle classée
IGP	Vins	méditerranée comté de grignan	non	Aucune parcelle classée
IGP	Vins	méditerranée coteaux de montélimar	non	Aucune parcelle classée
IGP	Vins	île de beauté	non	Aucune parcelle classée

II. Le projet de document d'urbanisme

Préambule : état des lieux et du projet

La révision allégée, objet du présent rapport, s'inscrit dans l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Ce qui la justifie est une modification ponctuelle sur le seul domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB)

Dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, d'autres ajustements pourront être apportés au secteur plus large de l'ouest de la commune dans lequel se situe ce domaine de 160 hectares à vocation agricole et naturelle.

Ainsi, certaines modifications portent sur une mise en cohérence du PLU avec les ESA du PADDUC sur le seul domaine foncier concerné par la modification, sont évoqués ci-après les mises en cohérence envisagées dans la révision générale en cours qui pourra tirer à l'échelle de tout le territoire communale les incidences de mise en cohérence avec les PADDUC (elles portent sur les EPR et sur les ESA).

C'est pourquoi, avant de présenter les modifications induites dans le document d'urbanisme; il est proposé ci-après une présentation du domaine Prince Pierre Bonaparte selon les trois points suivants :

- **Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte : ses potentialités**
- **Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte au PLU**
- **Le projet : valorisation patrimoniale et agricole**

▪ **Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte : ses potentialités**

Un site exceptionnel

Entre la montagne et la mer, Située sur la partie ouest de la commune, à distance des zones urbanisées, l'unité foncière du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte comporte : 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. La topographie accidentée qui offre ses qualités au site s'impose à la fois comme atout et contrainte impondérable du projet. Il appartient au *site remarquable inscrit* de la « côte Nord occidentale et son arrière-pays ».

Des qualités agronomiques et un potentiel de valorisation

Le domaine foncier représente 160 hectares qui possède des qualités d'exploitation agricole, notamment propice à la viticulture pour une part, des parties boisées, et aussi des sols d'enrochement.

Un patrimoine architectural unique

Le château Prince Pierre-Napoléon Bonaparte se situe sur un promontoire qui ouvre des vues sur la baie de Crovani particulièrement remarquables. Cet ensemble comporte une partie de bâtiments existants à haute valeur historique, témoin d'un ensemble monumental – château, dépendances, muraille et hameaux – construit en 185.

À cet ensemble bâti, à l'origine plus vaste mais qui a subi, pour partie, l'outrage du temps et dans les années plus récentes des pillages de matériaux, il faut aussi ajouter une tour, «la Torre Mozza», plus ancienne, et quelques constructions de bergeries dispersées.

▪ **Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte au PLU**

Le domaine est situé dans la partie ouest de la commune de Calenzana caractérisée par son éloignement relatif des secteurs urbanisés et un relief marqué dominant le rivage maritime. La part des zones naturelles et forestières y est dominante (avec d'importantes aires protégées par des EBC), seulement interrompue par le zonage agricole.

Le domaine foncier actuel d'une superficie totale de 160 ha, est entièrement en zonage de type N. Sa partie au sud-ouest est classée en zone (Zone naturelle et forestière présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée (Nr) auquel s'ajoute la protection en Espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du PADDUC.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte est en zonage d'assainissement non collectif. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, renforcée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, oblige les communes à vérifier les installations d'assainissement non collectif (toutes les constructions qui ne sont pas raccordées au tout-à-l'égout).

▪ Le projet : valorisation d'un domaine agricole et bâti - Œno-agritourisme

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 est en parfaite adéquation avec les orientations du PADD du PLU en vigueur de la commune de Calenzana.

Le programme :

- Viticulture et valorisation œnotouristique prévoyant outre les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation (hangars etc.) un chai, de la vinothérapie, lieu de dégustation et de vente, hébergements des exploitants et du personnel sur une partie de son domaine
- Cultures d'oliviers, safran, miel
- Élevage ovin
- 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 œnotouristique du terroir, en s'appuyant sur l'atout de la restauration d'un patrimoine architectural unique représenté par le château et quelques -unes de ses dépendances immédiates ayant conservé leurs murs porteurs.

Les principes d'aménagement :

Dans le respect des qualités d'un site à très haute valeur paysagère 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 neuve 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 Calivi-Balagne, au moment du dépôt des PC.

Un projet inscrit dans un site exceptionnel



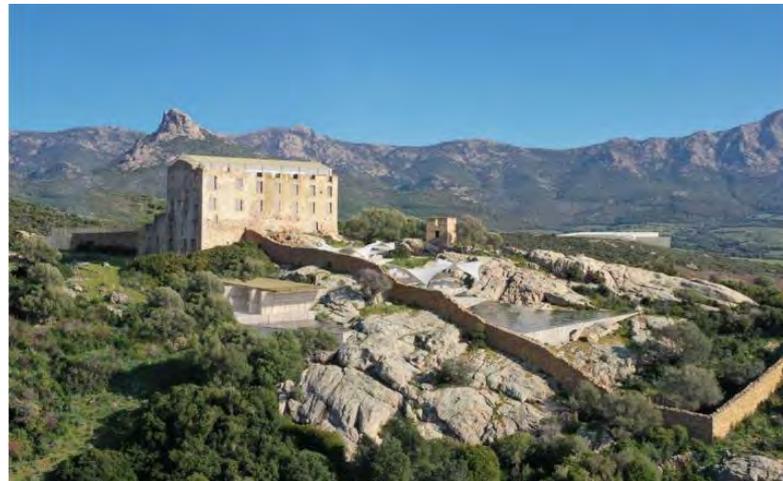
Le projet repose sur plusieurs piliers participant directement à la réalisation d'objectifs majeurs pour l'ensemble du territoire communal.

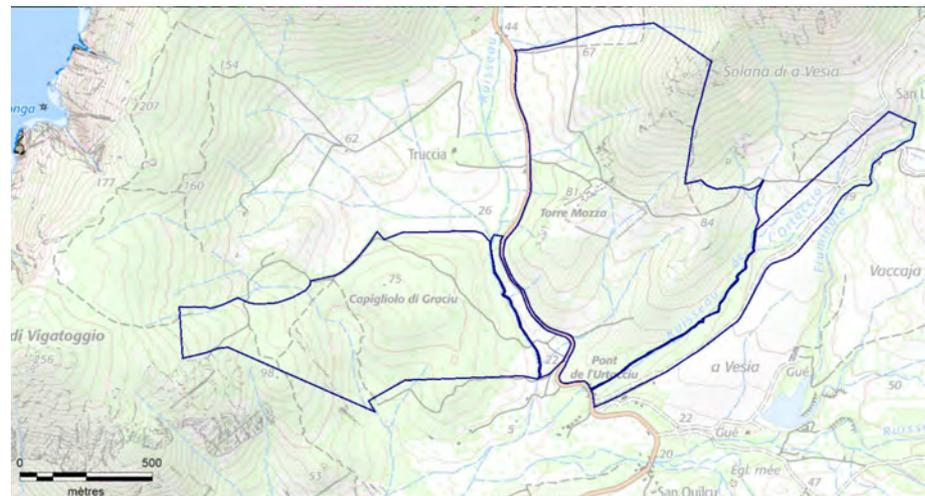
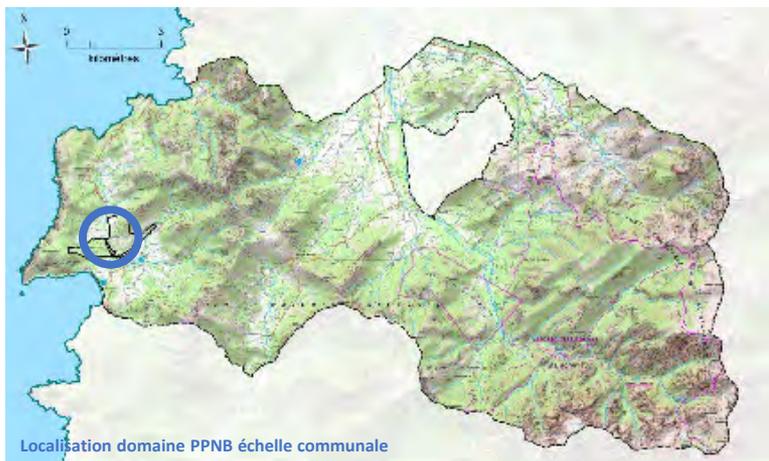
Un patrimoine architectural unique



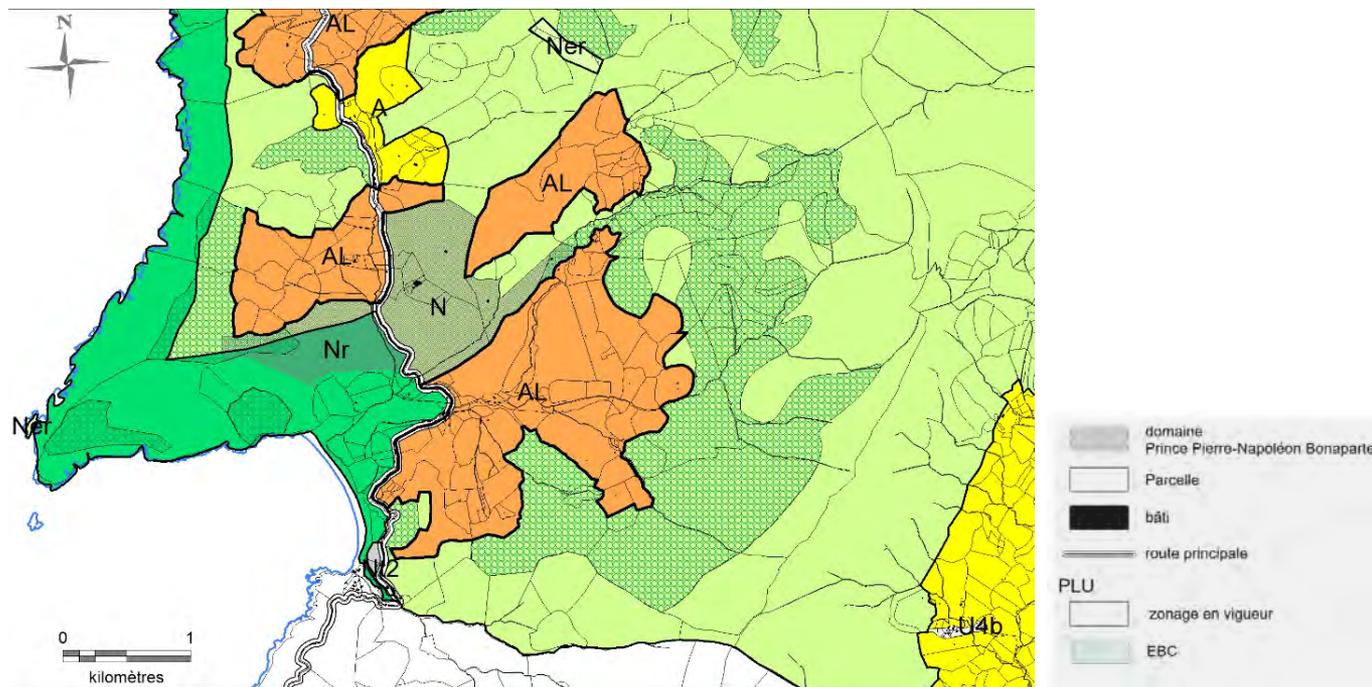
Patrimoine bâti (en 1887)

Représentation projetée des éléments restaurés





Périmètre du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) d'une superficie totale de 160 ha - Source : IGN-scan 25.

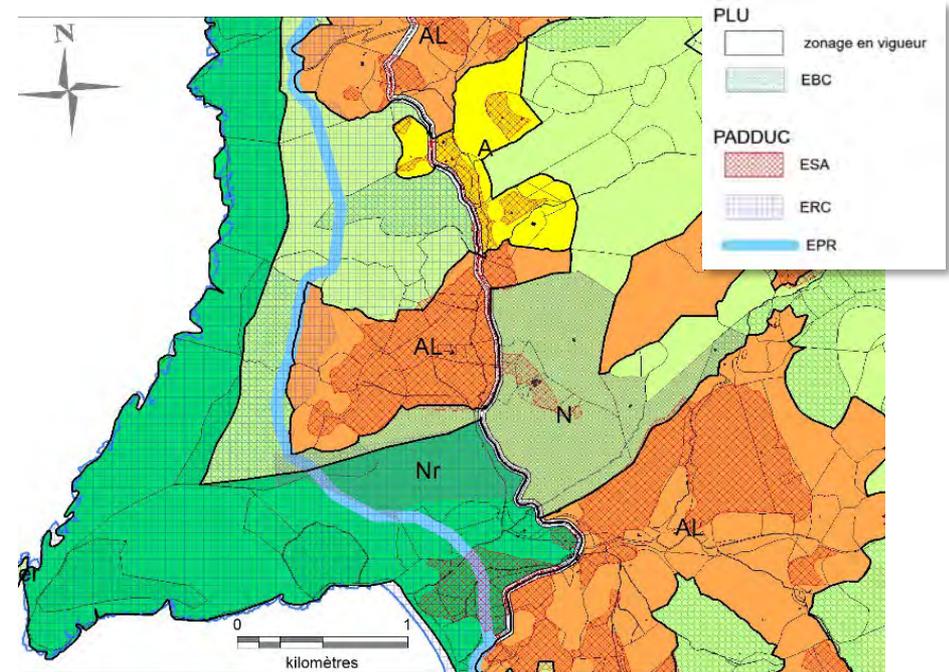


ÉTAT ACTUEL - domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte et zonage PLU en vigueur.

Les zonages existants et leurs principales dispositions.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) est aujourd'hui classé en zone N naturelle, et se déploie de part et d'autre de l'axe de la RD 81. Il est situé en discontinuité de toute urbanisation existante. À côté de la zone N, on trouve en proximité du domaine foncier des secteurs à vocation agricole en zone, soit A strict soit AL (pour espaces proches du rivage -EPR- tels que délimités par le PLU en vigueur.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte est dans sa totalité situé hors des EPR du PADDUC. Enfin, dans la partie située à L'Est de la route RD 81 – sur laquelle porte la proposition de modification de zonage, il est également hors des ERC du PADDUC.



ESA, ERC et EPR du PADDUC superposée au zonage PLU en vigueur

Les modifications envisagées.

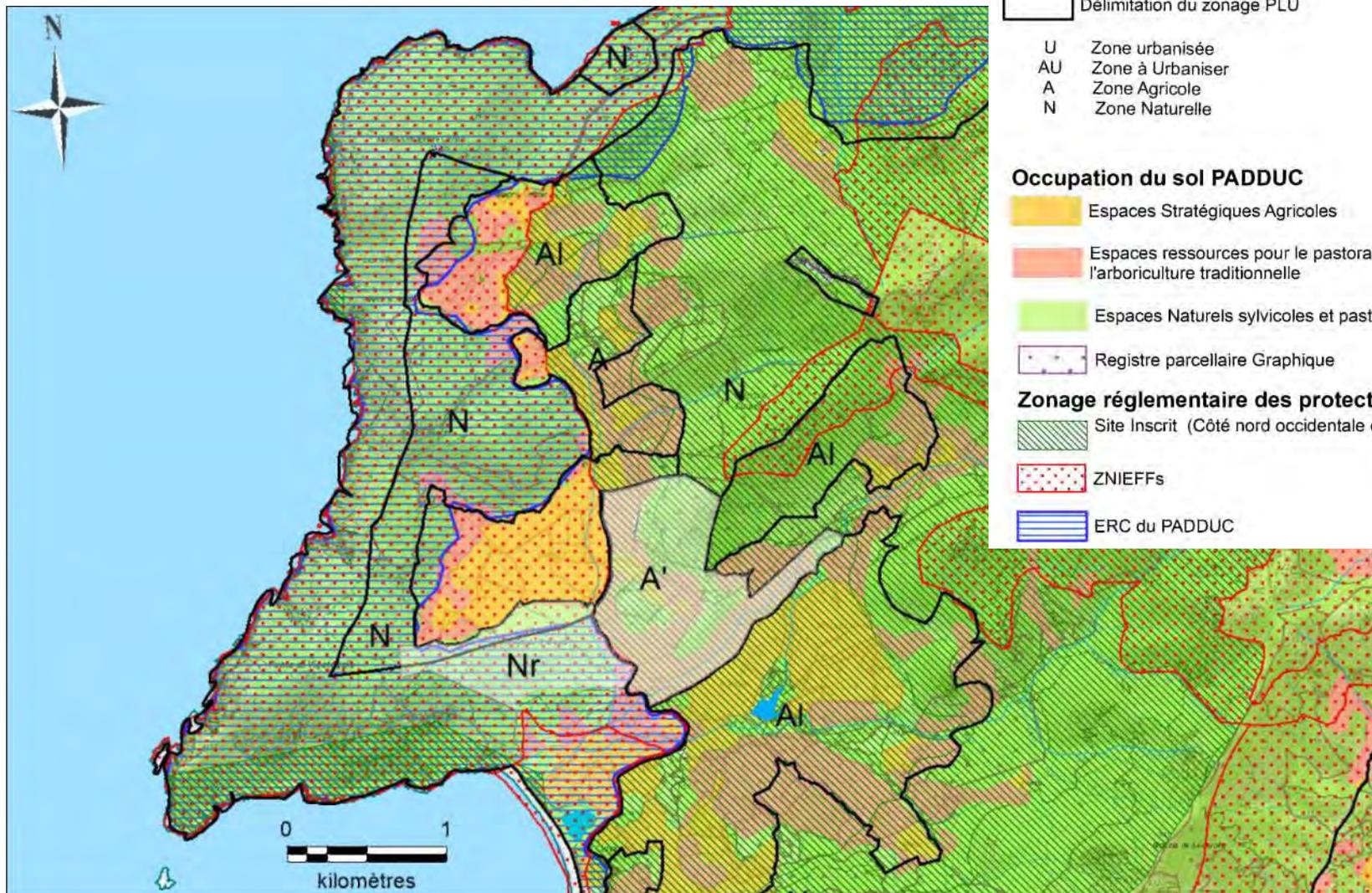
Les modifications à apporter au PLU nécessitent d'engager la procédure susmentionnée de révisions allégée, conformément aux articles L.153-34 et L.153 -35 du code l'urbanisme.

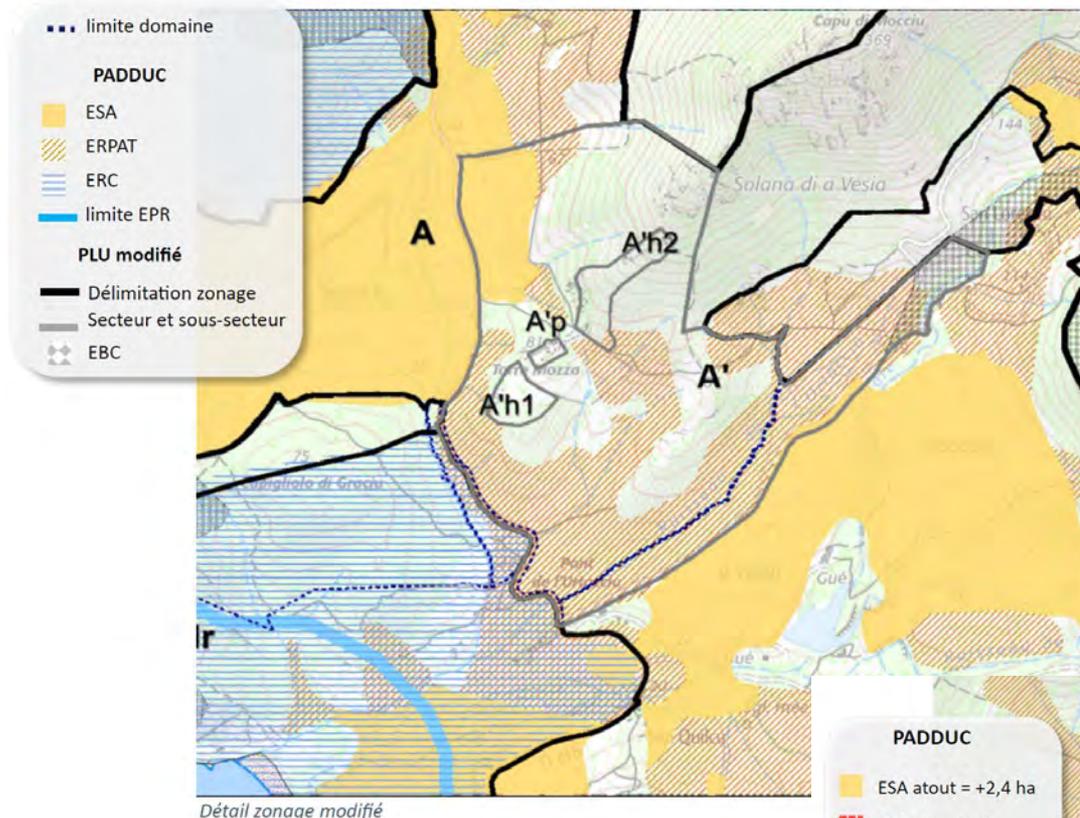
- La partie du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (106 ha) située à l'Est de la RD81, de zone N sera reclassé en zone Agricole A. Cette partie est à la fois hors des Espaces Proches du Rivages (EPR) et des ERP du PADDUC. La partie du domaine classée en zone N (et en partie Nr) située à l'ouest de la RD 81, d'une surface de 54 hectares, est maintenue dans ce zonage N.
- Sur l'entièreté de la zone 106 ha, passant de type N en A, est créé un secteur **A'**, comprenant trois sous-secteurs correspondant à des vocations spécifiques soutenant le projet global agricole :
 - Un sous-secteur **A'p** de 0,5 ha de superficie correspondant au château et à une part de son hameau adjacent. Il inclut les bâtiments ayant conservé la majeure partie de leurs murs porteurs, autorisant leur restauration et leur changement de destination, conformément à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme. Il inclut aussi leur pourtour pour que soit respectée une unité de traitement de la requalification de ce qui, pas sa position et sa morphologie, reste un promontoire du domaine.
 - Deux sous-secteurs **A'h1** (2,1 ha) et **A'h2** (3,4 ha) totalisant une superficie de 5,5 hectares, correspondant aux besoins d'hébergement du personnel de l'exploitation agricole.

En cohérence avec les caractéristiques de l'urbanisation des communes littorales mise en exergue dans le PADDUC, il s'agit de :

- Préserver les terres à plus fortes potentialités
- Promouvoir des typologies bâties et une architecture qui :
 - suivent et respectent les lignes de force du site sur lequel elles s'implantent ;
 - Se caractérisent par des constructions sobres, l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec les éléments préexistants et environnants, et le plus possible disponibles sur place (réemploi plutôt qu'acheminement extérieur).
- Procéder, pour permettre au projet objet de la présente révision allégée de se déployer, à l'intérieur de l'unité foncière du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB), à un ajustement du périmètre des ESA. Il s'agit en effet de faire correspondre ce dernier à des espaces effectivement agricoles et pastoraux. Ils recouvrent aujourd'hui des surfaces rocheuses et bâties, impropres à toute culture.
Cet ajustement présente l'avantage de ne pas contredire les logiques de continuités avec des ESA limitrophes et de prévoir une superficie résultante à la hausse (de + 2,4 ha) de l'ESA ainsi modifié sur le domaine.

LE PROJET DE MODIFICATION DU ZONAGE – Secteur du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte

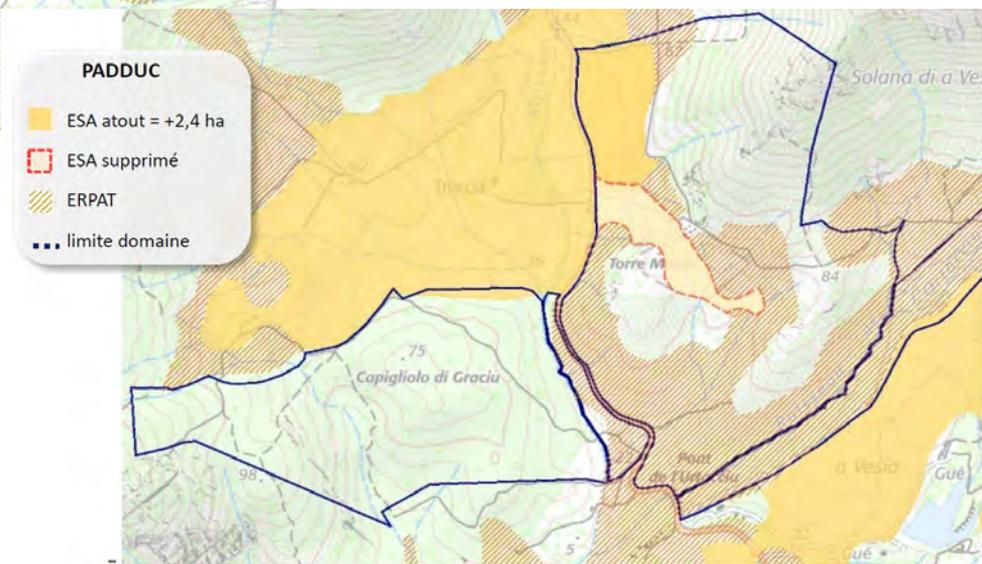




Détail zonage modifié

Sans préjuger d'autres ajustements spatiaux des ESA et des ERPAT qui pourront s'effectuer dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, il est proposé dans le cadre la présente révision allégée de procéder à un ou des ajustements de cohérence à la seule échelle de l'unité foncière du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte.

Ils présentent le double avantage de ne pas contredire les logiques de continuités avec des ESA limitrophes et de prévoir une superficie résultante à la hausse (+ 2,4 ha) de l'ESA modifié.



Ajustement position des ESA sur domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte

Les incidences pour la révision générale du PLU en cours

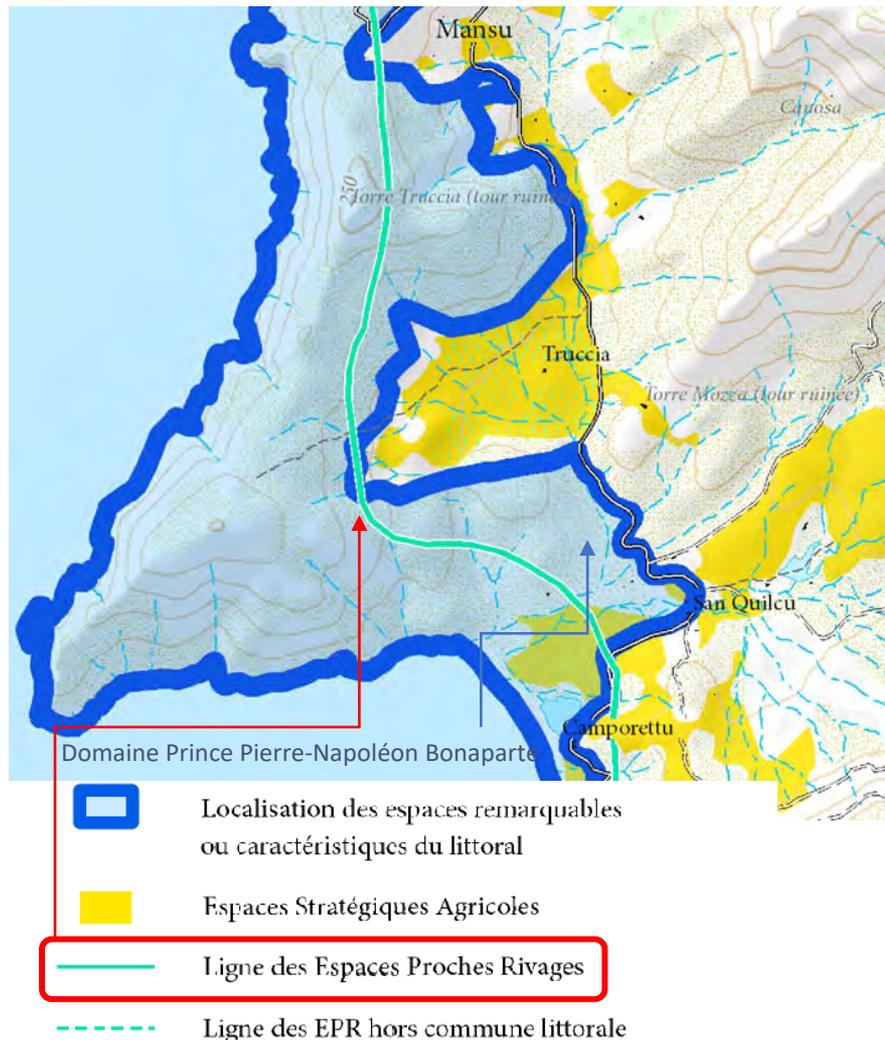
Annexe 6 - Chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer - Livre I : Diagnostic et Enjeux -

« Délimitation des espaces proches du rivage

Dans le contexte corse, l'objectif est de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » et aurait également, pour probable conséquence, un amoindrissement de la protection des espaces proches du rivage, puisque l'on perdrait alors la gradation dans le régime de protection à mesure que l'on approche du rivage. Pour cela, le choix a été de ne pas fonder la définition et la délimitation des espaces proches du rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète, transversale et combinée. »

Sur le séquençage du littoral produit par la SMVM du Padduc, la séquence n°5 de « Calenzana » retient le critère de la topographie, défini de la manière suivante : « principalement les lignes de crêtes du relief qui déterminent les entités orientées vers la mer ». Ceci, conjugué aux considérations rappelées ci-dessus d'évitement d'un double écueil conduisent à faire la proposition suivante et au aux critères et indicateurs* retenus pour délimiter les EPR: la confirmation par **superposition de la limite EPR du PLU à celle ainsi définie du PADDUC.**

C'est une réduction des zones concernés par les EPR pour la commune et s'agissant des espaces agricoles A la possibilité de leur adaptation, c'est-à-dire, plus précisément de leur capacité **de pérennisation d'exploitation active, économiquement viable.**



Il est donc préconisé dans le cadre de la révision générale du PLU en cours

- **de reculer les limites des EPR sur la bande ouest de la commune pour les faire coïncider avec celles préconisées par le PADDUC.** (qui aura pour conséquence de Basculer les espaces actuellement en zone AL, hors des EPR en zone A)

- **d'intégrer les ESA** (As à faire figurer sur les pièces graphiques) **et aux ajustements éventuels des leurs limites des ESA ainsi que celles des ERPAT** sur le reste du territoire communal, à surface a minima constante.

b. Rappel des grandes orientations générales du PADD

- La vocation agricole de la commune
- 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 valorisation d'éléments, « sur l'itinéraire touristique de la RD81 tels que « le pavillon de chasse du Prince Pierre », « la Torre Mozza » ; La préservation, la mise en valeur et le développement agro-touristique ».

Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) Le projet du Domaine Prince Pierre Bonaparte s'inscrit dans la logique d'ensemble du PADD et permet de particulièrement développer, répondre et mettre en œuvre les orientations rappelées ci-dessus. 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 ;
- 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.
- à la mise en valeur du patrimoine bâti historique.

Précisément, cette valorisation comporte quatre dimensions principales qui se traduiront par la mise en œuvre de :

- Une agriculture de haute qualité (AOC, AOP) dont viticulture, oléiculture et élevage
- Un œnotourisme avec possibilité d'hébergement hôtelier dans le château restauré
- Une valorisation des productions agricoles (vinothérapie, dégustation, vente des produits cultivés)
- Une découverte historique, architecturale et paysagère du domaines (visites, activités pédagogiques et patrimoniales).

Si, à l'échelle de la commune le secteur impacté par les évolutions est en discontinuité de l'urbanisation continue et compacte du village -ce qui est le cas de nombre de formes urbaines traditionnelles de la commune, les principes à respecter sont :

- Une urbanisation peu consommatrice d'espaces.
- Des constructions qui reprennent ou s'inspirent, par une interprétation adaptée aux besoins contemporains, de la pertinence des gabarits, hauteurs, couleur et formes des constructions traditionnelles.
- Des constructions qui procèdent dans leur implantation d'un souci accru d'intégration dans le paysage et la topographie

c. Présentation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

+ Cf. dossier évaluation environnementale

Dans le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, les futures constructions devront minimiser leur impact, s'inscrire dans le paysage et prendre en compte la sensibilité écologique. Ce qui, selon les situations, topographiques, de nature des sols, de cônes de vues, peut se traduire soit par une continuité des constructions soit, au contraire, reprenant la typologie de l'architecture pastorale traditionnelle, en discontinuité.

Situé dans la partie occidentale de la commune, inclus dans le parc Le projet du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte s'inscrit dans l'objectif de « reconquête agricole » (cf. page 119 synthèse enjeux et objectifs).

L'évolution d'une zone naturelle N en zone agricole A a pour objectif de retrouver une vocation historique d'un site de très grande valeur paysagère, patrimoniale et agricole en conjuguant valorisation touristique et développement agricole.

Orientations : La mise en valeur des atouts	Les enjeux	Incidences		Impacts des orientations
		négatives	positives	
Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, reconquête agricole et valorisation du patrimoine architectural	La prévention et la lutte contre les risques naturels	-	- entretien et gestion des espaces face aux risques	+
	La préservation et la mise en valeur du patrimoine	- transformation partielle d'espaces naturels en espaces agricoles	- valorisation des espaces par leur restauration	+/-
	La pollution et la qualité des milieux	- nouvelles construction en lien avec la production agricole	- maîtrise des impacts des constructions nouvelles (eau/ assainissement)	+/-
	La sauvegarde du territoire rural	-	- augmentation des surfaces agricoles utiles - réhabilitation du patrimoine architectural rural- - mise en valeur des trames paysagères agricoles	++

Un projet qui se fonde sur une triple valorisation patrimoniale :

1. Agricole
2. Architecturale
3. Paysagère

Située dans une partie spécifique du territoire communal, dont les caractéristiques – atouts et contraintes – feront l’objet d’une présentation détaillée pour bien exposer les enjeux que recouvrent son évolution.

La mise en œuvre de cette triple valorisation, est non seulement conforme au PADD du PLU en vigueur, mais plus encore, elle représente l’opportunité de revitalisation effective d’un patrimoine remarquable que ne peuvent satisfaire de seules mesures conservatoires ou restrictives.

Cette ambition de valorisation multidimensionnelle implique la mise en place d’un zonage et d’un règlement adaptés qui garantisse à la fois la préservation et la protection des éléments, naturels et culturels, qui fondent la valeur du site (d’ailleurs inscrit) en les inscrivant dans un présent et futur raisonnés, en assurant l’existence même.

Cette dernière repose sur une nécessité d’évolution des vocations, des pratiques (agricoles, touristiques...) et l’affirmation de sa possible inscription respectueuse.

La révision allégée s’attache donc sur les différents éléments d’évolution préconisés à démontrer la cohérence entre valorisation et développement.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte permet d’établir **un croisement du tourisme vert et du tourisme patrimonial** que le rapport de présentation du PLU souligne comme sous-exploité et dont il recommande le développement.

ÉCONOMIE AGRO-VITICOLE et LOGEMENTS LIÉS

Nécessité de regarder, analyser, concevoir la reprise d’une activité agro-pastoraliste à l’échelle d’un territoire de rayonnement qui excède le territoire communal.

Dans le cas du site de projet, il ne peut s’appuyer sur les services du noyau central et de ses extensions, beaucoup trop éloignés, et eux-mêmes soumis à de très fortes pressions foncières et bâties pour accompagner son activité. Il y a donc un enjeu fort lié à la nécessité d’hébergement des personnels liés à l’activité agricole, et singulièrement viticole et oléicole, quand celle-ci vise une très haute qualité. La construction de logements liée à une activité économique agricole permanente et pérenne conditionne sa viabilité économique.

PRODUCTIONS AGRO-VITICOLE et VALORISATION

Le site permet à la fois le développement d’une production sur des terres de très haute valeur et le celui sur place, d’une valorisation de la transformation de cette production (dégustation, vente, uvo-thérapie..) et de ses méthodes de production (visites, cours, chais)

DÉCOUVERTE VALORISATION DU PATRIMOINE

La restauration du château pour des séjours de découvertes du territoire et eonotourisme, patrimoine naturel,...) : hébergement et soins dans un lieu de contemplation et de ressourcement.

L’ouverture du site à tous pour des itinéraires de découverte historique (Tour Mozza, points de vue, faune, flore etc.).

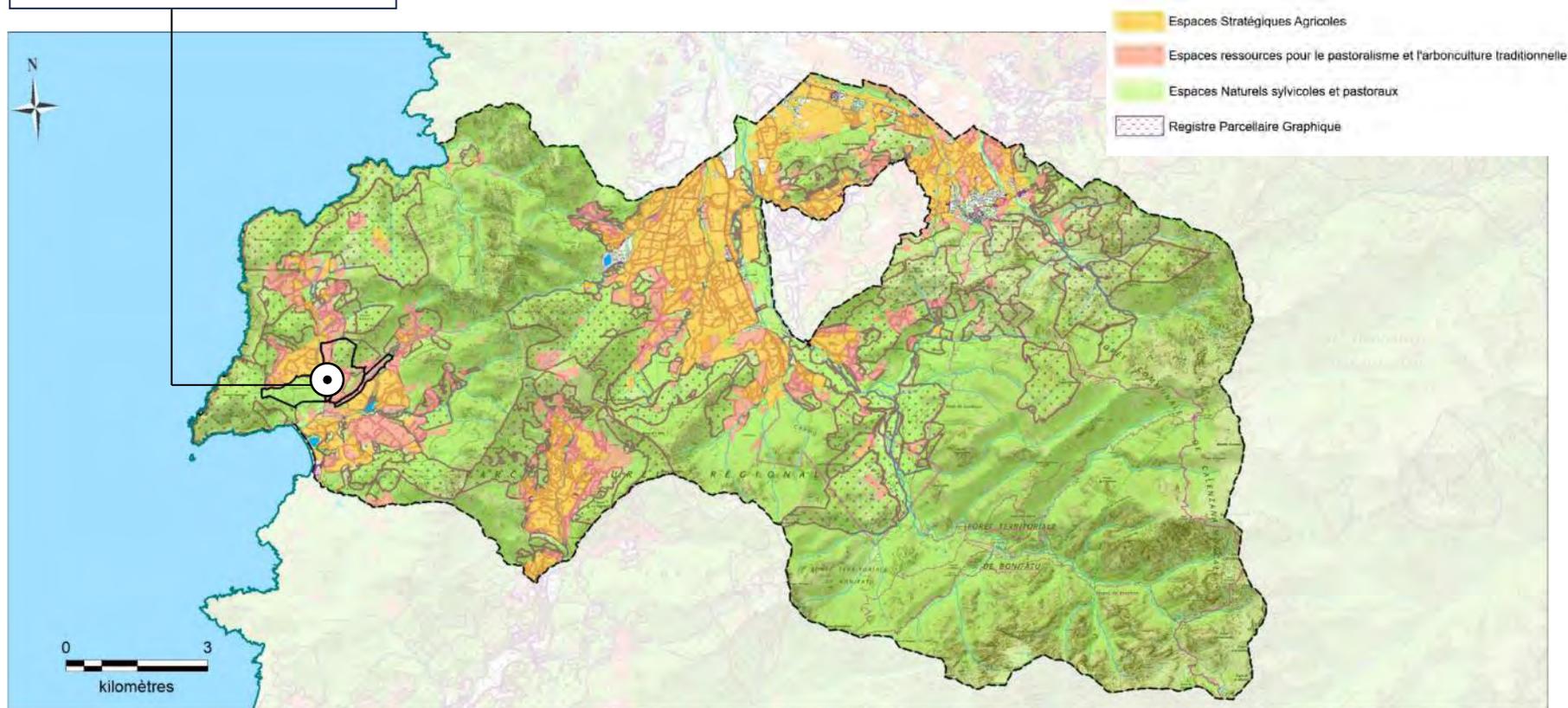
III. Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

a/ Présentation et analyse des secteurs impactés par la consommation

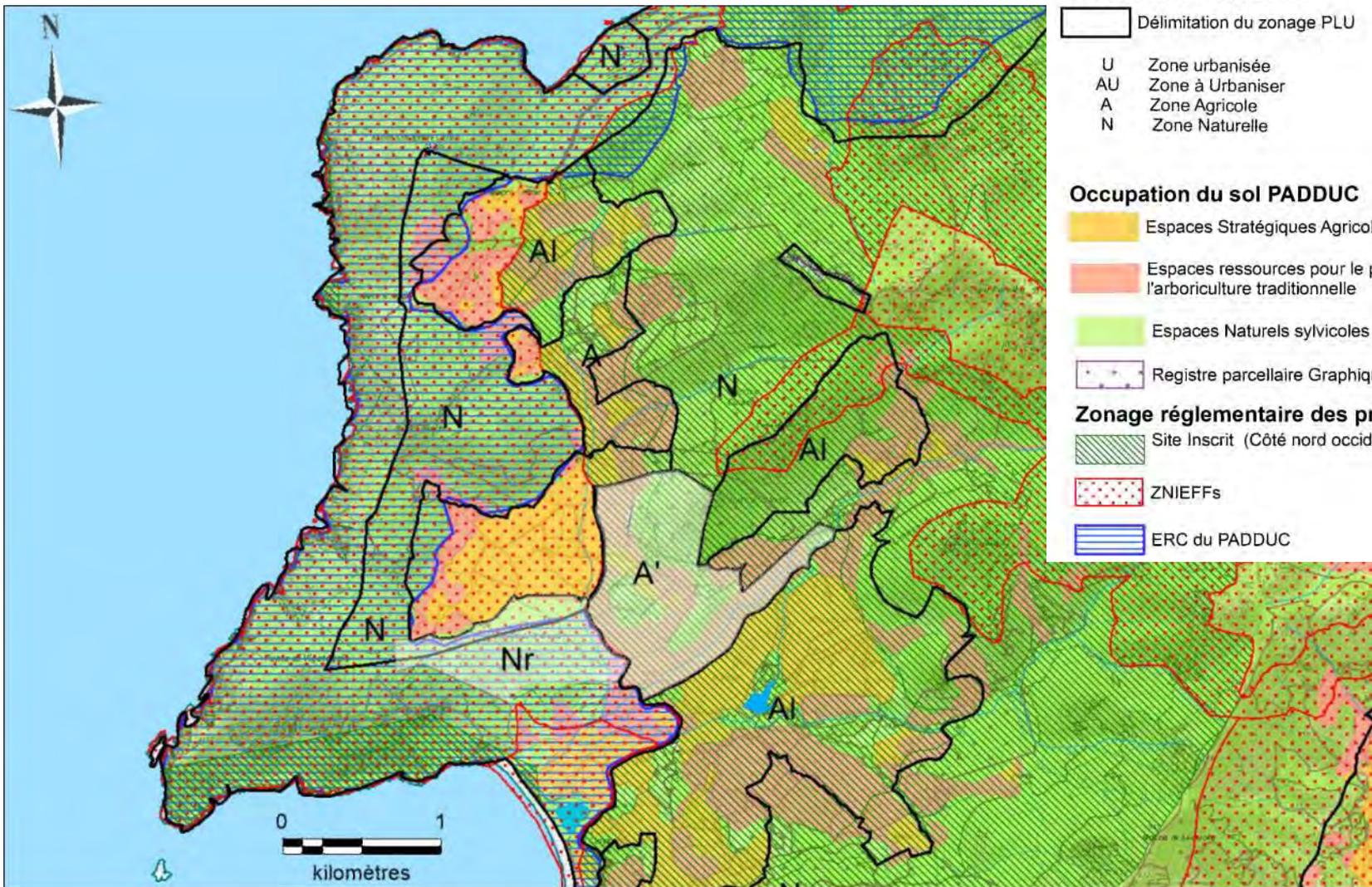
Localisation secteur COMMUNE DE CALENZANA

Située dans la partie occidentale de la commune, à distance des zones urbanisées continues, l'unité foncière du domaine comporte des sous-parties assez contrastées : des parties boisées et quelques parcelles cultivées à l'ouest de la RD 81B, une bande des terres cultivables de haute qualité en piémont Est de la RD 81B, des parties rocheuses et de maquis dans la partie haute, au centre et à l'extrême Est, impropres à la culture.

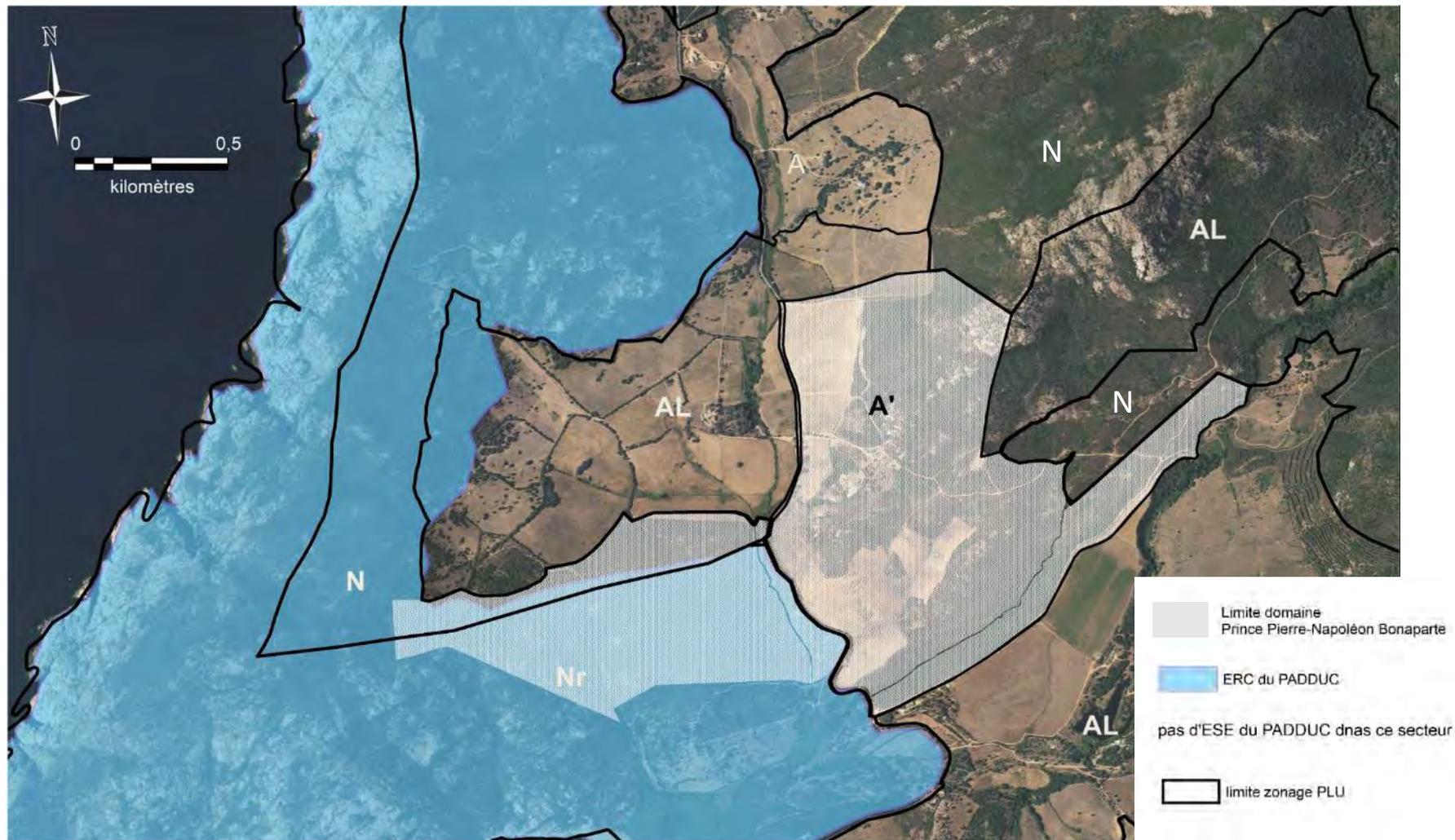
Secteur
«**Domaine Prince
Pierre-Napoléon Bonaparte** »



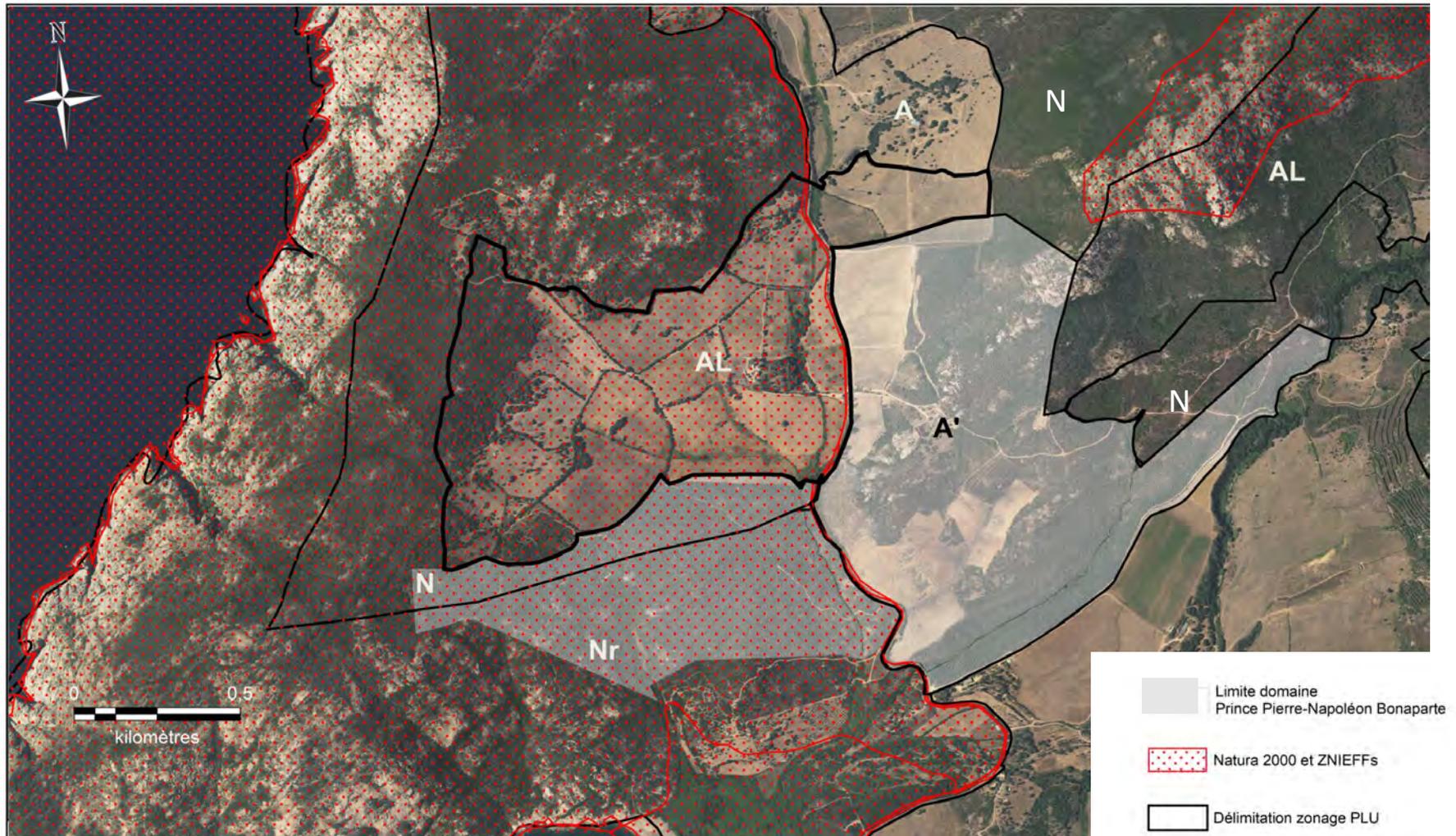
**Zoom secteur n°1 « Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte »
COMMUNE DE CALENZANA**



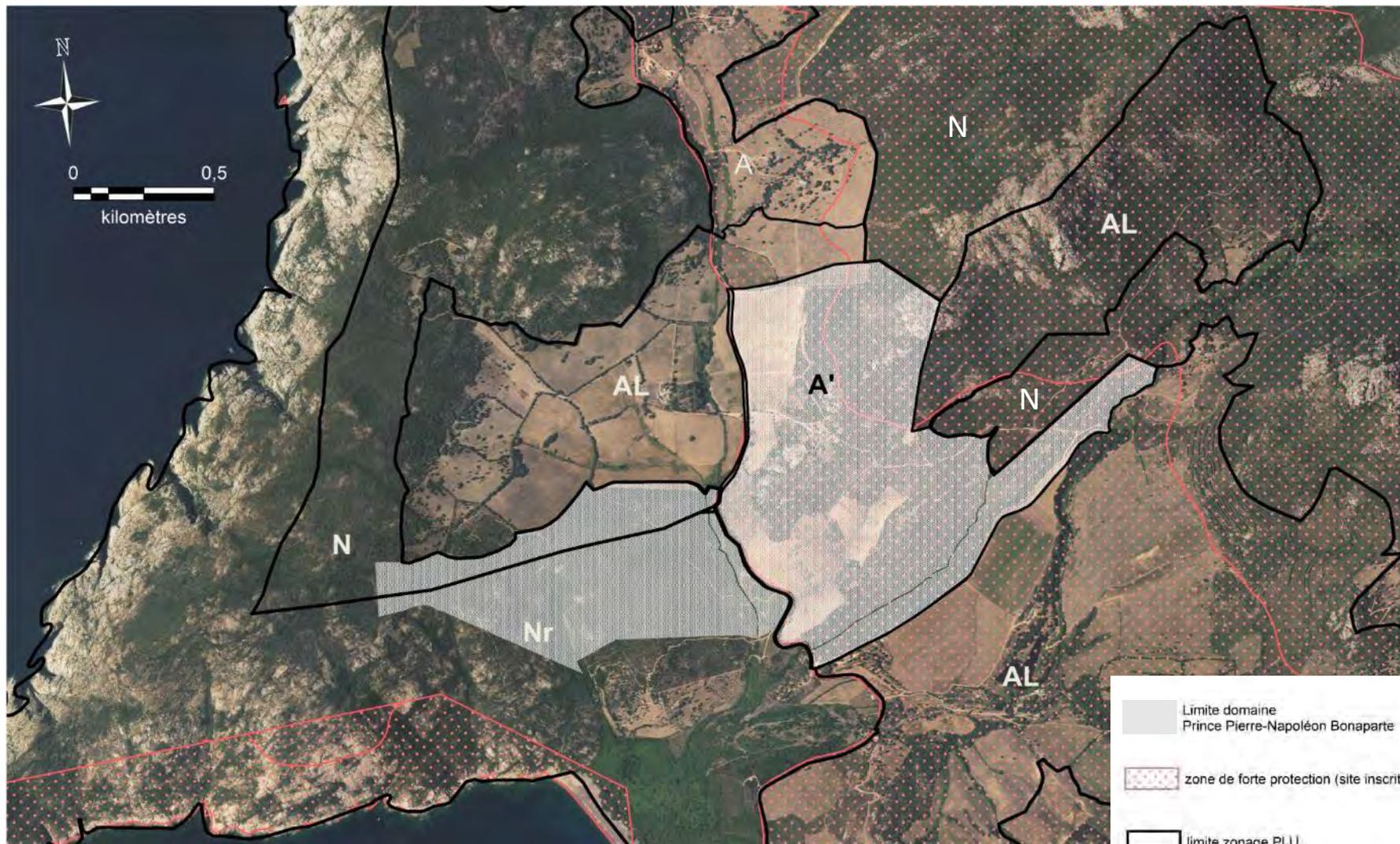
Zonage du PLU et ERC



Zonage du PLU et zones Natura 2000 et Znieffs



Zonage du PLU et zones de forte protection



SITES CLASSES ET INSCRITS DE HAUTE-CORSE



COTE NORD OCCIDENTALE ET SON ARRIERE-PAYS

COTE NORD OCCIDENTALE ET SON ARRIERE-PAYS (S.I)



Date de création: Arrêté du 25 février 1974
Superficie: 98 267 575.57 m²
Identifiant: 19742
Département: Haute Corse
Communes: Calvi, Calenzana, Galéria

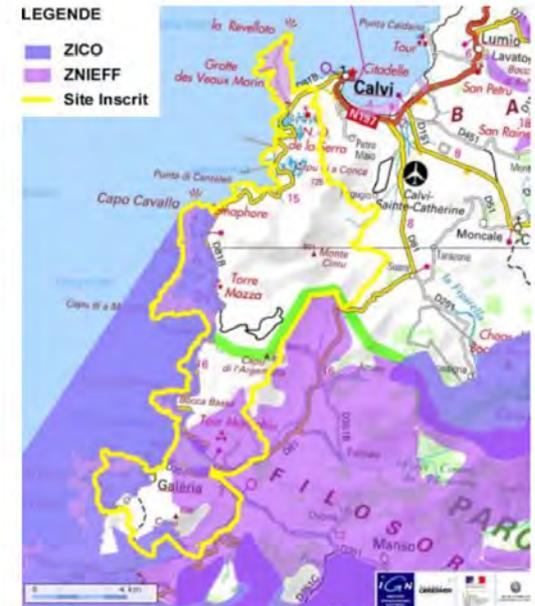
Inventaires et autres mesures de protection

Le Site Inscrit est concerné par un site Natura 2000, des ZNIEFF de types 1 et 2 et par une ZICO.

La ZNIEFF

La Réserve de Biosphère de la Vallée du Fangu, créée en 1977, est l'une des premières en France.

L'ensemble de la tour et du magasin attenant (Propriété de la commune de Galéria), est inscrit Monument Historique depuis le 22-04-1994.



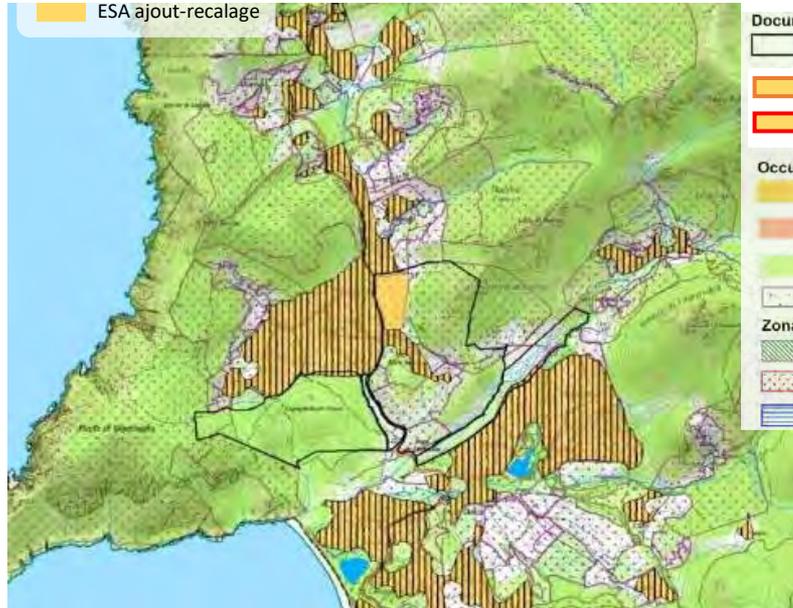
Libellé zonage PLU	Superficie concernée	Analyse de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier			Analyse cartographique de la consommation des espaces agricoles et naturels	Justification/objectif du besoin	Mesures compensatoires	Recommandation de la CTPENAF
		type d'espace	Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
N (zone naturelle et forestière)	15,68	ESA	0,9	6%	Illustration cartographique: fond cadastral + occupation des sols en aplat de couleur + zonage PLU	aucune modification		
		ERPAT	0	0%				
		ENSP	14,7	94%				
		RPG	0,83	5%				
		Analyse de la consommation des ERC et ESE						
			Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone	Illustration cartographique: ortho-photo récente + occupation des sols en transparence + zonage PLU	aucune modification		
		ESE	sans objet	sans objet				
		ERC	5,21	33%				
		Analyse de la consommation des autres zones de protection			À noter : Site Inscrit "côte nord occidentale et arrière-pays"	aucune modification		
			Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
		Natura 2000	15,68	100%				
Znieff I & II	15,68	100%						
Protections fortes	0	0%						

Secteurs n°	Libellé zonage PLU	Superficie concernée	Analyse de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier			Analyse cartographique de la consommation des espaces agricoles et naturels	Justification/objectif du besoin	Mesures compensatoires	Recommandation de la CTPENAF
			type d'espace	Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
1	Nr (zone naturelle et forestière présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée)	40,01	ESA	0	0%	Illustration cartographique: fond cadastral + occupation des sols en aplat de couleur + zonage PLU	aucune modification		
			ERPAT	2,7	7%				
			ENSP	37,31	93%				
			RPG	0	0%				
			Analyse de la consommation des ERC et ESE						
				Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone	Illustration cartographique: ortho-photo récente + occupation des sols en transparence + zonage PLU	aucune modification		
			ESE	sans objet	sans objet				
			ERC	39,67	99%				
			Analyse de la consommation des autres zones de protection			À noter : Site Inscrit "côte nord occidentale et arrière-pays"	aucune modification		
				Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
			Natura 2000	40,01	100%				
Znieff I & II	40,01	100%							
Protections fortes	0	0%							

Secteurs n°	Libellé zonage PLU	Superficie concernée	Analyse de la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier			Analyse cartographique de la consommation des espaces agricoles et naturels	Justification/objectif du besoin	Mesures compensatoires	Recommandation de la CTPENAF
			type d'espace	Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
1	A' (zone Agricole - Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte)	106	ESA	7,69	7%	Illustration cartographique: fond cadastral + occupation des sols en aplat de couleur + zonage PLU	le réajustement de l'ESA sur des zones cultivables alors qu'ils recouvraient le château et des parties d'enrochement impropres à l'agriculture : -7,5 ha	La superficie initiale de 5,6 ha d'ESA sur la partie en zone A (ex N) passe à une superficie totale de 8 ha soit 2,4 ha supplémentaire d'ESA	
			ERPAT	49,11	46%				
			ENSP	43,8	41%				
			RPG	65,94	62%				
			Analyse de la consommation des ERC et ESE						
				Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
			ESE	sans objet	sans objet				
			ERC	0	0%				
			Analyse de la consommation des autres zones de protection						
				Surface impactée en ha	Part occupée sur le type de zone				
			Natura 2000	0	0%	Illustration cartographique: ortho-photo récente + occupation des sols en transparence + zonage PLU			
			Znieff I & II	0	0%				
	Protections fortes	0	0%	À noter : Site Inscrit "côte nord occidentale et arrière-pays"					

ESAs PADDUC 2020

ESAs ajouté-recalage



Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte

Document d'urbanisme

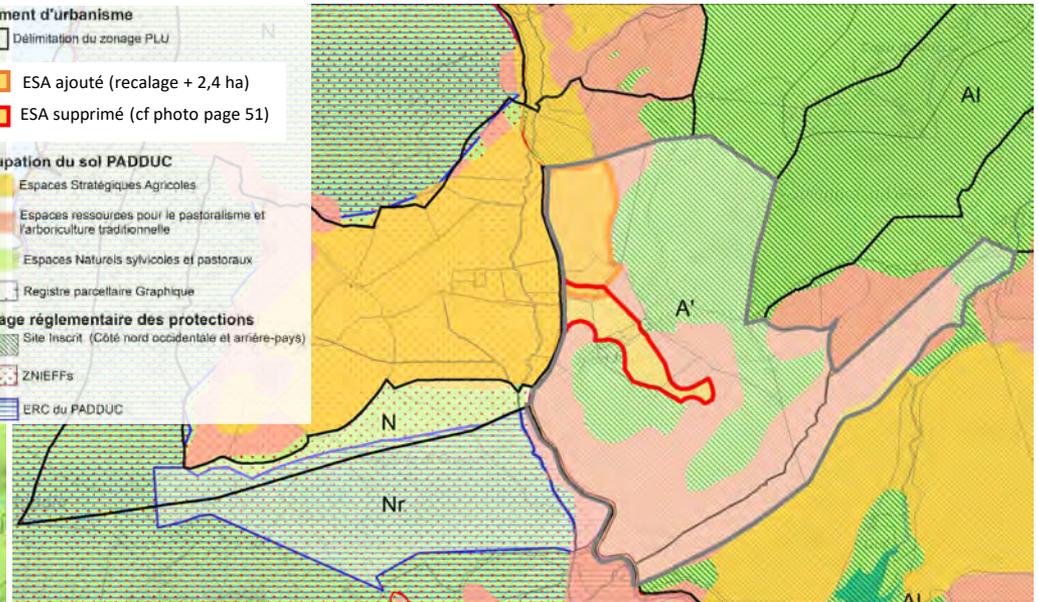
- Délimitation du zonage PLU
- ESA ajouté (recalage + 2,4 ha)
- ESA supprimé (cf photo page 51)

Occupation du sol PADDUC

- Espaces Stratégiques Agricoles
- Espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle
- Espaces Naturels sylvicoles et pastoraux
- Registre parcellaire Graphique

Zonage réglementaire des protections

- Site Inscrit (Côté nord occidentale et arrière-pays)
- ZNIEFFs
- ERC du PADDUC



Les tableaux ci-dessous actualisent et remplacent les parties droites des tableaux [pages 149 et 150] du **Rapport de Présentation** du PLU

TOTAL SUPERFICIE COMMUNE : 18 084, 86 ha

<u>P.L.U</u>	<u>SURFACES EN HECTARES</u>
<u>ZONES AGRICOLES</u>	
<u>Total Zones A</u>	2 887
<u>ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	
Nc	3,26
Nr	1095,50
N	13 802
<u>Total Zones N</u>	14 901
<u>PLU</u>	<u>POURCENTAGES</u>
<u>ZONES AGRICOLES</u>	
<u>Total Zones A</u>	15,96
<u>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
Nc	0.01
Nr	5.99
N	76,32
<u>Total Zones N</u>	82,39

b. Bilan de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers

N° du secteur examiné	PLU		PADDUC						Registre parcellaire graphique	
	Zonage DU	Surface de la zone	ESA		ERPAT		ENSP			
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
1	A	106	7,69	7%	49,11	46%	43,8	41%	65,94	62%
	N	56	0,9	2%	2,7	5%	52,01	93%	0,83	1%
Totaux		162	9	5%	52	32%	96	59%	67	41%

c. Bilan de la consommation des secteurs de portées réglementaires

N° du secteur examiné	PLU		PADDUC				PAC					
	Zonage DU	Surface de la zone	ESE		ERC		Natura 2000		Znieff I et II		Couche protection forte : ENS, APPB, RNC, Espace du conservatoire	
			Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone	Surface impactée	Part occupée sur la zone
1	A	106	0	0%	0	0%	0		0	0%	106	100%
	N	56	0	0%	44,88	81%	0		55,69	100%	0	0%
Totaux		162			45	28%	0		56	34%	106	66%

IV. Analyse de la compatibilité du document avec les dispositions du PADDUC (ESA, ERC, ESE)

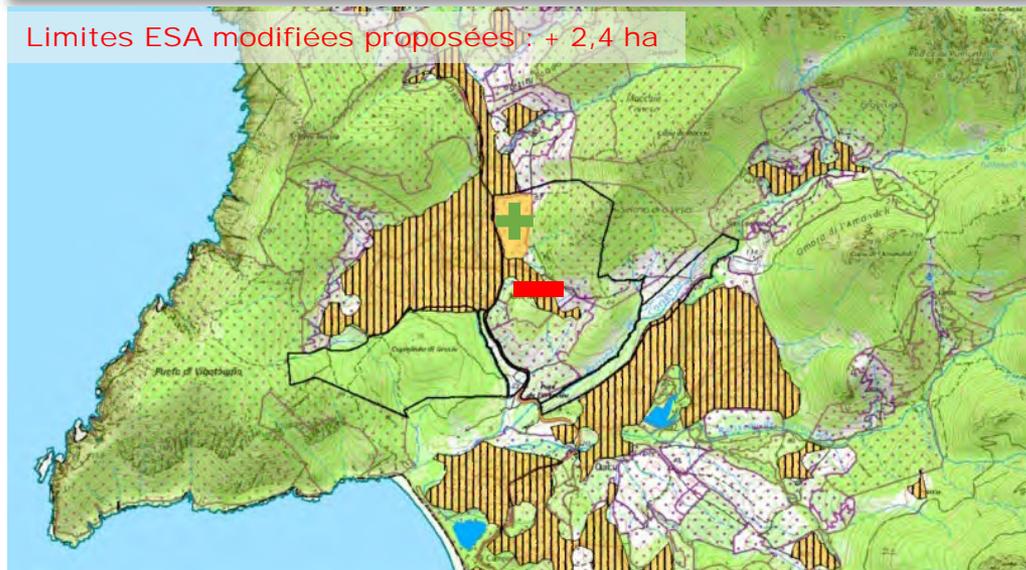
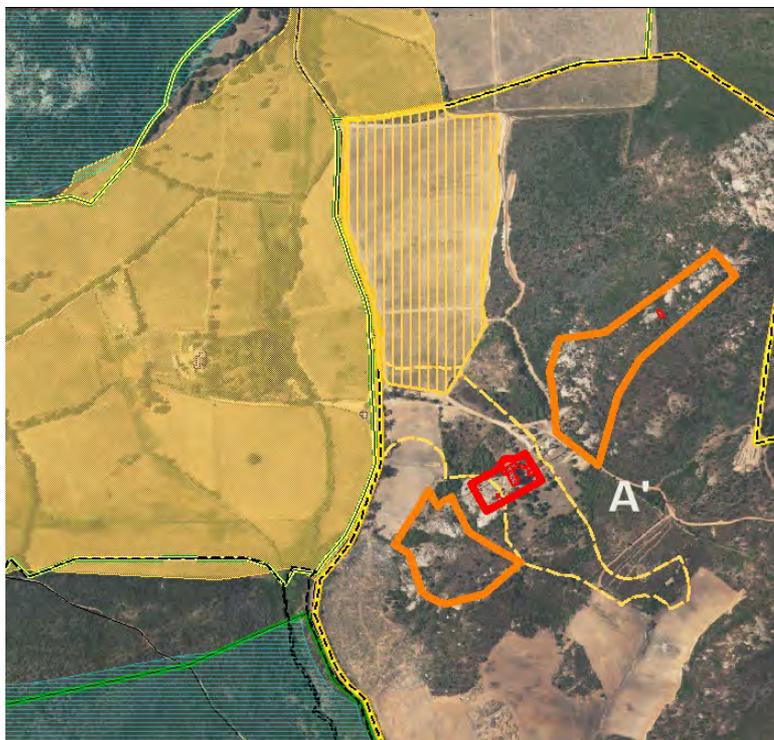
Concernant les Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) :

La superposition exacte (ci-contre) de l'actuelle délimitation de l'ESA à l'orthophotographie permet de constater son décalage manifeste avec des zones effectives de production agricole.

Le recalage proposé (ci-dessous) est lisible sur le zoom de la carte ci-dessous, où figurent les limites du nouveau secteur A' et de sous-secteurs (cf. pages 24-26).



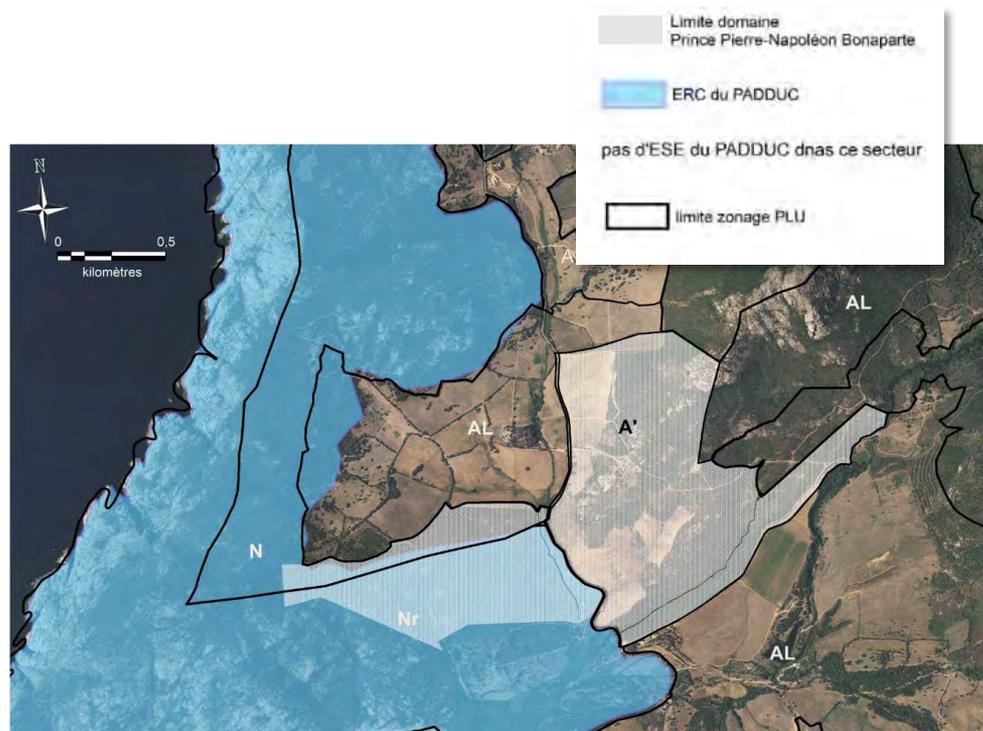
Limites ESA PADDUC actuel



Concernant les Espaces Remarquables ou Caractéristiques (ERC) :

Au regard de leur définition (article L. 241-1 du code l'urbanisme) et du strict respect des autorisations d'usages et d'aménagements légers consentis par l'article R. 121-5 (CU), notamment pour d'éventuels **aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales**, aucun changement n'affecte les espaces concernés par la modification engagée

Une partie (45 hectares), située à l'ouest de la RD 81, du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, est incluse dans les ERC, inchangés de même que sur cette partie, le zonage en vigueur (N). cf. carte ci-contre.



Concernant les Espaces Stratégiques environnementaux (ESE) :

Sans objet, puisqu'il n'y en a pas d'identifié au titre du PADDUC sur la commune de Calenzana.

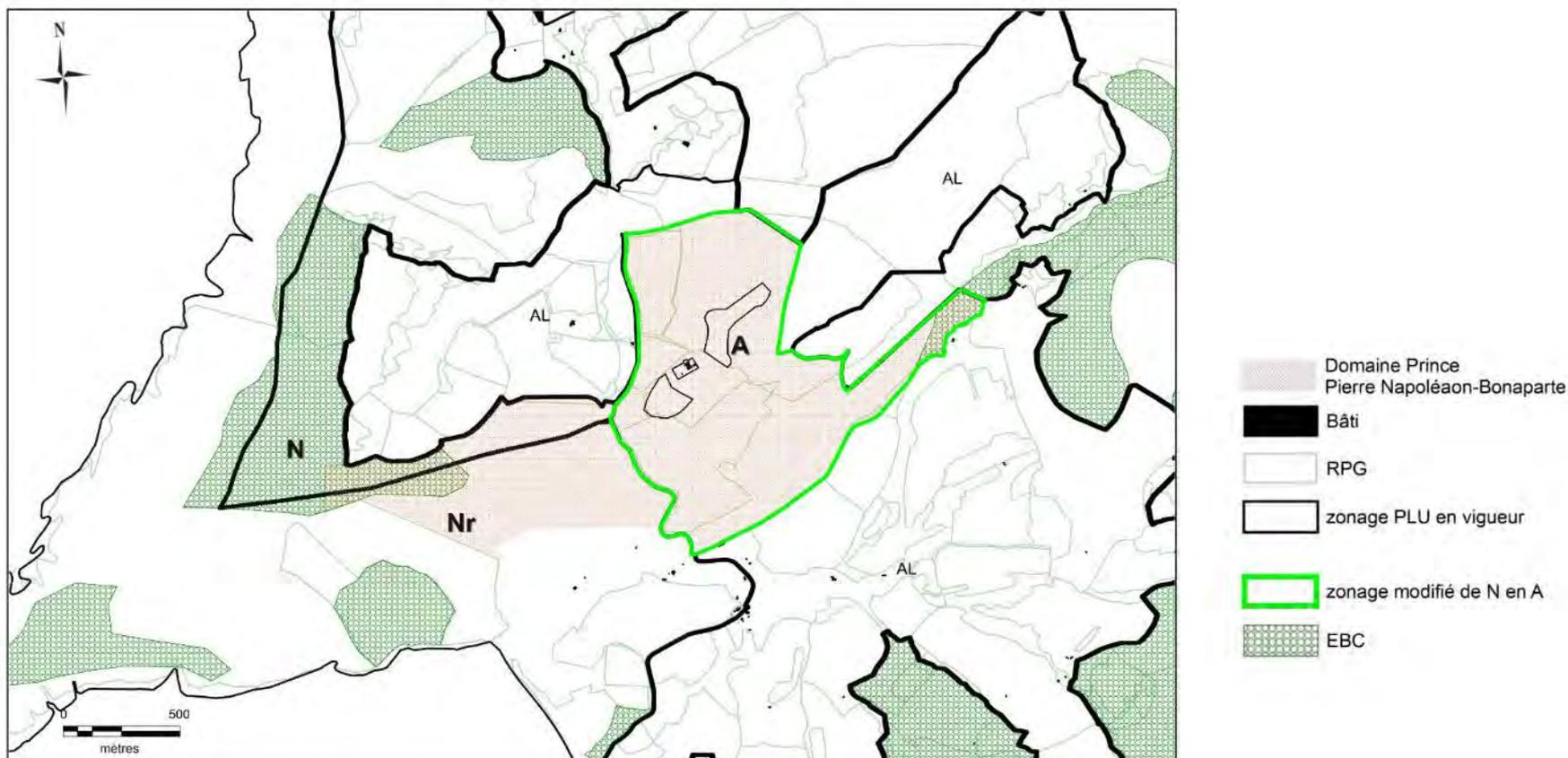
V. Évolution comparative du zonage par rapport au document en vigueur

a. Représentation cartographique faisant état de l'évolution du zonage

L'évolution du zonage proposée dans le cadre de la procédure de révision «allégée» engagée, et ayant donné lieu à une délibération (n° 2-2024- du 11 mars 2024) de bilan de la concertation préalable et d'arrêt du projet porte sur un unique secteur. La modification de zonage consiste à transformer une zone de type N (naturelle) en une zone de type A (agricole) sur une partie du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte. L'autre modification consiste en un changement de destination du château ne compromettant pas l'activité agricole. C'est ce dont rendent compte les cartes et tableaux ci-après.

COMMUNE DE CALENZANA

Zoom secteur n°1 « Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte »



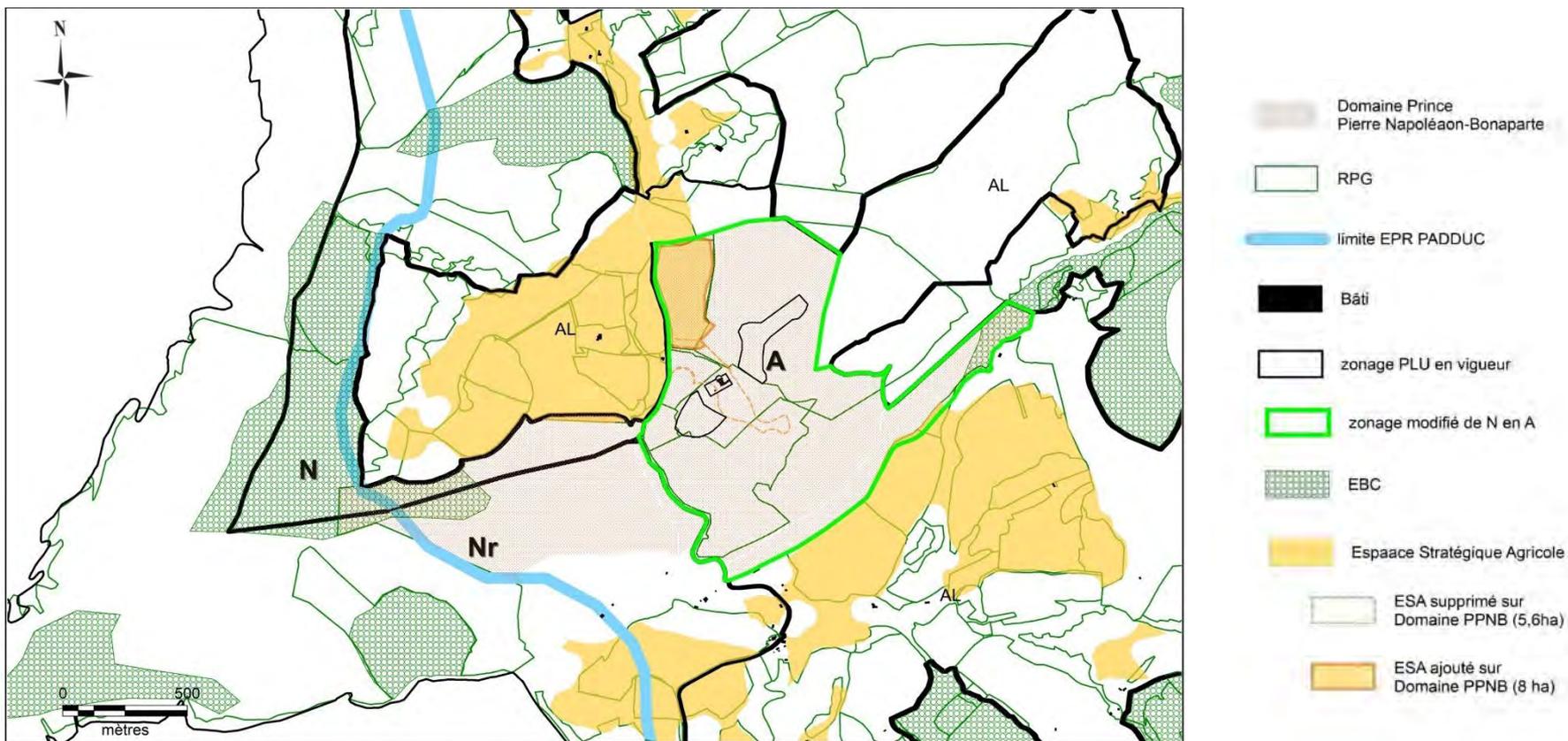
a. Représentation cartographique faisant état de l'évolution du zonage

La carte ci-dessous apporte à la précédente le complément de modification de la position de la position et de la superficie de l'ESA du PADDUC impactant le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (+ 2,4 ha).

La limite des EPR du PADDUC, est aussi figurée.

COMMUNE DE CALENZANA

Zoom secteur n°1 « Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte »



b. Bilan de la consommation en termes d'évolution

COMMUNE DE CALENZANA

Zoom secteur n°1 « Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte »

Secteur n°	Zonage de PLU	Evolution en ha
1	U	0
	U (pour la partie NB déjà urbanisée)	0
	AU	0
	A	+106
	N	- 106
	N (pour la partie NB non urbanisée)	0

VI. Éléments de conclusion

- **Un projet qui ne porte pas atteinte aux grands équilibres communaux en matière de vocation des différents territoires**

Conformément au cadre de la procédure retenue de révision allégée, le projet se limite à une modification d'un zonage N en A et respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur. La superficie, objet de la modification de zonage - **passage de N en A** - représente 106 hectares, soit 0,57 % de la superficie communale totale.

Le bilan de cette modification représente une **réduction de 0,77 % des zones N** et une **augmentation de +3,81% des zones A** de la commune.

- **Un projet qui satisfait aux enjeux de développement des activités agricoles de la commune**

Le projet, surtout considéré à l'échelle du secteur ouest de la commune a un impact significativement positif sur la revitalisation d'un domaine longtemps laissé en déshérence, et de développement d'une exploitation agricole au sein d'un territoire présentant cette double face d'activités de cultures agricoles et de vastes espaces protégés, naturels et forestiers.

Aucune modification des espaces urbanisés n'est envisagée.

- **Un projet porté par un souci de cohérence permettant d'intégrer préservation et valorisation d'un triple patrimoine : architectural, environnemental-paysager et agronomique.**

Le projet s'inscrit dans le respect du PADDUC , ainsi la partie modifiée du domaine Prince Pierre Napoléon-Bonaparte n'affecte pas les ERC ni les EPR du document-cadre. Il en va de même pour les zones Nr (protection renforcée de zones N) du PLU en vigueur, qui restent inchangées.

La part construite du projet est dévolue à sa valorisation agricole et oenotouristique, consistant d'une part à restaurer les parties ayant conservées leurs murs porteurs de la propriété historique originelle - soit le château, quelques dépendances immédiates et la Torre Mozza - d'autre part à édifier de nouvelles constructions de haute qualité architecturale, respectant la topographie et une insertion dans le paysage la plus discrète possible. Préservant systématiquement les terres pastorales et cultivables du domaine, ces constructions sont localisées sur les parties rocheuses.

Le projet répond donc aux objectifs de la loi Grenelle et aux orientations du PADDUC en matière de gestion économe de l'espace.