



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

SÉANCE D'EXAMEN CONJOINT DU PROJET AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DOCUMENT DE PRÉSENTATION

Mardi 15 octobre 2024 - 10H
salle du conseil - Mairie de CALENZANA

Ordre du jour de la séance

- Ouverture par M. le Maire et tour de table
- Cadre réglementaire et état de la démarche de mise en révision dite « allégée »

- Le site concerné
- Les grandes lignes de projet de révision

- L'examen et le débat sur les remarques des PPA

Cadre réglementaire et état de la démarche

- Délibération d'engagement de la procédure
28.12.2022 (art. 153-34 et 153-35 CU*)
- Délibération de bilan de la concertation
préalable et d'arrêt du projet
22.03.2024 (art. 153-34 CU = art L 151- 11)

Et, en parallèle :

- Saisine de la CTPENAF** (art L 151-13 et L 121-10)
- Saisine de la MRAE – Évaluation
environnementale (> 5ha + R104-18)

- Le compte-rendu et les avis exprimés
et/ou reçus (2 avis reçus en amont de
la présente séance, préfet et CDC)
sont de même que les avis CTPENAF et
MRAE des pièces de la mise à
l'enquête publique

The collage consists of several official documents from the Commune de Calenzana:

- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL** (dated 28/12/2022): A document from the République Française, Haute-Corse, detailing a municipal council meeting. It lists attendees (M. GUIDONI P., M. ADJONIS J., M. DELAUNEY C., M. GUIDONI P., M. HORRENBERGER A., M. MANICACCI J.D.) and the agenda item: "Le Maire expose au Conseil Municipal le Domaine du Prince Pierre, d'ici à l'inscription des modifications au P.D.U.".
- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** (dated 11 MARS 2024): A record of a council meeting held on March 11, 2024, at 18h30. It mentions the presence of M. GUIDONI P., M. ADJONIS J., M. DELAUNEY C., M. GUIDONI P., M. HORRENBERGER A., M. MANICACCI J.D., M. MARANINCHI F., M. MARCHETTI F.M., and M. ORSINI E. The subject is the "Domaine du Prince Pierre".
- REVISION ALLEGEE N°3 DU PLU** (dated 04/03/2024): A document regarding the revision of the Local Urban Plan (PLU) for the "Prince Pierre" domain. It states that the revision is necessary due to the project's impact on the environment and the need to update the plan.
- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE** (dated 12 MARS 2024): An environmental evaluation report for the "Prince Pierre" domain. It assesses the project's impact on the environment and provides recommendations for mitigation measures.

* Le PLU de Calenzana en cours de révision par une délibération du 22 .12. 2016
 **Passage en commission reporté du 16.09.24 au 25.11.24

Rappel des étapes de la procédure

fait

1. 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.
- **Publicité** : [comme précisée dans la délib.](#) (cliquer sur lien ou aller à la page 6)
- **concertation préalable**, relative au projet et à ses conséquences en matière de modifications règlementaires : collecte des remarques sur registre en mairie et adresse électronique
- (durée : 1 mois minimum)

fait

2. PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE

- Délibération du Conseil Municipal
- compte rendu du bilan de la concertation préalable précédemment menée+ Exposé contenu des modifications à apporter au PLU. Concernant le Domaine du Prince Pierre : conformité PADD, documents graphiques /zonages. Règlement
- Production du dossier complet de révision allégée
 - Envoi pour avis aux PPA (MRAE, CTPENAF...)
 - **Séance d'examen conjoint**

en cours

à faire

3. ENQUÊTE PUBLIQUE

- Saisine pour désignation d'un commissaire enquêteur mise à enquête publique du contenu de la révision
- Déroulé Enquête publique et remise du rapport du commissaire enquêteur

à faire

4. APPROBATION DE LA RÉVISION ALLÉGÉE portant sur le projet spécifique "Domaine Prince Pierre-Napoléon-Bonaparte".

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.

Le site concerné : LE DOMAINE PRINCE PIERRE-NAPOLÉON BONAPARTE



Le site concerné : LE DOMAINE PRINCE PIERRE-NAPOLÉON BONAPARTE

Une situation exceptionnelle

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 ».**

Une unité foncière d'ampleur

Le domaine foncier représente 160 hectares

Des qualités agronomiques et un potentiel de valorisation

Le domaine possède des qualités d'exploitation agricole, notamment propice à la viticulture pour une part. Il compte des parties boisées, et aussi des sols d'enrochement.

Un patrimoine architectural

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 1854. 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.

Les grandes lignes de projet de révision

Le projet du Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte s'inscrit dans la logique d'ensemble du PADD et permet de particulièrement développer, répondre et mettre en œuvre les orientations ci-dessous rappelées :

- La « **structuration d'une politique touristique** » visant à «**»**, est mise en **promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré qui soit générateur d'économie et d'emplois** exergue dans le PADD. Sur l'itinéraire touristique de la RD 81 la valorisation d'éléments tels que « le pavillon de chasse du Prince Pierre », « la Torre Mozza » -soit le château et ses dépendances- sont mentionnés.
- « **La préservation, la mise en valeur et le développement agro-touristique** ».

Le projet du « Domaine Prince Pierre Bonaparte » contribue aux :

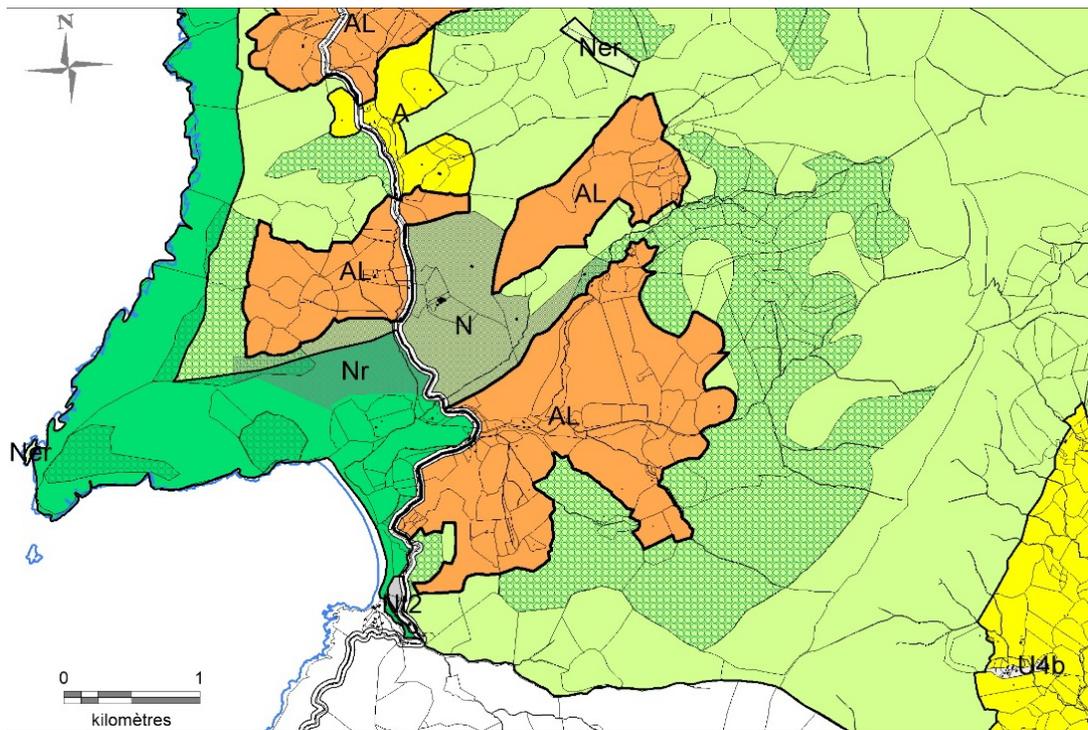
- **soutien de l'économie locale en** permettant le développement d'une exploitation agricole, l'élaboration et la promotion d'une production locale de très haute qualité ;
- **renforcement du potentiel touristique** de la Commune et à la promotion d'un tourisme de qualité, durable et équilibré générateur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

Les grandes lignes de projet de révision

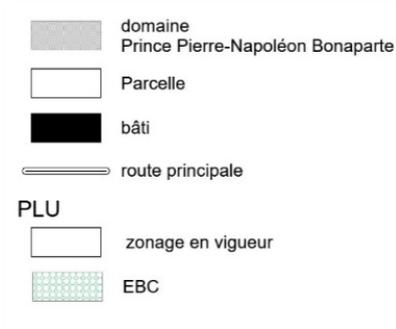
- Des éléments de cohérence qui renvoient à la révision générale en cours
Précisément des points qui ont à voir avec la cohérence PADDUC /PLU et qui portent sur :
 1. La délimitation des EPR
 2. La délimitation des ESA
- Des éléments qui relèvent du projet de modification réglementaire, objet de la présente révision sur le seul domaine PPNB et qui :
 1. S'inscrivent dans le PADD du PLU en vigueur
 2. N'affectent pas les grands équilibres de document en vigueur

Le projet de révision consiste à proposer de :

- . Passer une partie du domaine **du zonage N en zonage A** (106 des 160 ha)
- . Permettre un changement de destination du bâti historique : **maintien** de la destination initiale d'usage d'habitation + **destination d'accueil hôtelier**
- . Développer une activité agricole mixte cultures/élevage : viticulture + ovins + safran+ apiculture nécessitant **la présence permanente** (construction de logements) sur l'exploitation.



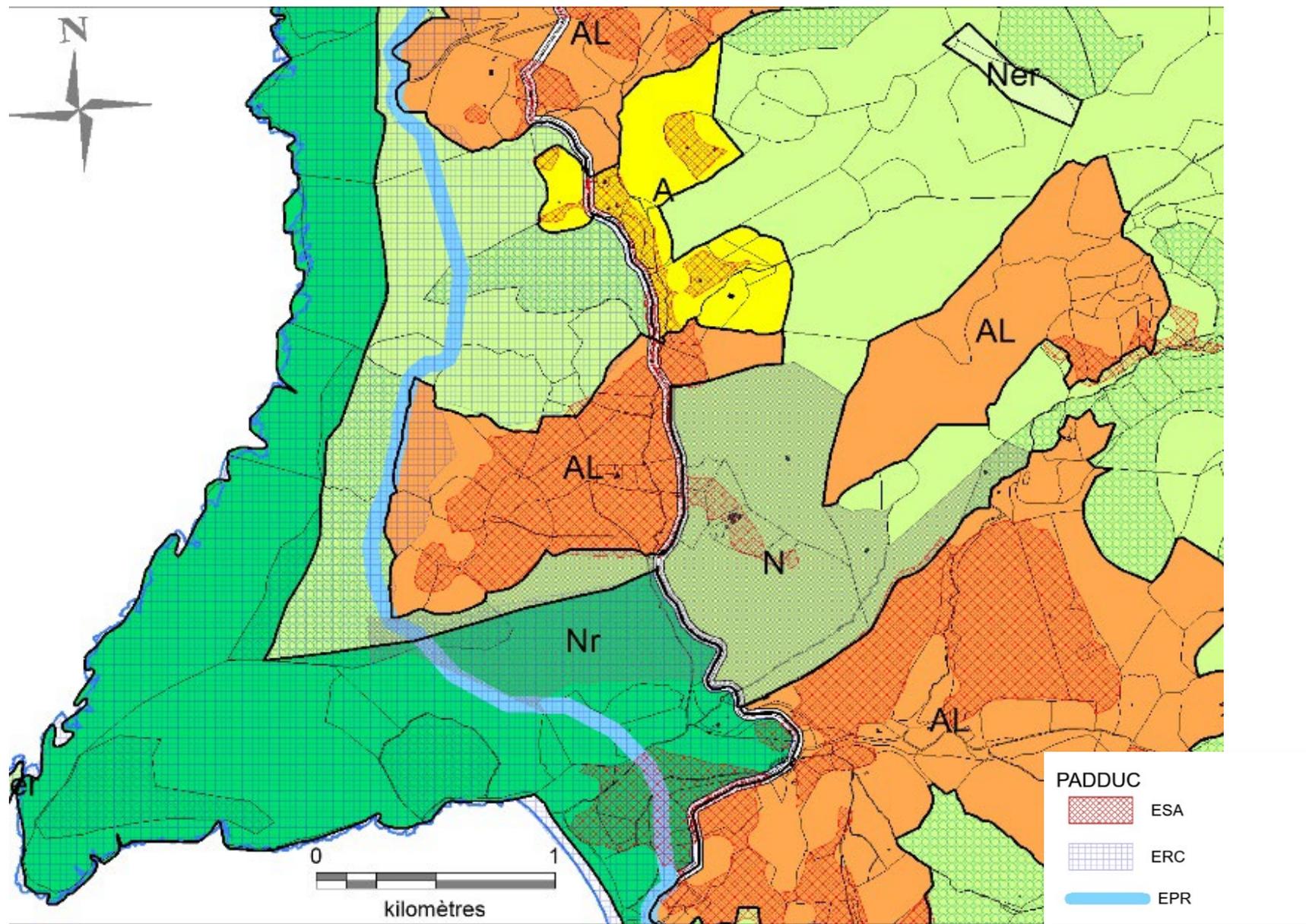
Zonage PLU en vigueur



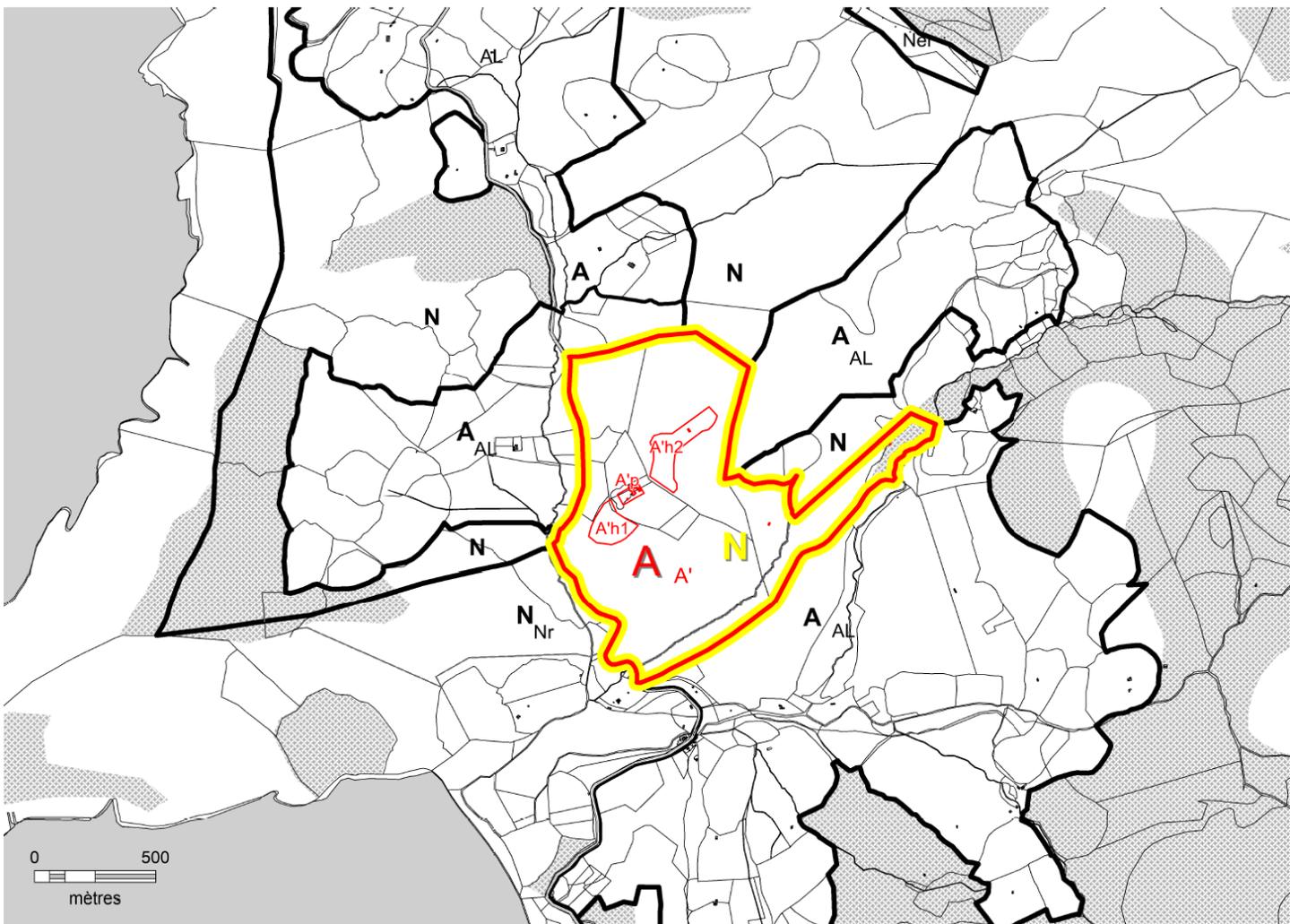
Le domaine est situé dans la partie ouest de la commune de Calenzana caractérisée par son éloignement relatif des secteurs urbanisés et un relief marqué dominant le rivage maritime. La part des zones naturelles et forestières y est dominante (avec d'importantes aires protégées par des EBC), seulement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

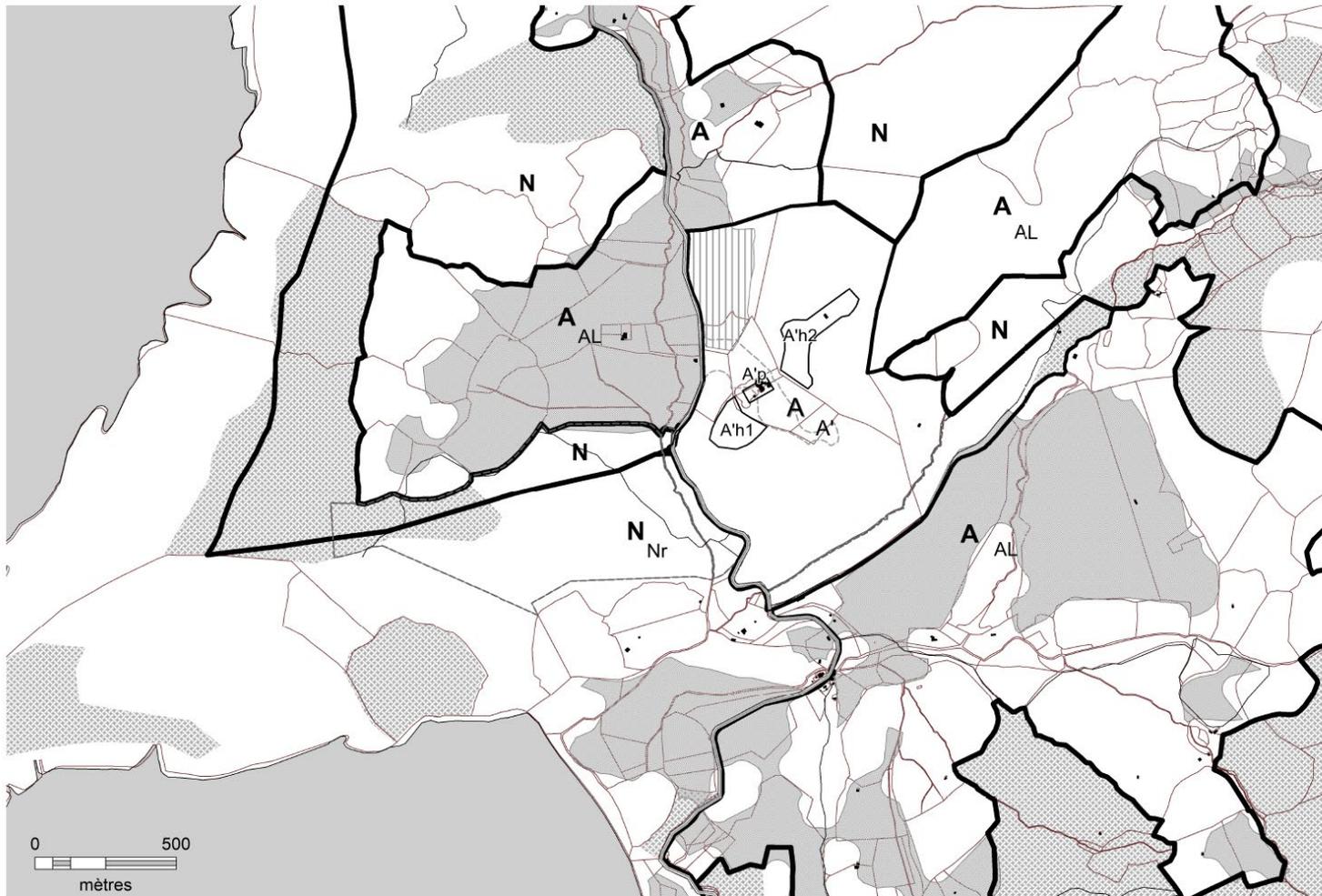


Règlement graphique : les changements apportés



- voie secondaire et chemin
- - - limite domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte
- bâti
- bati historique
- limite parcellaire
- PLU en vigueur
 - EBC
 - limite zonage en vigueur (type et sous-zonage)n
- PLU révisé
 - zonage ajouté (type, secteur et sous-secteur)
 - zonage supprimé

Règlement graphique : le projet de révision



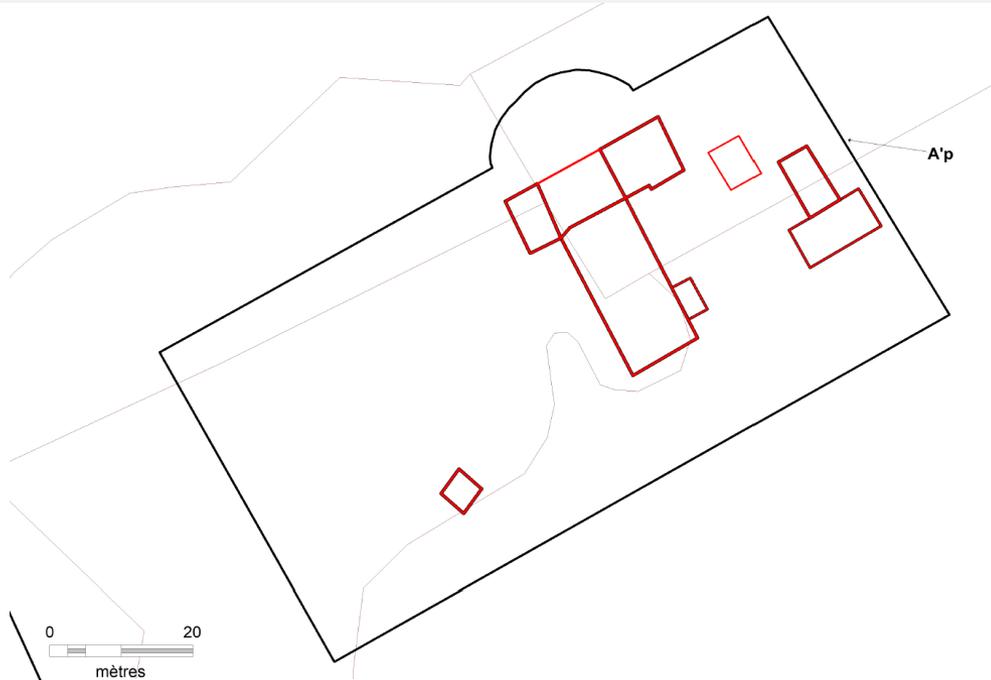
- route secondaire et chemin
- - - limite domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte
- bâti
- limite parcellaire
- PLU en vigueur
- ▨ EBC
- PLU modifié
- ▭ limite zonage PLU modifié (type, secteur et sous-secteur)
- PADDUC - ESA ajustements proposés
- ▨ limite ESA PADDUC environnant
- - - limite ESA supprimé in domaine PPB
- ▨ limite ESA ajouté

0 500
mètres

Règlement graphique : le projet de révision - zoom sous-secteur A'p



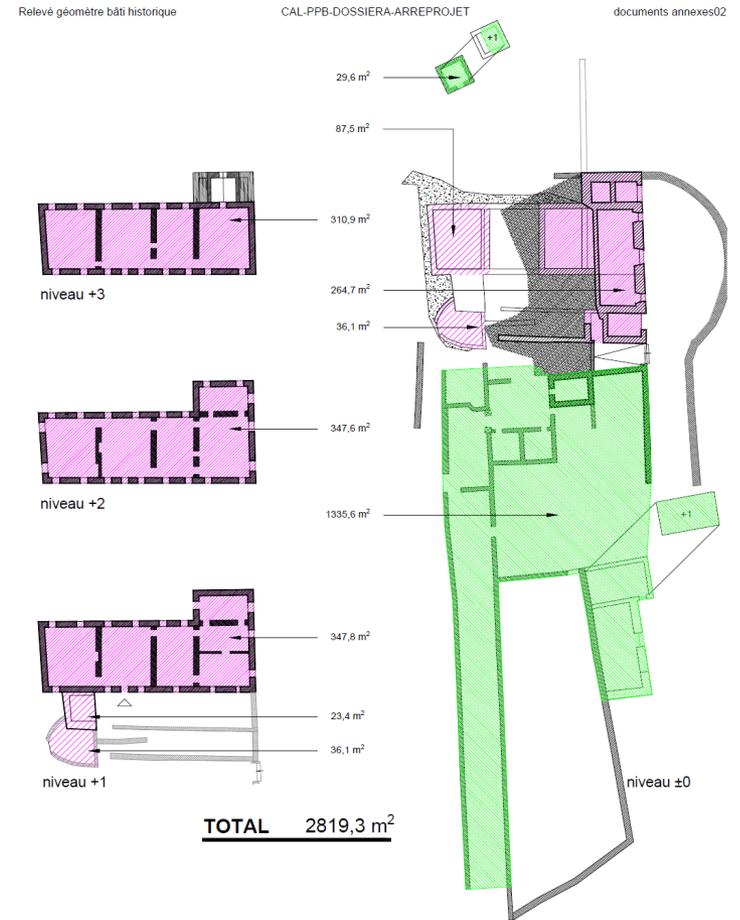
Règlement graphique : le projet de révision - zoom sous-secteur A'p



DOMAINE PRINCE PIERRE NAPOLEON BONAPARTE
 RECAPITULATIF RELEVÉS DES SURFACES BATIMENTS AVEC MURS PORTEURS

CHÂTEAU			Hameau			Tour		
	Surfaces	Surfaces avec 30% adapt		Surfaces			Surfaces	Surfaces avec 30% adapt
R-1	87,5		R-1	23,4		RDC	15	
	264,7		R-1	36,1		R+1	15	
RDC	20		RDC	30				
	36,1		RDC	42,6				
	347,8		RDC	74,83				
R+1	347,6							
R+2	347,8							
Total	1451,5	1886,95	Total	207	269	Total	30	39
		435,45			62,1			9,0

Surface totales existantes	Possible extension (30%)	Total surfaces avec adapt 30%
1688	506,5	2195



ARCHITECTE : Nicolas Sibie
 57 rue Pisarecourt 75020 Paris / 0033 6 80 38 71 88
 e-mail : nicolas@sibiestudios.com
 website : www.sibiestudios.com

Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte

MOA :

specialité : ARCHITECTURE

surfaces

phase de projet : p.c

date : NOVEMBRE 2019

DOCUMENT A4

échelle : 1/500E

L'examen et le débat sur les remarques des PPA

Liste des points abordés par les avis reçus (précisions, commentaires et débat)

1. Présence permanente et logements exploitants et salariés
 - a. Logements deux exploitants + Surface autorisée
 - b. Logements salariés agricoles
2. Surface et formes des zonages pour construction de logements
3. Château et bâtiments « < 1943 » et limites de la zone de changement de destination
4. Évolution projet et vocation des bâtiments
5. « Valorisation d'activités en prolongement de l'acte de production » et Loi Littoral
6. Éléments de programme du projet et définition de la « nécessité agricole »
7. Intégration paysagère
8. Réseaux : assainissement , alimentation eau potable
9. Obligation d'évaluation environnementale / ESN et espèces protégées
10. Espaces verts
11. Adaptation de la limite des EPR
12. cohérence ESA modifiés

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Memo argumentaire CH/Ville	REF REGLEMENTAIRES	REF Jurisprudence
1	page 2 page 2	présence permanente et logements exploitants et salariés	Les constructions à usage d'habitation dans un espace agricole ne sont permises que si la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est nécessaire (CE, 14 Mai 1986 - n° 56622; CE, 7 Novembre 2012 - n° 334424).	"La jurisprudence estime que l'entretien et la récolte d'une production végétale ne nécessitent pas une présence permanente et rapprochée. <u>La viticulture, notamment,</u> "	1. Justification de la nécessité pour l'exploitation agricole : Pour obtenir une autorisation de construction de logements sur une exploitation agricole, il faut démontrer que ces logements sont nécessaires pour les besoins de l'exploitation agricole. Cela inclut généralement des éléments comme la surveillance continue de l'activité agricole, la gestion des animaux, la culture intensive, ou des travaux saisonniers importants. Chaque logement doit être justifié par les besoins propres de l'exploitation. Il est précisé que l'exploitation n'est pas que viticole et comprend un élevage ovin, du safran et du miel dont la jurisprudence estime qu'il peuvent justifier une présence permanente. La jurisprudence confirme dans ce cas. "La nécessité agricole est justifiée par la nature des activités qu'il comporte des ovins et des cultures tels que le Safran et la miel 2. Statut des exploitants.	L. 111-4 du Code de l'urbanisme R. 151-22 du Code de l'urbanisme	Elevage ovin La jurisprudence reconnaît généralement la nécessité d'un logement permanent pour l'élevage ovin : Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 17 décembre 2021, n° 19BX029511 - Les permis de construire pour une maison destinée à loger l'exploitant d'un élevage d'ovins et de capris a été jugé légal Conseil d'Etat, 24 juillet 2009, n° 311337 - La présence d'un logement pour un éleveur ovin a été reconnue, considérant que la nécessité permanente était indispensable au fonctionnement de l'exploitation safran : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/td/CETATEX000026589641/
2	page 2	logements deux Exploitants + Surface autorisée des logements exploitants	[...] cette possibilité de logement exploitant n'est ouverte que pour le logement de l'exploitant agricole lui-même. Ainsi, la possibilité offerte par votre PLU de construire jusqu'à deux logements est illégal . (...) la rédaction de cet article, qui indique « sous condition d'une surface de plancher de 400m2 chacune » est [...] sujette à interprétation car on ne comprend pas si la surface indiquée constitue un minimum ou un maximum à atteindre.		La nécessité d'un logements par exploitant doit s'examiner dans une économie d'ensemble (pour un domaine mixte culture élevage de grande dimension). La structure juridique professionnelle comporte deux exploitants. Et dans ce cas le législateur autorise la construction d'un logement par exploitant. L'absence de précision indique nécessairement que c'est un maximum. La Ville ne voit pas d'inconvénient à préciser ce point dans la rédaction définitive du règlement.	l'article R 151-22 lequel "précise les types de construction et les HABITATIONS NECESSAIRES AU LOGEMENT DES EXPLOITANTS ET DES SALAIRES AGRICOLES PERMANENTS OU SAISONNIERS"	
3	page 3 page 2	logements Salariés agricoles	Au regard des éléments développés supra, les dispositions de l'article 2 du règlement écrit des zones agricoles visant à autoriser « les constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 320m2 de surface de plancher dans chacun des sous-secteurs AH1 et AH2 » sont également illégales. En effet, <u>si la jurisprudence a admis que le logement de l'exploitant puisse, dans certains cas, être nécessaire sur le lieu de l'exploitation, il n'en est rien pour le logement des salariés.</u>	"Des constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 640 m2 regroupés en deux sous-secteurs et une hauteur maximale de 4 mètres, sont également autorisés par le projet de règlement de la révision du PLU. <u>Ces bâtiments n'ont, toutefois, pas de lien de nécessité agricole avec l'activité viticole nationale et ne peuvent être, à ce titre, autorisés.</u> " Même dans le cas d'activités agricoles contraignant l'exploitant à une présence permanente et avec des amplitudes horaires importantes, les salariés permanents n'ont pas vocation à être logés sur place, sauf à occuper le logement de fonction à la place de l'exploitant dans la limite d'un seul logement de fonction pouvant être autorisé par exploitation.	Quelques points clés : - Activités Agricoles : La maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal. Cela inclut les cultures, l'élevage, et d'autres activités directement liées. - Prolongement de l'Acte de Production : Les activités telles que le conditionnement, la commercialisation, et la transformation des produits agricoles produits sur place. Le projet de révision sur un domaine rural de 600 mètres est <u>essentiellement basé sur ces liens entre activités agricoles (dans toute l'acceptation réglementaire et jurisprudentielle de cet acte de production) et préservation des espaces naturels et des paysages.</u> La construction de logements permanents des salariés est autorisée sous conditions de nécessité agricole dont la justification est apportée. Ici non par la seule activité viticole mais pas élevage ovin, et cultures du safran, miel notamment. <u>Or, l'argument avancé dans l'avis préfet consiste t-il à rendre dans tous les cas invalide la construction de logements ?</u>	L'article R 151-22 cité supra n'introduit pas un "ou" entre les logements des exploitants et des salariés agricoles permanents	
4	page 5	surface et formes des zones pour construction de logements	La construction de 1,4 ha de surface de plancher pour le logement du personnel agricole me semble disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi et illégal concernant les salariés agricoles, pour les raisons évoquées supra (...) De plus, l'importance des zones AH1 et AH2 prévus à cet effet, soit 5,5 ha, ainsi que l'étalé et la forme allongée du zonage AH2 me paraissent également de nature à favoriser un mitage des terres agricoles et une atteinte certaine aux paysages environnants.		Ce total de surface de plancher est erroné : 2X400 m2= 800 m2 + 2X320 m2= 640 m2 soit un total de 1 440 m2 <u>donc BIEN INFÉRIEUR au 1,4 ha (14 000 m2) retenu au titre des surfaces de logement mentionnées dans la note d'avis</u> , et en proportion de la taille du domaine supérieure à 100 hectares. L'appréciation de "mitage" et "détalement des constructions" semblent s'établir sur une appréciation des lieux sans doute incomplète. Puisque c'est deux caractéristiques très sensibles à la vocation des lieux et à leur qualité paysagère caractéristiques qui ont présidé au choix des zones : des parties d'enrochement impropres à l'agriculture et à la plus grande intégration des constructions par un impact visuel le plus réduit possible (ce que ne permettrait pas une construction regroupée) en référence aux morphologie et aux aspects (matériaux, couleurs) de l'architecture pastorale traditionnelle. La forme des zones n'inclut donc pas de mitage mais bien plutôt une intégration paysagère jouant sur les différences de relief. Seront inscrits dans le rapport de présentation et dans le règlement une limitation à la capacité d'hébergement tant résidentielle (exploitants + main d'œuvre) que touristique : cf. page 2, 3ème alinéa = nombre de		
5	pages 3-4 page 3	Château et bâtiments < 1943 et limites de la zone de changement de destination	L'examen des photographies aériennes du site montre que les autres constructions (celles constituant le « hameau historique », quatre paillets et une tour) n'apparaissent qu'à l'état de ruine. Aussi, elles ne pourront pas bénéficier des dispositions de l'article L.111-23 précité pour être ré-habitées. (...) Il conviendra donc de fournir une carte précisée à l'échelle parcellaire permettant d'identifier clairement et sans équivoque les limites des zones du PLU redéfinies dans le cadre de la présente procédure ainsi que les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'article L.151-11 précité.	Le rapport du projet ne produit pas un inventaire précis des différents bâtiments concernés (bâtiment/typologie du changement de destination) ni de leurs caractéristiques permettant d'apprécier qu'ils puissent être considérés comme des bâtiments existants pouvant, en outre, faire l'objet d'une réhabilitation. En effet, selon l'état des constructions, si les travaux devaient aboutir en réalité à une nouvelle construction, cela ne pourrait porter alors que sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole comme précédemment évoqué, en application de la loi littoral. [...]	Faut-il vraiment argumenter très en détail (notamment sur le "classement" hôtelier" qui ne relève du règlement PLU) ? ... Des relevés géomètres précis ont été faits et peuvent être mis à disposition des PPA et de l'enquête publique Le changement de vocation a bien été soumis à l'avis de la CTPENAF (en cours) Plus précis que l'examen des photos aériennes un relevé précis des bâtiments conservant leur murs porteurs a été réalisé un relevé précis est à disposition a été effectué qui sera joint au compte rendu ainsi que la limite correspondant aux changements de destination. En dehors de ces bâtiments répondant à l'art. 151-11, il n'est autorisé aucune construction autre qu'agricoles. L'estimation Scp dans la zone A'p tient compte du fait que Les PLU peuvent imposer des limites sur l'extension des constructions existantes, en fixant un seuil maximal d'extension de 30 % de l'emprise au sol. Cela permet de préserver l'intégrité des terres agricoles tout en tenant compte des nécessités d'améliorations, consolidations ou reprises nécessaires.	zonage A'p se fonde sur : L. 151-19 (patrimoine) L. 111-23 (restauration existant) + L. 151-19 (changement de destination mentionné dans le rapport de présentation) + L. 121-10 (activités agricoles)	
6	page 3	évolution projet et vocation des bâtiments		De même, dans toutes les zones A du projet de règlement du PLU révisé, la création de gîtes est ainsi autorisée dès l'instant qu'ils sont dans les bâtiments existants de la ferme. <u>Cette disposition peut créer un risque potentiel d'évolution du projet actuel = en lien direct avec la valorisation de l'exploitation agricole = vers un projet de résidences hôtelières sans lien avec la production agricole.</u> En effet, assimilés à des bâtiments existants de la ferme, l'ensemble des bâtiments rénovés ou créés dans le cadre du projet pourraient, en accord avec le PLU, devenir le support exclusif de gîtes et de chambres d'hôtes.	Dans la zone du A actuelles les gîtes sont autorisés. Ce n'est pas le cas dans le sous-secteur A' qui ne prévoit pas de gîte à caractère touristique tant dans des bâtiments existants que créés. <u>Toute ambiguïté ou risque sera sur ce point levée dans la rédaction du règlement. Les objectifs du projet objet de la Révision allégués s'incorporent dans la valorisation et le développement du potentiel agricole souligné par le PADD en vigueur comme un enjeu central de la commune de Calenzana.</u>		

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Memo argumentaire CH/Ville	REF REGLEMENTAIRES	REF Jurisprudence
7	page 3	"Valorisation d'activités en prolongement de l'acte de production" et Loi Littoral		"Une certaine tolérance a pu néanmoins être admise pour les bâtiments uniquement liés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation sous certaines conditions restrictives, notamment au regard d'une structure agricole particulière et en limitant strictement aux produits issus de l'exploitation."	En référence au PADD mais aussi au PADDUC, la Commune estime que le l'opportunité de valorisation agricole sur ce site n'est pas contradictoire avec les objectifs de protection et de préservation des spécificités portées par la loi Littoral.	PADDUC	
8	page 3 page 2	éléments de programme du projet et définition de la nécessité agricole	L'article 2 du règlement de la zone A' et ses sous-secteurs précise également que seront autorisées les nouvelles constructions pour l'accueil touristique tels que chais, vinothérapie, dégustation, hébergement, restauration, visite et expositions, découverte agricole et histoire des lieux ainsi que les gîtes ru-raux dans des bâtiments existants ou créés. (...) Par ailleurs, il ne sera pas non plus possible de créer de nouvelles constructions pour les activités tou-ristiques précitées. En effet, ces constructions n'entrent pas dans le champ des activités considérées comme étant nécessaires à l'activité agricole au sens de l'article L. 121-10 du CU (CE, 14/02/2007, n° 262396).	le nombre de constructions autorisées par le projet de révision du PLU, leur agencement, les surfaces de plancher développées et les usages prévus [...] ne peuvent permettre de les considérer comme nécessaires à l'activité agricole.	<ul style="list-style-type: none"> L'exploitation n'est pas que viticole et comprend un élevage ovin, du safran et du miel dont la jurisprudence estime qu'ils peuvent justifier une présence permanente. Il n'y a pas de gîte prévu dans le projet (leur mention est une erreur dans le cas du sous-secteur A' qui sera expressément corrigé dans la révision def.) Il est confirmé que seule la zone A'p correspondant au château et ses dépendances considérés en état (murs porteurs) sont des structures existantes relevant de l'activité touristique hôtelière (en rapport cependant avec l'activité agricole dominante sur le domaine et qui non seulement n'y porte pas atteinte mais en est la conséquence, d'où le terme "d'agro-onourisme" la désignant. Les autres activités mentionnées le sont au titre de "de prolongement de l'acte de production": chais, vinothérapie, dégustation des produits issues de l'exploitation, autorisés par le législateur. Il n'y a donc pas d'autres activités touristiques que celle de la zone "patrimoniale". 	Loi n° 2018-1021 du 23 nov 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN »), autorise pour les zones agricoles ou forestières : « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages . L. 151-11 II CU : R. 151-552 CU : Activités Agricoles+ Prolongement de l'Acte de Production+Energies Renouvelables et Tourisme à la Ferme L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime définit l'activité agricole : "Les activités de conditionnement, commercialisation et transformation des produits agricoles	
9	page 4	Intégration paysagère		Il peut, d'ailleurs, être regretté que le document de présentation annexé à la délibération communale ne contienne pas d'éléments graphiques sous forme d'esquisses architecturales du projet. Il s'agit pourtant d'une nécessité évoquée par le PADDUC : « Le PADDUC pose alors, comme principe directeur, que les projets d'aménagement et de construction liés à l'activité touristique devront se fonder le plus possible dans le paysage, de manière à préserver, au mieux, les spécificités géographiques de la Corse ... Cela suggère de tenir compte de l'histoire (datation, évolution), de l'identité des lieux (savoir-faire, sens de l'urbanisation, volumes et couleurs) et de maîtriser les règles qui régissent le territoire et le site d'implantation. » [...] Le « Cahier de recommandations architecturales et paysagères - Construire et réhabiliter en Pays de Balagne » élaboré par le Pays de Balagne peut être recommandé pour ce faire.	Ok pour inscrire dans le document de révision approuvé ces références nécessaires pour le projet au PADUC (dont éléments esquisses graphiques) et au cahier de recommandations architecturales du pays de Balagne.	PADDUC Cahier de recos Pays de Balagne	
10	page 7 page 4	Réseaux : assainissement, alimentation eau potable	L'article L.2224-10 du C.G.C.T., oblige les communes à délimiter après enquête publique, un zonage d'assainissement avec des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. (...) ce document n'a pas été transmis à mes services. Les dispositions du règlement relatives au secteur A' et ses sous-secteurs devront être complétées sur le volet assainissement en précisant que « dans le cas d'un système de traitement supérieur à 200 eq/h, le projet devra faire l'objet d'une déclaration loi sur l'eau » Les dispositions du règlement relatives au secteur A' et ses sous-secteurs devront être complétées sur le volet alimentation en eau en précisant que « l'ensemble des forages réalisés devront faire l'objet, en fonction du volume prélevé, d'une déclaration en mairie ou d'un dépôt de dossier loi sur l'eau". Par ailleurs, je vous rappelle que des dispositifs de mesure doivent permettre le contrôle de l'installation et des volumes prélevés. Tout forage d'une profondeur supérieur à 50 m doit faire l'objet d'une demande au cas par cas à la DREA, et d'une déclaration en ligne sur la base DUPLOS (Déclaration Uni-fiée Pour Les Ouvrages Souterrains).	"Ni les volumes d'eau disponibles, ni les besoins en alimentation en eau potable comme en eau brute, ne sont indiqués dans les documents de révision allégué du PLU."	<ul style="list-style-type: none"> Les documents seront en effet complétés (besoin du doc Commune sur assainissement) Le rapport de la SCP (Canal de Provence) qui s'est occupé de gérer la mise en oeuvre du système d'irrigation des exploitants. A ce jour, nous disposons de 3 forages sur le domaine permettant de générer 9 000 m3 d'eau potable par an. De plus, nous disposons d'une capacité de stockage de 1 500 m3 via 3 bâches de 500 m3. L'ensemble de ces forages ont fait l'objet d'une déclaration auprès des services de l'Etat. Les besoins en eau pour chaque fonction visée dans la modification du PLU (Chai, Hotel...) s'élevaient à 2 225 m3 / an, donc en l'état actuel de ressources hydriques 4 fois supérieures aux besoins projetés. 		
11	page 5 page 5	Obligation d'évaluation environnementale ESN et espèces protégées	L'article R.104-11 du CU précise qu'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique lorsqu'il porte sur une aire supérieure à 5 ha notamment.	"Le périmètre du Domaine du Château Prince Napoléon est, quasi en intégralité, dans la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles [...] il peut être indiqué que 3 espèces protégées sont présentes sur les parcelles concernées : -Boetes duriexi Bory, 1844 -Ranunculus ophioglossifolius Vill., 1789 -Sedum andegavense (DC.) Desv., 1818. Si les 2 premières espèces sont inféodées aux milieux humides, la troisième se retrouve sur les affleurements rocheux. Tout aménagement qui pourrait être réalisé devra tenir compte de la présence de ces espèces protégées".	Une Evaluation environnementale a bien été réalisée et transmise à la MRAE au mois de juillet et SP sur le point Cdc Evaluation environnementale		
12	page 5	Espaces verts		De même, le règlement de zone ne prévoit pas de dispositions relatives aux plantations et aménagement d'espaces verts.	ok pour inscrire le projet approuvé dans les recommandation de la "Charte paysagère portée par le Pays de Balagne" pour qu'il ne soit, en aucun cas, plantées les espèces sur la liste de espèces végétales exotiques envahissantes pour la Corse dont la liste figure sur le site www.invmed.fr		

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Memo argumentaire CH/Ville	REF REGLEMENTAIRES	REF Jurisprudence
13	pages 5 6	Adaptation de la limite des EPR		S'agissant de la redélimitation des EPR, le PADDUC dispose, en effet, que le document d'urbanisme local doit délimiter, à son échelle, la limite de l'EPR. Même si cette nouvelle limite d'EPR vient s'adosser à la limite de l'EPR telle que définie de manière indicative par le PADDUC, le document d'urbanisme local doit justifier de cette délimitation au regard des critères rappelés dans le PADDUC. Or, la délimitation proposée dans votre document de présentation n'est pas accompagnée de justification	Le PADDUC a permis une analyse très fine des différentes typologies des paysages et de leur rapport au rivages, aux littoraux. Et c'est de cette analyse qu'elle a proposé une délimitation des EPR. La Commune de Calenzana dont il faut rappeler la très grande superficie a jusqu'ici quant à elle inscrit dans son règlement de zonage une délimitation des EPR extensive et non nécessairement très précise puisqu'elle ne se traduit pas par une ligne mais par des zonages indicés (A) pour l'agricole). Le travail du PADDUC et la nécessité pour la Révision générale en cours du PLU de se mettre en cohérence avec lui, sur les ESA comme sur les EPR, ainsi que les analyses liés au projet PPNB apparaissent comme des opportunités de plus grande pertinence.	PADDUC	
14	page 6 page 6	cohérence ESA modifiés	(...) compléter la carte fournie par une analyse littérale et cartographique complète dans le rapport de présentation du PLU démontrant que les ESA délimités tiennent compte des critères du PADDUC, assurant ainsi la compatibilité du PLU avec le document régional.	[...] la délimitation proposée n'est qu'en partie cohérente en termes agronomiques. En cohérence en termes agronomiques, il peut être relevé que des espaces ont été identifiés en ESA, en ajout des ESA identifiés par le PADDUC, correspondant à des espaces actuellement plantés en vigne et répondant ainsi aux critères.	La vocation agricole et l'inscription dans la zone d'ESPN semble redondant la superposition des zonages sur un domaine comme rappelé ci-avant, entièrement soumis à une zone ENS qui ne soustrait rien à la vocation agricole.	PADDUC	