

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Réponses / Argumentaires Ville de Calenzana	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 qui comporte des ovins et des cultures tels que le Safran et l'apiculture 2. Statut des exploitants.	L. 111-4 du Code de l'urbanisme R. 151-22 du Code de l'urbanisme	Élevage 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° 19BX02911 : Le permis de construire pour une maison destinée à loger l'exploitant d'un élevage d'ovins et de caprins a été jugé légal Conseil d'État, 24 juillet 2009, n° 311337 : La nécessité d'un logement pour un éleveur ovin a été reconnue, considérant que la présence permanente était indispensable au fonctionnement de l'exploitation safran : https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT00026589641/
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 illégale." (...) 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 logement par exploitant doit s'examiner dans une économie d'ensemble (pour un domaine mixte cultures et 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. . Il sera précisé dans la rédaction définitive du règlement, que la surface comme les unités sont un maximum (et non un minimum) autorisé et devant être justifié conditionnant leur autorisation au moment des permis d'aménager et/ou de construire.	l'article R 151-22 lequel "précise les types de construction ... et les HABITATIONS NECESSAIRES AU LOGEMENT DES EXPLOITANTS ET DES SALARIES 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 A'h1 et A'h2 » 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 notamment 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 160 hectares est précisément basé sur ces liens entre activités agricoles (dans toute l'acception réglementaire et jurisprudentielle de cet acte de production) et préservation des espaces naturels et des paysages. La construction de logements permanents des salariés est autorisée sous conditions de nécessité agricole dont la justifications est apportée ici non par la seule activité viticole mais pas élevage ovin, et cultures du safran, miel notamment. Or, L'argument avancé dans l'avis préfet consiste t-il à rendre dans tous les cas invalide la construction de logements ?	L'article R 151-22 cité supra n'introduit pas un "ou" entre les logts des exploitants et des salariés agricoles permanents	
4	page 5	surface et formes des zonages 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 illégale concernant les salariés agricoles, pour les raisons évoquées supra (...) De plus, l'importance des zonages A'h1 et A'h2 prévus à cet effet, soit 5,5 ha, ainsi que l'étalement et la forme allongée du zonage A'h2 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 donc BIEN INFÉRIEUR au 1,4 ha. (14 000 m2) retenu au titre des surfaces de logement mentionnés dans la note d'avis, et en proportion de la taille du domaine supérieur à 100 hectares. L'appréciation de "mitage" et "d'étalement des constructions" semblent s'établir sur une appréciation des lieux peut-être incomplète. Puisque ce sont deux caractéristiques très attentives à la vocation des lieux et à leur qualité paysagère exceptionnelles qui ont présidé aux choix des zonages : des parties d'enrochement impropres à l'agriculture et la plus grande intégration des constructions par un impact visuel le plus réduit possible (ce que ne permettrait pas dans ce site une construction regroupée) en référence aux morphologies et aux aspects (matériaux, couleurs) de l'architecture pastorale traditionnelle. La forme des zonages n'induit 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 stricte à la capacité et de la destination d'hébergement (exploitants + main d'œuvre) : cf. page 2, 3ème alinéa « nombre de constructions et usages » .		
5	pages3-4 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 pailiers 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 réhabilitées. (...) Il conviendra donc de fournir une carte présentée à l'échelle parcellaire permettant d'identifier clairement et sans équivoque les limites des zonages 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. [...]	. Le "classement" hôtelier" ne relève du règlement PLU . Des relevés géomètre 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 Sdp 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)	

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Réponses / Argumentaires Ville de Calenzana	REF REGLEMENTAIRES	REF Jurisprudence
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 exclusivement 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 alléguée s'inscrivent 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>		
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, <u>notamment au regard d'une structure agricole particulière et en limitant strictement aux produits issus de l'exploitation.</u> "	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 ruraux dans des bâtiments existants ou créés. (...) Par ailleurs, il ne sera pas non plus possible de créer de nouvelles constructions pour les activités touristiques 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° 282398).	le nombre de constructions autorisées par le projet de révision du PLU, leur éparpillement, les surfaces de plancher développées et les usages prévus [...] <u>ne peuvent permettre de les considérer comme nécessaires à l'activité agricole.</u>	<p>. L'exploitation n'est pas que viticole et comprend un élevage ovin, du safran et de l'apiculture dont la jurisprudence estime qu'ils peuvent justifier une présence permanente. La quantification des logements s'appuie sur des éléments fournis par la Chambre d'Agriculture : ces données valident les besoins en hébergement de personnel comme suit :</p> <p>1 UTH pour les ovins : 150 brebis 1 UTH pour l'apiculture : 250 à 300 ruches 6 UTH pour safran : 3 000 m2 de culture.</p> <p>. 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 corrigée dans la révision def.)</p> <p>. 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-œnotourisme" la désignant.</p> <p>. 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 "patrimoniales").</p>	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 Énergies 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.	Accord 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 L2224-10 du CGCT, 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. es 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 DREAL et d'une déclaration en ligne sur la base DUPLOS (Déclaration Unifiée 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 alléguée du PLU. "	<p>Les informations complémentaires sont les suivantes :</p> <p>. Le document communal concernant l'assainissement à disposition sera transmis : c'est le schéma directeur que la commune a réalisé en 2011. Une mise à jour est prévue (dans un délai de 18 à 24 mois). Il est confirmé qu'il n'y a pas d'assainissement collectif dans ce secteur.</p> <p>. Le rapport de la SCP (Canal de Provence) qui s'est occupé de gérer la mise en œuvre 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'État.</p> <p>. les besoins en eau pour chaque fonction visée dans la modification du PLU (Chai, Hôtel...) s'élèveraient à 2 225 m3 / an., donc en l'état actuel de ressources hydriques 4 fois supérieures aux besoins projetés.</p>		
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 Pierre 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 : -Isoètes durieui Bory, 1844 -Ranunculus ophioglossifolius Ville., 1789 - Sedum andegavense (DC.) Des., 1818. Si les 2 premières espèces sont inféodées aux milieux humides, la troisième se retrouve sur les affleurements rochoux. Tout aménagement qui pourrait être réalisé devra tenir compte de la présence de ces espèces protégée ".	Une Évaluation environnementale a bien été réalisée et transmise à la MRAE au mois de juillet cf. SP -sur le point CdC Évaluation environnementale		

N°	REF	Sujet	REMARQUES COURRIER PREF (08/07/2024)	REMARQUES COURRIER CDC (12/09/2024)	Réponses / Argumentaires Ville de Calenzana	REF REGLEMENTAIRES	REF Jurisprudence
12	page 5	Espaces verts		De même, le règlement de zone ne prévoit pas de dispositions relatives aux plantations et aménagement d'espaces verts.	Accord 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 figurant sur la liste de espèces végétales exotiques envahissantes pour la Corse dont la liste figure sur le site www.invmed.fr		
13	pages 5-6	Adaptation de la limite des EPR		S'agissant de la re délimitation 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 définit 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 littoral. 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 (A1 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	