

Projet de Révision allégée portant sur le domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte à Calenzana

Séance d'examen conjoint

Compte-rendu

Mardi 15 octobre 2024

Salle du conseil- Mairie de Calenzana

REUNION EXAMEN CONJOINT - Liste et fonction des présents			
NOM ET PRENOM	FONCTION	TELEPHONE	EMAIL
THORRE Karen	Unité Planification DDT	06 88 01 53 95	karen.thorre@haute-corse.gouv.fr
MARCHAL Laetitia	DDT Service Urbanisme CR	06 07 55 35 70	laetitia.marchal@haute-corse.gouv.fr
PANE Manella	Urbanisme Mairie de Calenzana	04 95 62 88 56	urbanisme@calenzana.fr
RAFFALLI Emilie	Chambre d'Agriculture Elue	06 22 18 47 95	raffalliemilie@gmail.com
SANTONI Alexandra	Mission Urbanisme et Aménagement de la Collectivité de Corse	04 95 55 69 68	alexandra.santoni@isula.corsica
MARCHETTI François-Marie	Adjoint au Maire de Calenzana	06 80 22 10 65	calfin@orange.fr
FILIPPI Jean-Baptiste	Maire de Moncale	06 79 80 98 02	jbphilippi@yahoo.fr
PIERESCHI Sébastien	Bureau d'études INGECORSE	06 74 32 94 32	ingecorse@gmail.com
HAGEGE Camille	Bureau d'études Cité Qua Non	06 72 84 46 07	camille@citequanon.fr
LUCCHETTI Angelina	Service Urbanisme - Calenzana	04 95 62 88 60	urbanisme@calenzana.fr

Excusés : INAO

Après un tour de table, exposé de présentation de Mme Camille HAGÈGE (le document projeté en séance est joint au présent compte-rendu), urbaniste qui assiste la commune de Calenzana sur la conduite de la procédure engagée de révision allégée du PLU.

Sont ainsi rappelées les raisons du choix de la procédure de révision allégée, les grandes lignes du projet sur le secteur concerné - le domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte (PPNB) la liste des points à abordés et des éléments de réponse aux remarques soulevées par les PPA qui ont transmis en amont de la présente séance un avis écrit sur le projet de révision allégée.

La particularité de cette révision allégée est qu'elle a lieu, comme l'autorise, dans ce cas précis, le législateur en parallèle d'une révision générale en cours. Elle se mène en parfaite cohérence l'une de l'autre notamment sur les points concernant la mise en compatibilité avec le PADDUC qui vont être abordés en premier lieu.

1. Introduction de Monsieur François-Marie MARCHETTI, 1^{er} adjoint Ville de Calenzana

Il rappelle la position de la commune sur la partie du territoire concernée et les raisons du choix de cette procédure distincte mais en cohérence de la révision générale en cours. Ainsi, il convient de replacer le débat d'aujourd'hui sur le projet du domaine PPNP en le replaçant par des évolutions et des positions importantes prise par la commune sur cette La zone de **Luzzipeu**, qui, jusqu'aux années 80 a été marquée par l'émergence de projets spéculatifs, et la montée en puissance d'un tourisme de masse. En réponse à ce qui est vu comme un risque de dégradation des atouts, les communes de Calenzana et Moncale ont, dans une vision partagée décidé d'une part de "geler ce territoire, d'autre part de mettre en exergue la valorisation patrimoniale de points singuliers de ce territoire :

- Les mines de l'Argentella (dont on constate encore, faute d'entretien et de projets de valorisation, une poursuite de la dégradation du bâti - une cheminée est tombée récemment).
- Un site archéologique (dont les restes et la délimitation précise sont encore en cours d'étude - *Teghja di Linu II, Luzzipeu*)
- Le château Prince Pierre Napoléon Bonaparte.

Ce dernier a fait l'objet de plusieurs projets immobiliers, qui sur la base de la logique précédemment évoquée ont été bloqués par la commune, jusqu'à ce que, dans la période la plus récente, et en rupture complète avec cette tendance spéculative, les acquéreurs du domaine présentent un projet répondant à la volonté de la commune. Celle-ci n'a pas elle-même les moyens économiques de porter, ni cette valorisation du patrimoine historique, ni ce développement de l'économie d'abord agricole, mais aussi touristique du territoire. C'est donc pour permettre la mise en œuvre effective de ce projet cohérent et important, que la commune de Calenzana a décidé d'engager une procédure de révision allégée, portant sur un domaine de 160 hectares.

Interventions de Mmes Karen THORRE (DDT) et Alexandra SANTONI (CDC)

1.1 Espaces stratégiques agricoles (ESA)

Réagissant à la carte projetée, Mme Karen THORRE questionne les BET sur la version du PADDUC prise en référence, soit le document en vigueur de 2020 et non de celui de 2015. Mme Camille HAGÈGE (BET Cité Qua Non) confirme que les cartes prises en référence sont bien celles du PADDUC de 2020, sur lesquelles figurent toutefois une anomalie puisque sur une partie de la surface concernée (située au nord du domaine) par la proposition de modification se superposent deux légendes - à la fois ERPAT et ESA.

- Mme Alexandra SANTONI souligne que la modification des ESA, et en l'espèce la proposition d'augmentation de leur superficie, est recevable mais ne doit pas être abordée uniquement d'un point de vue géomatique mais bien, être justifiée sur la base des critères établis par le PADDUC. **Il s'agit de mettre en lumière, les qualités agronomiques et la qualification des sols.**
- À la précision de Monsieur Sébastien PIERESCHI rappelant la réalisation de sondage de sols effectués sur les terres cultivables, Mme Alexandra SNATONI répond qu'ils peuvent être effectivement contribuer à la délimitation des ESA.

1.2 Espaces proches du rivage (EPR)

Mme Alexandra SANTONI pose la question d'avoir abordé ce point de la limite des EPR dans le cadre de la révision allégée alors qu'il relève de la révision générale du PLU.

- Ce point n'est pas contesté, et cette modification est bien abordée, de la même manière dans la Révision Générale. Cité Qua Non précise l'actuel constat dans le PLU en vigueur d'une délimitation des EPR à travers le zonage A (dit "AL" dans le règlement) peu lisible : elle enserre le domaine PPNB dans des zones AL, alors que d'autres « poches », également limitrophes du domaine et situées plus à l'ouest (donc, géographiquement plus proches du rivage), sont inscrites en zonage A. C'est ce que montre la

Calenzana – PLU Révision allégée n°3 – CR séance examen conjoint du 15 octobre 202

carte du zonage en vigueur, projetée en séance (*cf. doc de présentation en annexe*).

- En outre, la finesse des études conduites dans le cadre de l'élaboration du PADDUC sur la typologie des paysages, et les critères de définition des espaces constituant l'espace littoral/(proche du rivage), souffre peu d'ambiguïté dans les caractérisations, à l'échelle de la partie littorale de la commune de Calenzana, telle qu'analysée dans le cadre de ce dossier incluant une analyse environnementale. C'est ce qui a amenée à faire la proposition de cette nouvelle délimitation des EPR, permettant, dans le cadre de la révision le passage d'un zonage N en A (et non en AL pour la partie du domaine PPNB, située à l'ouest de la RD81a et qui sera validée pour la globalité du territoire communal dans le cadre de la révision générale en cours).

Il s'agit bien d'une proposition relevant de la mise en cohérence à l'échelle de la commune, et donc de sa révision générale du PLU. Elle n'est abordée dans le cadre de cette révision que comme une contribution à une vision d'ensemble.

Devront être affichés dans le rapport de présentation du présent projet les critères qui ont conduit à justifier ce repositionnement de la limite.

L'inscription dans le zonage en vigueur du projet de révision allégée n'obère pas la proposition d'un sous-secteur A' du zonage A (non soumis a à l'EPR).

1.3 Les points complémentaires suivants sont abordés dans la présentation :

- Des précisions sont apportées par Cité Qua Non quant au calcul des surfaces relevant des article L151-19 et L111-23 du code de l'Urbanisme (bâtiments historiques bâti à protéger comportant leurs murs porteurs et pouvant changer de destination). **Ces éléments seront transmis à l'ensemble des PPA.**
- S'agissant des nouvelles constructions envisagées, il est rappelé L'application réglementaire et les marges de tolérance/interprétation de la

Calenzana – PLU Révision allégée n°3 – CR séance examen conjoint du 15 octobre 202

possibilité de constructions en zone agricole sur les communes soumises à la loi Littoral.

Ce point est apparu comme crucial dans la discussion et conduit à apporter des éléments d'information supplémentaires jugés par les PPA présentes **indispensables à la recevabilité du projet**. Les demandes de précision et/ou d'adaptation du projet concernent les points suivants :

- Logements des exploitants et du personnel :
 - Localisation, typologie, et surfaces totales.
 - Tolérance sur nécessité agricole et les surfaces autorisées

Ce qui apparaît le plus problématique aux PPA présentes, qui soulignent, tant du côté de la DDTM que de la Collectivité de Corse, exprimer un point de vue issu des échanges et d'analyse du projet avec les différents services concernés des institutions respectives est ce qui apparaît, dans la proposition, comme une série « d'exceptions dans l'exception ».

S'il est admis, via la jurisprudence notamment, une tolérance dans l'application de la stricte limitation de la Loi littorale, permettant l'exercice des activités agricoles sur les communes concernées, il n'en demeure pas moins que ces éléments s'apprécient « au cas par cas », en fonction de la pertinence d'un projet, sans que celui-ci ne s'inscrive en contradiction flagrante avec les textes réglementaires.

2. Intervention de Mme Emilie RAFFILI (Chambre d'Agriculture)

L'élue de la Chambre d'Agriculture, souligne deux points :

- À partir de sa connaissance du projet PPNB et des rappels que la présentation en début de séance a fourni, le projet est jugé cohérent dans ses objectifs agricoles et recueille donc à ce stade un avis favorable.
- Par ailleurs, étant elle-même viticultrice, elle constate l'écart dommageable entre les exigences effectives de l'activité viticole qui nécessite en réalité une présence permanente sur l'exploitation, et la position réglementaire générale retenue qui s'y oppose. Mmes SANTONI et MARCHAL lui

rappellent en outre que la jurisprudence est claire sur ce point, en réfutant l'accord d'autorisation de logements permanents pour cette activité.

3. Intervention de M. Jean-Baptiste FILIPPI (maire de la commune de Moncale)

Il demande des précisions sur la quantification sur l'élevage d'ovins envisagé et les autres activités de culture hors viticulture mentionnées. Il s'interroge sur la surface et le nombre de logements envisagés, dans un contexte où il est, selon sa propre expérience d'exploitant rares difficile voire impossible d'obtenir une autorisation de construction tant pour le logement de l'exploitant que pour une destination de ventes de productions agricoles. Le risque est grand selon lui que des logements initialement destinés à l'agriculture ne changent à terme vers une destination résidentielle sans rapport avec la vocation agricole. Enfin, il estime que la construction existante du château devrait être destinée aux logements des exploitants, du personnel et des locaux agricoles, pour éviter toute nouvelle construction.

- Mme Camille HAGÈGE répond que ce n'est pas le projet et que le législateur autorise le changement de destination d'un bâtiment ancien tel que le château et ne saurait être mise en cause dans la mesure où elle n'entrave nullement, mais au contraire valorise la vocation agricole du domaine, étant situé sur un sol rocheux non cultivable, sur un site à haute valeur historique. Le choix est fait de concentrer la partie d'accueil touristique hôtelier sur ce bâtiment, tandis que les bâtis nouveaux envisagés concernent l'activité agricole, en effet de plurielle.
- Mme Alexandra SANTONI précise pour sa part que le débat se porte sur les constructions nouvelles et non pas sur le château. Le problème porte sur la dispersion de ses constructions, et de sous-secteurs importants en surface dédiés au logement des employés, qui

En réponse à ses différents points, il est proposé de :

- D'inscrire dans le règlement une interdiction de changement de destination des nouvelles constructions destinés dans aux logements
- La mention de gîte rural figurant dans l'actuel projet de règlement est

Calenzana – PLU Révision allégée n°3 – CR séance examen conjoint du 15 octobre 202

une erreur et sera supprimée.

- De préciser que le choix d'une dispersion relative s'appuiera le plus possible sur la typologie des pagliaghji existants sur le site : leur réutilisation pour limiter les nouvelles constructions, et leur mode d'insertion paysagère ayant quasi absence d'impact visuel dans et à l'extérieur du domaine.
- De préciser une stricte limite des surfaces bâties maximales autorisées (par unité et totale) dans les différents sous-secteurs. Le positionnement précis des bâtiments devant être ajustés en aval (permis d'aménagement) en fonction des contraintes du site (sols, position des réseaux etc.).
- Sur les différentes activités de culture et d'élevage du domaine hors viticulture, ovins, safran et miel, et sur la quantification précise des besoins induits en logements permanents, des précisions seront apportées aux Personnes Publiques Associées. (*cf. tableau en annexe*).

4. Eau et assainissement

- Sur les demandes de précisions sur les besoins induits par le projet, des éléments quantifiés ont été produits (Canal de Provence) sont joints au compte-rendu sur la capacité de stockage autonome sur site. des études ont été réalisées sur la base de ce projet et démontrent une capacité suffisante.
- La DDT demande étude SpanC qui valide le projet, et s'il y a forage, nécessité de déclarations dans le dossier.

Une discussion s'engage sur l'équilibre respectif entre stockage et forage à prendre en compte dans ce type de situation.

Aux questions portant sur le barrage et son apport en eau, Monsieur Sébastien PIERESCHI précise qu'il n'y a pas de problème identifié sur la qualité de l'eau et que la logique en est bien une possibilité ouverte d'alimentation pour tous les agriculteurs de la micro-région.

5. En conclusion de la séance

Le principe du projet PPNB n'est pas en soi contesté. C'est la quantification - surfaces nouvelles et nombre de logements créés- et l'appréciation des éléments de son programme touchant la notion de « nécessité agricole » qui font débat. Sur la base des avis écrits et exprimés en séance , deux options s'offrent à la commune :

- Suspendre maintenant la procédure en cours sur la base du projet arrêté en mars 2024, supposant la présentation d'un nouveau projet, précisé et amendé sur la base des réserves émises
- Poursuivre la procédure engagée comportant les réserves et avis exprimés sur le projet, et procéder à des amendements à l'issue de la phase d'enquête publique. Les membres présents de la séance d'examen conjoint ont jugé recevables qu'au vue des avis MRAE et CTPENAF et de l'enquête publique, les modifications motivées dans le contenu et la rédaction du projet interviennent, (comme le prévoit la procédure de révision) après l'étape d'enquête publique en en vue de l'approbation définitive du projet de révision.

À l'issue de la présente séance, la Commune fait le choix de poursuivre la procédure en apportant, en vue de la séance de la CTPENAF (fixée au 25 novembre 2024) et de l'enquête publique, les éléments complémentaires d'informations éclairant le projet tel qu'arrêté.

Les BET pourront échanger autant que de besoin au cours des prochaines semaines sur les points précités avec les services de l'État et de la Collectivité dans le souci commun de proposer un projet :

- Répondant à une cohérence d'ensemble du projet, agricole et économique, condition d'une viabilité inscrite dans la durée, sur un territoire resté très longtemps en déshérence.
- Satisfaisant des objectifs essentiels portés par la commune de **développement** agricole, d'agritourisme et de **valorisation** des atouts

Calenzana – PLU Révision allégée n°3 – CR séance examen conjoint du 15 octobre 202

environnementaux, patrimoniaux et paysagers.

- Réduisant les risques de contradiction avec les objectifs de protection et de maîtrise des impacts environnementaux portés tout à la fois par la loi Littoral et le PADDUC.

→ Pièces jointes annexes :

- Document de présentation projetée en séance.
- Tableau des réponses aux remarques des avis écrits reçus en amont de la séance.