



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Construction Rénovation
Unité Planification urbaine Aménagement

Bastia, le 11 AOUT 2023

Affaire suivie par : SUCR/PLA - 39
Tél : 04 20 06 70 94
ddt-sucr-pla@haute-corse.gouv.fr

Le préfet

à

Monsieur le Maire
Mairie de Calenzana
place du Monument
20214 Calenzana

LR/AR n° : 1A19347349615

Objet : Révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) - courrier d'observations

Réf : Délibération du conseil municipal du 28/12/2022

Dossier de présentation reçu le 05/06/2023

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a prescrit la révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de Calenzana pour permettre la réalisation du projet du « Domaine Château Prince Pierre ». Ce dernier consiste en une réhabilitation du château historique et la construction de plusieurs annexes permettant de développer à la fois une activité hôtelière, touristique et agricole autour de la production viticole du domaine.

Vous m'avez ensuite fait parvenir, le 05/06/2023, un dossier de présentation portant à la fois sur la révision allégée du PLU et sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'examen de ce dossier appelle de ma part les observations suivantes.

I. Sur le choix de la procédure devant permettre une évolution du PLU.

La procédure de révision « allégée » du PLU, prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU), a été engagée par la délibération de votre conseil municipal précitée pour permettre la réalisation du projet dit « château Prince Pierre ».

Copie Sous-préfet de Calvi

Or, la délibération de votre conseil municipal évoque également la procédure de déclaration de projet prévue par l'article L.300-6 du CU.

Si ces deux procédures sont similaires en ce qu'elles prévoient toutes deux une réunion d'examen conjoint du dossier par les personnes publiques associées avant enquête publique, elles comportent néanmoins des différences notables.

En effet, la déclaration de projet est une procédure qui permet une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet dont l'intérêt général devra être démontré au préalable par l'autorité compétente, soit la commune dans le cas présent. L'enquête publique qui s'ensuivra portera alors à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

A contrario, dans le cadre d'une révision allégée, l'intérêt général d'un projet n'est pas une condition nécessaire à la mise en œuvre de la procédure et l'enquête publique ne porte alors que sur l'évolution du PLU.

Il conviendra donc de clarifier la volonté de la commune avant l'enquête publique afin de définir sur quelle base légale se fonde l'évolution du PLU en choisissant soit la procédure de déclaration de projet prévue par l'article L300-6 soit la procédure de révision allégée, prévue par l'article L153-34 du CU.

II. Sur l'incomplétude du dossier et des justifications présentés à l'appui de la procédure d'évolution

Le projet d'évolution de votre PLU porte à la fois sur une modification du règlement écrit, une redélimitation des espaces stratégiques agricoles (ESA) et des espaces proches du rivage (EPR) ainsi qu'un changement de zonage de naturel en agricole.

1) Concernant la modification du règlement

Vous indiquez vouloir passer le domaine Prince Pierre de zone N en zone A et souhaitez prévoir dans le règlement écrit de la zone A deux sous-secteurs dont le premier, indicé Ad, devra permettre « *la constructibilité de logements tenant compte de l'éloignement des zones habitées* » et le second, indicé Ah, devra permettre « *le changement de destination du château et de ses abords* ».

Ces changements sont illustrés par la carte en p:28 du dossier de présentation.

Or, cette dernière ne permet pas du tout de distinguer les limites entre les zones Ad et Ah du futur règlement graphique. De plus, aucun extrait du règlement écrit modifié n'est proposé.

A ce titre, je vous rappelle que les dispositions de l'article L. 151-19 du CU permettant la requalification (et le changement de destination éventuel) d'un immeuble présentant un intérêt architectural ou patrimonial impose que celui-ci soit clairement identifié et localisé par le PLU (rapport de présentation, règlement graphique).

Enfin, je vous rappelle que le changement de destination prévu pour le château fera l'objet d'un avis conforme de la CTPEAF puisqu'il sera classé en zone A à l'issue de la procédure (article L151-11 du CU). En effet, l'interdiction du changement de destination posée par l'article L121-10 du CU ne s'applique pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

La destination originelle du château et du domaine était l'habitation et l'exploitation agricole et forestière. La destination envisagée (hébergements hôteliers/touristiques) appartient à celle des « commerce et activités de service » (articles R151-27 et R151-28 du même code).

Il conviendra donc de proposer une mise à jour du rapport de présentation et du règlement écrit permettant d'apprécier la rédaction exacte des articles modifiés ainsi qu'une nouvelle carte du règlement graphique illustrant précisément les limites entre chaque zone. Il conviendra également d'identifier clairement sur le règlement écrit et graphique l'emplacement du château à préserver.

2) Concernant la redélimitation des ESA

Vous projetez de modifier la limite des ESA proposée par le PADDUC « *afin qu'elle corresponde aux espaces effectivement cultivables* » et souhaitez, à cette occasion, assurer la mise en compatibilité de votre PLU avec le PADDUC.

Le document régional permet, en effet, aux documents de planification locaux de redélimiter les ESA en tenant compte des critères indiqués en p : 48 et suivantes de son livret IV réglementaire. Ces critères tiennent compte du caractère cultivable du terrain et de son potentiel agronomique ou de la proximité des réseaux d'irrigation.

Cette redélimitation doit en outre respecter la répartition quantitative par commune prévue dans le livret III « Schéma d'aménagement territorial » du PADDUC.

Pour mémoire, le PADDUC identifie 1874 ha d'ESA à préserver sur votre territoire.

En l'espèce, votre dossier de présentation se borne à fournir une carte en page 29 illustrant le changement de limite, sans fournir les éléments nécessaires pour attester de la bonne prise en compte des critères du PADDUC.

Il conviendrait donc de 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.

3) Concernant la redélimitation des EPR

Vous indiquez vouloir procéder à une redélimitation de la limite des espaces proches du rivage (EPR) prévue par votre PLU afin de la faire coïncider avec celle prévue par le PADDUC.

Pour ce faire, vous fournissez une carte montrant la nouvelle délimitation prévue sur une portion du territoire de la commune.

Il conviendra de compléter la justification de cette redélimitation en proposant un paragraphe dédié à ce sujet dans le rapport de présentation reprenant les critères d'identification du PAD-DUC ainsi qu'une carte illustrant la redélimitation de la limite des EPR sur l'intégralité de votre territoire.

III. Sur la notion d'intérêt général

L'article L.300-6 du CU prévoit que l'intérêt général est une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité d'un PLU par une déclaration de projet.

Les critères d'appréciation de l'intérêt général ont été notamment précisés dans un arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision d'un POS. En effet, il ressort de cette décision que *« eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée »*

En l'espèce, la délibération de votre conseil municipal et le dossier de présentation qui l'accompagne justifient tous deux l'intérêt général du projet en apportant les arguments suivants :

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

Vous indiquez également en p:18 du dossier de présentation que les caractéristiques du projet concourent à l'atteinte des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en matière de tourisme et de valorisation du patrimoine.

Cependant, là où le juge administratif demande une justification « précise et circonstanciée », vous n'apportez que des arguments d'ordre général.

En effet, vous invoquez « le soutien à l'économie locale » et « la création d'emplois » sans apporter d'éléments chiffrés qui permettraient d'évaluer l'impact réel du projet sur la création d'emploi et sa valeur ajoutée dans l'économie locale.

De même, vous ne justifiez pas en quoi ce projet apporterait une production ainsi qu'un tourisme « de qualité ». En effet, la notion de qualité, si elle n'est pas explicitée par des critères précis, reste subjective et donc soumise à interprétation.

Par ailleurs, je m'interroge sur la compatibilité de ce projet avec l'objectif de « préservation des grands ensembles naturels » prévue par le PADD. En effet, l'illustration ci-dessous montre que

vous prévoyez la construction de plusieurs bâtiments disséminés sur le domaine, contribuant ainsi au mitage d'un espace jusqu'alors préservé de l'urbanisation.



Enfin, l'appréciation de l'intérêt général nécessite que l'on mette en perspective les avantages et inconvénients du projet.

Ainsi, même si la commune venait à préciser les arguments qu'elle développe en faveur de l'intérêt général du projet, cela ne permettrait pas de contrebalancer les atteintes faites aux espaces naturels.

Pour ces motifs, je considère donc que le projet « domaine prince Pierre Bonaparte » porté par votre commune ne présente par un caractère d'intérêt général justifiant la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet prévue à l'article L.300-6 du CU.

IV. Sur le respect des principes d'urbanisation posés par la loi littoral et précisés par le PADDUC

- 1) Respect du principe d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages posé par l'article L121-8 du CU .

Le projet Château Prince Pierre doit, que son intérêt général soit démontré ou non, se conformer aux principes d'urbanisation posés par la loi littoral auxquels la commune de Calenzana est soumise et rester compatible avec les prescriptions du PADDUC.

Ainsi, en vertu des dispositions de l'article L.121-8 du CU, l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages.

Le projet Château Prince Pierre, situé en dehors de tout espace urbanisé, prévoit de développer plusieurs activités (hôtellerie, tourisme, agricole) en réhabilitant le château existant et construisant d'autres bâtiments annexes (chai, hangar, hébergement du personnel notamment).

L'examen du dossier et de la photographie aérienne du site montre que le domaine comporte les vestiges du château dont il reste l'essentiel des murs porteurs. A contrario, les autres constructions (celles constituant le « hameau historique », quatre paillers et une tour) n'apparaissent qu'à l'état de ruine.

Ainsi, les dispositions de l'article L111-23 du CU aux termes duquel « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* » ne peuvent s'appliquer qu'au château. En effet, les autres vestiges présents sur le domaine, à l'état de ruine, ne peuvent bénéficier de ces dispositions.

2) Application de la dérogation prévue par l'article L.121-10 du CU concernant les activités agricoles

Par dérogation à l'article L. 121-8, l'article L.121-10 prévoit que « *les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. »

Ainsi, si le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments en lien avec l'activité agricole qui sera développée sur le domaine, les bâtiments tels que l'hébergement du personnel n'entrent pas dans le champ de la dérogation posée par l'article L.121-10 précité.

En effet, ce dernier permet uniquement de déroger au principe de continuité posé par l'article L121-8 pour les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, à la condition que celles-ci soient situées en dehors des espaces proches du rivage.

En l'espèce, il apparaît que certaines constructions comme l'hébergement du personnel sur l'exploitation ne peuvent être considérées comme nécessaires à l'activité. En effet, l'activité viticole ne nécessite pas la présence permanente de l'exploitant sur le siège de l'exploitation.

Mes services restent à votre disposition pour échanger avec vous sur le présent avis, et pour vous accompagner et vous conseiller au mieux jusqu'à l'aboutissement de cette procédure.