



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire  
Mairie de CALENZANA  
Place du Monument Aux Morts  
20214 CALENZANA

V/Réf : LRARN.2C 162 651 7978I

N/Réf : GF/ED/LY/111-23

Objet : Révision allégée N° 3 PLU  
Commune de Calenzana  
Projet du « Domaine Prince Pierre »

Montreuil, le 4 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 7 juin 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier comprenant le projet de révision allégée N° 3 du PLU de Calenzana.

La commune de Calenzana est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) :

- "Brocciu corse" / "Brocciu" ;
- "Coppa de Corse" / "Coppa de Corse – Coppa di Corsica", "Lonzo de Corse" / "Lonzo de Corse – Lonzu" et "Jambon sec de Corse" / "Jambon sec de Corse – Prisuttu" pour la partie de la commune supérieure à 80 mètres d'altitude ;
- "Huile d'Olive de Corse" / "Huile d'Olive de Corse - Oliu di Corsica" ;
- "Miel de Corse – Mele di Corsica" ;
- "Vin de Corse" ou "Corse – Calvi", avec une aire parcellaire délimitée qui recouvre 1993 hectares du territoire communal.

Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Clémentine de Corse" et "Pomelo de Corse" et des IGP viticoles "Ile de Beauté" et "Méditerranée".

Ces Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) sont largement représentés sur la commune par :

- 11 éleveurs habilités en AOP "Brocciu corse",
- 1 opérateur habilité pour les AOP charcuteries de Corse,
- 5 apiculteurs produisant de l'AOP "Miel de Corse – Mele di Corsica",
- 5 oléiculteurs exploitants plus de 6 hectares d'oliviers identifiés en AOP "Huile d'Olive de Corse - Oliu di Corsica" et
- 7 domaines viticoles exploitant près de 175 hectares revendiqués soit en AOP "Corse – Calvi" soit en IGP "Ile de Beauté".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Bien qu'étant une commune largement agricole, Calenzana présente aussi un fort caractère touristique. Le PADD du PLU de 2011 actuellement en vigueur et faisant l'objet d'un projet de révision générale, tend à la fois à « structurer une politique touristique et promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré » qu'à « préserver et mettre en valeur les terres agricoles et le développement agro-touristique ».

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
www.inao.gouv.fr

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet du « Domaine Prince Pierre » dont l'objectif est de valoriser un domaine agricole inscrit dans un site paysager remarquable et les bâtiments historiques qui s'y insèrent. D'après le rapport de présentation, il s'agit dans un premier temps d'un projet agricole tourné vers la viticulture qui sera ensuite complété par de l'élevage et des cultures d'oliviers, couplé à une valorisation des éléments patrimoniaux à travers un projet d'hôtellerie tourné vers l'œnotourisme.

Ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU à travers la modification des points suivants :

- La mise en cohérence des Espaces Proches du Rivage (EPR) du PLU avec ceux du PADDUC afin de faire basculer l'environnement immédiat du « Domaine Prince Pierre » de zone AL en zone A.
- L'ajustement du périmètre des Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) du PADDUC sur les espaces agricoles effectivement exploités du domaine (à superficie inchangée).
- Le passage de zone N en zone A du domaine, au lieu de l'implantation des bâtisses existantes.
- L'adaptation du règlement de la zone A, en introduisant une distinction entre les zones A selon qu'elles soient ou non contiguës à des zones urbanisées de la commune et en créant en sous-secteur Ad.
- La création d'un sous-secteur Ah correspondant au château et à ses abords immédiats, autorisant sa restauration et son changement de destination.

S'agissant d'un important domaine viticole qui revendique plus 32 hectares de vignes en AOP "Corse – Calvi" dans un secteur présentant encore un fort potentiel de développement du fait de son appartenance à l'aire parcellaire délimitée de cette AOP, l'INAO ne peut qu'être favorable aux évolutions envisagées dans la révision du PLU, notamment la modification des zonages de N à A, reconnaissant le caractère agricole des lieux et la nouvelle délimitation des ESA, les faisant ainsi correspondre aux parcelles en vignes du domaine.

Toutefois, l'INAO s'interroge sur les modifications du règlement de la zone A qui nécessiterait des précisions. Il conviendrait, par exemple, que la commune précise ce qui est entendu par "*constructibilité logement tenant compte de l'éloignement des zones habitées*". Il conviendra que la commune fournisse le projet de règlement modifié, aussi bien concernant la zone A en général que les sous-secteurs Ad et Ah prévus à la révision.

Par ailleurs, l'INAO a constaté dans la figure n° 7 en page 15 du rapport de présentation, que les projets de constructions (hangar, chai, cantine, logements des exploitants 1 et 2) sont très éloignés les uns des autres et semblent être disséminés sur les parcelles du domaine. Si ces constructions ne font pas l'objet de réhabilitation et de changement de destination de bâtiments actuellement existants (de types bergeries ou paillers), il conviendrait dans la mesure du possible de les regrouper pour limiter le mitage des terres alentours et ne pas créer de contraintes à leur future exploitation agricole.

En conclusion, sous réserve d'apporter les précisions demandées, l'INAO ne s'opposera pas au projet de révision allégée N° 3 du PLU de CALENZANA.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO,  
Par délégation,  
La Directrice-Adjointe,



Marie-Christine LE GAL

Copie : DDT 2B

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
www.inao.gouv.fr