



CASA CUMUNA
DI CALINZANA

Calenzana, le 27/11/2023

Le Maire

à

Monsieur le Préfet
Préfecture de Haute-Corse
8, Boulevard Benoitte Danesi
20411 BASTIA cedex 9

Objet : Domaine Prince Pierre Napoléon - révision
« allégée » du PLU - réponse à votre courrier d'observations
en date du 11 août 2023

Monsieur le Préfet,

Je vous remercie tout d'abord des précisions contenues dans votre courrier d'observations qui nous sont une aide précieuse dans l'élaboration du dossier de la procédure engagée.

Je tenais à apporter un certain nombre de réponse à vos interrogations et à vous assurer que nous accordons l'attention la plus grande à la prise en compte de vos recommandations. Le projet qui motive cette révision est parfaitement inscrit dans les orientations de la commune, à la fois s'agissant de développement de l'économie agricole et de valorisation patrimoniale, telles que mentionnées au PADD. Cette révision allégée va également permettre une mise en cohérence avec le PADDUC qui est un des objectifs essentiels de la révision générale par ailleurs en cours.

I/ Sur la procédure permettant l'évolution du PLU.

Comme vous le demandez, nous clarifions que nous restons dans le seul cadre d'une révision « allégée » telle que prévue par l'article L 153-4 du code de l'Urbanisme, correspondant, pour la réalisation du projet du « domaine Prince Pierre », à l'évolution d'un zonage actuel N vers un zonage A.

II/ Sur l'état du dossier et son avancement

Nous avons pris une délibération d'intention qui permettait, au vu des différents sujets inclus dans cette révision, d'engager la démarche avec les personnes publiques associées. Nous avançons en parallèle sur l'élaboration des différentes pièces (note de présentation, règlements graphiques et écrits ...) liées à cette révision et qui feront l'objet d'un arrêt du projet.

Je tiens cependant à apporter des réponses à certains points que vous soulevez.

1) Concernant l'évolution du règlement

Sur la création d'une zone A en substitution de la zone N actuelle :

- Nous sommes d'ores et déjà en contact avec les services du CTPENAF et nous nous conformons au format dans lequel nous devons leur soumettre cette proposition de changement de zonage.
- Il est prévu deux zones indicées distinctes ;
 - o L'une se rapportant aux bâtiments historiques et répondant aux objectifs de valorisation patrimoniale dans le cadre d'un projet de développement agricole ;
 - o L'autre pour les zones de logements justifiés par la dimension et la nature de l'exploitation agricole projetée. Les pièces graphiques et les modifications du règlement et du rapport de présentation en cours d'élaboration permettront une parfaite lecture des évolutions.

Ces évolutions réglementaire spécifiques au domaine Prince Pierre Napoléon, pour permettre la réalisation du projet en cause doivent en outre être accompagnées de deux autres points d'évolutions plus générale du PLU, lesquelles s'inscrivent dans une mise en cohérences avec le PADDUC ; elles concernent d'une part les EPR, d'autre part des ESA.

2) Sur l'évolution des EPR

Conformément à l'objectif de mise en cohérence du PLU et le PADDUC, le PLU de Calenzana se mettra en cohérence avec les limites des EPR telles que fixées par le PADDUC, ce qui conduira à la disparition des zonages AI. Il en résulte pour le domaine Prince Pierre que la zone N évoluera vers une zone A.

Cette évolution sur le domaine Prince Pierre se traduira par une occupation principale des sols de culture et d'élevage.

3) Sur les ESA

Là encore, par souci de cohérence et comme il est prévu par le PADDUC lui-même, nous proposons de profiter de cette révision allégée pour ajuster la délimitation d'une partie d'ESA à une zone effective de haute valeur agricole et non comme c'est le cas aujourd'hui en partie sur le château et des zones rocheuse impropres à toute culture.

Cette opération se traduira par une augmentation de la superficie totale de l'ESA modifié, que les documents graphiques fournis permettront de confirmer, et à l'échelle du secteur de projet et à celle de la commune.

III) La justification de l'intérêt général du projet n'est plus à l'ordre du jour. Nous insistons toutefois, du côté de la collectivité communale, sur sa cohérence avec les priorités affichées dans le PADD.

IV) Nous avons pris bonne note des points que vous rappelez quant au respect des règles d'urbanisation dans le cadre de la loi Littoral

1) Nous vous apporterons les précisions sur l'exacte délimitation des bâtiments historiques relevant des articles L 111-23 et L111-11 puisqu'un relevé précis en a été fait : ce n'est

pas tout le hameau historique (dont une part est en effet à l'état de ruine), mais c'est un peu plus que le seul château.

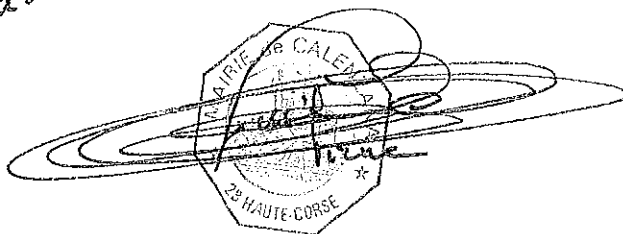
2) L'activité agricole envisagée est diversifiée (l'unité foncière étant un vaste domaine de plus de 180 hectares), et requiert donc des hébergements permanents, puisque l'exploitation rassemble des activités viticoles, oléicoles, de safran, de miel et d'élevage ovin.

En souhaitant avoir apporté des précisions au sens de notre projet d'évolution du PLU, je reste également à la disposition de vos services pour toute question et ne manquerai pas, comme vous le proposez de me rapprocher d'eux pour d'éventuels besoins.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

Respectueusement

Le Maire



Pierre GUIDONI

