



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
CORSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Construction Rénovation
Unité Planification urbaine Aménagement

Bastia, le

8 JUIL. 2024

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

35/2024

Le préfet

à

Monsieur le Maire
Mairie de Calenzana
place du Monument
20214 Calenzana

LR/AR n° :

Objet : Révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis des services de l'Etat

Réf : Délibération du conseil municipal du 11 mars 2024

Dossier d'arrêt du projet reçu en sous-préfecture de Calvi le 13 mars 2023

Par délibération citée en référence, le conseil municipal de votre commune a arrêté la révision « allégée » du plan local d'urbanisme (PLU) de Calenzana pour permettre la réalisation d'un projet agricole et oenotouristique sur le « Domaine Château Prince Pierre ».

Vous envisagez ainsi d'adapter le règlement écrit et graphique prévu sur cette zone par le PLU initial, de redélimiter les espaces stratégiques agricoles prévus par le PADDUC et, enfin, de redéfinir la limite des espaces proches du rivage prévue dans le PLU initial.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme (CU), ce projet fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint par les personnes publiques associées.

Néanmoins, l'analyse du dossier par mes services révèle des points susceptibles d'entacher d'illégalité le PLU dont je souhaite vous faire part avant la réunion précitée.

Aussi, dans l'attente de la prise en compte de ces observations, j'émet un avis défavorable au projet de révision allégée du PLU de Calenzana.

Copie : Sous-préfet de Calvi

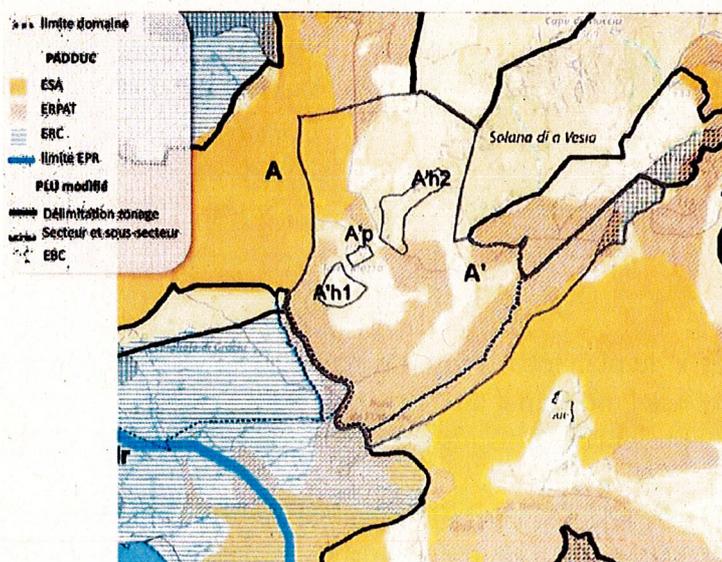
ADRESSE POSTALE : 8 boulevard Benoîte Danesi CS 60008 20411 BASTIA CEDEX 9
Standard : 04 95 34 50 00 - Courriel : ddt@haute-corse.gouv.fr

I. Observations relatives aux motifs entachant d'illégalité le PLU

Le projet porté par la révision allégée de votre PLU consiste à permettre une réhabilitation du domaine situé autour des ruines du château Prince Pierre, en discontinuité de l'urbanisation existante, afin d'y développer une activité agricole ainsi qu'une activité d'accueil touristique en lien avec l'activité agricole précitée.

Vous prévoyez notamment de modifier le zonage N prévu par le PLU en vigueur en le reclassant en un zonage agricole dit A', comportant 3 sous-secteurs :

- A'p, d'une superficie de 0,5 ha, correspondant aux vestiges du château et aux terrains qui l'entourent,
- A'h1 et A'h2, d'une superficie totale de 5,5 ha pour le logement du personnel de l'exploitation agricole.



A ce titre, l'article 2 du règlement écrit des zones agricoles, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, prévoit de nouvelles dispositions pour le secteur A' et ses sous-secteurs.

A) Sur les dispositions du règlement écrit relatives aux constructions à usage d'habitation

Le règlement autorise notamment « les constructions à usage d'habitation dans la limite de deux constructions si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitants, sous condition d'une surface de plancher de 400m² chacune, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscine). »

Or, je vous rappelle qu'en vertu du lien de nécessité agricole, prévu par l'article L.121-10 du CU et que votre règlement cite à juste titre comme condition préalable, 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).

En outre, cette possibilité 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.

Par ailleurs, la rédaction de cet article, qui indique « *sous condition d'une surface de plancher de 400m² chacune* » est également sujette à interprétation car on ne comprend pas si la surface indiquée constitue un minimum ou un maximum à atteindre.

Enfin, 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, 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.

Il conviendra donc de modifier la rédaction de l'article 2 du règlement écrit des zones agricoles pour indiquer que les constructions à usage d'habitation ne sont permises que si la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est nécessaire. En outre, il conviendra également de supprimer les mentions visant à autoriser plus d'une construction à usage d'habitation pour l'exploitant agricole ainsi que celles pour loger le personnel.

B) Sur les dispositions du règlement écrit relatives à l'accueil d'activités touristiques

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.

Concernant les bâtiments existants, le seul qui permettrait d'accueillir une activité touristique est celui contenant les vestiges du château, dont il reste l'essentiel des murs porteurs, en zone A'p. En effet, les dispositions de l'article L.111-23 du CU aux termes desquelles « 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 » peuvent s'appliquer à ce dernier.

A ce titre, le règlement écrit devra être complété en précisant que seule la réhabilitation du bâtiment est autorisée, à l'exclusion de tout agrandissement ou de l'édification d'annexes.

En revanche, l'examen des photographies aériennes du site montre que les autres constructions (celles constituant le « hameau historique », quatre pailleurs 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.

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 juge administratif considère que quand bien même les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du CU.

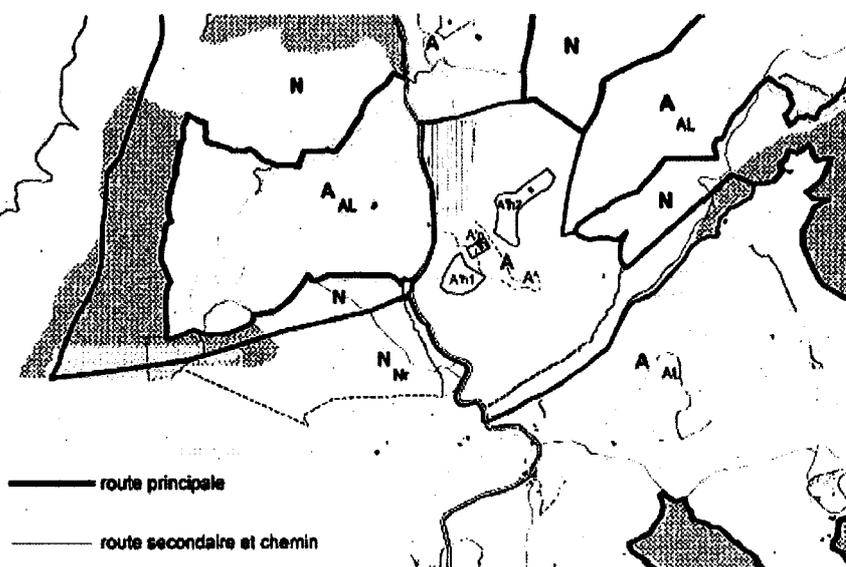
Il conviendra donc de supprimer toutes les mentions du règlement permettant d'ériger de nouvelles constructions à des fins d'accueil touristique dans le secteur A' et ses sous-secteurs et de limiter cette possibilité à la réhabilitation du château existant.

C) Sur la présentation du règlement graphique modifié par la révision allégée

L'article R.151-14 du CU dispose que *le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie.*

Le dossier de présentation de la révision allégée comporte plusieurs cartes censées illustrer le zonage du PLU modifié. Or, il apparaît que la qualité médiocre des cartes présentées ainsi que l'impossibilité d'y distinguer clairement des éléments de repérage tels que les limites parcellaires ne permettent pas d'identifier les limites des secteurs, en méconnaissance des dispositions prévues par l'article R.151-14 précité.

Planche 2 : le nouveau zonage



Extrait p:33 du dossier de révision allégée

En outre, cette carte ne fait pas apparaître clairement quels sont les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du CU.

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.

D) Sur le respect du principe d'équilibre

L'article L101-2 du CU pose le principe d'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles ainsi que la protection des sites, milieux et paysages naturels.

Votre projet prévoit d'autoriser les constructions à usage d'hébergement pour les exploitants agricoles dans le secteur A' et ses sous-secteurs ainsi que pour les salariés agricoles dans les sous-secteurs A'h1 et 2.

Le règlement écrit tel que vous prévoyez de le modifier autoriserait jusqu'à deux constructions de 400m² de surface de plancher chacune pour loger les exploitants agricoles ainsi que 320m² de surface de plancher pour les salariés dans chacun des deux sous-secteurs A', soit un total de 1,4 ha de surface de plancher pour le logement.

Or, 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.

Ces observations me portent donc à considérer qu'en l'état, votre PLU ne permet pas d'assurer un équilibre entre urbanisation et préservation des terres agricoles et des paysages.

Il conviendra donc de restreindre la surface dédiée au logement de l'exploitant agricole en prévoyant un zonage unique dont la forme favorisera le regroupement entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments techniques de l'exploitation agricole.

II. Observations relatives aux motifs susceptibles de fragiliser juridiquement le PLU

A) Sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale

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 contenu de cette évaluation environnementale est précisé aux articles L.104-4 et L.104-5 qui disposent notamment que le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit

- décrire et évaluer les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;
- présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;
- exposer les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Votre projet de révision allégée portant sur une aire supérieure à 5ha, il doit donc comporter une évaluation environnementale. Or, les éléments présentés dans le rapport de présentation ne me paraissent pas présenter toutes les informations exigées par l'article L.104-4 précité.

Aussi, je vous rappelle qu'il est nécessaire de recueillir l'avis de l'autorité environnementale sur ce projet :

-soit par dépôt en version numérique à cette adresse mail, en joignant le courrier de saisine officiel : mrae.dreal-corse@developpement-durable.gouv.fr

-soit par envoi du dossier (comprenant a minima une clef USB avec la version numérique) par courrier à l'adresse suivante : MRAe de Corse

DREAL/SBEP/DSPEI
Centre administratif Paglia Orba
Lieu-dit la croix d'Alexandre
Route d'Alata
20090 AJACCIO

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

B) Sur la redélimitation des ESA

Vous projetez de modifier la limite des ESA proposée par le PADDUC à l'intérieur de l'unité foncière du domaine Prince Pierre.

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 règlementaire.

Ces critères tiennent compte du caractère cultivable du terrain et de son potentiel agronomique ou de la proximité des réseaux d'irrigation.

Or, votre dossier se borne à préciser que le périmètre modifié tient compte « *des espaces effectivement agricoles et pastoraux* » et que la superficie résultante permettra une hausse de 2,4 ha sur le domaine.

Aucune justification tenant compte des critères du PADDUC précités n'est apportée.

En outre, la redélimitation des ESA doit faire l'objet d'une analyse à l'échelle de la commune qui devra être traitée dans le cadre de la révision générale du PLU. En effet, votre document doit notamment 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.

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.

C) Sur les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

Le dossier de présentation indique, en page 10, que le projet est situé en zone d'assainissement non collectif et qu'il est prévu de réaliser un réseau autonome dont la conception et la réalisation seront soumises au service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes Calvi-Balagne.

A ce titre, je vous rappelle que 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. Or, il apparaît que ce document n'a pas été transmis à mes services. Si ce document existe, je vous engage donc à me le transmettre, ou à défaut, de procéder à sa réalisation.

En outre, le dispositif de traitement prévu devra respecter les prescriptions de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif et être signalé au service police de l'eau en DDT et satisfaire aux objectifs d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (niveau et qualité des eaux conformes aux objectifs du SDAGE, protection contre la pollution des eaux superficielles et souterraines, etc).

Enfin, les 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 ».

D) Sur les dispositions relatives à l'alimentation en eau potable

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).

Le préfet,


Michel PROSC

Mairie de CALENZANA
Courrier Reçu le

15 JUL. 2024

N° d'arrivée : 639