

U Presidente di U  
Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Le Président du  
Conseil Exécutif de Corse



Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement  
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica  
Ref. : 08/AS 2u-158.

## **Lettre recommandée avec accusé réception**

Aiacciu, le

**12 SEP. 2024**

Ughjettu / Objet : Révision allégée n°3 du PLU de Calinzana – Avis sur projet arrêté – votre transmission par courrier du 22 mars 2024.

P.J. : Note d'observations sur le projet révision allégée n°3 du PLU de Calinzana.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 mars 2024, vous m'avez transmis votre dossier de révision allégée n°3 de votre PLU arrêté par délibération du 11 mars 2024, afin que mes services puissent en prendre connaissance avant la réunion d'examen conjoint à laquelle vous m'inviterez dans le cadre de cette procédure.

Sans attendre cette réunion d'examen conjoint, il m'a semblé important de vous transmettre mon avis sous la forme de la note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cette note d'observations vise notamment, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de l'élaboration de votre PLU.

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

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,  
Le Président du Conseil exécutif de Corse,

**Gilles SIMEONI**

Monsieur Pierre GUIDONI  
Maire de Calinzana  
Mairie de Calinzana  
Place du Monument Aux Morts  
20214 CALINZANA

Aiacciu, le **12 SEP. 2024**

Note d'observations sur le projet de révision allégée  
n°3 du PLU de la commune de Calinzana

Avis de la Collectivité de Corse

La commune de Calinzana est notamment soumise aux dispositions de la loi littoral.

Elle est couverte par un PLU qui a fait l'objet d'une injonction d'abrogation partielle par jugement du Tribunal Administratif de Bastia en date du 24 mars 2022 prononçant l'illégalité relative à certains secteurs.

La commune a engagé une révision générale de son PLU.

En parallèle, elle a engagé une révision dite « allégée » n°3 pour modifier son zonage et son règlement afin de permettre le projet du Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte.

Le projet de révision allégée n°3 a été arrêté par délibération du 11 mars 2024. Il a été adressé à la Collectivité de Corse par courrier du 22 mars 2024.

Ce courrier indique que les personnes publiques associées (PPA) dont la Collectivité de Corse seront invitées à une réunion d'examen conjoint conformément à la procédure réglementaire applicable.

Cette procédure de révision allégée portée en parallèle de la révision générale interroge en premier lieu.

Par ailleurs, eu égard au fait que le PLU actuel de la commune n'a pas encore été mis en compatibilité avec le PADDUC et que ce même PLU a été frappé par une injonction d'abrogation partielle comme rappelé précédemment, la procédure de révision générale revêt une importance particulière.

Concernant la révision allégée n°3 et compte-tenu des observations que celle-ci appelle, il a paru important de faire part à la commune desdites observations sans attendre la réunion d'examen conjoint.

Le rapport de présentation indique que le projet du Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte est un projet agricole et oenotouristique : exploitation agricole, vinothérapie, dégustation, vente de produits, hébergement hôtelier dans le château restauré, découvertes et visites du domaine.

Les évolutions apportées au PLU par la révision allégée auraient pour conséquences de :

- passer d'un classement en zone N (naturelle) à un classement en zone A (agricole), redélimiter les espaces proches du rivage (EPR), identifier des espaces stratégiques agricoles (ESA), et autoriser dans cette nouvelle zone A (répartie en 3 sous-secteurs) :
- le changement de destination du château et des bâtiments existants (hameau adjacent) ayant conservé la majeure partie de leurs murs porteurs (2195 m<sup>2</sup> maximum) pour une vocation d'habitation et d'accueil hôtelier ;
- la création des bâtiments pour la transformation, le conditionnement, la commercialisation des produits, des structures d'accueil touristiques : chais, vinothérapie, dégustation hébergement, restauration, visite et exposition ;
- la construction de gîtes ruraux (au maximum 5 gîtes dans la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher chacun) ;
- la création de 2 maisons pour les exploitants (400m<sup>2</sup> chacune avec extension possible, dépendances, garage, piscine) ;
- les constructions à usage d'habitation pour le personnel dans un sous-secteur de 5,5 ha (640 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total).

La loi littoral, précisée par le PADDUC, (à laquelle est soumise la commune de Calinzana) dispose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité des villages et agglomérations. Peuvent déroger à cette règle les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles forestières ou aux cultures marines.

Or, le nombre de constructions autorisées par le projet de révision du PLU, leur éparpillement, les surfaces de plancher développées et les usages prévus (logements des exploitants, logements des personnels, gîtes, hôtellerie, vinothérapie, commercialisation, etc...) ne peuvent permettre de les considérer comme nécessaires à l'activité agricole.

Cette nécessité agricole peut se définir comme le besoin impérieux du bâtiment dans le système de production.

Par ailleurs, la jurisprudence estime que l'entretien et la récolte d'une production végétale ne nécessitent pas une présence permanente et rapprochée. La viticulture, notamment, n'entre pas dans le champ des activités agricoles contraignant l'exploitant à une présence permanente et avec des amplitudes horaires importantes. Même dans le cas d'activités agricoles contraignant l'exploitant à une présence permanente et avec des amplitudes horaires importantes, les salariés permanents n'ont pas vocation à être logés sur place, sauf à occuper le logement de fonction à la place de l'exploitant dans la limite d'un seul logement de fonction pouvant être autorisé par exploitation.

Or, pour rappel, le projet de règlement du PLU révisé autorise 2 habitations au titre des logements de fonction pour les exploitations de 400 m<sup>2</sup> chacune, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendance, garage, piscine) avec possibilité de 6 chambres d'hôte/exploitation.

La même modalité est prévue pour toutes les zones A du projet de révision du PLU.

Des constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 640 m<sup>2</sup> regroupés en deux sous-secteurs et une hauteur maximale de 4 mètres, sont également autorisés par le projet de règlement de la révision du PLU.

Ces bâtiments n'ont, toutefois, pas de lien de nécessité agricole avec l'activité viticole notamment et ne peuvent être, à ce titre, autorisés.

Le projet de règlement du PLU révisé autorise également l'hébergement et les gîtes ruraux dans des bâtiments existants ou créés dans la limite de 120 m<sup>2</sup> par gîte. Cependant les activités d'hébergement à caractère touristique ne sont pas considérées comme des activités nécessaires à l'exploitation agricole, donc la création de bâtiments pour ces activités n'est pas éligible à la dérogation précitée en cas de nécessité avec l'activité agricole (Arrêt du Conseil d'Etat du 14 février 2007 - non autorisé en dehors des bâtiments existants car absence de nécessité agricole).

De même, dans toutes les zones A du projet de règlement du PLU révisé, la création de gîtes est ainsi autorisée dès l'instant qu'ils sont dans les bâtiments existants de la ferme. Cette disposition peut créer un risque potentiel d'évolution du projet actuel « *en lien direct avec la valorisation de l'exploitation agricole* » vers un projet de résidences hôtelières sans lien avec la production agricole. En effet, assimilés à des bâtiments existants de la ferme, l'ensemble des bâtiments rénovés ou créés dans le cadre du projet pourraient, en accord avec le PLU, devenir le support exclusivement de gîtes et de chambres d'hôtes.

Concernant la partie du règlement du projet de révision du PLU relative à l'autorisation « *des constructions liées à la valorisation d'activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles et structures d'accueil touristiques, situées sur l'exploitation tels que chais, vinothérapie, dégustation, hébergement, restauration.* » il peut être rappelé que la loi littoral ne les autorise pas puisque celle-ci n'autorise que les bâtiments nécessaires aux activités agricoles (comme indiqué précédemment) et non les bâtiments considérés par le projet de règlement de révision du PLU « *dans le prolongement des activités agricoles* ».

Une certaine tolérance a pu néanmoins être admise pour les bâtiments uniquement liés à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation sous certaines conditions restrictives, notamment au regard d'une structure agricole particulière et en limitant strictement aux produits issus de l'exploitation.

Le projet de règlement autorise, en outre, le changement de destination des bâtiments existants correspondant au château et à une part de son hameau adjacent (secteur A'p) et leur rénovation (2195 m<sup>2</sup> maximum) pour une vocation d'habitation et d'accueil hôtelier. Il est précisé que cela inclut les bâtiments ayant conservé la majeure partie de leurs murs porteurs.

En effet, il convient de rappeler que la loi littoral n'autorise pas, en principe, le changement de destination des bâtiments en discontinuité du village ou de l'agglomération, sauf si ceux-ci ont été édifiés avant 1943 et ont perdu leur usage agricole. Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination devront alors être expressément identifiés par le PLU et leur changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CTPENAF dès lors qu'ils se trouvent en zone A.

Toutefois, le rapport du projet ne produit pas un inventaire précis des différents bâtiments concernés (bâtiment/typologie du changement de destination) ni de leurs caractéristiques permettant d'apprécier qu'ils puissent être considérés comme des bâtiments existants pouvant, en outre, faire l'objet d'une réhabilitation. En effet, selon l'état des constructions, si les travaux devaient aboutir en réalité à une nouvelle construction, cela ne pourrait porter alors que sur des bâtiments nécessaires à l'activité agricole comme précédemment évoqué, en application de la loi littoral.

Le projet hôtelier est, par ailleurs, insuffisamment précisé.

Or, au-delà du respect des dispositions de la loi littoral rappelées précédemment, pour pouvoir l'autoriser en zone A, il conviendra de veiller à son dimensionnement et à ce que l'activité hôtelière soit accessoire à l'activité agricole et pas le contraire.

Sa compatibilité avec le PADDUC, également en terme touristique, ne pourra alors être appréciée qu'en fonction du dimensionnement du projet et de son absence d'impact sur l'exploitation agricole.

A ce titre, le PADDUC précise 4 commandements dans lesquels devrait s'inscrire la restauration du Château, si celle-ci devait être réalisable :

- Un tourisme durable : il s'agit ici d'un engagement en termes d'écologie, d'économie et de développement social, trois critères devant se traduire par la volonté de respecter le site et sa capacité de charge, la possibilité de créer un outil économique n'impactant pas l'agriculture ;
- Un tourisme fondé sur l'identité : l'agritourisme, lorsqu'il n'est pas un prétexte commercial, peut être un élément de l'économie identitaire ;
- Un tourisme réparti sur l'année ;

-Un tourisme réparti sur les territoires.

Il peut, d'ailleurs, être regretté que le document de présentation annexé à la délibération communale ne contienne pas d'éléments graphiques sous forme d'esquisses architecturales du projet. Il s'agit pourtant d'une nécessité évoquée par le PADDUC : « *Le PADDUC pose alors, comme principe directeur, que les projets d'aménagement et de construction liés à l'activité touristique devront se fonder le plus possible dans le paysage, de manière à préserver, au mieux, les spécificités géographiques de la Corse... Cela suggère de tenir compte de l'histoire (datation, évolution), de l'identité des lieux (savoir-faire, sens de l'urbanisation, volumes et couleurs) et de maîtriser les règles qui régissent le territoire et le site d'implantation.* »

Le « Cahier de recommandations architecturales et paysagères - Construire et réhabiliter en Pays de Balagne » élaboré par le Pays de Balagne peut être recommandé pour ce faire.

De même, il aurait été intéressant de connaître le type d'hébergement retenu dans le Château restauré : hôtel de tourisme, résidence de tourisme, chambres d'hôtes, meublés de tourisme..., ainsi que le niveau de classement envisagé, l'affiliation à des labels, l'intégration à des circuits de commercialisation, etc.

En outre, la multiplicité des bâtiments pouvant être autorisés notamment destinés à de l'hôtellerie, de l'hébergement et du logement, la dispersion desdits bâtiments sur le site et la population pouvant y être accueillie (aucune estimation de la population résidente ou touristique n'est d'ailleurs indiquée), pose aussi la question des capacités en alimentation en eau potable et des capacités en assainissement autonome. En effet, le secteur n'est pas relié aux réseaux collectifs. L'ensemble devra donc être créé notamment avec la recherche d'une ressource d'eau potable à même d'assurer les besoins. Or, les documents du projet de révision du PLU n'en font pas état.

Ni les volumes d'eau disponibles, ni les besoins en alimentation en eau potable comme en eau brute, ne sont indiqués dans les documents de révision allégués du PLU.

Il peut être rappelé, à ce titre, qu'une estimation des besoins sur la zone de l'Argentella a été établie par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Corse en 2022, dans le cadre d'un aménagement hydraulique global de la zone avec une éventuelle réhabilitation et un confortement du barrage éponyme dont toute exploitation est suspendue par l'arrêté n°2B-2017-11-10-007 du 10 novembre 2017.

Le besoin en eau brute était estimé, en 2022, à environ 120 000 m<sup>3</sup>, en augmentation constante du fait de l'expansion des terres cultivées de l'exploitation du domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte.

Une demande de prélèvement, au profit de la SAS Château Prince Pierre Napoléon, de 40 000 m<sup>3</sup> dans le plan d'eau du barrage de l'Argentella, validée quelques temps avant par les conseils municipaux des communes de Calinzana et d'U Mucale, a fait l'objet d'une opposition à déclaration de la préfecture de la Haute-Corse au titre de l'article L214-4 du code de l'environnement par arrêté n°2B-2023-05-05-00002 en date du 05 mai 2023.

De ce fait, tout prélèvement d'eau qui serait aujourd'hui effectué sur le plan d'eau serait, aujourd'hui, non conforme.

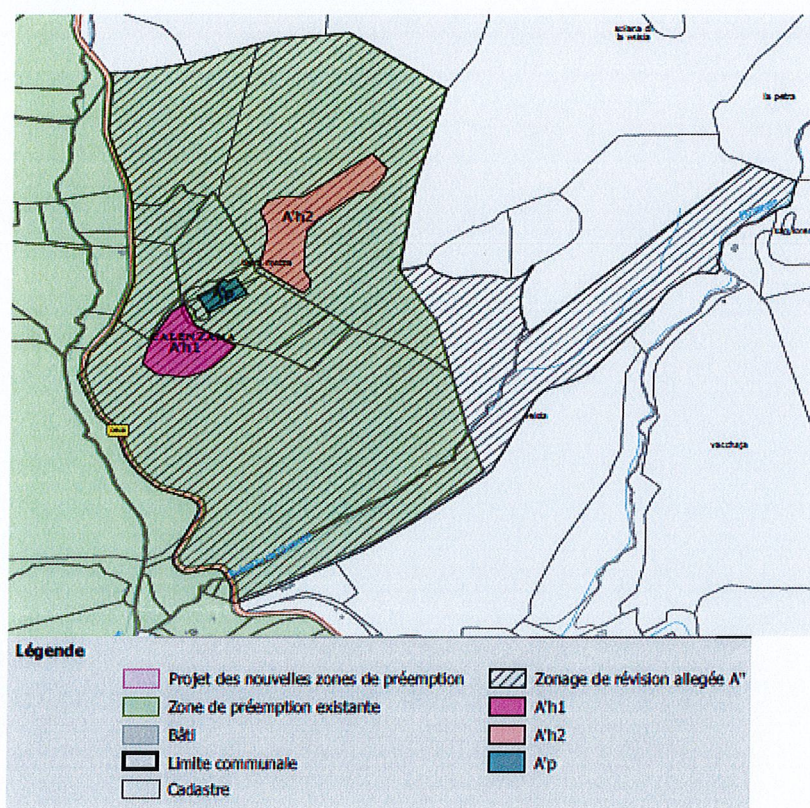
Par ailleurs, aucun programme de travaux connu de sécurisation de l'ouvrage du barrage de l'Argentella n'est, pour l'instant, prévu par les collectivités exploitantes. L'arrêté n°2B-2017-11-10-007 du 10 novembre 2017, toujours en vigueur, demandait l'effacement de l'ouvrage. Il n'existerait, *a priori* donc, aucun stockage conforme d'eau brute agricole visant à permettre d'envisager une exploitation agricole viable de la zone.

L'arrêté précité, n°2B-2023-05-05-00002 en date du 05 mai 2023 portant opposition à déclaration au titre de l'article L214-4 du Code de l'environnement concernant le projet de prélèvement de 40 000 m<sup>3</sup> dans le plan d'eau du barrage de l'Argentella sur la commune de Galeria au profit de la SAS Château Prince Pierre Napoléon, est venu confirmer l'impossibilité de baser toute exploitation agricole viable sur cet ouvrage.

Ce contexte particulier au titre de la ressource en eau se justifie d'autant plus que le dossier de révision du PLU apporte des éléments complémentaires sur ce sujet.

Par ailleurs, le recours à la procédure de révision allégée est motivé par un simple passage de zone N en A. Cependant, à la lecture des autorisations qui seraient consenties dans le règlement de cette zone, il ne peut s'agir en réalité d'une zone A à proprement parler. Une zone constructible aurait semblé, alors, plus appropriée mais impossible à mettre en œuvre au titre de la discontinuité au regard de la loi littoral et aurait été, alors, soumise à une procédure de révision classique impliquant une évaluation environnementale.

De plus, le périmètre du Domaine du Château Prince Pierre Napoléon est, quasi en intégralité, dans la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (Cf. carte réalisée par les services de la Collectivité de Corse ci-dessous).



Pour rappel, les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles ont vocation à porter sur des espaces naturels remarquables d'un territoire à préserver, restaurer ou valoriser. Cela témoigne de la qualité du site qui serait impacté par l'ensemble des constructions qui y seraient autorisées.

En outre, il peut être indiqué que 3 espèces protégées sont présentes sur les parcelles concernées :

- Isoetes durieui Bory, 1844
- Ranunculus ophioglossifolius Vill., 1789
- Sedum andegavense (DC.) Desv., 1818.

Si les 2 premières espèces sont inféodées aux milieux humides, la troisième se retrouve sur les affleurements rochoux. Tout aménagement qui pourrait être réalisé devra tenir compte de la présence de ces espèces protégées.

De même, le règlement de zone ne prévoit pas de dispositions relatives aux plantations et aménagement d'espaces verts. Or, compte-tenu de la situation en milieu naturel et de l'impact produit par les espèces exotiques sur les paysages et sur la biodiversité, la Charte paysagère portée par le Pays de Balagne pourrait, *a minima*, être utilisée et qu'il ne soit, en aucun cas, plantées les espèces figurant sur la liste de espèces végétales exotiques envahissantes pour la Corse dont la liste figure sur le site [www.invmed.fr](http://www.invmed.fr).

S'agissant de la redélimitation des EPR, le PADDUC dispose, en effet, que le document d'urbanisme local doit délimiter, à son échelle, la limite de l'EPR. Même si cette nouvelle limite d'EPR vient s'adosser à la limite de l'EPR telle que définit de manière indicative par le PADDUC, le

document d'urbanisme local doit justifier de cette délimitation au regard des critères rappelés dans le PADDUC. Or, la délimitation proposée dans votre document de présentation n'est pas accompagnée de justification.

S'agissant de la délimitation des espaces stratégiques agricoles (ESA) sur le périmètre du Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte, il peut être noté que le bilan quantitatif de cette délimitation est positif, puisque 2,4 ha supplémentaires sont ajoutés par rapport aux ESA délimités par le PADDUC.

Toutefois, la délimitation proposée n'est qu'en partie cohérente en termes agronomiques.

En cohérence en termes agronomiques, il peut être relevé que des espaces ont été identifiés en ESA, en ajout des ESA identifiés par le PADDUC, correspondant à des espaces actuellement plantés en vigne et répondant ainsi aux critères.

De même, des espaces identifiés en ESA par le PADDUC n'ont pas été identifiés dans le projet de révision allégée au niveau du château car il s'agit d'espaces P1 et P2 de pente inférieure à 15%, mais qui semblent marqués par une rugosité de surface (rochers) et qui, à ce titre, ne semblent pas cultivables.

A contrario, des vignes répondant aux critères des ESA n'ont pas été identifiées en tant que telles sans argument agronomique pour justifier cette absence de classement. Le seul argument avancé est celui du projet agro-oenotouristique. Des espaces P1 et P2 de pente inférieure à 15% n'ont également pas été classés en ESA. Ceux-ci sont emmaquisés et il n'est pas précisé s'ils sont cultivables ou s'ils sont contraints (présence de rochers par exemple).