



DOSSIER DE RÉVISION « ALLÉGÉE » DU PLAN

ARRÊT DE PROJET

DOMAINE PRINCE PIERRE-NAPOLÉON BONAPARTE

La constitution du présent dossier obéit aux exigences des articles L. 151-2 et R.151-5 du code de l'urbanisme. Il est soumis aux personnes publiques associées, à l'autorité environnementale et à l'enquête publique.

Ce document est annexé à la délibération d'arrêt du projet.



SOMMAIRE

I. État des lieux	page 4
I.1. Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte : ses potentialités	p. 5
I.2. Le domaine PPNB au PLU	p.7
I.3. Le projet : valorisation patrimoniale et agricole	p. 8
II. Notice de présentation	page11
II.1. Les modifications envisagées	p. 12
II.2. Les motifs des changements en résultant	p. 15
II.3. Justification du recours à la procédure de révision allégée	p. 16
II.4. Exposé des motifs des changements apportés dans les différentes pièces du PLU	
II.4.1. PADD	p.17
II.4.2. Rapport de présentation	p. 18
II.4.3. Règlement : partie écrite (zonage A)	p. 23
II.4.4. Règlement : partie graphique	p. 32
II.4.5. OAP	p. 34
II.4.6. Liste des emplacements réservés	p. 34



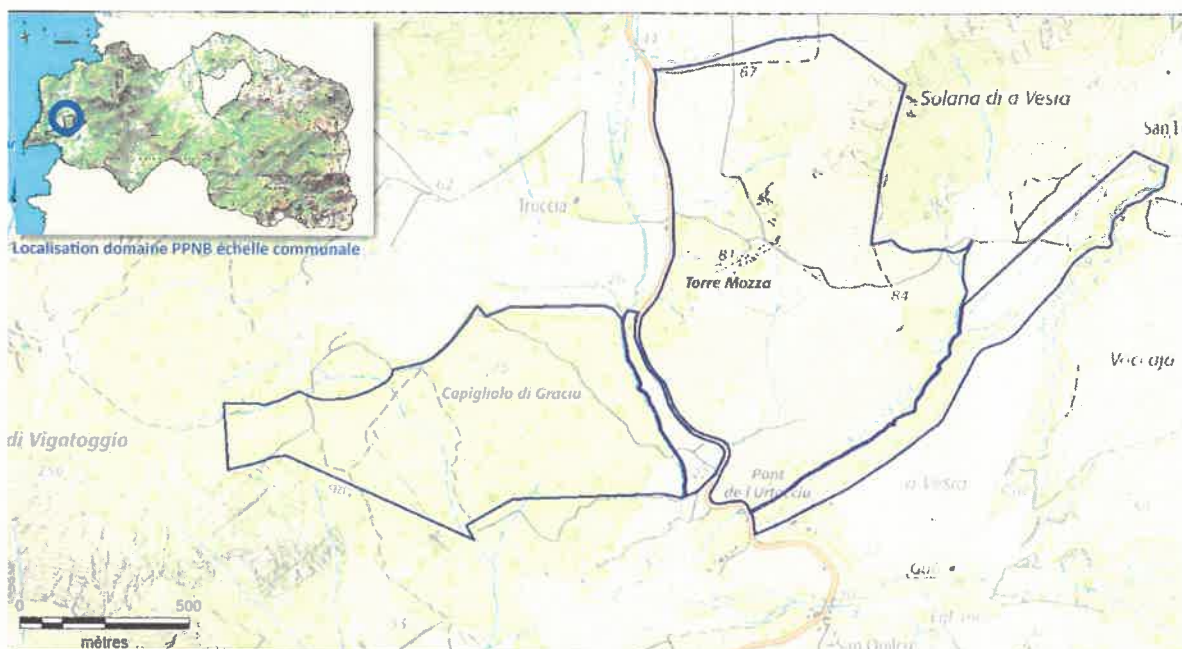
I. ÉTAT DES LIEUX

I.1. Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte : ses potentialités

Un site exceptionnel

Entre la montagne et la mer, Située sur la partie ouest de la commune, à distance des zones urbanisées, l'unité foncière du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte comporte des sous parties assez contrastées : des terres cultivables de haute qualité en pente dans sa partie basse à l'ouest, des parties rocheuses et de maquis dans sa partie haute, centrale et à l'est.

La topographie accidentée qui offre ses qualités au site s'impose à la fois comme atout et contrainte impondérable du projet. Le point le plus haut de ces terres en coteaux de 35° de déclivité culmine à environ 200 mètres d'altitude, à son extrémité nord-est. Il est desservi par la RD 81.



Périmètre du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) d'une superficie totale de 160 ha - Source : IGN-scan 25.

Il appartient au site remarquable inscrit de la « côte Nord occidentale et son arrière-pays »



Périmètre site inscrit (site inscrits et classés de Haute-Corse) et repérage du domaine PPNB (point bleu) - Source : Sites inscrits Fiches secteur 2-DREAL de Corse

Qualités agronomiques et potentiel de valorisation

Le domaine foncier représente 160 hectares qui possède des qualités d'exploitation agricole, notamment propice à la viticulture pour une part, des parties boisées, et aussi des sols d'enrochement.

Des terres en côteaux, orientées ouest/sud-ouest constituent un ensemble agricole de haut potentiel agricole. C'est d'ailleurs à ce titre qu'il inclut des zones ESA et ÉRPAT au PADDUC

La dimension du domaine et le contraste des paysages qui le composent permet, au-delà de la qualité des sols cultivables pour la vigne, le développement d'autres cultures et une valorisation propice à la dégustation, vente des productions agricoles, séjours oenotouristiques.

Un patrimoine architectural unique

Le château Prince Pierre-Napoléon Bonaparte se situe sur un promontoire (altitude de 85 m. environ) qui ouvre des vues sur la baie de Crovani particulièrement remarquables:

Cet ensemble comporte une partie de bâtiments existants à haute valeur historique, témoin d'un ensemble monumental – château, dépendances, muraille et hameaux – construit en 1852 par le Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (1815-1881), fils de Lucien Bonaparte, (frère de l'Empereur).

À cet ensemble bâti, à l'origine plus vaste mais qui a subi, pour partie, l'outrage du temps et dans les années plus récentes des pillages de matériaux, il faut aussi ajouter une tour, « la Torre Mozza », plus ancienne, et quelques constructions de bergeries, dispersées.

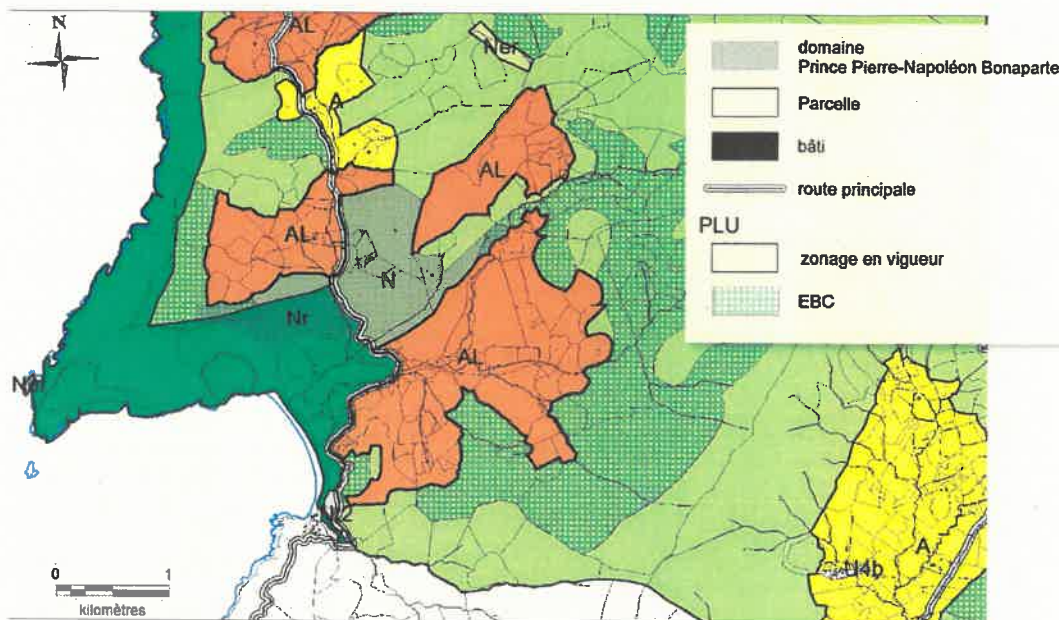


« Calenzana -Ancienne résidence de chasse du prince Pierre-Napoléon Bonaparte. » (source : Wikipédia. P. Bona'2006

De part et d'autre du château, on voit le mur d'enceinte ; à droite en second plan la Torre Mozza.

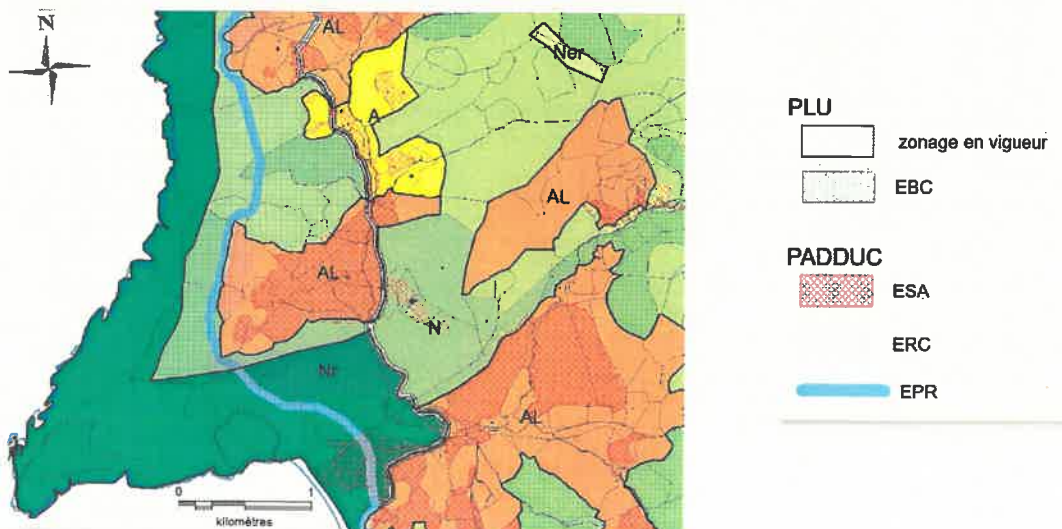
I.2. Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte au PLU

Le domaine est situé dans la partie ouest de la commune de Calenzana caractérisée par son éloignement relatif des secteurs urbanisés et un relief marqué dominant le rivage maritime. La part des zones naturelles et forestières y est dominante (avec d'importantes aires protégées par des EBC), seulement interrompus par le zonage agricole.



ÉTAT ACTUEL - domaine Prince Pierre Bonaparte et zonage PLU en vigueur.

Le domaine foncier actuel d'une superficie totale de 160 ha, est, comme l'indique la carte ci-dessus entièrement en zonage de type N. Sa partie au sud-ouest est classée en zone (Zone naturelle et forestière présentant une grande valeur et nécessitant une protection renforcée (Nr) auquel s'ajoute la protection en Espaces remarquables et caractéristiques (ERC) du PADDUC.



ESA, ERC et EPR du PADDUC superposée au zonage PLU en vigueur

SOUS PREFECTURE
DE CALVI

13 MARS 2024

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte est en zonage d'assainissement non collectif. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, renforcée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, oblige les communes à vérifier les installations d'assainissement non collectif (toutes les constructions qui ne sont pas raccordées au tout-à-l'égout).



I.3. Le projet : valorisation patrimoniale et agricole

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte fait aujourd'hui l'objet d'un projet dont les objectifs consistent en une revalorisation d'une portion du territoire de la Commune, dont l'exploitation est restée en déshérence depuis plus d'un siècle, en dépit de ses qualités agronomiques et faute sans doute, d'un projet viable.

Le projet repose sur un équilibre économiquement durable, mettant en œuvre des compétences viticoles, inscrit dans une valorisation des terres cultivables (estimée à une surface totale de 40 ha environ) et intégrant, à un haut degré d'exigence, la préservation des atouts environnementaux, paysagers et architecturaux du site.

Le projet répond aux orientations du PLU de « mise en valeur des atouts » reposant notamment sur « une approche croisée des politiques : tourisme, culture, Environnement »¹

Le programme

Les atouts de situation, la diversité et la dimension du domaine (160 hectares) incitent ses exploitants à développer un projet diversifié de polyculture et d'élevage : une dimension viticole complétée par des cultures d'oliviers, de safran, du miel et de l'élevage d'ovins.

La présence d'un patrimoine architectural, en partie préservé, incite à sa restauration pour une double destination : habitat et accueil hôtelier oenotouristique de découverte du terroir. Ces vocations sont complémentaires et par conséquent cohérentes avec l'exploitation agricole et la valorisation de ses activités et productions.

En outre, la mise en valeur des éléments patrimoniaux et historiques, intègre le souci de leur ouverture à une découverte (visites guidées publiques de la tour, les caves du château, la muraille...) du terroir.

Les principes d'aménagement

La seule voie publique d'accès au domaine est la RD 81. Restent les tracés des chemins internes au domaine, liés son exploitation sur lesquelles le projet va s'appuyer le plus possible, respectant ainsi la logique topographique ; en s'appuyant sur des accès bas (depuis la route RD81) et sur des accès hauts, pour minimiser le plus possible les mouvements de terre et d'excavations.

Les principes d'aménagement reposent sur un respect du site à haute valeur paysagère. Face aux qualités du site, le projet choisit de mettre en œuvre une démarche écoresponsable : respect, insertion la plus fine possible dans son contexte.

Le concept d'insertion fine se traduit dans une implantation des constructions neuves au cœur du site, afin de préserver le plus largement possible l'existant sans s'étendre sur le paysage, manière d'offrir une seconde vie au lieu, en s'inscrivant doublement dans les traces de l'histoire : bâtie et fonctionnelle.

¹ Commune de Calenzana – Plan Local d'Urbanisme - Rapport de présentation, page 125

Le moyen d'être le plus respectueux de la valeur des espaces apparaît pour ce territoire précis, de tenir un équilibre entre discrétion et sobriété des constructions (plutôt discontinues) et regroupement dans des secteurs délimités pour assurer une économie des VRD. Le maître mot est de ne pas faire « masse ».

Le projet est aussi tourné vers le présent et l'avenir durables d'une activité agricole et touristique. L'architecture y jouera ainsi d'un contraste entre pierre rugueuse et matières lissées des réalisations ; entre architecture historique et réalisation résolument contemporaine, qui ont en commun une grande sobriété. Ainsi les fonctions d'hébergement respectent et s'inscrivent dans la typologie agricole traditionnelle des pagliaghju² en en conservant le plus possible l'aspect extérieur. Plusieurs sont encore intacts sur le domaine.

Le projet étant situé dans une zone d'assainissement non collectif au PLU (pas de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement), il prévoit la réalisation d'un réseau autonome dont la conception³ et la réalisation⁴ seront soumises au Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC) de la Communauté de communes Calvi-Balagne.



² Habitations temporaires des bergers/ base : Patrimoine architectural (Mérimée) - <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/IA2B001914>

³ Contrôle de conception : lorsqu'un projet de construction nécessite la réalisation, la réhabilitation ou la modification d'une installation d'ANC, une disposition de la loi Grenelle II du 10 juillet 2010 impose l'obligation de consulter le SPANC en vue de l'examen de la conception du projet préalablement au dépôt du permis de construire. Une attestation de conformité du projet est délivrée par le service et doit être jointe obligatoirement dans les pièces du dossier de demande de permis de construire (ou d'aménager).

⁴ Contrôle de réalisation : au moment de la réalisation des travaux d'assainissement, Le SPANC doit être contacté afin de vérifier la bonne exécution du dispositif avant remblaiement de la fouille. À l'issue de ce contrôle sur le terrain, un rapport de visite est délivré.



II. NOTICE DE PRÉSENTATION

II.1. Les modifications envisagées

II.1. 1. Les zonages existants et leurs principales dispositions.

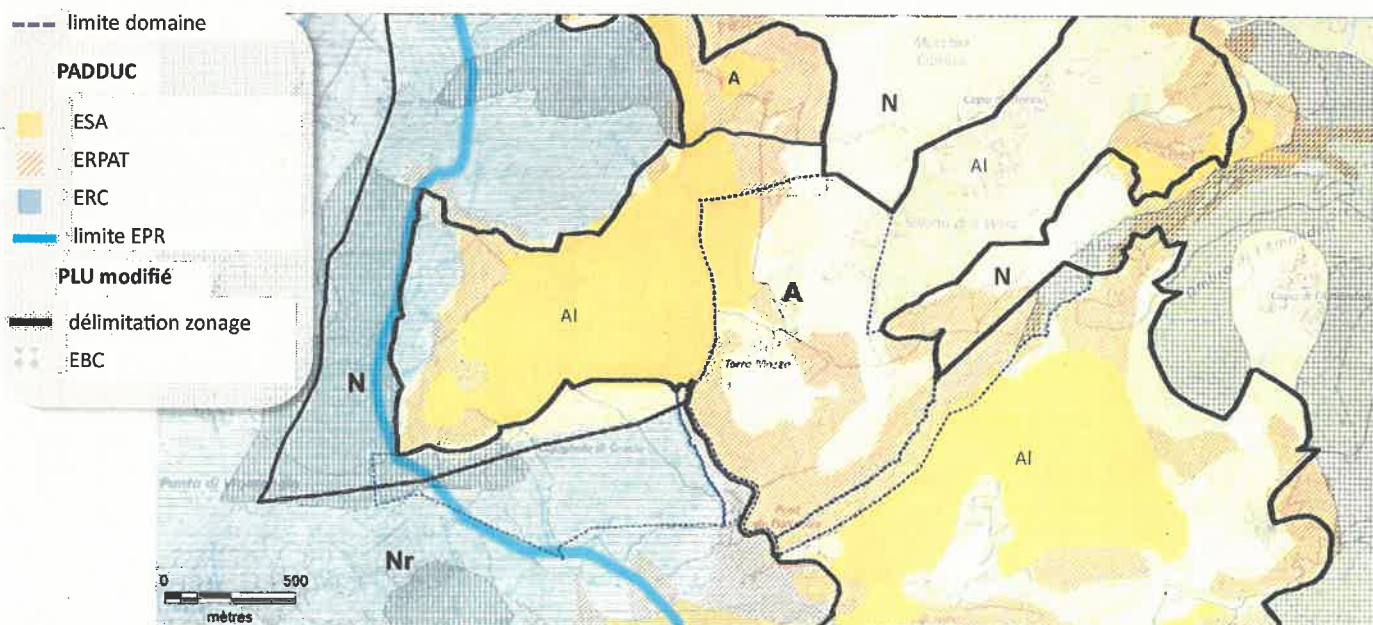
Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB) est aujourd’hui classé en zone N naturelle, et se déploie de part et d’autre de l’axe de la RD 81. Il est situé en discontinuité de toute urbanisation existante. À côté de la zone N, on trouve en proximité du domaine foncier des secteurs à vocation agricole en zone, soit A strict soit AL (pour espaces proches du rivage -EPR- tels que délimités par le PLU en vigueur.

Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte est dans sa totalité situé hors des EPR du PADDUC. Enfin, dans la partie située à l’Est de la route RD 81 – sur laquelle porte la proposition de modification de zonage, il est également hors des ERC du PADDUC.

II.1.2 Les modifications envisagées.

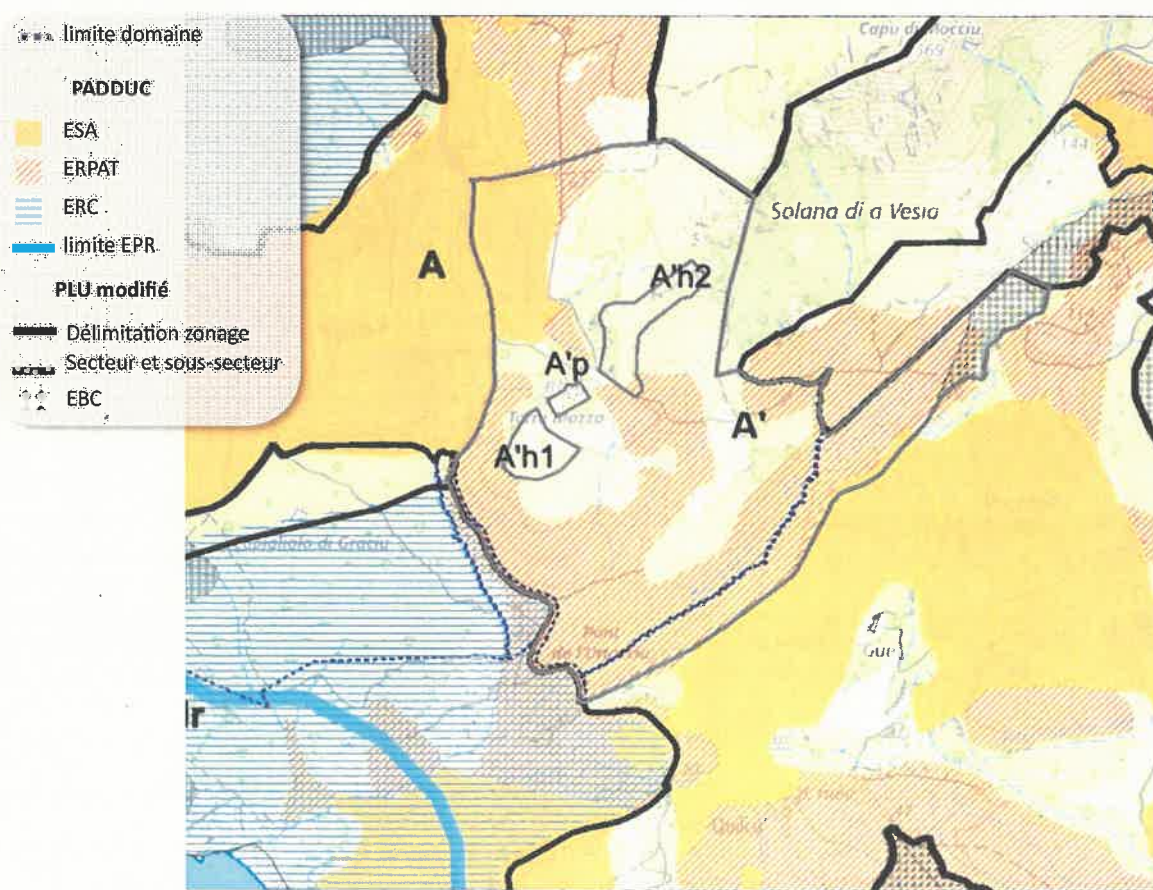
Les modifications à apporter au PLU nécessitent d’engager la procédure susmentionnée de révisions allégée, conformément aux articles L.153-34 et L.153-35 du code l’urbanisme.

- La partie du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (106 ha) située à l’Est de la RD81, de zone N sera reclassé en zone Agricole A. Cette partie est à la fois hors des Espaces Proches du Rivages (EPR) et des ERP du PADDUC. La partie du domaine classée en zone N (et en partie Nr) située à l’ouest de la RD 81, d’une surface de 54 hectares, est maintenue dans ce zonage N.



- Sur l’entièreté de la zone 106 ha, passant de type N en A, est créé un secteur A’, comprenant trois sous-secteurs correspondant à des vocations spécifiques soutenant le projet global agricole :

- Un sous-secteur **A'p** de 0,5 ha de superficie correspondant au château et à une part de son hameau adjacent. Il inclut les bâtiments ayant conservé la majeure partie de leurs murs porteurs, autorisant leur restauration et leur changement de destination, conformément à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme. Il inclut aussi leur pourtour pour que soit respectée une unité de traitement de la requalification de ce qui, pas sa position et sa morphologie, reste un promontoire du domaine.
- Deux sous-secteurs **A'h1** (2,1 ha) et **A'h2** (3,4 ha) totalisant une superficie de 5,5 hectares, correspondant aux besoins d'hébergement du personnel de l'exploitation agricole.



Détail zonage modifié

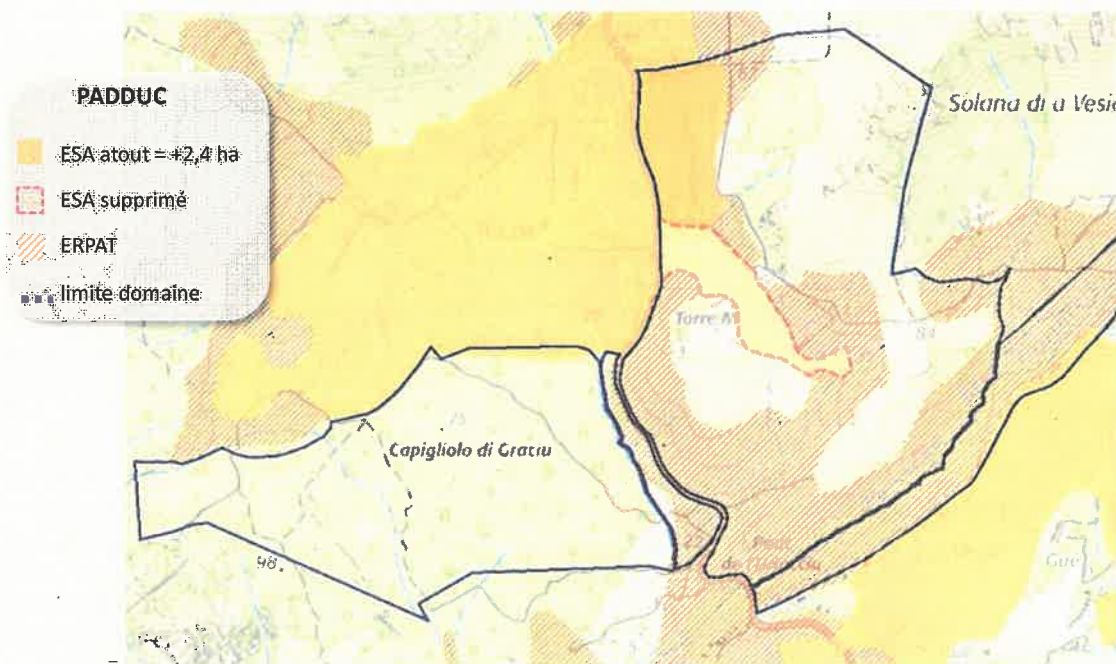
En cohérence avec les caractéristiques de l'urbanisation des communes littorales mise en exergue dans le PADDUC, il s'agit de :

- Préserver les terres à plus fortes potentialités
- Promouvoir des typologies bâties et une architecture qui :
 - Suivent et respectent les lignes de force du site sur lequel elles s'implantent ;
 - Se caractérisent par des constructions sobres, l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec les éléments

préexistants et environnants, et le plus possible disponibles sur place (réemploi plutôt qu'acheminement extérieur).

- Procéder, pour permettre au projet objet de la présente révision allégée de se déployer, à l'intérieur de l'unité foncière du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB), à un ajustement du périmètre des ESA. Il s'agit en effet de faire correspondre ce dernier à des espaces effectivement agricoles et pastoraux. Ils recouvrent aujourd'hui des surfaces rocheuses et bâties, impropres à toute culture.

Cet ajustement présente l'avantage de ne pas contredire les logiques de continuités avec des ESA limitrophes et de prévoir une superficie résultante à la hausse (de + 2,4 ha) de l'ESA ainsi modifié sur le domaine.



Ajustement position des ESA sur domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte

II.1. 3. Les incidences pour la révision générale du PLU en cours

Le souci constant est celui d'une double cohérence de l'objet de la révision allégée, d'une part avec le PADD du PLU en vigueur et, d'autre part avec la révision générale du PLU en cours. C'est pourquoi il est prévu dans cette dernière, de caler sur l'ensemble de la commune la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur celle fixées par le PADDUC ; le critère prioritaire pour la définition des EPR étant la topographie. Cela permettra en outre de réévaluer la pertinence du maintien du sous-zonage AI ou équivalent.

Dans ce même souci de mise en cohérence avec le PADDUC, il est aussi prévu de procéder, aux ajustements éventuels des positions et périmètre précis des ESA avant leur inscription dans les pièces graphiques du règlement, en A indicé « s ».



II.2. Les motifs des changements en résultant

Il y a un fort contraste entre les zones agricoles et naturelles en continuité des zones urbaines et des territoires éloignés marqués par la discontinuité de l'urbanisation. C'est le cas de la situation du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte éloigné de plus d'une dizaine de km, du cœur de village d'une commune très étendue.

Comme le souligne la PADD « L'ampleur de la superficie du territoire communal et la segmentation des unités paysagères ont créé au fil de l'histoire de multiples éléments de discontinuité sources de difficultés pour l'aménagement et la gestion du territoire. C'est un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que de résoudre cette problématique ».

La valeur du patrimoine d'un bâti historique, construit par le Prince Pierre Napoléon Bonaparte, les qualités paysagères du site et son fort potentiel en matière de valorisation-développement agricole obligent à penser collectivement un équilibre économiquement viable entre conservation et valorisation. Pour répondre à ces enjeux les motifs des changements proposés sont donc :

- Une opportunité de pouvoir développer sur un domaine foncier un projet de valorisation conforme aux orientations du PADD ;
- Une opportunité de mise en cohérence avec le PADDUC ;
- Ces deux motifs permettent en outre d'exprimer un troisième souci de cohérence avec les orientations engagées dans la procédure de révision générale en cours. Les possibilités ouvertes de réévaluer les impacts du règlement actuel et de pointer des décalages voire des contradictions apparus avec le temps sont opportuns. Il est prévu de caler les limites des EPR sur la bande littorale ouest de la Commune pour les faire coïncider avec celles préconisées par le PADDUC.

II.3. Justification du recours à la procédure de révision allégée

Le recours à la procédure de révision allégée est justifié par l'intention d'une modification ponctuelle et unique d'une unité foncière aujourd'hui en zonage N vers un zonage A agricole.

Les évolutions du PLU envisagées sur cette unité foncière ne remettent pas en cause les orientations définies par le PADD. Aussi, ces évolutions, font l'objet d'une révision dite allégée, ne concernant que le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, effectué parallèlement et en cohérence à la révision générale. Le PLU de Calenzana en cours de par une délibération du 22 décembre 2016.

Le zonage en N de cet ensemble foncier a été en grande partie justifié par l'absence de projet et du fait de l'abandon des parties tant bâties que cultivées, durant de nombreuses années de toute forme d'activités que ce soit sur le site.

Car, cette poche en zonage N est de fait enserrée en majeure partie, de secteurs en zonage A (cf. carte page 7) qui renvoie à une double vocation de cette partie occidentale et ouvrant des vues sur la façade littorale de la commune de Calenzana, à la fois naturelle et agricole, dans un territoire à haute valeur environnementale auquel la modification n'entend pas porter atteinte, mais bien au contraire, valoriser.

Le passage d'une partie du Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (**106 ha**) d'un zonage de type Naturel N en zonage de type Agricole A, laisse 54 ha en zonage N qui comportent quelques sols cultivés (vignes).

Les constructions liées au passage d'un zonage N à un zonage A de vocation agricole sont de deux ordres : réutilisation de bâtiments existants d'une part, construction de nouveaux bâtiments rendus nécessaires par le projet agricole, d'autre part.

Il est donc proposé d'affirmer pour ce domaine foncier une vocation agricole A sur la base d'un projet identifié et cohérent aujourd'hui porté par des exploitants. Et, pour ce faire, de s'appuyer sur la possibilité ouverte par la législateur, (article L 153-34 du code de l'urbanisme) dans ce cas précis, de recourir à la procédure de révision allégée, qui prévoit ce cas.

II.4. Exposé des motifs des changements apportés dans les différentes pièces du PLU

II.4.1. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Aucune modification n'est apportée au PADD : on souligne ci-dessous à quels points précis de cette pièce écrite du PLU, les motifs des changements apportés répondent.

Domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte (PPNB)

Le projet du Domaine Prince Pierre Bonaparte s'inscrit dans la logique d'ensemble du PADD et permet de particulièrement développer, répondre et mettre en œuvre les orientations ci-dessous rappelées :

- La « structuration d'une politique touristique » visant à « promouvoir un tourisme de qualité, durable et équilibré qui soit générateur d'économie et d'emplois », est mise en exergue dans le PADD. Sur l'itinéraire touristique de la RD 81 la valorisation d'éléments tels que « le pavillon de chasse du Prince Pierre », « la Torre Mozza » -soit le château et ses dépendances- sont mentionnés.
- « La préservation, la mise en valeur et le développement agro-touristique ».

Le projet du « Domaine Prince Pierre Bonaparte » contribue :

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

Précisément, cette valorisation comporte quatre dimensions principales qui se traduiront par la mise en œuvre de :

- Une agriculture de haute qualité (AOC, AOP) dont viticulture, oléiculture et élevage
- Un œnotourisme avec possibilité d'hébergement hôtelier dans le château restauré
- Une valorisation des productions agricoles (vinothérapie, dégustation, vente des produits cultivés)
- Une découverte historique, architecturale et paysagère du domaines (visites, activités pédagogiques et patrimoniales).

Si, à l'échelle de la commune le secteur impacté par les évolutions est en discontinuité de l'urbanisation continue et compacte du village -ce qui est la cas de nombre de formes urbaines traditionnelles de la commune, les principes à respecter sont :

- Une urbanisation peu consommatrice d'espaces.
- Des constructions qui reprennent ou s'inspirent, par une interprétation adaptée aux besoins contemporains, de la pertinence des gabarits, hauteurs, couleur et formes des constructions traditionnelles.
- Des constructions qui procèdent dans leur implantation d'un souci accru d'intégration dans le paysage et la topographie.

II.4.2. Rapport de présentation

Les modifications apportées au rapport de présentation sont regroupées ci-après. Elles comportent chaque fois une référence au sommaire et à la pagination du document en vigueur. *Pour faciliter son identification le texte ajouté apparaît en vert.*

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

I.2. Articulation du Plan avec les autres documents d'urbanisme

[page 54]

m) Plan d'Aménagement et de Développement durable de la Corse (PADDUC)

Sur le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte

Le domaine, situé hors des EPR, est reclassé en zone A, et conformément à l'article L122-10 du code de l'urbanisme, les constructions agricoles nouvelles y sont autorisées.

La délimitation de Espaces Stratégiques Agricoles (ESA) est précisée pour correspondre à d'effectifs sols cultivables, dont la vocation agricole est sanctuarisée car stratégique. Cette mise en cohérence produit un solde positif de surfaces d'ESA (+ 2,4 ha).

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION

II.2. Etude paysagère et environnementale

II.3. Caractéristique des zones susceptibles d'être touchés par la plan

[page 122]

g) Le domaine Prince-Pierre Napoléon Bonaparte

cf. dossier « évaluation environnementale »

III. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

III.4. les incidences sur les zones revêtant une importance particulière

[page 147]

Les zones A favorisent l'activité agricole dont le potentiel de constructibilité en milieu agricole est restreint. Il est uniquement lié et nécessaire à l'exploitation et à l'exercice de la pratique agricole. Les futures constructions devront se placer, par ailleurs, en continuité de l'existant tout en prenant en compte la sensibilité écologique. Leur impact ne pourra être alors que limité.

En outre, dans le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, les futures constructions devront minimiser leur impact, s'inscrire dans le paysage et prendre en compte la sensibilité écologique. Ce qui, selon les situations, topographiques, de nature des sols, de cônes de vues, peut se traduire soit par une continuité des constructions soit, au contraire, reprenant la typologie de l'architecture pastorale traditionnelle, en discontinuité.



Situé dans la partie occidentale de la commune, inclus dans le parc Le projet du domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte s'inscrit dans l'objectif de « reconquête agricole » (cf. page 119 synthèse enjeux et objectifs).

L'évolution d'une zone naturelle N en zone agricole A a pour objectif de retrouver une vocation historique d'un site de très grande valeur paysagère, patrimoniale et agricole en conjuguant valorisation touristique et développement agricole.

Orientations : La mise en valeur des atouts	Les enjeux	Incidences		Impacts des orientations
		négatives	positives	
Le domaine Prince Pierre-Napoléon Bonaparte, reconquête agricole et valorisation du patrimoine architectural	La prévention et la lutte contre les risques naturels	-	- entretien et gestion des espaces face aux risques	+
	La préservation et la mise en valeur du patrimoine	- transformation partielle d'espaces naturels en espaces agricoles	- valorisation des espaces par leur restauration	+/-
	La pollution et la qualité des milieux	- nouvelles construction en lien avec la production agricole	- maîtrise des impacts des constructions nouvelles (eau/ assainissement)	+/-
	La sauvegarde du territoire rural	-	- augmentation des surfaces agricoles utiles - réhabilitation du patrimoine architectural rural- - mise en valeur des trames paysagères agricoles	++

III.5 Les incidences du projet en terme de consommation de surfaces

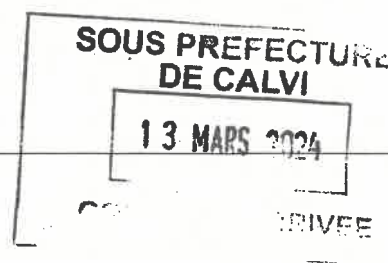
Les tableaux ci-dessous actualisent et remplacent les parties droites des tableaux [pages 149 et 150]

<u>P.L.U</u>	<u>SURFACES EN HECTARES</u>
<u>ZONES AGRICOLES</u>	
<u>Total Zones A</u>	2 887
<u>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
Nc	3,26
Nr	1095,50
N	13 802
<u>Total Zones N</u>	14 901

<u>PLU⁵</u>	<u>POURCENTAGES</u>
<u>ZONES AGRICOLES</u>	
<u>Total Zones A</u>	15,96
<u>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	
Nc	0,01
Nr	5,99
N	76,32
<u>Total Zones N</u>	82,39

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

⁵ TOTAL SUPERFICIE COMMUNE : 18 084, 86 ha



IV.2. Motif de la délimitation des zones, des règles, des orientations d'aménagement

[page 168]

LES ZONES AGRICOLES

Domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte

Dans la partie occidentale du territoire communal un domaine est distingué du fait de la dimension de son unité foncière (> 100 ha) et des potentiels patrimonial, paysager, agronomique et touristique qu'il rassemble. L'enjeu pour la commune de conjuguer ces atouts conduit à la mise en place de conditions d'occupation du sols spécifiques, pour assurer d'une part la restauration et la valorisation de constructions à valeur historique et architecturale telle que le château du Prince Pierre Bonaparte édifié en 1852, et d'autre part le développement d'une activité agricole diversifiée et des constructions qu'elle requiert.

Sous réserve de leur juste intégration au site et prise en compte du relief pour minimiser les effets de masse et conserver aux éléments patrimoniaux leur caractère de signal (Château, Torre Mozza). Afin de respecter cette intégration les constructions peuvent être en discontinuité. Y sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de deux constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitants, d'une surface de plancher de 400 m² chacune et d'une hauteur de 5 m
- 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 touristique, situées sur l'exploitation tels que chais, vinothérapie, dégustation, hébergement, restauration.
- Des constructions techniques à vocation agricole d'une hauteur de 7 mètres à l'exception du chais qui pourra atteindre 10 mètres.
- Les constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 640 m² de sdp regroupées en deux sous-secteurs et une hauteur maximale des constructions de 4 mètres.

Les constructions historiques et leurs abords sont identifiés par un sous-secteur spécifique d'une superficie de 0,5 ha.

Le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt historique (conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme) ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. Ce possible changement de destination. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. (CTPENAF).

Il est destiné au développement d'une activité oenotouristique en lien directe avec la valorisation de l'exploitation agricole. les bâtiments conservés peuvent accueillir les

vocations d'habitation et d'accueil hôtelier dans une vocation patrimoniale et oenotouristique

La surface bâtie autorisée ne peut excéder 2195 m² de sdp.

II.4.3 Règlement : partie écrite (zonage A)

Les modifications apportées au règlement concernent exclusivement les dispositions applicables aux zones agricoles, complétant la rédaction existante comme suit, respectivement pour :

- **Article 3 du Titre I – Dispositions générales**
- **Titre IV – dispositions applicables aux zones agricole**

Note de lecture : Pour faciliter son identification le texte ajouté aux articles du règlement en vigueur apparaît en vert.

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3 : Division du territoire en zones

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV sont :

- les zones A : correspondant à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent des sous-secteurs A1 correspondant à des terres agricoles situées dans les espaces proches du rivage au titre de la loi littoral.

Elles comprennent un secteur A' sur une unité foncière de grande dimension (> 100 hectares) développant une activité agricole mixte, de culture et d'élevage nécessitant notamment un hébergement de personnel agricole.

Le secteur A' comprend :

- un sous-secteur A'p incluant des éléments bâtis à caractère patrimonial (au sens de l'article L151-19⁶ du code de l'urbanisme) et identifiés dans les pièces écrites⁷, localisés dans le règlement graphique.
- des sous-secteurs A'h à vocation d'hébergement.

**SOUS PRÉFECTURE
DE CALVI**

13 MARS 2024

COURRIER ARRIVEE

⁶ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »

⁷ Rapport de présentation, page 96.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A :

Caractère des zones

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont exclusivement réservées à l'exercice des activités agricoles. Elles comprennent des sous-secteurs AI situés à l'intérieur des espaces proches du rivage et à l'intérieur desquels les constructions nouvelles sont interdites.

Sur le domaine Prince Pierre Napoléon Bonaparte : elles comprennent un secteur A' et des sous-secteurs A'p et A'h correspondant à des vocations et des règles de construction spécifiées dans le corps des articles.

Sont incluses dans cette définition les « activités agricoles exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, ainsi que les établissements en vue de la transformation du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration⁸ »

La commune est couverte par un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières selon le degré d'exposition au bruit mentionnées à l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme.

La commune est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation annexé au présent Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il impose des règles particulières adaptées aux risques encourus. Ces secteurs doivent à la fois respecter le règlement de la zone A et la réglementation du Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Section A.I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A. 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Dans les sous-secteurs AI : Les constructions, installations et travaux de quelque nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article A-2.

Dans toutes les zones A, **secteurs et sous-secteurs compris**, autres que les sous-secteurs AI

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article A2 ;
- Les parcs d'attraction permanents.;

⁸ Extraits du code rural articles L 311-1 L 722-1

- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains de camping ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et constructions légères isolées (bungalows, mobil-home, préfabriqués, etc.) à l'exception de celles nécessaires pendant la durée d'un chantier ;
- Les carrières ;
- Les commerces ;
- Les entrepôts commerciaux ;
- Les locaux industriels et artisanaux.

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :

- 1- Conformément la délibération du Conseil Municipal prise en application de l'article R.421-1-d l'édification des clôtures sera précédée d'une déclaration préalable.
- 2- Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R.421.29.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311.1 du code forestier. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés figurant comme tels dans les documents graphiques.
- 5 - Dans les secteurs soumis au risque inondation, les dispositions du P.P.R.I doivent être respectées. Dans les sous-secteurs AI : Les travaux confortatifs des bâtiments existants ne créant pas de Surface de Plancher /SHOB supplémentaires ; La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés est autorisé dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Dans toutes les zones A, secteur et sous-secteurs compris

- Les travaux confortatifs sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site ;
- Les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent correspondre à des activités nécessaires à l'exploitation agricole et doivent entraîner pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont exclusivement liés à une opération autorisée.

Admises à conditions particulières

- **À condition qu'elles apportent un revenu complémentaire à l'acte de production et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**
 - Les gîtes ruraux dans la limite de trois gîtes par exploitation et dans la limite de 120m² de Surface de Plancher par gîte sous réserve d'être dans les bâtiments existants de la ferme
 - Les campings s'ils sont à la ferme
 - Les centres équestres s'ils sont liés à l'activité agricole
 - Les tables d'hôtes sous réserve d'être dans les bâtiments existants
 - Les chambres d'hôtes dans la limite de six chambres par exploitation et sous réserve d'être dans la résidence de l'exploitant.

Les constructions, installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site ;

Dans les zones A

À condition d'être liées et directement nécessaires à l'activité agricole et qu'elles respectent les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitant, sous condition d'une surface de plancher de 400 m² chacune, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines)

En outre, dans le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p

- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de deux constructions si elles sont strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitants, sous condition d'une surface de plancher de 400 m² chacune, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (extension, dépendances, garage, piscines)
- 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 touristique, situées sur l'exploitation tels que chais, vinothérapie, dégustation, hébergement, restauration, visite et exposition découverte agricole et histoire des lieux.
- des gîtes ruraux dans des bâtiments existants ou créés dans la limite de 120m² Surface de Plancher par gîte dans la limite de 5 gîtes.

- Les constructions à usage d'habitation pour le personnel avec un maximum de 320 m² de Surface de Plancher dans chacun des sous-secteurs A'h1 et A'h2 identifiés dans les pièces graphiques, soit un total de 640 m² sur l'ensemble des sous-secteurs A'h. **Les sous-secteurs totalisent une superficie de 5,5 ha** subdivisée en deux sous-secteurs **A'h1** de 2,2 ha et **A'h2** de 3,4 ha.

Dans le sous-secteur **A'p** d'une superficie de 0,5 ha, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination -conformément à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme - sont délimités dans les pièces graphiques. Ce possible changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF).

La destination de bâtiments existants d'intérêt historique, est destinée au développement d'une activité œnotouristique en lien directe avec la valorisation de l'exploitation agricole. Les bâtiments conservés peuvent accueillir les vocations suivantes :

- Usage d'habitation de l'exploitant correspondant au maintien d'une fonction
- Accueil hôtelier dans une vocation patrimoniale et œnotouristique telle que : découverte des produits de l'exploitation : vinothérapie, dégustation, correspondant à un changement de destination.

La surface bâtie autorisée ne peut excéder 2195 m² de Surface de Plancher.

Section A. II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans toutes les zones A, secteurs et sous-secteurs compris

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée, soit par acte authentique, soit par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains qu'il s'agisse d'un regroupement des accès voisins ou d'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Voirie :

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services ou de secours puissent faire demi-tour.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans toutes les zones A hors le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p

En l'absence de réseau public il est autorisé de construire un assainissement et un captage d'alimentation par forage ou puits.

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi ; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Le réseau public d'eau devra avoir une capacité suffisante de défense contre les incendies. Les points d'eau naturels ou aménagés devront avoir un débit minimal de 60 mètres-cubes/heure et la distance entre un point d'eau et l'accès au bâtiment le plus éloigné ne pourra excéder 150 mètres.

En outre, dans le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public collectif de distribution si le terrain peut être desservi ; à défaut par captage, forage ou puits particuliers, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau public collectif d'assainissement est obligatoire quand celui-ci existe. À défaut, le raccordement à un système individuel autonome, conforme à la législation en vigueur, peut être autorisé. Le dispositif d'assainissement individuel autonome devra être adapté aux niveaux de contraintes du site énoncées dans le zonage d'assainissement.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. Les eaux autres que domestiques susceptibles d'être polluées recevront une pré-épuration avant rejet dans le réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, canalisations d'eaux pluviales, cours d'eau, canaux d'arrosage est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation.

Les eaux de condensation des blocs de climatisation doivent être déversées dans le réseau des eaux pluviales ou dans un réservoir de collecte. En aucun cas, leur écoulement ne peut être laissé libre sur les façades.

Électricité et téléphone :

Les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine ou pour toute intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière), l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles des façades.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans toutes les zones A

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les voies publiques doit être supérieure à 4 mètres.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les emprises publiques correspondent aux berges des cours d'eau.

Sous réserve de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En outre, dans le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p

La distance mesurée horizontalement entre tout point de la construction et les voies publiques peut-être inférieure à 4 mètres dans le cas des implantation de locaux liés aux réseaux (Eau, électricité...).

Article A.7: Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones A

Sous réserves de conditions de sécurité, de visibilité et d'accessibilité, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance est portée à 15 mètres lorsque les limites séparatives correspondent aux berges des cours d'eau.

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toutes les zones A hors le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment à tout point de l'autre bâtiment soit supérieure à 4 mètres.

Dans le secteur A' et sous-secteurs A'h

Les constructions seront édifiées soit en continuité les unes des autres, soit séparées par une distance minimum de 4 mètres.

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure

La côte de hauteur de tout immeuble en tout point de la façade est mesurée entre le terrain naturel ou excavé et l'égout du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues). Définitions :



Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement

La hauteur se mesure à partir du terrain naturel (côte NGF) jusqu'à l'égout du toit ou à l'arase de l'acrotère, à la date de la demande du permis de construire.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de chaque façade est mesurée par rapport à un plan parallèle au sol naturel (côte NGF). Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

En zone A, hors secteur A' et sous-secteur A'h et A'p :

- 4 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation ;
- 2 niveaux, soit 6 mètres pour les autres constructions.

En secteur A' et hors sous-secteurs A'h et A'p :

- 5 mètres pour les bâtiments ou constructions à usage d'habitation ;
- 7 mètres pour les constructions technique à vocation agricole à l'exception du chais qui pourra atteindre 10 mètres.

En sous-secteur A'h (A'h1 et A'h2) :

- 4 mètres pour toutes les constructions

En sous-secteurs A'p :

- Liée à l'existence de bâtiments à caractère historique dont la majorité des murs porteurs sont existants.

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dans toutes les zones A

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les constructions devront s'attacher à respecter les préconisations et orientations en matière d'architecture et de paysage de la charte paysagère du Pays de Balagne.

Façades

Sont interdits :

- Les enduits non-traditionnels rustiques ou grossiers ;
- Les teintes claires Les blocs de climatisation non-intégrés dans les parois et sans grilles de masquage.

Les hangars et bâtiments techniques seront entièrement métalliques, **hors le secteur A' et les sous-secteurs A'h et A'p.**

Couvertures

Les couvertures seront en tuile canal, romanes ou romaines de teinte ocre clair ou brun. Les toitures pourront comporter jusqu'à quatre pans dont un pan dans le sens de la pente du terrain.

Toutefois, les toits plats et terrasses sont autorisés. Ils seront de préférence végétalisés. Lors de la réfection d'un toit sans modification du bâtiment, une couverture identique à celle existante est autorisée.

Portails et portes

La position des portails et portes donnant sur les voies privées ou publiques doit permettre d'assurer la sécurité des usagers

Les pierres de murs de restanque détruits pour les terrassements liés aux constructions ou à l'aménagement de leurs abords doivent être réutilisées dans la construction et/ou leurs aménagements extérieurs.

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article A.13: Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non réglementé

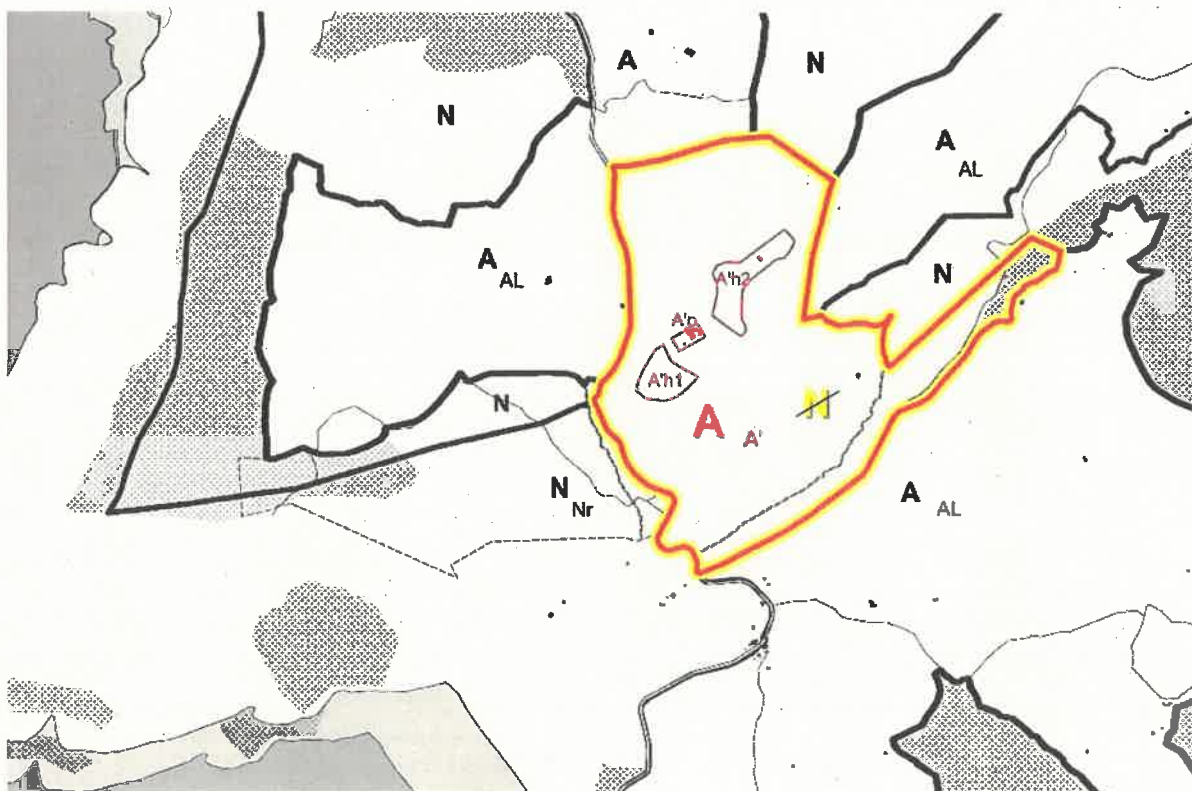
Section A-III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14: Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

II.4.4 Règlement : partie graphique


Planche 1 : les modifications.



 limite domaine
Prince Pierre-Napoléon Bonaparte

 bâti

 bâti historique

 limite zonage en vigueur
(type et sous-zonage)

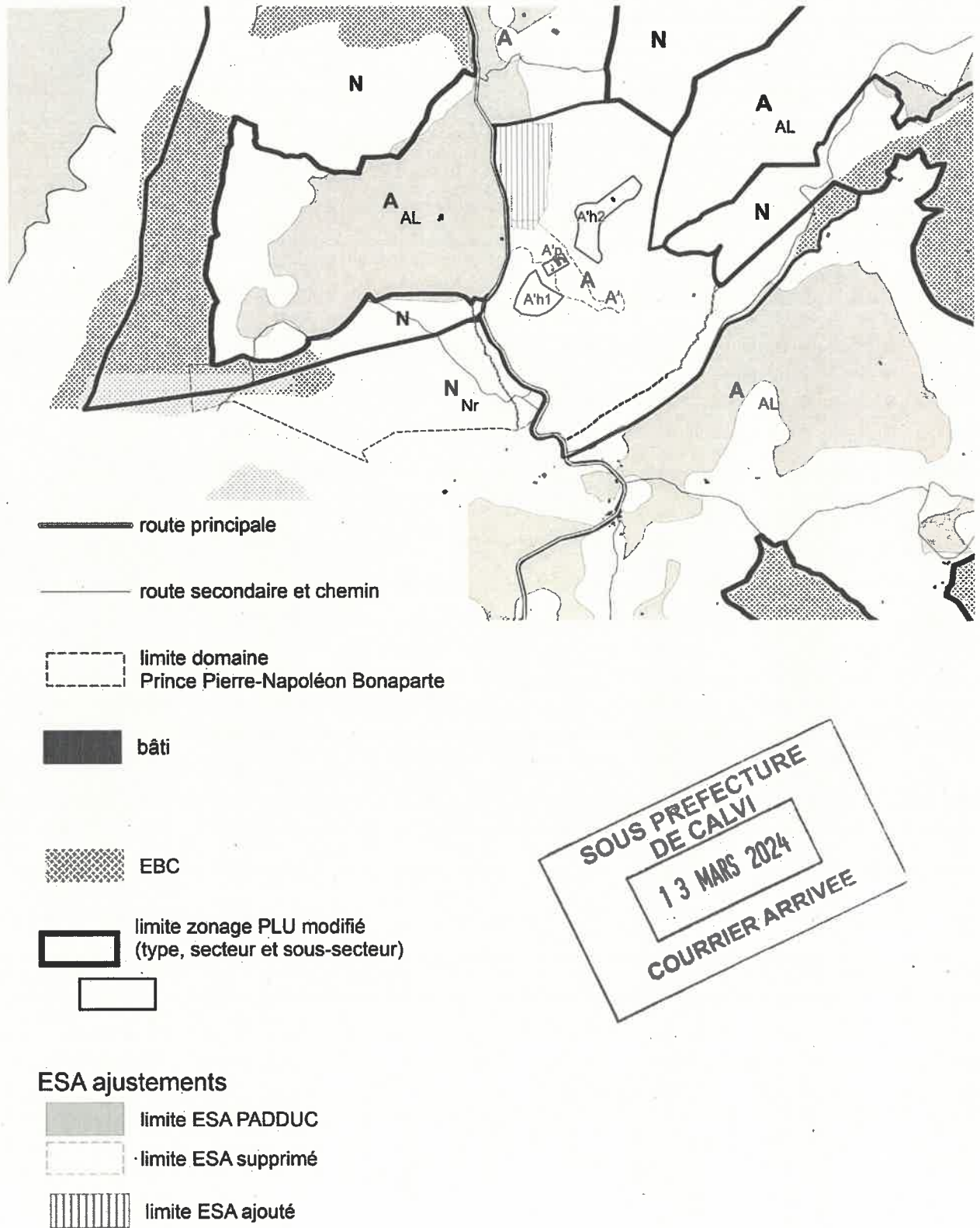
 EBC

 zonage ajouté
(type, secteur et sous-secteur)

 zonage supprimé

**SOUS PREFECTURE
DE CALVI**
13 MARS 2024
COURRIER ARRIVEE

Planche 2 : le nouveau zonage



II.4.5. Orientations particulières d'aménagement (OAP)

Aucune modification

II.4.6 Liste des emplacements réservés (ER)

Aucune modification

