



DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU DIX NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ

DELIBERATION N°DCC2025-064

Nombre de membres :

Afférents au conseil communautaire : 24

En exercice : 24

Qui ont pris part à la délibération : 14

Absents : 9

Pouvoir : 1

Pour : 15

Contre : 0

Abstentions : 0

Date de la convocation : 13 Juin 2025

Date d'affichage : 20 Juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix neuf juin, à dix-huit heures quinze, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Félix BRUSCHI, Monique CHIOCCA, Jean-Baptiste GIFFON, Jean-Luc GIOCANTI, Madeleine GUGLIELMI, Noël Dominique LIVRELLI, Thérèse MALU, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Paul MAZZACAMI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Marie France ORSONI, Antoine OTTAVI, Antoine PELLEGRINETTI, Dominique VINCENTI.

Etaient absents : Pierre François BELLINI, François CHIARASINI, Corinne DIANI, Gabrielle FOLACCI, Ange-Marie GAMBARELLI, Achille MARTINETTI, Catherine MAZZACAMI, Patrick NANNI, Pierre POLI

Absents représentés : Roselyne FOLACCI (par M. GUGLIELMI).

Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : DELIBERATION AUTORISANT LE PRESIDENT A PRESCRIRE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BASTELICACCIA A LA SUITE DE LA DECLARATION DE PROJET DE L'INTERCOMMUNALITE CELAVU-PRUNELLI RELATIVE A LA REALISATION D'UNE CUISINE CENTRALE INTERCOMMUNALE A BASTELICACCIA, ASSORTIE D'UNE ETUDE DE DISCONTINUTE URBAINE.

Monsieur le Président expose au conseil communautaire que le Code de l'urbanisme permet de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général, et ce, par application des dispositions combinées des articles L300-6 et L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

L'intercommunalité a délibéré le 20 mars 2025 (DCC 2025-023) afin de se prononcer en faveur d'une déclaration de projet relative à la réalisation d'une cuisine centrale qui desservira la totalité du territoire. Le terrain d'assiette a été localisé à Bastelicaccia sur un terrain communal mis à la disposition. Ce projet sera assorti d'un local technique communal au sein du même bâtiment. En absence d'un PLUi, c'est par délibération n° DCC 2025-023 en date du 20 mars 2025 que le conseil communautaire saisit la commune de Bastelicaccia pour une mise en compatibilité du PLU approuvé qui consiste à modifier le zonage et le règlement de la zone selon les conclusions de la procédure de déclaration de projet engagée par l'EPCI Celavu Prunelli.

La procédure de déclaration de projet ainsi engagée, vise à permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des plans locaux d'urbanisme en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération. L'objectif premier de cette procédure est donc de garantir la sortie opérationnelle du projet d'aménagement par la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme. Le champ d'application de la procédure de déclaration de projet est fixé à l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme. Sur le fondement de ces dispositions, la procédure de déclaration de projet peut ainsi être mise en œuvre pour toute action ou opération d'aménagement et programmes de construction, aussi bien publics que privés. La notion d'action ou d'opération



d'aménagement pouvant justifier la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme par déclaration de projet, s'entend, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, comme toutes celles qui ont pour objets notamment de réaliser des équipements collectifs, ou encore de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, etc.

L'article L153-54 du code de l'urbanisme indique pour sa part : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

La commune de Bastelicaccia et la communauté de communes prennent acte de cette demande dès lors que les parcelles retenues pour ce projet sont situées sur son territoire, que le caractère stratégique de leur emplacement ainsi que leur état des lieux de friche (ancien tennis), justifient ce choix et que le PLU en vigueur ne permet pas la réalisation. En effet, aujourd'hui classé en zone UCs et Np, le projet ne peut se réaliser dans les conditions réglementaires actuelles. L'objet du PLU consistait, en présence d'équipements sportifs, à gérer la vocation du site au moment de son approbation, aucune autre volonté n'ayant été exprimée à ce moment. Le contexte intercommunal ayant évolué et les projets se confirmant au fur à mesure, il est nécessaire de revoir le classement de ces parcelles dès lors qu'aucune contraintes de risques naturels ne peut contrarier sa réalisation. L'utilisation d'un espace en friche permet par ailleurs de ne pas engager ce projet sur des terrains naturels ou agricoles.

Considérant que cette mise en compatibilité n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

L'opération d'aménagement pour la construction d'une cuisine centrale à Bastelicaccia répondant aux objectifs susvisés de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, elle entre dans le champ d'application de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bastelicaccia par déclaration de projet.

Considérant que cette mise en compatibilité n'a pas pour effet (1) de majorer de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28;

Le Président expose que contrairement à son élaboration et à sa révision, la mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme

Cependant, une zone NATURA 2000 existe à proximité, ce qui conduit à étudier les effets directs et indirects que le projet de groupe scolaire peut avoir sur cette zone.

En application des dispositions du code de l'environnement (article L. 121-17-1), dès lors que la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale elle entre dans le champ d'application du droit d'initiative.



Ce droit a été introduit par l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Il permet aux citoyens, collectivités territoriales ou associations, de demander l'organisation d'une concertation préalable. Dans ce cadre, plusieurs obligations s'imposent à la personne publique responsable de la procédure de mise en compatibilité. Elle doit d'abord veiller à prendre une délibération de prescription qui vaudra alors déclaration d'intention, comme le prévoit le II de l'article L. 121-18 du code de l'environnement. Cet acte devra répondre aux conditions fixées par l'article R. 121-25 du même code. Lorsque la procédure relève d'un examen au cas par cas, la décision de l'autorité environnementale imposant la réalisation d'une évaluation environnementale vaut déclaration d'intention dans les conditions fixées par le III de l'article L.121-18. Le droit d'initiative peut être soulevé dans un délai de 2 mois suivant la publication de l'acte valant déclaration d'intention.

Dans ce cas, la décision du préfet d'imposer ou non l'organisation d'une concertation préalable est rendue dans un délai d'1 mois à compter de la réception de la demande (L.121-19 du code de l'environnement).

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

En revanche, la déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU. En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le Président.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Le dossier de mise en compatibilité devra donc être composé d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général, et, d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU.

Considérant que la commune de Bastelicaccia est soumise à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne. Ses dispositions sont reprises à l'actuel article L122-5 du Code de l'urbanisme, qui dispose que « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

L'opération projetée d'installation de la cuisine centrale de Bastelicaccia se réalisera dans un secteur peu urbanisé sous forme d'habitat diffus, et sur un terrain ne comportant que d'anciens cours de tennis et séparé de la plupart des ensembles bâtis par des espaces naturels et agricoles.

Or, la Cour administrative d'appel de Marseille, a confirmé par un arrêt très récent (12 mai 2021) un jugement rendu par le tribunal administratif de Bastia déclarant légal un refus de permis de construire opposé à un projet de construction d'une maison individuelle concernant un terrain situé sur la commune d'Albertacce. La Cour a, pour sa part, considéré que la parcelle d'assiette du projet « est contiguë d'une parcelle au sud-ouest supportant un bâtiment principal et une dépendance. Ces deux constructions isolées, compte tenu de leur faible nombre et de leurs caractéristiques, ne constituent pas un groupe de constructions au sens de l'article L. 122-5 du code l'urbanisme. Plusieurs parcelles non construites et largement boisées séparent la parcelle d'assiette du projet et ces deux constructions des dix bâtiments du lieu-dit, qui sont distants de plus de cent mètres ».



Il est donc nécessaire de justifier la discontinuité et de constituer à ce titre un dossier répondant aux prescriptions de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme.

Cet article prévoit en effet une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, si le PLU comporte « une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles [L. 122-9](#) et [L.122-10](#) ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ».

L'avis rendu par la CDNPS sera joint au dossier d'enquête publique.

L'objectif de l'étude de discontinuité sera donc de préciser les conditions par lesquelles l'implantation de la cuisine centrale et le local technique répondra aux exigences de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, afin de justifier cette opération en discontinuité.

Cette étude devra comporter quatre parties et sera réalisée à partir des données des études fournies par l'intercommunalité.

Présentation du site de projet, de ses caractéristiques paysagères, agricoles, naturelles, et de son exposition aux risques ;

Principes envisagés par l'aménagement de la zone ;

Compatibilité du projet avec les dispositions de la loi Montagne modifiée : respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel. ;

Dispositions réglementaires découlant de cette urbanisation en discontinuité inscrite au PLU.

Une fois réalisée l'étude de discontinuité, il conviendra de procéder au dossier de mise en compatibilité le PLU.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L300-6, L153-54 à L153-59 et R153-15 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2010 en vigueur à ce jour sur le territoire communal ;

VU le PADDUC approuvé,

Vu le Code de l'environnement ;

VU la délibération du conseil communautaire de l'intercommunalité du Celavu Prunelli n° DCC 2025-023 en date du 20 mars 2025 relative à la déclaration de projet ;

VU l'arrêté préfectoral n°2A-2025-06-06-00001 du 6 juin 2025 portant modification de l'arrêté n°2A-2025-05-26-00001 du 26 mai 2025, portant modifications statutaires de la communauté de communes du Celavu Prunelli en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Vu la discontinuité urbaine des parcelles et du futur projet au sens des dispositions de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme ;

Vu la possibilité de déroger à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti selon les dispositions de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme,

Vu les études techniques d'aménagement des parcelles fournies par l'intercommunalité,

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Président ;

CONSIDERANT l'intérêt que présente le projet de mise en compatibilité du PLU pour prendre en compte le projet d'intérêt général d'installation d'une cuisine centrale intercommunale et d'un local technique communal sur une friche située sur les parcelles D2718 et D2716 d'une contenance globale d'environ 1,12 ha situées aux abords de la RT aujourd'hui classées en zone UCs et Np dans le PLU approuvé,



Le conseil communautaire, ouï l'exposé du Président, après en avoir délibéré :

DECIDE

ARTICLE 1 : de prescrire la procédure de mise en compatibilité du PLU de Bastelicaccia conformément aux dispositions des articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme, par le biais d'un arrêté;

ARTICLE 2 : De définir l'objectif poursuivi par cette procédure comme suit : procéder sur demande de l'intercommunalité du Celavu-Prunelli à la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'une cuisine centrale intercommunale et d'un local technique communal en un seul bâtiment ; et de porter les modifications nécessaires au niveau des pièces réglementaires par voie de conséquences.

ARTICLE 3 : De procéder à la réalisation d'une étude de discontinuité et de saisir le CDNSP suivant les dispositions de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme;

ARTICLE 4 : De fixer les modalités de la concertation publique comme suit :

- Information du public par voie d'affichage et insertions dans la Presse locale ;
- Information du public sur le site internet de la commune et de l'intercommunalité ;
- Mise à disposition du public du projet au fur et à mesure de l'élaboration et de la validation des pièces, avec un registre permettant de recueillir les observations ;

ARTICLE 5 : D'autoriser Monsieur le Président à :

- Prendre tout acte visant l'organisation, la conduite et l'exécution de ladite procédure jusqu'à son terme ;
- Etablir le projet de mise en compatibilité du PLU et missionner pour cela un bureau d'études ;

ARTICLE 6 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 7 : La présente délibération sera transmise au Préfet de Corse du Sud ;

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au moins en mairie et au siège de la communauté de communes et sera publiée sur le site www.celavu-prunelli.fr. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de Corse du Sud.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

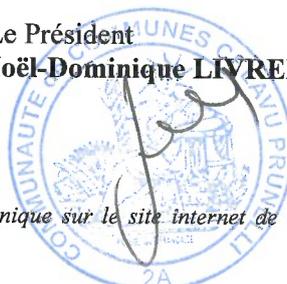
Pour copie conforme

Le secrétaire de séance

Madeleine GUGLIELMI

Le Président

Noël-Dominique LIVRELLI



La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télerecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2025

Publication : 20/06/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

