



CADRONNONS LE PLU(i)

Note de synthèse et d'enjeux
en vue de la prescription du
PLU(i)



plui@celavu-prunelli.fr



1.1	LE CELAVU PRUNELLI – UN TERRITOIRE FAÇONNE PAR LA DUALITE DE SES VALLEES : ENTRE PRESSION METROPOLITAINE ET HERITAGES RURAUX ET MONTAGNARDS	6
a.	<i>La vallée du Prunelli : entre urbanisation des piémonts et centralités montagnardes contraintes</i>	10
•	Une basse vallée en mutation :	10
•	Une haute vallée aux défis spécifiques	11
b.	<i>Le Celavu : une montagne accessible entre héritages villageois et pressions contemporaines</i>	12
•	Une montagne ouverte sur la métropole	12
•	Un enjeu majeur : éviter l'urbanisation linéaire	13
1.2	LA DIVERSITE DES SITUATIONS AU SEIN DU CELAVU PRUNELLI : QUATRE ENSEMBLES DE COMMUNES AUX DYNAMIQUES TERRITORIALES DISTINCTES	14
a.	<i>Catégorie I : la polarité majeure du territoire entre pression métropolitaine et recherche d'équilibre territoriale</i>	15
b.	<i>Catégorie II – Les communes bicéphales : entre héritages villageois et dynamiques de plaine</i>	18
•	Vero — Une porte d'entrée du Celavu entre héritage montagnard et recomposition de la plaine	20
•	Ocana — rupture entre village perché et plaine urbanisée, un aménagement sous contrainte des risques	22
•	Eccica-Suarella : un territoire en mutation, entre attractivité résidentielle et préservation de son identité :	24
•	Carbuccia — Le pari d'un développement équilibré et maîtrisé entre la plaine et la hauteur	27
c.	<i>Catégorie III – Les communes rurales à urbanisation concentrée autour d'un chef-lieu</i>	29
•	Ucciani : un développement entre compacité héritée et urbanisation maîtrisée	31
•	Tavera – Préserver une identité villageoise et garder un développement maîtrisé	33
•	Tolla — Une centralité locale de moyenne vallée du Prunelli, structurée par le lac et confrontée à l'enjeu du maintien de la vie permanente	36
d.	<i>Catégorie IV : Des polarités rurales de montagne autonomes, où la centralité locale s'appuie sur les services et le tourisme de montagne</i>	39
•	Bocognano — Une centralité rurale de montagne à consolider par un projet territorial structurant	41
•	Bastelica — Une centralité montagnarde structurée, confrontée à un enjeu de maintien démographique et fonctionnel	44
2.1	RESTITUTION DES ATELIERS	47
a.	<i>Atelier agriculture et environnement :</i>	47
•	Les problématiques	47
•	Les objectifs communs	48
•	Synthèse	50
b.	<i>Economie et service</i>	52
•	Les problématiques	52
•	Les objectifs communs	53
•	Synthèse	54
c.	<i>Logement et cadre de vie</i>	56
•	Les problématiques	56
•	Les objectifs communs	57
•	Synthèse	58
2.2	LES ATTENTES ET PROBLEMATIQUES QUI FONT CONSENSUS	61
a.	<i>Construire une géographie lisible des usages pour réduire les conflits et stabiliser les équilibres du territoire</i>	61
b.	<i>Préserver l'identité et la qualité du cadre de vie en encadrant les transformations du bâti</i>	62
c.	<i>Maintenir et renouveler les populations en articulant logement, services et sociabilités</i>	63
d.	<i>Renforcer la base productive et organiser un développement économique de proximité</i>	63
e.	<i>Mettre en place une ingénierie partagée et une gouvernance opérationnelle du PLUi</i>	64
f.	<i>Conclusion sur les attentes :</i>	65
3.1	RAPPEL REGLEMENTAIRE ET DES ENJEUX	67

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/02/2026

Publication : 28/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



a.	<i>Le document</i>	67
•	Un outil de cohérence territoriale	67
•	Un levier de maîtrise foncière et de sobriété	67
•	Un outil de sécurisation et d'ingénierie pour les communes	68
b.	<i>Les enjeux de la prescription</i>	70
•	Les modalités de concertation avec la population	70
•	Les modalités d'association des Personnes Publiques Associées (PPA)	70
•	Les modalités de gouvernance et de suivi : collaboration avec les communes membres	70
c.	<i>Rappel de la charte</i>	71
3.2	RETOUR SUR L'ATELIER CONCERTATION ET MODALITE TECHNIQUES DE CONCERTATION	72
a.	<i>Points de vigilance exprimés par les élus</i>	72
•	Sur la méthode et la compréhension de la démarche	72
•	Sur la gouvernance et le rôle des élus	72
•	Sur les dérives possibles du débat public	72
•	Sur le contenu des échanges et le projet de territoire	72
b.	<i>Attentes formulées par les élus</i>	73
•	Organisation des réunions et des groupes de travail	73
•	Thématisation des échanges	73
•	Information et suivi des élus	73
•	Modalités de concertation et outils mobilisés	73
c.	<i>Les grands principes actés</i>	73
d.	<i>Schéma organisationnel</i>	76



Partie I : Des réalités géographiques multiples....



Le territoire

- 10 communes
- Deux vallées
- 381,50 km
- 9 246 habitants (2022)
- 6 387 logements
- Construction des résidences principales : 27,3 % (1971-1990), 25,2 % (après 2006), 13,4 % (avant 1919).

Une planification ancienne

- PLU récents ou en finalisation : Carbuccia, Tolla, Eccica-Suarella, Bastelicaccia, Vero.
- Documents anciens à actualiser : Bocognano, Bastelica, Ocana.
- Communes sans document (RNU) : Tavera, Ucciani.

Et bientôt le premier plu(i) corse !

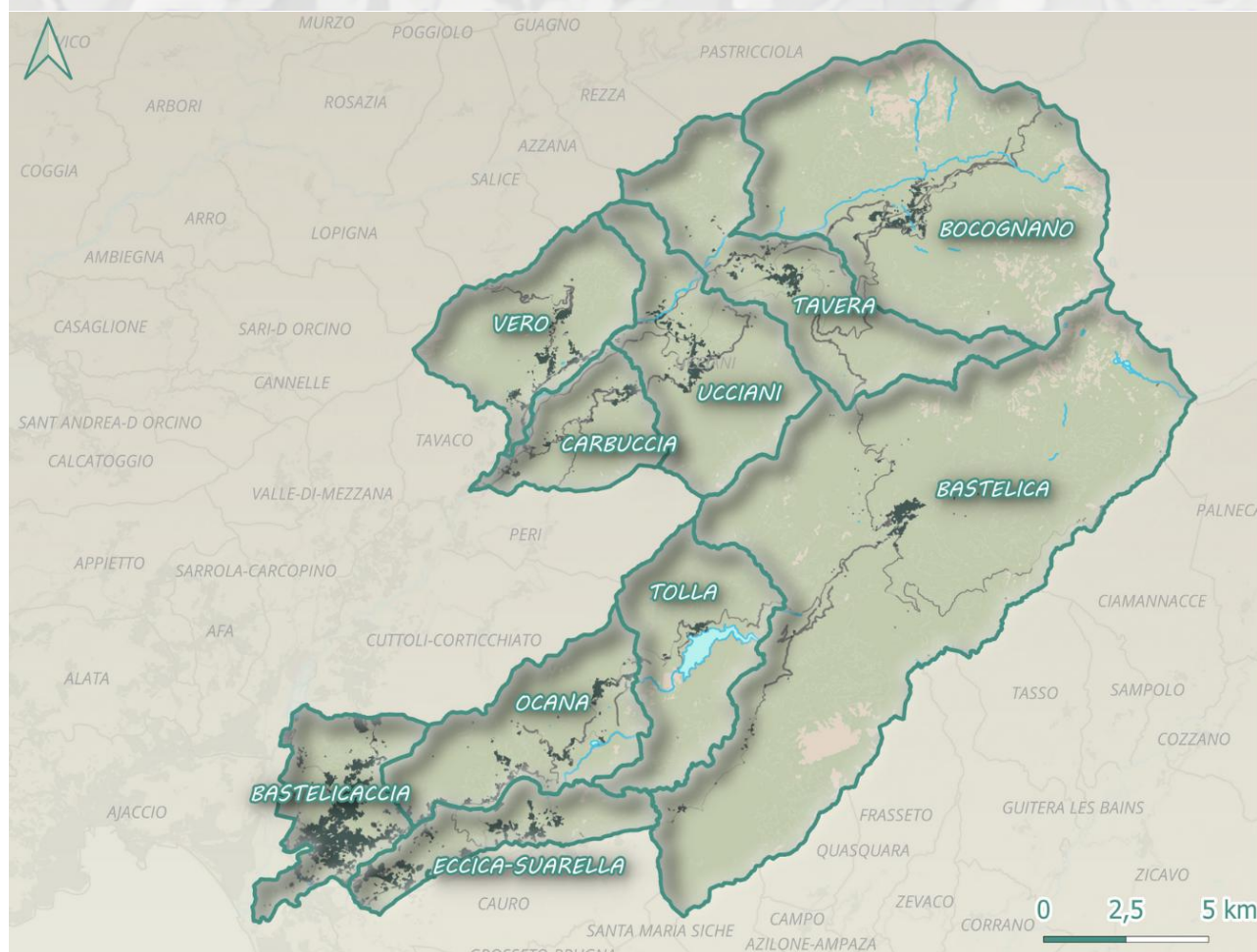


Agriculture

- 104 exploitations (+12 % depuis 2010)
- 4 950 ha de SAU (94 % en surfaces toujours en herbe).
- Faire-valoir : 60 % fermage.
- Cheptels 2010-2020 : bovins -25 %, ovins -32 %, porcins +137 %.

Economie

- 1 053 établissements (2023)
- Actifs résidents : 1 375, dont 862 salariés.
- 80,9 % des actifs travaillent hors EPCI.
- Secteurs dominants : activités spécialisées (19,7 %) et commerce/transport/restauration (17,1 %).





1.1 Le Celavu Prunelli – Un territoire façonné par la dualité de ses vallées : entre pression métropolitaine et héritages ruraux et montagnards

Le Celavu Prunelli se dessine avant tout comme un territoire de vallées, où la géographie et l'histoire ont tracé des dynamiques spatiales contrastées. La vallée du Prunelli et la haute vallée de la Gravona – historiquement désignée sous le nom de Celavu – structurent non seulement les formes d'habitat, les mobilités et les centralités, mais aussi les tensions foncières et les équilibres paysagers. Cette dualité ne se réduit pas à une simple opposition entre plaine et montagne : elle révèle plutôt une articulation complexe entre un système de piémont et de plaine alluviale, marqué par l'influence métropolitaine, et un système spatial montagnard, héritier des implantations rurales traditionnelles.

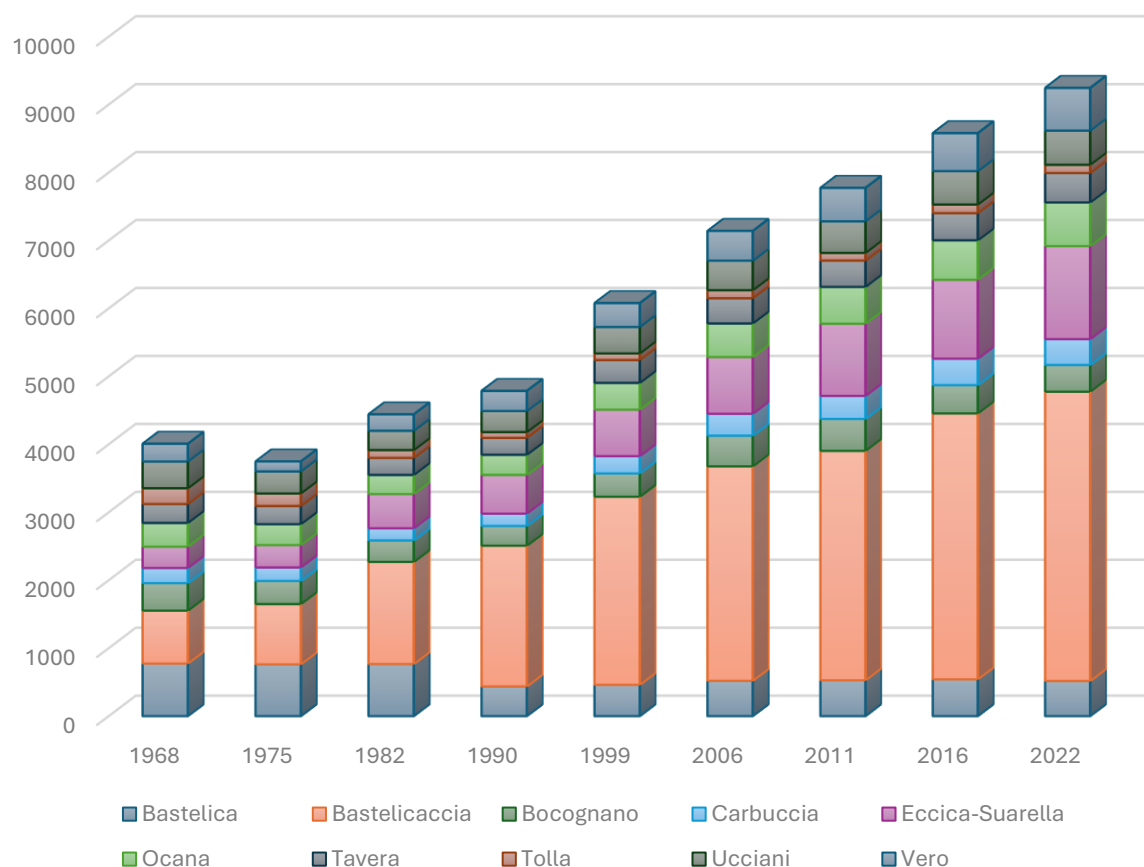
*Ces deux entités, bien que distinctes, sont aujourd'hui interdépendantes et influencées, à des degrés divers, par les dynamiques issues de l'agglomération ajaccienne. Le **futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU(i))** devra ainsi s'appuyer sur un constat fondamental : planifier l'espace dans une basse vallée accessible et connectée ne relève pas des mêmes logiques que dans un village de montagne, où la préservation des centralités locales devient un impératif. Pourtant, ces espaces, malgré leurs spécificités, forment un territoire cohérent, dont la gestion exige une **vision globale et nuancée**.*

Pour être pertinent, le PLU(i) devra intégrer cette articulation subtile entre les héritages des communautés agro-pastorales, les plans d'aménagement locaux existants et les pressions urbaines croissantes. Cette interaction conditionne en effet les formes urbaines, les schémas de mobilité, les tensions foncières et les équilibres paysagers. Ignorer cette réalité reviendrait à méconnaître les dynamiques profondes qui façonnent le territoire et déterminent son avenir.





À l'échelle du Celavu Prunelli, le territoire se structure autour d'équilibres sensibles où se combinent attractivité résidentielle, vitalité agricole et économie de proximité. L'ensemble intercommunal rassemble environ 9 246 habitants, une population globalement en croissance qui se répartit de manière très contrastée : plus de 46 % d'entre eux résident à Bastelicaccia, tandis que les communes montagnardes n'abritent bien souvent que quelques centaines d'habitants. Cette répartition **marque déjà la dualité du territoire, où une frange périurbaine dynamique coexiste avec un ensemble de villages dont la trajectoire démographique reste plus fragile.**



Evolution de la population intercommunale, source Insee 2022

Le fonctionnement économique reflète cette géographie différenciée. Le territoire compte 1 053 établissements, dont la moitié se concentre dans la commune la plus peuplée, confirmant son **rôle de pôle économique local**. Les données montrent une forte présence des activités spécialisées, scientifiques, techniques et administratives¹ (près de 20 %), suivies par le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration (17 %) ; un tissu où l'artisanat, les services et les petites entreprises dominent largement. La dynamique de création d'entreprises est particulièrement soutenue, avec 192 créations en 2024, dont une grande majorité sous statut individuel, témoignant d'un **entrepreneuriat local actif et d'une économie fondée sur des structures à taille humaine**. Les mobilités professionnelles confirment l'intégration du territoire dans l'orbite ajaccienne : plus de 80 % des actifs travaillent hors de la zone intercommunale, une

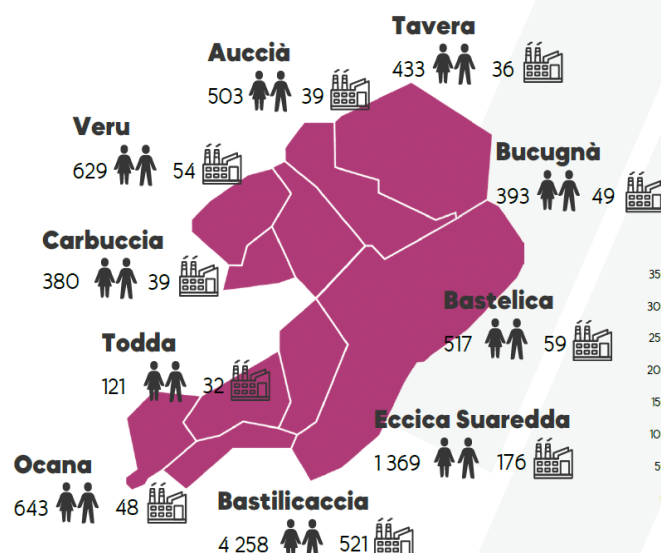
¹ Catégorie INSEE à manipuler avec précaution en raison de son étendue.



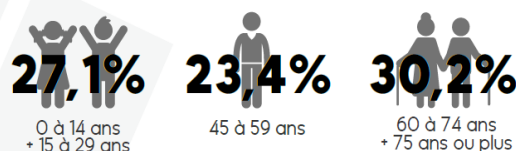
proportion élevée qui renforce le rôle résidentiel de nombreuses communes, tout en posant la **question de la diversification des activités locales.**

1 Données générales

Découpage par commune



Le territoire compte 9 246 habitants, soit 5.7 % de du département et 2.6 % de la région et recense 1 053 établissements.



La communauté de commune compte 1 375 actifs en emploi dont 862 salariés.

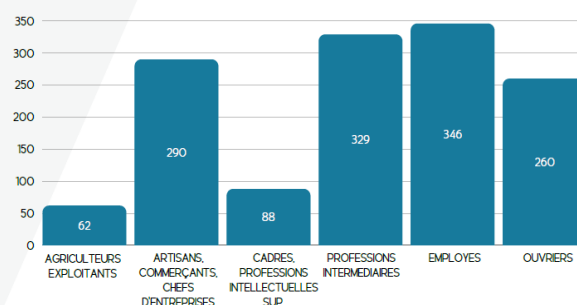
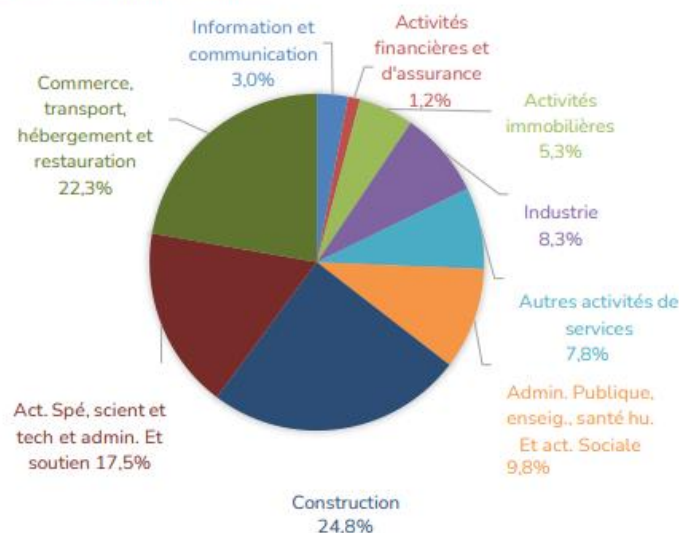


FIG. 6 : RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU 01/01/2021 (%)

Champ : activités marchandes hors agriculture

Source : Insee, Sirene - Traitement CorsiStat



Extrait présentation ADEC 27.12.2025 sur base de données INSEE 2022

Le parc de logements, riche de 6 387 unités, souligne **l'évolution profonde des modes d'habiter.** La prépondérance des maisons individuelles (82 % du parc) illustre un modèle résidentiel largement diffus, recherché pour son confort et pour la qualité du cadre de vie. Un quart des résidences principales ont été construites après 2006, témoignant d'un cycle de renouvellement récent, concentré dans les communes en croissance. Les indicateurs montrent également une forte présence de logements sous-occupés, en particulier dans les villages : près de 50 % des résidences principales y présentent une sous-occupation modérée ou accentuée, quand les



secteurs périurbains montrent des taux plus faibles mais un besoin accru de petites typologies pour les jeunes actifs. Cette combinaison de croissance, de sous-occupation et de pression foncière dessine un **système résidentiel hétérogène, où les extensions contemporaines côtoient un bâti ancien parfois délaissé mais porteur d'une forte valeur patrimoniale.**

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	2 126	2 762	3 126	3 519	3 746	4 510	4 930	5 717	6 387
Résidences principales	1 636	1 934	1 626	1 790	2 341	2 862	3 190	3 719	4 187
Résidences secondaires et logements occasionnels	372	548	1 164	1 458	1 103	1 445	1 527	1 930	2 090
Logements vacants	118	280	336	271	302	204	213	68	110

Evolution logement données INSEE 2022

L'agriculture constitue un autre élément structurant de la dynamique intercommunale. Le territoire compte 104 exploitations, un chiffre en hausse (+12 % entre 2010 et 2020) qui contraste avec les tendances observées dans d'autres territoires insulaires. La structure productive est largement **dominée par la polyculture-polyélevage**, un modèle adapté à la moyenne montagne où les surfaces toujours en herbe représentent 94 % de la SAU. Cette prédominance pastorale est à mettre en lien avec l'entretien des paysages ouverts et le maintien d'espaces agricoles qui jouent un rôle essentiel dans la régulation écologique et la qualité des milieux.

Indicateur	Celavu Prunelli	Évolution 2010-2020	Moyenne Corse-du-Sud	Observations
Nombre d'exploitations	104	+12 %	+2 %	Croissance soutenue
Taille moyenne (PBS)	25-100 k€	Stable	Identique	Prédominance de petites structures
Part des exploitations individuelles	80 %	-3 pts	88 %	Formes sociétaires en progression
OTEX dominante	Polyculture-poly élevage	—	Idem	Modèle extensif, diversifié

Données Recensement agricole 2020 (RA2020).



a. La vallée du Prunelli : entre urbanisation des piémonts et centralités montagnardes contraintes

Dans la vallée du Prunelli, deux logiques spatiales coexistent et s'entremêlent : un piémont en pleine expansion, marqué par l'influence croissante de l'agglomération ajaccienne, et une haute vallée rurale, où les contraintes naturelles et les héritages historiques dessinent un paysage aux enjeux radicalement différents. Cette dualité ne se résume pas à une opposition binaire, mais à une gradation complexe, où chaque segment de la vallée répond à des dynamiques propres tout en participant à une cohérence d'ensemble.

• Une basse vallée en mutation :

Les communes situées en basse vallée, à proximité immédiate d'Ajaccio ou le long des axes de communication majeurs (RT20 et D3), connaissent une croissance démographique soutenue. Les données de l'INSEE en témoignent : entre 2016 et 2022, des communes comme Bastelicaccia (passée de 3 914 à 4 258 habitants) ou Eccica-Suarella (de 1 162 à 1 369 habitants) ont vu leur population augmenter de manière significative. Ces chiffres reflètent une tendance de fond : la vallée du Prunelli s'affirme comme un **espace résidentiel privilégié pour les ménages cherchant à concilier proximité avec Ajaccio et cadre de vie préservé**.

Cette attractivité se traduit par une **urbanisation croissante**, principalement localisée en fond de vallée ou sur les versants les plus accessibles et majoritairement dominée par la résidence principale. L'habitat individuel, souvent diffus, s'y développe sous forme de lotissements ou de petits ensembles, s'ajoutant à une trame urbaine plus ancienne, organisée autour de villages perchés. Cette superposition entre héritage et modernité **reconfigure les équilibres entre les cœurs historiques** et les extensions contemporaines, entre les terres agricoles et les nouveaux fronts bâtis.

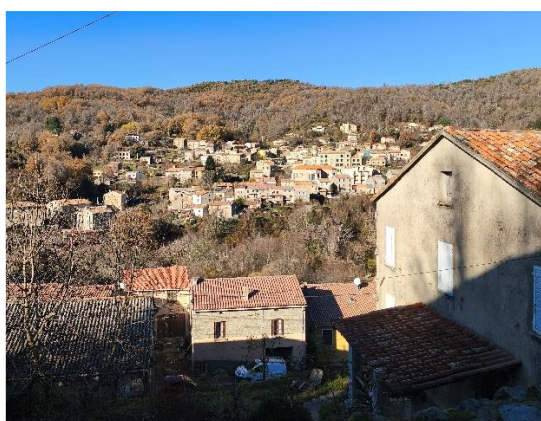
L'essor de cette urbanisation est étroitement lié à l'évolution des mobilités et à la pression foncière. Là où les infrastructures routières permettent un accès rapide à Ajaccio ou aux zones économiques de Baleone et dans une moindre mesure Porticcio, la demande résidentielle s'intensifie, y compris sur des territoires autrefois considérés comme trop éloignés. Les conséquences de cette dynamique sont multiples :

- Une **urbanisation plus dispersée**, consommatrice d'espace et génératrice d'une dépendance accrue à la voiture,
- Une **transformation des villages historiques**, qui conservent une centralité symbolique et fonctionnelle, mais dont une partie du bâti est désormais sous-occupée ou convertie en résidences secondaires.



• Une haute vallée aux défis spécifiques

À mesure que l'on remonte la vallée, le paysage change radicalement. Les contraintes naturelles – pentes abruptes, altitude, relief accidenté – limitent les possibilités d'extension urbaine et imposent une organisation spatiale différente. Ocana (village) et Tolla incarnent cette transition vers un système montagnard, **où les dynamiques démographiques et économiques obéissent à d'autres logiques**. Plus en amont, autour de Bastelica, la vallée prend clairement les traits d'un territoire de montagne, marqué par une légère érosion démographique (541 habitants en 2016 contre 517 en 2022). Dans ce contexte, l'attractivité ne repose plus sur la proximité avec Ajaccio, mais sur la qualité des paysages, les activités de loisirs et un cadre de vie préservé avec une présence notable d'activité au village (abattoir, usine de salaison, commerce etc.). **Les enjeux y sont donc radicalement différents** : il ne s'agit plus de maîtriser une croissance urbaine, mais de préserver les fonctions de centralité rurale et d'éviter un déséquilibre démographique.





b. Le Celavu : une montagne accessible entre héritages villageois et pressions contemporaines

La haute vallée de la Gravona se présente comme un territoire de contrastes, où se superposent et parfois s'opposent deux logiques spatiales. C'est à la fois une montagne habitée, façonnée par des siècles d'adaptation au relief, et une vallée connectée, traversée par des infrastructures majeures qui la relie directement à l'agglomération ajaccienne.

• Une montagne ouverte sur la métropole

Le Celavu demeure avant tout un **territoire de relief, structuré par des villages installés sur les versants ou sur des replats**. Ces implantations en hauteur répondaient à des nécessités anciennes : maîtrise des risques, accès à l'eau, observation des terres cultivables, proximité des espaces pastoraux. Les villages, avec leurs formes compactes, leurs places, leurs ruelles et leurs centralités affirmées, continuent aujourd'hui d'organiser la vie locale. Ils constituent toujours la charpente du territoire.

Pourtant, cette montagne n'est pas isolée : elle est ouverte par la RT 20, axe structurant Ajaccio–Corte–Bastia, qui traverse toute la haute vallée. Cette infrastructure transforme profondément le rapport du territoire à la métropole ajaccienne. Elle facilite les déplacements, rend envisageables des mobilités quotidiennes domicile-travail, et insère la vallée dans un bassin de vie plus large. La voie ferrée, qui double cet axe et dessert plusieurs gares locales, renforce encore cette continuité fonctionnelle. **Ainsi, le Celavu est une vallée de montagne pleinement intégrée aux dynamiques de transports régionales.**

Cette accessibilité recompose les trajectoires communales. Vero, porte d'entrée du Celavu, occupe une place singulière dans la haute Gravona. Sa configuration spatiale, combinant un village de hauteur et une plaine accessible, la rapproche de la logique bicéphale observée dans certaines communes du Prunelli. Sa croissance démographique récente (+70 habitants entre 2016 et 2022) reflète cette tension entre héritage villageois et nouvelles polarités en plaine. Le développement plus contemporain, localisé dans la zone alluviale, illustre l'attractivité des secteurs proches de l'axe routier – un phénomène qui nécessite une vigilance particulière pour garantir la cohérence entre la centralité historique du village et les extensions de plaine.

Les villages situés plus en amont de la vallée – Ucciani, Tavera, Carbuccia – illustrent cette situation intermédiaire. Leur identité reste celle de **villages groupés, à l'urbanisation resserrée**, mais ils sont également **exposés aux influences nouvelles induites** par la présence de l'axe routier. Leur croissance démographique récente, bien que modérée, signale un territoire vivant : Ucciani passe de 492 à 503 habitants entre 2016 et 2022, tandis que Tavera progresse de 399 à 433 habitants sur la même période. Ces évolutions ne traduisent ni une forte pression résidentielle, ni une déprise : elles témoignent au contraire d'un équilibre fragile, où l'attractivité repose sur un cadre de vie rural que les élus s'attachent à préserver.

Carbuccia, pour sa part, connaît une légère baisse démographique (389 habitants en 2016 contre 380 en 2022), mais s'est dotée d'un PLU récent et d'outils de protection (dont une ZAP) qui attestent d'une volonté de **maîtriser son développement et de préserver ses terres agricoles**.



Là encore, l'enjeu n'est pas la croissance massive, mais la capacité à contenir l'urbanisation autour du village et à éviter les dérives d'un développement linéaire le long de la RT 20.

Plus en amont, Bocognano s'inscrit dans une logique encore différente. Son rôle historique en fait un **lieu structurant et une porte d'entrée du territoire, sans pour autant constituer une centralité dominante**. Son importance tient surtout à sa capacité à maintenir un niveau d'équipements et de services adapté à un territoire où l'altitude et l'éloignement relatif rendent ces fonctions essentielles.

- **Un enjeu majeur : éviter l'urbanisation linéaire**

L'un des défis majeurs qui se dessine dans l'ensemble de la haute vallée de la Gravona est celui d'une urbanisation linéaire, susceptible de se développer le long de la RT 20 si aucune règle claire n'est posée. Ce type d'urbanisation – déjà observé ailleurs en Corse – fragmente les territoires, banalise les paysages de vallée, perturbe les entrées de commune et induit une dépendance automobile accrue. **Dans un contexte montagnard où les villages représentent encore la structure du vivre-ensemble, une urbanisation éclatée risque de détourner l'attention des centralités historiques et de dégrader, à moyen terme, l'attractivité de la vallée.**

La maîtrise des extensions, la protection des espaces agricoles, la requalification du bâti ancien, la gestion fine des risques naturels et l'équilibre entre accessibilité et préservation paysagère constituent autant de leviers indispensables pour garantir une évolution harmonieuse de cette vallée.





a. Catégorie I : la polarité majeure du territoire entre pression métropolitaine et recherche d'équilibre territoriale

(Bastelicaccia)

Située en lisière directe d'Ajaccio et de Porticcio, Bastelicaccia occupe une position centrale dans le piémont sud du Celavu Prunelli. Son territoire, étendu sur 10,5 km², se développe depuis les basses altitudes proches du littoral jusqu'aux pentes du Monte Aragnascu, qui culminent à plus de 800 mètres. Ce relief de collines, replats et ruptures topographiques successives a **fortement conditionné l'urbanisation**, marquée par une juxtaposition de quartiers résidentiels récents, d'anciens hameaux structurants et d'espaces naturels encore présents sur les hauteurs.

Le piémont bas, composé de replats accessibles et bien exposés, constitue l'espace où s'est concentrée l'essentielle de la croissance récente. Des secteurs comme **Bottacina, Fontanaccia, Pisciatello ou encore Monte Biancu** témoignent de cette dynamique : habitat individuel pavillonnaire, extensions résidentielles successives, renforcement des dessertes routières et montée en gamme des équipements. Plus en altitude, l'urbanisation se fait plus diffuse et s'articule autour des chemins historiques desservant les anciens hameaux.

Cette structure territoriale traduit une évolution marquée par une **croissance démographique forte et continue**. La population est passée de 3 914 habitants en 2016 à 4 258 habitants en 2022, soit environ **+1,4 % par an**, un rythme nettement supérieur à celui de la moyenne de la vallée. Cette croissance repose largement sur l'arrivée de ménages actifs travaillant à Ajaccio :

- **63,9 % de la population a entre 15 et 64 ans,**
- **93,6 % des actifs utilisent la voiture pour se rendre au travail**, confirmant une forte dépendance automobile,
- Les actifs occupés se répartissent majoritairement dans les services et les fonctions urbaines du bassin ajaccien.





Le parc de logements reflète cette dynamique : une prédominance de maisons individuelles (près de 90 % du parc), un nombre élevé de résidences principales, et une production régulière de logements neufs, principalement dans les secteurs de piémont où les capacités d'accueil sont les plus importantes. La densité communale (233,8 hab./km²) est aujourd'hui la plus élevée du Celavu Prunelli.

Ce développement a fait de Bastelicaccia une **polarité résidentielle et de services** à l'échelle intercommunale. La commune accueille en effet un ensemble d'équipements scolaires, sportifs, culturels et associatifs qui jouent un rôle structurant, non seulement pour ses habitants, mais également pour les communes voisines. Elle abrite également 466 unités légales actives (2022), réparties majoritairement entre le commerce, la restauration, les services aux particuliers et la construction, témoignant d'un tissu économique diversifié mais orienté vers des fonctions de proximité.



Cependant, cette attractivité forte soulève des enjeux majeurs. La commune souhaite d'abord **préserver un équilibre territorial** : Bastelicaccia, déjà fortement urbanisée, ne vise pas une accélération de sa croissance démographique, mais une **maîtrise qualitative** de son développement. L'enjeu est d'éviter un étalement résidentiel non structuré, source de pression sur les réseaux, d'engorgement des dessertes et de dégradation paysagère, tout en répondant aux besoins réels en habitat.

Dans cette perspective, la commune est favorable à une **ouverture mesurée** de projets de logements collectifs communaux, à condition qu'ils s'inscrivent dans un cadre architectural et paysager cohérent avec les formes urbaines existantes, aujourd'hui largement pavillonnaires. Cette diversification vise à **offrir une alternative à l'étalement**, tout en répondant à des besoins spécifiques (personnes seules, jeunes actifs, seniors).

La réflexion porte également sur la **localisation des équipements et des zones d'activités**, qui doivent être cohérentes avec les orientations intercommunales. Bastelicaccia insiste sur la nécessité de garantir un **cadre rigoureux du PADD**, permettant une articulation claire entre ses propres objectifs et ceux du PLUi, notamment pour éviter la redondance ou la dispersion des fonctions dans les deux vallées.



Sur le plan économique, la commune exprime une volonté ferme : **limiter la création de nouvelles zones d'activités** et privilégier l'optimisation de l'existant. L'objectif est de recentrer le développement économique dans des secteurs déjà équipés ou disposant d'un potentiel avéré, plutôt que d'ouvrir de nouveaux espaces au risque de démultiplier les polarités et de fragmenter l'offre.

Enfin, Bastelicaccia souligne la nécessité d'une **concertation intercommunale accrue**. En tant que commune charnière entre Ajaccio, la rive sud, le Prunelli et la Gravona, elle souhaite que les politiques d'aménagement de l'ensemble du territoire soient pleinement compatibles, notamment en matière de mobilités, de localisation des services, de typologie d'habitat et de gestion de l'espace économique.

La trajectoire de Bastelicaccia, désormais arrivée à une maturité urbaine, repose ainsi sur trois principes :

- **Réguler la croissance** plutôt que l'accélérer,
- **Consolider son rôle de polarité** tout en s'inscrivant dans un maillage équilibré avec les autres communes,
- **Coconstruire une vision intercommunale** garantissant cohérence, complémentarité et soutenabilité.

Le PLUi devra accompagner cette évolution en fixant un cadre solide : maîtrise de l'urbanisation, optimisation foncière, coordination des équipements, et renforcement des liens entre les deux vallées du territoire. La révision du PLU en cours sera un outil clé pour atteindre cet objectif





b. Catégorie II – Les communes bicéphales : entre héritages villageois et dynamiques de plaine

(Vero, Ocana, Eccica-Suarella, Carbuccia)

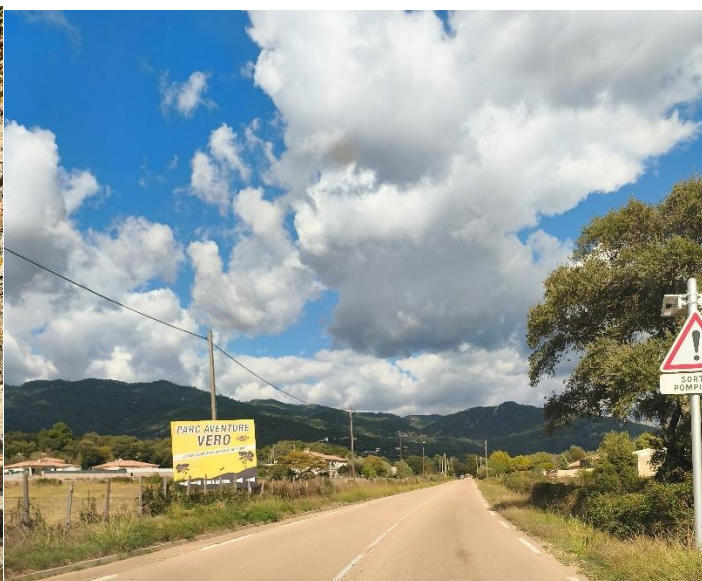
Dans les vallées du Celavu et de la Gravona, certaines communes partagent une même structure spatiale : celle de communes bicéphales, **organisées autour de deux polarités parfois complémentaires mais bien souvent concurrentes**. D'un côté, un village ancien, perché, dense, fortement identifié dans le paysage et porteur d'une mémoire collective. De l'autre, une plaine ou un piémont plus accessible, progressivement investi par l'habitat contemporain, sans avoir forcément un renfort d'équipement et d'infrastructure.

Cette organisation n'est ni récente ni accidentelle. Elle est l'héritière directe des logiques d'implantation traditionnelles en Corse, où le village se protégeait des crues, des invasions et des maladies en s'installant en hauteur, tout en exploitant les terres fertiles du fond de vallée. Ce qui change aujourd'hui, ce n'est pas la dualité elle-même, mais **l'intensité des dynamiques à l'œuvre dans les espaces bas**, sous l'effet combiné de la proximité ajaccienne, de l'amélioration des dessertes et de la recherche de foncier résidentiel.

Dans ces communes, la croissance démographique récente se concentre majoritairement dans les secteurs de plaine ou de piémont. Vero, Ocana et Eccica-Suarella enregistrent ainsi des **taux de croissance soutenus** entre 2016 et 2022, portés quasi exclusivement par le solde migratoire. Les nouveaux ménages, souvent actifs et travaillant dans l'aire ajaccienne, s'installent dans des quartiers plus accessibles, aux parcelles plus vastes, où la maison individuelle domine. Cette dynamique résidentielle contribue à renouveler la structure par âge, mais elle déplace progressivement le centre de gravité de la commune, au risque d'affaiblir le rôle du village historique.

Le village ancien, quant à lui, conserve une forte valeur symbolique et patrimoniale, mais voit souvent sa fonction résidentielle s'éroder. Le bâti y est dense, parfois ancien, moins adapté aux standards contemporains, et une part significative des logements y est sous-occupée ou utilisée comme résidence secondaire.

C'est précisément dans cette tension que réside l'enjeu urbanistique majeur de la catégorie II. Ces communes ne sont ni des villages de montagne en décroissance, ni de simples communes périurbaines absorbées par Ajaccio. Elles constituent des territoires de transition, où coexistent des formes urbaines, des temporalités et des usages différents. L'économie locale n'est pas polarisante à grande échelle, mais elle contribue à l'ancrage résidentiel et à la qualité de vie.



Dans le cadre du PLUi, qualifier ces communes de « communes bicéphales » permet d'assumer cette complexité plutôt que de la nier. **Il ne s'agit pas de choisir entre le village et la plaine, mais de rééquilibrer leur relation.** Cela suppose de maîtriser l'urbanisation des secteurs bas, afin d'éviter l'étalement diffus et la banalisation paysagère, tout en redonnant au village ancien un rôle fonctionnel : réhabilitation du bâti, adaptation aux besoins des ménages actuels, maintien ou retour de services, et meilleure connexion avec les quartiers de plaine.

Cette catégorie appelle donc un « **urbanisme de dentelle** », attentif aux continuités – viaires, paysagères, sociales – entre les deux pôles de la commune. Elle invite à penser le développement non comme une addition de zones à urbaniser, mais comme une trajectoire cohérente, où la dynamique résidentielle contemporaine devient un levier au service de l'identité villageoise, et non son substitut.



- **Vero — Une porte d'entrée du Celavu entre héritage montagnard et recomposition de la plaine**

Située à la jonction de la haute Gravona et du pays ajaccien, Vero présente une organisation territoriale duale qui. Son village historique, implanté à environ 450 mètres d'altitude sur les versants du massif, incarne un exemple d'habitat montagnard traditionnel : bâti dense en pierre, rues resserrées, centralité paroissiale, maîtrise fine des niveaux topographiques. Ce **socle patrimonial joue toujours un rôle structurant dans la vie communale mais se trouve aujourd'hui concurrencé par de nouvelles polarités issues de l'urbanisation contemporaine.**



En contrebas, la plaine de la Gravona, traversée par la RT 20, a connu ces dernières décennies une croissance résidentielle soutenue, matérialisée par les secteurs de **Costeglia, Suaricchio et Calzatoja**. Ces zones illustrent une urbanisation diffuse : habitat individuel sur de vastes parcelles, organisation spatiale parfois peu lisible, et une logique automobile prépondérante, éloignée de la structuration traditionnelle du village. Cette expansion résulte de l'attractivité d'une commune bien connectée à Ajaccio via la RT 20, faisant de Vero **un espace résidentiel prisé des ménages actifs.**





Le tissu démographique traduit pleinement cette dynamique : la commune compte 629 habitants en 2022, contre 559 en 2016, soit une croissance moyenne annuelle d'environ +2 %. Une progression notable dans les communes rurales de montagne qui reflète la double identité de Vero : un **village vivant mais peu extensible, et une plaine où la pression immobilière s'accroît**. Cette tension entre deux modèles d'habitat impose une planification fine pour éviter que la plaine ne prenne l'ascendant au détriment du bourg, dont la centralité symbolique et fonctionnelle demeure essentielle.

Le profil géographique de la commune accentue ces enjeux. Le versant sud exposé, encore largement boisé (chênes verts, pins maritimes), structure le paysage et crée une coupure nette avec les espaces de fond de vallée. La végétation méditerranéenne, les dénivelés importants et la présence de zones de maquis dense constituent autant de facteurs de risques — notamment incendie — qui limitent fortement l'urbanisation en altitude. À l'inverse, la plaine, agricole et plus accessible, attire les constructions récentes mais reste soumise à des enjeux de gestion de l'eau, de ruissellement et de cohérence paysagère.

Les **données économiques de Vero traduisent son identité résidentielle** : une quinzaine d'établissements actifs, principalement dans l'artisanat, les services et le bâtiment ; environ 70 emplois locaux pour plus de 300 actifs résidents ; un fort niveau de mobilité pendulaire vers Ajaccio et la zone de Baleone. Le revenu médian (24 000 € par unité de consommation) confirme un profil de ménages actifs insérés dans l'économie ajaccienne. L'activité agricole, bien que marginale en volume, joue un rôle paysager majeur dans la préservation de la plaine alluviale.

L'enjeu central réside aujourd'hui dans la réconciliation des deux dimensions de son territoire. Le village, malgré sa valeur patrimoniale, peine à attirer de nouveaux habitants : bâti ancien déqualifié, foncier contraint, accessibilité limitée, déficit de services. La plaine, au contraire, continue de s'étendre selon des logiques opportunistes qui peuvent fragiliser le cadre paysager et la cohérence communale.

Pour y répondre, une stratégie équilibrée s'impose :

- Densifier et réhabiliter le village pour redonner vie à son cœur historique ;
- Limiter la fragmentation urbaine dans les hameaux de plaine ;
- Renforcer les continuités paysagères entre montagne et vallée ;
- Organiser les déplacements et la sécurité routière autour de la RT 20 ;
- Orienter l'habitat vers les secteurs les plus adaptés, tout en préservant les terres agricoles.

Cette articulation sera déterminante pour le PLUi, qui devra reconnaître la spécificité de Vero : une commune à la fois montagnarde par son histoire et périurbaine par ses dynamiques récentes, jouant un **rôle clé comme porte d'entrée du Celavu**.



- **Ocana — rupture entre village perché et plaine urbanisée, un aménagement sous contrainte des risques**

Située au cœur de la moyenne vallée du Prunelli, Ocana s'étend sur près de 27 km² entre le lac de Tolla et les piémonts orientés vers Bastelicaccia. L'organisation du territoire repose sur un **contraste marqué** entre un village de hauteur, solidement implanté à environ 380 mètres d'altitude, et une plaine déjà largement urbanisée, structurée par une série de secteurs résidentiels qui se sont développés au fil des dernières décennies. Cette dissociation nette constitue aujourd'hui l'un des éléments centraux de la dynamique communale.

Le village incarne **l'implantation traditionnelle d'un habitat montagnard** : un tissu bâti dense en pierre, une trame viaire étroite et des formes consolidées par les logiques agro-pastorales anciennes. Ce noyau historique conserve une forte cohérence architecturale et paysagère, et continue d'assurer un rôle central dans la vie communale. On notera également la présence de falaises aux abords du village donnant un cachet particulier au site



En contrebas, la plaine du Prunelli constitue un **espace déjà urbanisé, loin de l'image d'une simple zone d'extension ponctuelle**. Plusieurs secteurs résidentiels y sont désormais bien établis, composés d'un habitat individuel diffus, de parcelles vastes et de constructions qui se sont implantées dans les replats accessibles et desservit par la route départementale. Cette urbanisation traduit l'influence croissante d'Ajaccio : Ocana plaine fonctionne de plus en plus comme un espace résidentiel recherché par les actifs de la rive sud, attirés par la proximité de la capitale régionale et par un cadre de vie rural.

La dynamique démographique confirme cette tendance. La commune est passée de 581 habitants en 2016 à 643 en 2022, soit +1,7 % par an en moyenne, un **rythme significatif pour une**



commune de moyenne montagne. Cette croissance repose presque entièrement sur le solde migratoire, révélateur de l'attractivité du territoire pour de nouveaux ménages.

Mais cette urbanisation de plaine s'accompagne de contraintes naturelles fortes :

- Exposition aux inondations dans les secteurs hydromorphes du Prunelli,
- Ruissellement important sur les versants et replats urbanisés,
- Aléa chutes de blocs combinés aux montées des eaux des affluents du Prunelli
- Aléa incendie élevé sur les pentes boisées.

Ces risques limitent les possibilités d'ouverture à l'urbanisation et obligent à une gestion rigoureuse de l'existant.

La commune possède également une identité agro-pastorale solide, portée par l'Association Foncière Pastorale d'Ocana, dont l'action contribue au maintien des clairières, des parcours et des espaces ouverts. Cette activité joue un rôle structurant dans la gestion du feu et dans la qualité paysagère des abords du village.

Dans ce contexte, l'enjeu de la planification consiste à recomposer un territoire dual :

- Un village patrimonial à préserver et à valoriser,
- Une plaine urbanisée dont le développement doit être maîtrisé,
- Des risques naturels à intégrer de manière fine,
- Et la nécessité de préserver les espaces agricoles.

La révision du PLU de 2018 apparaît ainsi comme une exigence forte : clarifier les règles, recentrer l'urbanisation sur les secteurs appropriés, reconnecter village et plaine, et préserver les ressources agricoles et naturelles. Ocana se trouve à un moment charnière, où l'organisation spatiale héritée doit désormais être articulée avec les dynamiques résidentielles contemporaines pour garantir un développement cohérent et durable.



- **Eccica-Suarella : un territoire en mutation, entre attractivité résidentielle et préservation de son identité :**

Eccica-Suarella est une commune de la basse vallée du Prunelli, située à une quinzaine de kilomètres au sud-est d'Ajaccio. Son territoire de 32,5 km², largement étagé, s'organise depuis les rives du Prunelli, à une vingtaine de mètres d'altitude, jusqu'aux crêtes boisées du versant méridional du Renosu, où les altitudes dépassent les 1 200 mètres. Cette amplitude altimétrique structure **une géographie contrastée, combinant la plaine active et habitée du Prunelli et les versants de moyenne montagne sur lesquels se sont implantés les villages historiques d'Eccica et de Suarella.**

Les deux villages, situés respectivement autour de 320 et 390 mètres d'altitude, **occupent des replats naturels en balcon, bénéficiant d'une ouverture visuelle vers le sud et le sud-ouest.** Leur position dominante leur assurait autrefois protection, ensoleillement et maîtrise des terres cultivées. Le bâti ancien, dense et en pierre locale, s'organise autour des églises et de ruelles étroites adaptées à la pente. Les extensions contemporaines, plus limitées, se sont développées sur les replats périphériques, là où la déclivité se réduit et où la desserte permet d'articuler les deux villages.



C'est toutefois dans la plaine du Prunelli que s'exprime aujourd'hui l'essentiel de la dynamique communale. **Au contact direct de la T40** et des mobilités du bassin de vie ajaccien, cette plaine accueille depuis plusieurs décennies un développement résidentiel important, marqué par des lotissements, des constructions individuelles et une urbanisation diffuse. Cette attractivité a porté une croissance démographique exceptionnelle : +2,8 % par an entre 2016 et 2022, faisant **d'Eccica-Suarella l'une des communes les plus attractives du territoire.** Les ménages actifs s'y installent en nombre, attirés par la proximité d'Ajaccio de Porticcio et par les disponibilités foncières de la plaine. Cependant les retours terrains alerte sur une stagnation en lien avec la



baisse des autorisations d'urbanisme. Les prochaines données de recensement devront confirmer ces observations empiriques.

Cette expansion interroge désormais l'organisation même de la commune. La plaine concentre une part croissante des logements et voit émerger des noyaux d'activités, qui s'inscrivent davantage dans un modèle périurbain tourné vers Ajaccio et Porticcio que dans la logique rurale traditionnelle des villages de versant. Cette recomposition impose une réflexion d'ensemble : structuration des secteurs déjà urbanisés, consolidation de centralités émergentes, gestion de la dispersion foncière et articulation entre plaine et villages.



Le PLU adopté en 2022 avait d'ailleurs fait face à ces problématiques et avait dû **geler le secteur stratégique de Saint-Jean**, à la fois pour des raisons de réseaux et pour préserver la possibilité d'y développer, à terme, un **projet de territoire cohérent et non une simple réponse à la pression immobilière ajaccienne**. Avec la perspective du futur PLU la commune ne souhaite pas ne pas subir l'urbanisation, mais organiser un développement structuré, capable de maintenir une identité communale forte.

Parallèlement, la commune envisage de structurer de nouvelles polarités en complément des villages. Le secteur du cimetière constitue ainsi un site pertinent pour un lotissement communal intégrant un centre médical, répondant à la croissance de la population et au besoin de services. La revalorisation d'un ancien caseddu en équipement public ou social illustre la volonté de renforcer la présence de fonctions collectives à l'échelle locale.

La dimension économique prend également de l'ampleur. La consolidation de la zone de Saint-Jean et l'aménagement du secteur de la Cabane — avec une offre de commerces et de services en développement — participent à l'émergence d'un pôle de proximité structurant dans la plaine. Ces fonctions intermédiaires, contribuent à redessiner les équilibres internes de la commune.

Enfin, le **territoire agricole demeure porteur d'un potentiel important**. La viticulture y trouve des conditions favorables, mais la fragilité de la filière pastorale et l'absence d'outils de structuration (ZAP, AFP) limitent aujourd'hui les possibilités d'installation et de maintien des



exploitations. Le devenir de ces espaces agricoles constitue un enjeu majeur pour conserver une diversité productive et paysagère dans un territoire soumis à une pression foncière élevée.

Eccica-Suarella se trouve ainsi à un moment décisif :

- Une croissance résidentielle soutenue,
- Une volonté affirmée de diversification économique,
- Des centralités nouvelles en émergence,
- Une agriculture fragilisée,
- Une identité villageoise à conforter, et un territoire de plaine en structuration soumis à de fortes contraintes.

Le PLUi devra orchestrer ces équilibres pour permettre à la commune de poursuivre son développement tout en préservant ce qui fonde son identité et sa qualité paysagère.



- **Carbuccia — Le pari d'un développement équilibré et maîtrisé entre la plaine et la hauteur**

Carbuccia est une commune de la haute vallée de la Gravona, située sur le versant sud-est de la vallée. Son territoire de 14,4 km² s'étend entre les crêtes forestières à l'ouest et la plaine alluviale de la Gravona à l'est. **La Gravona marque la limite orientale de la commune et constitue un axe structurant, tant par son rôle paysager que par sa fonction agricole et de mobilité via la RT 20.**

Le village historique de Carbuccia est implanté à environ 500 mètres d'altitude, sur un replat dissimulé par une colline. Cette position, exposée au sud-sud-est, offre un ensoleillement important, caractéristique du climat méditerranéen de moyenne montagne. Le relief, marqué par des pentes fortes et une alternance de replats et de ruptures, organise les usages du sol : forêts mixtes, maquis dense, chênes verts, châtaigniers et quelques peuplements de pins maritimes. Dans les parties supérieures apparaissent des affleurements granitiques qui réduisent les possibilités de culture ou de construction.

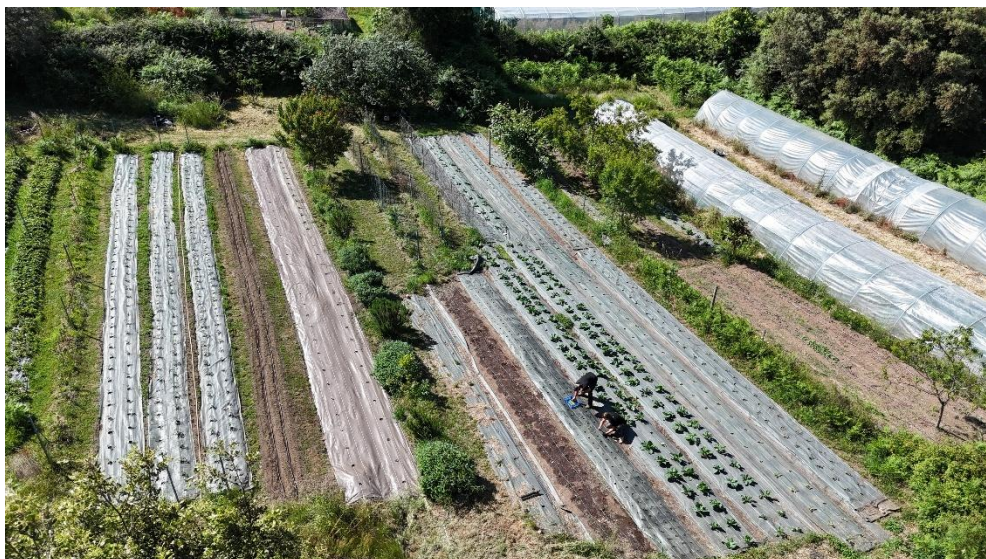


En contrebas, la **plaine agricole est stratégique**. Ses sols profonds, longtemps destinés aux fourrages et aux vergers, représentent une ressource stratégique pour la commune. Le PLU de 2022 a fait le choix de protéger durablement cette plaine en instituant une ZAP, confirmant une orientation assumée : préserver un socle agricole fort et résister aux pressions résidentielles qui s'exercent dans la vallée. À l'échelle intercommunale, cette **protection s'inscrit dans la volonté plus large de relancer une politique agricole de vallée**. La reconnaissance d'une association foncière pastorale (AFP) permet ainsi de structurer la gestion collective des espaces agricoles et de renforcer l'activité pastorale dans un contexte où les exploitations peinent à se maintenir.

Au-dessus du village, **les hauteurs conservent une châtaigneraie ancienne**, élément fort du paysage et du patrimoine agroforestier de la vallée. Longtemps affectée par l'abandon agricole, elle fait aujourd'hui l'objet d'un programme de reconquête et de remise en valeur, portés par la



commune et les acteurs locaux. Cette revitalisation vise à restaurer un patrimoine identitaire, soutenir une agriculture de diversification et contribuer à la gestion du risque incendie sur les versants. Ces espaces d'altitude constituent ainsi un compartiment à part entière, porteur d'enjeux écologiques, économiques et paysagers.



Dans la plaine, le **secteur de Campu a Muru**, situé en proximité directe de la gare, occupe une place centrale dans la stratégie du PLU. Historiquement marqué par un groupement d'habitations implanté sur un replat accessible, ce secteur est aujourd'hui pensé comme une future centralité, articulée autour de l'équipement ferroviaire et un projet d'écoquartier qui devrait se concrétiser en 2026. Le PLU de 2022 vise à **y organiser un développement résidentiel maîtrisé et à y accueillir des services et fonctions de proximité, afin de structurer l'offre locale et d'éviter une dispersion de l'habitat**. Cette orientation se renforce dans un contexte où l'ancien projet de zone d'activités de Carbuccia, située en fond de vallée, demeure gelée par le PPRI, encourageant une réflexion intercommunale plus globale sur l'implantation future des activités économiques.

La valorisation du patrimoine bâti traditionnel — maisons en pierre, anciens caseddi — occupe également une place importante dans les orientations communales. **La commune souhaite s'appuyer sur ce patrimoine et sur les savoir-faire artisanaux locaux pour développer une vitrine territoriale**, capable d'affirmer l'identité de Carbuccia et de contribuer au dynamisme du secteur artisanal.

La démographie de Carbuccia, relativement stable malgré le recul sur la dernière période intercensitaire, confirme une attractivité mesurée mais compatible avec les choix d'aménagement opérés : préserver la vocation agricole, structurer les secteurs déjà urbanisés, éviter l'étalement et renforcer les polarités existantes. Les contraintes naturelles, notamment celles inscrites dans le PPRI de la Gravona, orientent par ailleurs les possibilités d'urbanisation et confortent la stratégie de concentration autour de Campu a Muru.

Le PLUi devra accompagner cette trajectoire en confortant la vocation agricole de la plaine, en consolidant la structuration de Campu a Muru, en valorisant les espaces de hauteur, et en intégrant les ambitions énergétiques et patrimoniales de la commune, dans la continuité du PLU 2022.



c. Catégorie III – Les communes rurales à urbanisation concentrée autour d'un chef-lieu

(Ucciani, Tavera, Tolla)

Ucciani, Tavera et Tolla incarnent **une figure territoriale classique** : celle de communes rurales structurées par un village-centre unique, clairement identifié, autour duquel s'organisent l'habitat, les services et la vie collective. Contrairement aux communes bicéphales ou aux polarités de montagne, leur fonctionnement repose sur une centralité exclusive, sans véritable relais urbain en plaine ou en piémont.

Cette organisation est avant tout le produit de la géographie. Les **trois villages occupent des positions de replat ou de belvédère**, choisies historiquement pour leur sécurité, leur lisibilité et leur capacité à contrôler les usages du territoire. À Ucciani et Tavera, le village s'implante sur des replats de versant dominant la vallée de la Gravona, à distance des zones inondables et des fonds de vallée plus contraints. À Tolla, le bourg s'inscrit dans une logique de moyenne montagne, en surplomb des anciennes terres agricoles aujourd'hui remplacée par lac.



Dans ces communes, l'urbanisation est nettement concentrée. Le tissu bâti se caractérise par une morphologie compacte, un maillage viaire resserré et une continuité bâtie qui limite naturellement la dispersion. Les **extensions récentes, peuvent cependant apporter une dissonance dans l'organisation et la morphologie des villages**.

Sur le plan démographique, Ucciani, Tavera et Tolla présentent des dynamiques modérées mais relativement stables. Ucciani et Tavera bénéficient d'une légère croissance ou d'un maintien des effectifs, portée par des arrivées résidentielles limitées dans la vallée de la Gravona, tandis que Tolla connaît plutôt une stabilisation. Dans les trois cas, la croissance n'est ni rapide ni massive ; elle reste compatible avec les capacités d'accueil existantes et n'entraîne pas de bouleversement structurel. Cette stabilité démographique confère à ces communes un rôle spécifique dans l'armature territoriale intercommunale : **celui de villages d'équilibre, qui ne polarisent pas**



fortement mais assurent une présence humaine permanente, un ancrage résidentiel et une continuité de la vie rurale dans des secteurs soumis à des contraintes géographiques plus présentes.

Ces **contraintes constituent d'ailleurs un dénominateur commun majeur**. Le relief limite fortement les possibilités d'extension : pentes marquées, ruptures topographiques, enclavement relatif de certains secteurs. À cela s'ajoutent des risques naturels structurants — incendies, ruissellement, instabilités de versant — qui réduisent encore les marges de manœuvre foncières. Les **capacités d'accueil autour des villages sont donc intrinsèquement limitées**, d'une part choix politique, d'autre part par réalité géographique.



Dans ce contexte, l'enjeu d'aménagement est moins l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation que dans la consolidation qualitative du chef-lieu. Cela implique **plusieurs leviers complémentaires** : la requalification et la réhabilitation du bâti existant, souvent ancien ; l'adaptation des logements aux besoins actuels (vieillesse de la population, ménages de petite taille) ; le maintien, voire la sécurisation, des services essentiels qui conditionnent la vie à l'année.

Ucciani, Tavera et Tolla forment ainsi un groupe homogène et lisible : des communes rurales à urbanisation concentrée, dont la force réside dans la clarté de leur structure spatiale. Leur rôle n'est ni celui de pôles de croissance, ni celui de **simples villages résiduels, mais celui de points de stabilité, indispensables à l'équilibre global des vallées**.

Dans le cadre du PLUi, reconnaître la spécificité d'Ucciani, Tavera et Tolla revient à affirmer une orientation forte pour cette typologie de communes : conforter les villages centres en privilégiant la réhabilitation et une densification, plutôt que l'ouverture de nouveaux secteurs. Renforcer les lieux de vie l'année en proposant des logements adaptés, des services essentiels et une meilleure accessibilité. **Aménager dans l'optique de renforcer leur rôle d'équilibre dans l'armature intercommunale.**



- Ucciani : un développement entre compacité héritée et urbanisation maîtrisée

Ucciani est une commune de la haute vallée de la Gravona dont le territoire, d'une superficie d'environ 28,5 km², présente une configuration géographique singulière à l'échelle de la vallée. Il s'étend sur les deux versants de la Gravona, englobant à la fois la rive droite, où se concentre l'essentiel de l'habitat, et la rive gauche, plus boisée et marquée par des reliefs abrupts qui constituent une limite naturelle avec la vallée du Cruzzini et la commune d'Azzana. Cette implantation sur un versant ensoleillé et un versant ombré confère à la commune un profil paysager fortement contrasté, associant zones habitées, espaces agricoles résiduels et vastes continuités forestières.

L'habitat s'organise principalement autour **du bourg ancien, implanté sur la rive droite** de la Gravona à environ 450 mètres d'altitude, sur un replat de versant dominant la vallée. Le centre du village présente une morphologie compacte, caractéristique des implantations anciennes de la haute Gravona : bâti dense en pierre locale, rues étroites, alignements réguliers et petits espaces publics structurants. Ce noyau constitue le cœur historique et fonctionnel de la commune. **L'urbanisation s'est diffusée de manière progressive depuis les années 1980**, sous la forme d'extensions résidentielles en frange du village et le long des voies départementales reliant la RT 20, **sans toutefois faire émerger de polarité secondaire clairement structurée.**



Cette diffusion du bâti se traduit par la présence de petits ensembles de constructions et d'habitations isolées, qui ponctuent le territoire communal, notamment dans les secteurs de San Pancrazio, Pedano, Sant'Antone ou Piana. Ces lieux-dits témoignent d'une **occupation ancienne et parsemée du territoire, dont le statut actuel — hameaux habités ou simples toponymes — reste à préciser et à stabiliser dans le cadre du futur PLUi**. Dans son ensemble, Ucciani présente ainsi une morphologie caractéristique d'un cœur villageois compact accompagné d'un



mitage résidentiel limité, principalement en plaine, selon une logique d'urbanisation guidée par les voies de communication plutôt que par une organisation autour de centres multiples. Il convient toutefois de souligner que cette plaine demeure relativement préservée, notamment en comparaison avec les communes de la basse vallée de la Gravona.

Le relief communal renforce ces contrastes. Les versants de la rive droite, bien exposés au sud, sont plus ouverts et présentent une mosaïque de châtaigneraies anciennes, de terrasses agricoles abandonnées et de petits prés de fauche reconvertis. **Ces secteurs, historiquement mis en valeur, dominent directement la vallée et constituent les espaces les plus favorables à l'habitat.** À l'inverse, les versants de la rive gauche, plus abrupts, moins accessibles et davantage ombragés, sont largement couverts de forêts denses de chênes verts, de maquis arbustif et de formations de chênes-lièges sur les zones les plus sèches. Ces massifs boisés quasi continus jouent un rôle majeur dans la continuité écologique du bassin versant de la Gravona et participent fortement à l'identité paysagère de la commune.

Sur le plan démographique, **Ucciani connaît une évolution modérée et stable.** La population est passée de 492 habitants en 2016 à 503 habitants en 2022 (INSEE), soit une croissance limitée mais continue. La densité demeure faible, confirmant le caractère rural de la commune et l'absence de pression résidentielle comparable à celle des piémonts ajacciens. Cette attractivité contenue s'explique par la qualité du cadre de vie et par l'accessibilité de la vallée, renforcée par la RT 20 et par la présence d'une gare ferroviaire, qui facilitent les mobilités quotidiennes vers les pôles d'emploi.

Le tissu économique local reste modeste. La commune compte environ 25 établissements actifs, essentiellement de très petite taille, relevant principalement de l'artisanat, du bâtiment, des services à la personne et de quelques activités agricoles. On observe une forte mobilité pendulaire vers les pôles de la basse vallée de la Gravona et l'agglomération ajaccienne.

Dans ce contexte, la commune souhaite s'inscrire pleinement dans la démarche du PLUi, afin de dépasser le cadre du Règlement National d'Urbanisme, jugé peu adapté à la complexité de son territoire. Les orientations locales privilégient clairement la rénovation du bâti existant et la consolidation du bourg ancien. **Cette stratégie vise à préserver l'identité du village, à limiter l'étalement et à encadrer plus finement les formes urbaines.**

Les élus expriment également un besoin d'accompagnement technique, tant pour l'instruction des autorisations d'urbanisme que pour la gestion des situations foncières complexes, souvent liées à l'indivision. La coopération avec le GIRTEC est identifiée comme un levier essentiel pour faciliter la réhabilitation du bâti ancien et sécuriser les projets. Ucciani s'inscrit ainsi dans une **trajectoire de sobriété foncière et de consolidation du village-centre, fondée sur la valorisation de son patrimoine bâti**, la préservation de ses paysages et une cohérence renforcée à l'échelle de la vallée de la Gravona. Le PLUi devra accompagner cette orientation en offrant un cadre clair et partagé, adapté à un territoire rural structuré par de fortes contraintes géographiques et paysagères.



- **Tavera – Préserver une identité villageoise et garder un développement maîtrisé**

La commune de Tavera se caractérise par une organisation bâtie façonnée par la topographie, qui a conduit à l'implantation des habitations en noyaux distincts, formant plusieurs hameaux, tout en constituant aujourd'hui une unité de vie cohérente. **Cette structure particulière distingue Tavera des autres communes de la haute vallée de la Gravona**, généralement organisées autour d'un bourg unique et compact.

Située à environ 40 kilomètres au nord-est d'Ajaccio, Tavera appartient à la haute vallée de la Gravona et s'étend sur 32,2 km². Le village principal est implanté vers 520 mètres d'altitude, sur la rive gauche de la Gravona, en position de mi-versant orientée au sud-est. Cette implantation historique assure un bon ensoleillement et protège l'habitat des crues du fond de vallée. Bien que le territoire communal couvre les deux rives de la Gravona, **l'essentiel de l'habitat et des espaces cultivés se concentre sur la rive gauche, mieux exposée et mieux desservie**, tandis que la rive droite, plus abrupte, demeure largement boisée et peu habitée.



Le relief communal est marqué par des pentes prononcées et par la présence de replats localisés sur lesquels se sont implantés les différents hameaux. Les altitudes varient d'environ 380 mètres au niveau de la Gravona à plus de 1 200 mètres sur les crêtes méridionales. Le couvert végétal est très largement dominant : maquis méditerranéen, forêts de chênes verts et châtaigneraies occupent l'essentiel du territoire, les espaces boisés représentant près de 80 % de la surface communale. **Les espaces agricoles, plus restreints, se concentrent dans le fond de vallée et sur certains replats périphériques, sous forme de prairies et de jardins de proximité.**

L'organisation du village repose ainsi sur une continuité de hameaux, implantés à différentes altitudes et reliés par un réseau viaire étroit, adapté au relief. Historiquement séparés, ces noyaux bâtis se sont rapprochés par extensions successives, donnant naissance à un village étagé et hiérarchisé, où les centralités anciennes restent lisibles sans qu'un centre unique ne s'impose clairement. En fond de vallée, à proximité de la RT 20 et de la voie ferrée, quelques groupes d'habitations se sont développés de manière diffuse. Ils constituent des lieux de vie secondaires,



sans remettre en cause la structure d'ensemble, et la plaine demeure globalement préservée, notamment en comparaison avec les communes de l'aval de la Gravona.

Le territoire communal est soumis à des contraintes naturelles fortes. Les pentes et les mouvements de terrain affectent certains versants ; l'aléa incendie est élevé en raison de la continuité des massifs forestiers ; des zones d'inondation et de ruissellement sont identifiées dans le cadre du PPRI de la Gravona, en particulier à proximité de la rivière et dans les vallons temporaires descendant du village.

Les **dynamiques démographiques confirment un territoire rural en évolution mesurée**. La population est passée de 397 habitants en 2014 à 433 habitants en 2022, traduisant une croissance modérée mais réelle. La densité demeure faible, ce qui confirme le caractère peu urbanisé du territoire. Sur le plan socio-économique, la commune présente un profil résidentiel marqué : la majorité des actifs travaille hors de la commune, principalement dans la vallée de la Gravona et l'aire ajaccienne, facilité par la RT 20 et la desserte ferroviaire. Le tissu économique local reste limité, composé de très petites structures relevant essentiellement de l'artisanat, des services et de l'agriculture.

Dans ce contexte, **l'enjeu pour Tavera n'est pas tant l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation, mais la structuration et la consolidation d'un village déjà constitué**, dans un cadre spatial et environnemental contraint. La commune, aujourd'hui soumise au Règlement National d'Urbanisme, attend du PLUi un cadre plus lisible et plus sécurisant, permettant de dépasser une gestion au cas par cas et d'inscrire les projets dans une vision d'ensemble partagée à l'échelle de la vallée. La **préservation du caractère rural et patrimonial du village constitue un axe central**. La commune attache une importance particulière à la maîtrise des formes urbaines, à la typologie des constructions et à leur intégration architecturale et paysagère, afin d'éviter toute banalisation du bâti ou toute rupture avec la structure historique en hameaux qui fonde l'identité locale.

La planification doit également intégrer de manière fine les capacités des réseaux, en particulier en matière d'eau potable et d'assainissement. Leur prise en compte dès le diagnostic du PLUi est considérée comme indispensable pour articuler les choix d'aménagement avec les capacités réelles d'infrastructure et garantir la soutenabilité des projets à moyen et long terme.





Une vigilance particulière est attendue sur la maîtrise de la consommation foncière, notamment le long de la RT 20, afin **d'éviter toute urbanisation linéaire ou opportuniste susceptible de fragiliser l'organisation villageoise et les équilibres paysagers du fond de vallée**. Cette maîtrise foncière est perçue comme un levier essentiel pour contenir les effets de diffusion périurbaine.

La commune exprime par ailleurs un besoin clair de soutien technique intercommunal pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cet appui est jugé nécessaire pour sécuriser les décisions, homogénéiser les pratiques et accompagner les porteurs de projets dans un cadre réglementaire plus structuré.

Enfin, au-delà des outils, Tavera affirme la volonté de **préserver son identité villageoise face aux pressions périurbaines issues de l'aire ajaccienne**. Le PLUi est ainsi attendu comme un instrument permettant de consolider une trajectoire fondée sur la sobriété foncière, la qualité du cadre de vie et le maintien d'un équilibre rural propre à la haute vallée de la Gravona.



- **Tolla — Une centralité locale de moyenne vallée du Prunelli, structurée par le lac et confrontée à l'enjeu du maintien de la vie permanente**

Tolla est une commune de la moyenne vallée du Prunelli, située à environ quarante minutes d'Ajaccio et de Porticcio. Son territoire, d'une superficie de 25,5 km², s'étend depuis le barrage d'Ocana, à 222 mètres d'altitude, jusqu'au Castellu di Petra Mala, qui culmine à 1 507 mètres sur les contreforts du massif du Renosu. Cette forte amplitude altimétrique structure un relief fermé, organisé autour d'une succession de crêtes secondaires et de vallons étroits, qui dessinent un **paysage resserré et fortement individualisé autour de la retenue d'eau**.

Le lac de Tolla constitue l'élément structurant du territoire communal. Retenue hydraulique majeure, il est devenu au fil du temps un cœur paysager et identitaire, autour duquel s'organisent les perceptions, les usages et les dynamiques locales. Le relief encaissé qui l'entoure confère caractère intimiste du site. Les versants boisés sont dominés par des yeuseraies, des châtaigneraies relictuelles et un maquis dense à arbousiers et bruyères, tandis que les fonds de vallon accueillent encore quelques vergers anciens et prairies de fauche, vestiges d'une mise en valeur agricole aujourd'hui très localisée. Cette diversité de milieux confère à la commune une richesse écologique élevée, qui constitue à la fois un atout majeur et une contrainte forte pour l'aménagement.



Le village de Tolla, implanté entre 600 et 630 mètres d'altitude, domine directement le lac et constitue **l'unique pôle bâti structurant de la commune**. Il s'organise à flanc de versant selon une morphologie étagée, étroitement adaptée à la pente : rues étroites, venelles en escalier, volumes bâtis imbriqués et continuités minérales fortes. Le cœur ancien, autour de l'église et de la mairie, présente un tissu dense en pierre locale, tandis que l'habitat s'allège progressivement en périphérie. L'ensemble conserve toutefois une **forte cohérence architecturale**, renforcée par l'homogénéité des volumes, des toitures et par la qualité des espaces publics.



Cette organisation spatiale s'inscrit dans **une trajectoire d'aménagement volontairement très maîtrisée**. Le PLU arrêté en 2025 confirme une urbanisation contenue : le village demeure la seule zone urbaine, limitée à 6,3 hectares ; les zones à urbaniser ont été supprimées ; les extensions sont strictement limitées à 1,7 hectare. Le règlement vise explicitement à préserver le caractère architectural du bourg et la trame des jardins intérieurs, tout en encadrant finement les constructions nouvelles par des référentiels identitaires précis. Les entrées de village et les espaces publics sont intégrés comme des éléments à part entière du projet urbain, dans une logique de cohérence paysagère.

Les données démographiques INSEE éclaire directement ces choix. Tolla comptait 121 habitants en 2022, contre 137 en 2014, traduisant une baisse démographique continue et une densité très faible (moins de 5 hab./km²). **Cette évolution ne traduit pas une pression résidentielle, mais au contraire une fragilité de la population permanente**. Le parc de logements est très **majoritairement composé de résidences secondaires**, qui représentent près des deux tiers des logements, ce qui pèse sur la vitalité à l'année du village et sur le maintien des services de proximité. La structure par âge révèle par ailleurs un vieillissement marqué, avec une part élevée de personnes âgées, confirmant que l'enjeu principal n'est pas l'accueil de nouveaux ménages en nombre, mais la stabilisation et le renouvellement de la population existante.



Sur le plan socio-économique, Tolla **présente un profil résidentiel et touristique diffus**. Le tissu économique est réduit, composé essentiellement de petites unités liées aux services, à l'artisanat et à l'accueil saisonnier. La majorité des actifs travaille hors de la commune, principalement dans la vallée du Prunelli et sur l'aire ajaccienne, avec une dépendance automobile élevée. Le revenu médian se situe dans une fourchette modérée, traduisant un territoire sans dynamique économique autonome forte, mais intégré fonctionnellement à son environnement élargi.

Le **territoire communal reste néanmoins largement agroforestier**. Selon le RPG 2022, 31 % de la surface est déclarée agricole ou pastorale. L'Association Foncière Pastorale de Tolla, créée en 2009, joue un rôle structurant dans la gestion de ces espaces, avec 1 375 hectares gérés, la réhabilitation de châtaigneraies, la création d'équipements pastoraux et le maintien de deux exploitations agricoles actives, auxquelles s'ajoutent des projets d'installation. Les productions locales — miel, châtaigne, brocciu et charcuterie sous AOP — constituent un patrimoine productif et culturel que la commune entend préserver comme support d'identité et de paysage.



Dans ce contexte, **le lac de Tolla est identifié par le PADD 2025 comme le principal levier de développement local**. Il structure une offre de loisirs et de tourisme fondée sur la qualité paysagère, la base nautique et des usages saisonniers intégrés au site. L'enjeu n'est pas l'intensification, mais l'organisation maîtrisée de ces usages afin qu'ils contribuent à l'économie locale sans dégrader les milieux ni accentuer la fragilité résidentielle.



Tolla s'inscrit ainsi dans une trajectoire très spécifique au sein du Celavu Prunelli : celle d'une centralité de moyenne vallée, à très forte valeur paysagère et patrimoniale, dont l'avenir repose moins sur la croissance urbaine que sur la qualité du projet de territoire. Dans le cadre du PLUi, la commune de Tolla souhaite avant **tout assurer la continuité des orientations du PLU arrêté**, afin de maintenir une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation et de préserver le cadre paysager singulier formé par le village et le lac. Cette continuité est perçue comme une condition indispensable à la cohérence du projet communal et à la lisibilité des règles d'aménagement.

La priorité **porte sur le maintien d'une population permanente**, dans un contexte marqué par une forte proportion de résidences secondaires. La commune privilégie ainsi la réhabilitation du bâti existant et l'occupation à l'année des logements vacants, sans ouverture de nouveaux secteurs à urbaniser, afin de renforcer la vitalité du village et les usages quotidiens.



d. Catégorie IV : Des polarités rurales de montagne autonomes, où la centralité locale s'appuie sur les services et le tourisme de montagne

(Bastelica et Bocognano)

Bastelica et Bocognano occupent **une place singulière dans l'armature territoriale** du Celavu Prunelli. Leur éloignement relatif d'Ajaccio, tant en temps d'accès qu'en organisation fonctionnelle, les distingue nettement des communes de piémont ou de moyenne vallée. Cette distance agit comme un facteur structurant : elle limite les effets directs de la périurbanisation ajaccienne et permet à ces deux communes d'assumer **un rôle de centralité locale relativement autonome**, fondé sur la présence de commerces, de services et d'équipements indispensables à la vie quotidienne de l'amont des vallées.



Implantées dans des contextes de moyenne et haute montagne, elles s'organisent autour de villages-centres bien identifiés, à la morphologie compacte et lisible. **L'habitat reste largement concentré autour du chef-lieu**, ce qui renforce la capacité du village à structurer des fonctions collectives. Contrairement aux communes plus proches d'Ajaccio, où les usages quotidiens tendent à se déporter vers les pôles métropolitains, Bastelica et Bocognano **conservent localement des commerces et équipements de proximité**.

Cette fonction de centralité est renforcée par leur **positionnement touristique, étroitement lié à la montagne**. Toutes deux, aux portes de massifs majeurs (Renosu, monte d'Oru) elles s'inscrivent dans une logique de tourisme de montagne à forte valeur paysagère et patrimoniale : randonnées, activités de pleine nature, valorisation des paysages d'altitude, traditions agro-pastorales et produits locaux. Bocognano, grâce à sa situation sur l'axe de la RT 20 et à la présence de la gare, joue un rôle complémentaire : elle constitue un point d'accès pour les visiteurs de la haute Gravona, combinant tourisme de montagne, découverte du patrimoine naturel et fonctions de services. Dans les deux cas, le tourisme ne relève pas d'un modèle intensif ou saisonnier de masse, mais d'un tourisme diffus, fondé sur la fréquentation des espaces naturels, l'itinérance et l'accueil à échelle humaine. Cette dimension **touristique repose sur un**



équilibre fragile : la qualité des paysages, l'authenticité des villages et la préservation des milieux naturels constituent les conditions mêmes de cette attractivité.

Sur le plan démographique, Bastelica et Bocognano connaissent des dynamiques modestes, marquées par la stabilité ou une légère érosion de la population permanente et par un poids important des résidences secondaires. **Cette situation n'affaiblit pas leur rôle de polarités** ; elle souligne au contraire la nécessité de conforter les fonctions locales — commerces, équipements, hébergement, services touristiques — pour maintenir une vie villageoise active et une présence humaine à l'année.



Les contraintes naturelles — relief marqué, conditions climatiques, risques incendie — limitent fortement les capacités d'extension urbaine. Elles confortent la pertinence d'un modèle de développement fondé sur la consolidation du village-centre, la réhabilitation du bâti existant et la maîtrise des usages touristiques. **L'enjeu n'est pas l'accueil d'une croissance résidentielle importante, mais la capacité à articuler centralité locale et tourisme de montagne, sans banaliser les paysages ni fragiliser les équilibres agro-pastoraux.**

Dans le cadre du PLUi, Bastelica et Bocognano appellent ainsi une approche spécifique. Le document intercommunal devra reconnaître leur rôle de polarités rurales de montagne, suffisamment éloignées d'Ajaccio pour structurer des services et des équipements propres, et suffisamment attractives pour accueillir un tourisme de montagne compatible avec leurs capacités d'accueil. Il s'agira de **conforter ces fonctions, d'accompagner la réhabilitation du bâti et le maintien des activités agricoles et touristiques, et d'éviter toute logique de développement qui affaiblirait leur centralité.**

Ces deux communes constituent ainsi des points d'ancrage essentiels pour l'équilibre du Celavu Prunelli : leur capacité à faire vivre un centre de village, à accueillir le tourisme de montagne et à maintenir une population toute l'année est essentielle pour garder une bonne organisation des hautes vallées et un fonctionnement complémentaire et durable entre les différentes parties du territoire intercommunal.



- **Bocognano — Une centralité rurale de montagne à consolider par un projet territorial structurant**

Bocognano est une commune de la haute vallée de la Gravona, située dans l'amont du Celavu, à une distance d'Ajaccio qui la place hors des dynamiques de périurbanisation les plus intenses. Cette position géographique, combinée à la desserte par la RT 20 et par la ligne ferroviaire Ajaccio–Corte–Bastia, confère à **la commune une accessibilité fonctionnelle qui lui permet d'assurer un rôle de centralité locale pour l'amont de la vallée, sans basculer dans une logique résidentielle métropolitaine.**



Le territoire communal, vaste et contraint par le relief, est structuré par une topographie de moyenne et haute montagne. L'habitat se concentre majoritairement dans le village principal, implanté autour de 650 m d'altitude, selon une morphologie compacte caractéristique des villages de montagne : bâti dense en pierre, trame viaire resserrée et centralité clairement lisible. Cette organisation favorise la concentration des commerces, des équipements et des services présents à l'année.

Les dynamiques démographiques traduisent une situation de **stabilité fragile**. La population s'établit à environ 390 habitants en 2022, en léger recul par rapport au début des années 2010 (INSEE). Cette évolution résulte principalement d'un solde naturel négatif, partiellement compensé par des arrivées résidentielles ponctuelles. La faible densité et le vieillissement progressif de la population **renforcent l'enjeu du maintien d'une vie à l'année**, condition indispensable à la pérennité des services et des commerces existants. Cependant un grand nombre d'habitants résidant en ville, viennent occuper les maisons de famille le Week end et confère un dynamisme particulier à la commune.

Sur le plan économique, Bocognano se distingue nettement des autres communes de montagne plus enclavées. Les données INSEE montre un tissu d'environ une trentaine d'établissements actifs, majoritairement inscrits dans la sphère présenteielle : commerces, services, artisanat et hébergement. La commune concentre près de 90 emplois pour un peu moins de 180 actifs



résidents, traduisant une autonomie partielle en matière d'emploi, rare à cette altitude, mais aussi une mobilité pendulaire encore significative vers la moyenne vallée de la Gravona et l'agglomération ajaccienne. **Cette capacité à maintenir localement une partie de l'emploi constitue l'un des fondements de son rôle de centralité rurale.**



Le tourisme de montagne constitue un levier complémentaire de cette économie locale. Bocognano bénéficie d'une fréquentation liée aux paysages de la haute Gravona, aux activités de pleine nature et à la valorisation de sites emblématiques tels que les boucles de la Richiusa ou le sentier du moulin. Ce tourisme soutient les commerces, l'hébergement et certaines activités artisanales, tout en reposant sur la préservation des milieux naturels et du caractère authentique du village. La qualité paysagère et la lisibilité du territoire constituent ici des ressources essentielles, qui appellent une gestion fine de la fréquentation et des aménagements.

Le territoire conserve par ailleurs une forte vocation agro-pastorale. La châtaigneraie, les parcours d'élevage et les espaces ouverts jouent un rôle structurant, tant du point de vue paysager qu'économique et environnemental. Leur préservation est étroitement liée au maintien des exploitations agricoles et pastorales, mais aussi à la prévention des risques naturels, notamment incendie. **La commune exprime ainsi une volonté claire de soutenir les agriculteurs et éleveurs locaux** et de consolider ces usages, considérés comme constitutifs de l'identité du territoire.

Sur le plan de l'aménagement, Bocognano dispose aujourd'hui **d'une carte communale, jugée insuffisante pour répondre à la complexité des enjeux locaux**. L'inscription dans le PLUi est perçue comme l'opportunité de se doter d'un cadre plus structurant, permettant de fixer des orientations claires en matière de développement, de protection des paysages et de gestion des ressources. Cette attente s'accompagne d'une vigilance particulière sur les réseaux et les milieux.

Dans une logique de diversification économique maîtrisée, la commune envisage également la création d'une **petite zone artisanale**, en lien avec le stade communal, afin de renforcer l'offre locale d'activités sans générer de dispersion ou de conflit d'usages. Cette réflexion s'inscrit dans une approche mesurée du développement économique, compatible avec le cadre montagnard et les capacités d'accueil du territoire.

Enfin, Bocognano s'interroge sur les perspectives offertes par les nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'agrivoltaïsme et aux projets photovoltaïques. Ces démarches,



aujourd'hui à l'arrêt, sont envisagées avec prudence : elles ne constituent pas un objectif en soi, mais un levier potentiel à condition d'être strictement encadrées et compatibles avec les servitudes environnementales, les paysages et les usages agricoles existants.

Dans le cadre du PLUi, Bocognano apparaît ainsi comme une centralité rurale de montagne à consolider, dont l'équilibre repose sur l'articulation entre services, emploi local, agriculture et tourisme doux. La reconnaissance explicite de ce rôle et la mise en place d'un cadre d'urbanisme adapté conditionnent la capacité de la commune à rester vivante à l'année et à structurer durablement l'amont du Celavu Prunelli.



- **Bastelica — Une centralité montagnarde structurée, confrontée à un enjeu de maintien démographique et fonctionnel**

Implantée dans la haute vallée du Prunelli, à distance significative de l'agglomération ajaccienne, la commune demeure largement en dehors des logiques de périurbanisation. Cette situation géographique, combinée à une topographie contraignante, structure un fonctionnement territorial autonome, fondé sur un **village-centre dense et des hameaux habités hiérarchisés**.

Le territoire communal se caractérise par une organisation en cuvette montagnarde, encadrée par les reliefs du massif du Renosu et prolongée par les espaces d'altitude du Val d'Ese. Cette géographie explique la concentration historique de **l'habitat dans le bourg principal et dans quelques hameaux structurés (Vassalacci, Radicale, Vignola), sans diffusion linéaire ou mitage généralisé**. Le village concentre l'essentiel des équipements, des services et des commerces, assurant un rôle structurant à l'échelle de l'amont du Prunelli.



Les dynamiques démographiques INSEE traduit toutefois une fragilité structurelle. La population est passée de 581 habitants en 2014 à 523 en 2022, soit une baisse moyenne annuelle d'environ -1,3 %. Cette évolution résulte principalement d'un solde naturel négatif, dans un contexte de vieillissement de la population, les flux migratoires restant insuffisants pour inverser la tendance. La densité demeure très faible (environ 4 hab./km²), confirmant le caractère montagnard et peu peuplé de la commune. Le parc de logements révèle par ailleurs une part significative de résidences secondaires, qui limite la présence à l'année et accentue l'enjeu du maintien d'une population permanente.

Sur le plan socio-économique, **Bastelica présente néanmoins des indicateurs relativement solides pour une commune d'altitude**. Selon l'INSEE, la commune compte environ 130 emplois localisés pour 240 actifs résidents, ce qui signifie qu'un actif sur deux travaille sur la commune ou à proximité immédiate. **Cette autonomie partielle en emploi est notable** en contexte montagnard. Le tissu économique regroupe une quarantaine d'établissements actifs,



principalement dans les services de proximité, l'artisanat, la construction, les fonctions publiques et des activités liées à l'agriculture et à la transformation locale. Le revenu médian disponible, autour de 22 800 € par unité de consommation, situe la commune dans un profil de ménages modestes mais relativement stabilisés.



L'économie locale repose sur une articulation étroite entre agriculture de montagne, services et tourisme. Les châtaigneraies, les parcours pastoraux et les prairies structurent à la fois les paysages et une partie de l'activité agricole. Le Val d'Ese constitue un second pôle fonctionnel, associant activités pastorales, station de montagne et fréquentation touristique quatre saisons. Ce tourisme, non intensif, contribue au maintien des commerces et de certains emplois, sans générer d'urbanisation diffuse. **L'enjeu réside moins dans le développement de nouvelles capacités d'accueil que dans la maîtrise qualitative des usages.**

Dans ce contexte, les contraintes naturelles (altitude, enneigement, aléa incendie, pentes) limitent fortement les possibilités d'extension urbaine. Elles confortent une stratégie fondée sur la consolidation de l'existant, la réhabilitation du bâti ancien et la valorisation des hameaux déjà habités. La commune exprime ainsi le **besoin d'un cadre réglementaire plus lisible et plus adapté**, permettant de débloquent certaines situations d'urbanisme dans les hameaux tout en maîtrisant l'occupation du sol.

Le passage à un PLUi structurant est attendu pour **dépasser les limites de la carte communale** actuelle, intégrer une **charte architecturale et paysagère**, articuler les projets communaux avec les orientations intercommunales et inscrire des OAP sur les secteurs stratégiques. La planification est également perçue comme un levier pour relancer la dynamique agricole, favoriser la remise en culture des terrains délaissés, soutenir l'élevage et accompagner les projets de transformation et de valorisation locale.

Bastelica apparaît ainsi comme une centralité montagnarde à consolider, dont l'enjeu majeur n'est pas la croissance résidentielle, mais la capacité à stabiliser sa population, maintenir ses fonctions économiques et préserver ses paysages. Le PLUi devra reconnaître cette spécificité et proposer un cadre différencié, permettant à la commune de poursuivre une trajectoire de développement maîtrisé, en cohérence avec son rôle dans l'équilibre global du Celavu Prunelli.



Partie II : Des enjeux et ambitions partagés



2.1 Restitution des ateliers

La démarche a débuté par une série de **rencontres organisées directement au cœur du territoire**, afin de placer les élus communaux au centre de la réflexion. Quatre ateliers thématiques se sont ainsi tenus à Vero, Tavera, Eccica-Suarella et Tolla, permettant de couvrir l'ensemble du périmètre intercommunal et de favoriser une participation équilibrée des communes. Ces temps de travail ont réuni les élus du territoire dans **une logique de proximité, d'écoute et de construction collective**.

Chaque atelier s'est déroulé en présence d'animateurs et d'experts des thématiques abordées, chargés d'apporter des éléments de diagnostic, de contexte réglementaire et d'éclairage technique. Leur rôle n'était pas de produire un cadre préétabli, mais d'accompagner les échanges, de structurer la réflexion et de mettre en perspective les constats formulés par les élus à partir de leur connaissance fine du territoire.

Le travail s'est appuyé sur une méthode collaborative, fondée sur **l'outil de l'arbre à problèmes et objectifs**, permettant d'identifier collectivement les problématiques centrales, leurs causes et leurs conséquences, puis de faire émerger des objectifs partagés. Les contributions ont été organisées de manière à distinguer à la fois les enjeux communs à l'ensemble du territoire sans gommer les spécificités locales.

a. Atelier agriculture et environnement :

- Les problématiques
 - Les conflits d'usage

	Citation	Nombre d'occurrence
Un conflit d'usage des sols	Le manque de distinction entre zone agricole et zone touristique	1
	Le problème de définition de zone pour chaque type d'exploitation	1
	La pression immobilière	1
Un conflit d'usage dans l'espace	Le problème de divagation	3
	La destruction du paysage lié à la divagation	1
	Le sol lunaire sur des parcelles occupées	1



➤ **Le manques de ressources matérielles**

	Citation	Nombre d'occurrence
Des infrastructures manquantes où vieillissantes	Un problème d'irrigation	4
	Un patrimoine vieillissant ou inutilisable	1
	Le manque de rénovation de l'existant	1
	Les estives qui se referment	2
Un foncier peu accessible que ce soit sûr pour implantation ou la sécurisation des exploitations	L'accès aux fonciers	4
	Le peu de foncier communal adapté	1
	La réticence des privés à fournir du foncier	1
	Le manque de foncier	1
Le manque de ressources humaines pour pérenniser et installer des exploitations	Abandon des parcelles	1
	Le problème du manque de personnes	1
	Le manque de reprise des exploitations	1
	Le manque de projets	1

➤ **La vulnérabilité accrue du territoire**

Citation	Nombre d'occurrence
Un risque incendie qui augmente avec la déprise agricole	1

• **Les objectifs communs**

➤ **Développer les outils juridiques et réglementaires en liens avec la réalité du territoire**

	Citation	Nombre d'occurrence
Répartition claire des espaces et usages avec une réglementation adaptée	Réglementer les terrains ciblés	1
	Garde champêtre intercommunale	1
	Régler la divagation	1
	Conventions agricoles expliquées et suivies	1
	Définition de zones d'exploitation pour éviter les conflits d'usage	1
	Fournir l'accès aux fonciers, que ce soit par le zonage ou le règlement	1
	Cibler les territoires propices les moins utilisés	1
	Créer des zones d'élevage délimitées	1
	Réfléchir à des structures intercommunales pour traiter la divagation	1



➤ **Développer des filières adaptées au territoire et au changement climatique**

Citation	Nombre d'occurrence
Le développement de l'agrotourisme	1
Développer des nouvelles filières forales, maraîchères	1
Développement de la châtaigneraie	1
Rénovation de la châtaigneraie au niveau intercommunal	1
Sauvegarder les estives pour l'agriculture	1

➤ **Développer une approche collective qui tiens compte du patrimoine matériel et immatériel existant**

	Citation	Nombre d'occurrence
Développer les infrastructure et outils collectifs	Penser à des structures de gestion foncière intercommunales	1
	Réfléchir à des infrastructures d'exploitation ou d'entretien collectif ou des coopératives	1
	Encourager la gestion collective	1
	Achat collectif de matériel	1
Réhabiliter le patrimoine ancien matériel et immatériel (Usage)	Développer l'agriculture familiale par les jardins	1
	Connaître finement les us et les coutumes	1
	Développer des jardins	2
	Réhabiliter les réseaux d'eau d'irrigation traditionnelle, que ce soient des bassins ou des jardins	1

➤ **Renforcer la présence d'agriculteurs**

Citation	Nombre d'occurrence
Retour d'agriculteurs	1
Inciter à l'installation de nouveaux agriculteurs	1

➤ **Articuler enjeux agricoles et environnementaux (thématiques issues des échanges de synthèse avec la salle notamment au sujet des espaces boisés classés à Tolla)**



• **Synthèse**

Problématique identifiée	Enjeux prioritaires
Les conflits d'usages <i>des sols de partage de l'espace</i>	➤ Développer les outils juridiques et réglementaires en liens avec la réalité du territoire
Le manques de ressources <i>Des infrastructures manquantes où vieillissantes Un foncier peu accessible que ce soit sûr pour implantation ou la sécurisation des exploitations Le manque de ressources humaines pour pérenniser et installer des exploitations</i>	➤ Développer des filières adaptées au territoire et au changement climatique ➤ Développer les outils juridiques et réglementaires en liens avec la réalité du territoire ➤ Développer une approche collective qui tiens compte du patrimoine matériel et immatériel existant ➤ Renforcer la présence d'agriculteurs
La vulnérabilité accrue du territoire	➤ Articuler enjeux agricoles et environnementaux

L’atelier met en lumière une tension structurante du territoire : l’agriculture n’y apparaît plus uniquement comme une **activité productive, mais comme une fonction spatiale fragile, prise dans des dynamiques concurrentes d’urbanisation, de loisirs et de déprise rurale**. Les difficultés exprimées renvoient moins à des dysfonctionnements sectoriels qu’à une insuffisante organisation de l’espace, révélatrice d’un territoire où les usages se superposent sans hiérarchisation claire.

Les conflits d’usage identifiés traduisent avant tout un manque de lisibilité du projet spatial agricole et Sa faible articulation avec les autres composantes du projet de territoire. La pression immobilière, la porosité entre zones agricoles et touristiques, l’indétermination des espaces d’exploitation ou d’élevage témoignent **d’un foncier agricole traité comme une réserve ou un espace résiduel, plus que comme une composante structurante de l’armature territoriale**. La question de la divagation, fortement récurrente dans les échanges, agit ici comme un révélateur : elle signale une perte de maîtrise collective des espaces ouverts.

Cette fragilisation spatiale est renforcée par **un affaiblissement des supports matériels** de l’agriculture. Le vieillissement des réseaux d’irrigation, la fermeture progressive des estives, l’inadéquation ou l’absence d’infrastructures traduisent une déconnexion croissante entre la forme du territoire et ses usages productifs. **L’accès au foncier, souvent discontinu, précaire ou juridiquement instable**, empêche l’inscription des exploitations dans le temps long et contribue à la fragmentation des espaces agricoles. À cela s’ajoute une érosion des ressources humaines, qui accentue la discontinuité des pratiques et favorise l’abandon des parcelles.



Il est à rappeler que, la **déprise agricole à des effets systémiques**. Elle modifie les paysages, referme les milieux, accroît la vulnérabilité au risque incendie et affaiblit les continuités écologiques. L'atelier souligne ainsi que l'enjeu agricole ne peut être dissocié des problématiques environnementales : la **gestion des espaces ouverts et entretenus constitue un levier central de résilience territoriale**.

Les objectifs partagés esquissent en creux les fondements d'un projet territorial agricole. Il ne s'agit pas seulement de réguler, mais **de reconstruire une géographie lisible des usages**. La demande de zonages plus clairs, de règles adaptées, de conventions agricoles suivies, ou encore de dispositifs intercommunaux pour traiter la divagation traduit une attente forte vis-à-vis de la planification : celle d'un cadre capable de stabiliser les usages et de sécuriser les fonctions agricoles.

Parallèlement, **le développement de filières adaptées au territoire** – châtaigneraie, estives, nouvelles cultures maraîchères ou florales, agrotourisme – révèle une volonté de réinscrire l'agriculture dans une économie territorialisée, articulée aux paysages et aux usages locaux. Cette orientation suppose **une approche collective**, tant dans la gestion du foncier que dans l'organisation des équipements et des infrastructures, afin de dépasser l'isolement des exploitations et de redonner une cohérence fonctionnelle aux espaces agricoles. Il s'agit également de s'appuyer sur l'histoire agricole du territoire que ce soit dans la réhabilitation du matériel où des anciens usages ;

Enfin, la question du **renouvellement des agriculteurs apparaît comme indissociable du projet spatial**. L'installation ou le retour d'exploitants ne peut être envisagé sans un cadre foncier lisible, des espaces identifiés et des usages sécurisés. L'agriculture est ici pensée comme un outil d'aménagement, au même titre que l'habitat ou les équipements, participant à la structuration des paysages, à la prévention des risques et à l'équilibre global du territoire.

En définitive, l'atelier révèle un enjeu central pour la planification affirmer une agriculture reconnue comme composante structurante du projet d'aménagement du territoire, capable d'organiser les espaces ouverts, de limiter les conflits d'usage et de renforcer la cohérence territoriale à l'échelle intercommunale.



b. Economie et service

• Les problématiques

- Une carence de service qui s'observe particulièrement dans les espaces les plus contraint et remettant en cause les liens sociaux

	Citation	Nombre d'occurrence
Manques de services qui maintiennent les populations sur site	Absence de service à la personne	1
	Absence de transport public	1
	Manque de services médicaux	1
	Manque d'infrastructures pour la garde d'enfants	1
Déséquilibre entre les espaces plus ou moins contraints	Un axe routier majeur sous-exploité	Issus des échanges avec la salle
	Absence de commerce au village	1

- Absence d'infrastructures et de réglementations pour canaliser la pression touristique

Citation	Nombre d'occurrence
Fortes pressions touristiques estivales	1
Manque de développement du tourisme	1
Trop peu d'agri tourisme	1
Pas d'hôtels sur la commune	1
Absence d'hôtels	1

- Une méconnaissance des besoins et opportunité du territoire qui accentue les difficultés d'accès au foncier

	Citation	Nombre d'occurrence
Problématique du foncier entre absence de zone dédiée, les prix et la localisation	Absence de foncier	5
	Des prix des terrains exorbitants	1
	Manque de foncier public	2
	Difficulté à trouver du foncier	1
	Absence de zone de développement économique à cause de l'urbanisme	1
Manque de connaissances des besoins et opportunités	Manque de connaissance du besoin et de l'offre de foncier économique	1



- **Les objectifs communs**

- **Développer une politique d'infrastructures culturelles afin de renforcer les liens infra- et intercommunaux.**

Citation	Nombre d'occurrence
Infrastructure culturelle en extérieur	1
Cinéma ambulant	1
Animation pour maintenir le lien social	1
Inter village de belotte	1
Protection du patrimoine	1
Réflexion sportive intercommunale	1
Animation culturelle	1

- **Mener une politique d'équipement et d'infrastructure anticipant les grandes tendances et en s'appuyant sur les exemples passés vertueux**

	Citation	Nombre d'occurrence
S'appuyer sur des exemples vertueux, passés et actuels, pour développer des infrastructures artisanales et renforcer le tissu local.	Halles des artisans et des commerçants	1
	Commerces communaux	1
	Maintien des estives	1
Anticiper le vieillissement par une politique d'infrastructures implantées au cœur des territoires.	Maison de senior	1
	Maison médicale	1
Mener une politique d'infrastructures et de modalités de transport adaptée aux flux à l'année et saisonniers.	Transport	2
	Réseau routier adapté	2

- **Se doter d'outils juridiques et opérationnels pour définir et mener à bien une stratégie foncière pertinente.**

Citation	Nombre d'occurrence
----------	---------------------



• Synthèse

Problématiques identifiées	Enjeux prioritaires
Une carence de service qui s'observe particulièrement dans les espaces les plus contraint et remettant en cause les liens sociaux <i>Manques de services qui maintiennent les populations sur site</i> <i>Déséquilibre entre les espaces plus ou moins contraints</i>	➤ Développer une politique d'infrastructures culturelles afin de renforcer les liens infra- et intercommunaux. ➤ Mener une politique d'équipement et d'infrastructure anticipant les grandes tendances et en s'appuyant sur les exemples passés vertueux
Absence d'infrastructures et de réglementations pour canaliser la pression touristique	➤ Mener une politique d'équipement et d'infrastructure anticipant les grandes tendances et en s'appuyant sur les exemples passés vertueux
Une méconnaissance des besoins et opportunité du territoire qui accentue les difficultés d'accès au foncier	➤ Se doter d'outils juridiques et opérationnels pour définir et mener à bien une stratégie foncière pertinente.

Les échanges soulignent une **fragilisation des bases matérielles de l'économie productive**. L'absence de zones de développement économique identifiées, la rareté du foncier dédié, la hausse des prix des terrains et les contraintes réglementaires perçues comme bloquantes contribuent à **limiter l'implantation ou l'évolution des activités artisanales et de services productifs**. Le **foncier économique apparaît ainsi comme un espace indéterminé peu mobilisable**, ce qui freine l'ancrage durable des entreprises locales et renforce leur dépendance à des logiques opportunistes ou individuelles. L'artisanat, le petit commerce productif, les activités agricoles ou para-agricoles peinent à bénéficier d'un cadre spatial cohérent, capable de soutenir leur développement et leur visibilité. **L'absence de lieux identifiés** – halles artisanales, zones d'activités, espaces de transformation ou de mutualisation – contribue à une dispersion des fonctions productives et limite les synergies entre acteurs économiques.

La question touristique, fréquemment évoquée, révèle également les limites **d'une économie insuffisamment structurée**. Si la pression touristique estivale est bien identifiée, elle reste faiblement articulée aux activités locales. Le manque d'hébergements, la faiblesse de l'agritourisme et l'absence d'infrastructures adaptées traduisent un potentiel économique mal



valorisé. Le **tourisme ne s'inscrit pas encore comme un levier de diversification productive**, capable de soutenir les filières agricoles, artisanales ou commerciales, mais demeure une activité saisonnière dont les logiques territoriales de long terme sont en cours de structuration (cf stratégie touristique).

Les **carences de services mises en évidence** lors de l'atelier accentuent cette fragilité productive. L'absence de services à la personne, de solutions de mobilité collective ou d'équipements adaptés limite l'attractivité du territoire pour les actifs, les entrepreneurs et les salariés. La difficulté à maintenir une population en âge de travailler affaiblit mécaniquement le tissu productif local et renforce la dépendance à l'emploi extérieur. Les déficits de services ne relèvent donc pas uniquement d'un enjeu social, mais constituent un facteur structurel de fragilisation de l'économie productive.

Les objectifs partagés esquissent néanmoins les contours d'un projet économique territorial plus affirmé. La **volonté de développer des infrastructures artisanales**, telles que des halles ou des équipements mutualisés, traduit une attente forte en faveur d'une **économie de proximité organisée et visible**. Le maintien des estives, la valorisation des activités agricoles et la reconnaissance de leur rôle économique et paysager témoignent d'une volonté de réinscrire la production dans une **logique territoriale cohérente, articulée aux paysages et aux usages locaux**.

La demande d'une communauté de communes positionnée en opérateur économique et foncier constitue un point central des échanges. Elle traduit la reconnaissance d'un **besoin de portage public pour structurer le foncier productif**, sécuriser l'accès aux terrains, accompagner les projets et créer les conditions d'un développement économique maîtrisé. Cette attente dénote une approche collective de l'économie productive, dépassant les logiques communales ou individuelles.

Le futur PLUi est ainsi attendu comme un outil capable d'identifier, de hiérarchiser et de sécuriser les espaces de production, de renforcer les synergies entre agriculture, artisanat, tourisme et services, et de contribuer à la construction d'un territoire plus autonome, résilient et cohérent à l'échelle intercommunale.



c. Logement et cadre de vie

• Les problématiques

➤ Un sentiment de détérioration du cadre et des modes de vie caractéristiques du territoire

	Citation	Nombre d'occurrence
Difficulté à maintenir les habitant historiques dans certains villages	Difficulté de réhabiliter des maisons en indivision	1
	Problèmes de réseau routier	1
	Éloignement du bassin d'emploi	1
	Isolement au cœur des villages	1
	Manque de corses	1
	Manque de surfaces pour les résidents de la commune	1
Perte d'identité dans les relations sociales et le bâti	Manque d'animation territoriale	1
	Absence de cadrage des rénovations qui détruisent le paysage	1
	Perte du lien entre les formes de l'habitat et le lien social historique et l'identité du village	1
	Absence de lieux communs	1
	Équilibre nature-habitat remis en cause	1
	Problème de préserver l'architecture au village	1
	Absence d'habitat confortable	1
	Perte d'harmonie	1

➤ Inaccessibilité du foncier

Citation	Nombre d'occurrence
Coûts des terrains	1
Problèmes de financement	1
Perte de revenus	1
Prix inaccessibles pour les jeunes des villages	1
Coûts des surfaces	1
Problèmes de foncier	1
Problèmes de l'indivision	1

➤ Une inadéquation entre le règlement et les besoins/volontés locales

Citation	Nombre d'occurrence
Règlements trop contraignants	1



Absence de règlement	1
Règlement trop lourd	1
Règlement inadapté à la volonté politique	1
Absence de règlement concernant l'architecture	1
Réglementer l'architecture	1

- **Les objectifs communs**

- **Créer un cadre de vie favorable au maintien des populations sur sites sur l'ensemble des deux vallées**

	Citation	Nombre d'occurrence
Maintenir les populations sur site (jeune et senior)	Récupérez des logements pour y installer des jeunes.	1
	Réinvestissez le village par des jeunes.	1
	Construire ou réaménager des logements pour les jeunes résidents.	1
	Donnez la priorité aux jeunes des villages.	1
Mener des actions d'animation sur les deux vallées	Coordonnez les animations par vallée	1
	Pensez des animations pour les personnes âgées et les femmes des lieux de rencontres pour tous.	1
	Pensez des lieux de rencontres et de loisirs.	1

- **Se doter des bons outils pour récupérer un foncier aux services du logement et des aménagements publics**

	Citation	Nombre d'occurrence
Développer des fiches actions pour connaître les financements et encadrer les prix	Manque de connaissance des dispositifs	1
	Gagnez à l'euro million.	1
	Encadrement des prix du foncier.	1
	Encadrez les prix et poussez à la résidence principale.	1
Mener une stratégie foncière intercommunale cohérentes avec les objectifs locaux	Utilisez uniquement les permis de construire pour des résidences principales.	1
	Zones d'aménagement différées.	1
	Droits de préemption.	1
	Servitude de résidence principale.	1
	Réduire les droits de succession.	1
Mobiliser l'existant avec les outils adéquate	Récupérez des logements vacants et des biens sans maître.	2
	Rénovation et préservation du patrimoine architectural.	1



- **Faire un règlement adapté pour protéger l'existant et consacrer les futures zone urbaines avec un règlement opérationnel**

Citation	Nombre d'occurrence
Adapter le règlement.	2
Faire un règlement architectural pour préserver le patrimoine à intégrer à chaque commune.	1
Prendre en compte l'aspect opérationnel des projets pour éviter les mauvaises surprises post approbation	2

• **Synthèse**

Problématiques identifiées	Enjeux prioritaires
Un sentiment de détérioration du cadre et des modes de vie caractéristiques du territoire <i>Difficulté à maintenir les habitant historiques dans certains villages</i> <i>Perte d'identité dans les relations sociales et le bâti</i>	➤ Créer un cadre de vie favorable au maintien des populations sur sites sur l'ensemble des deux vallées ➤ Faire un règlement adapté pour protéger l'existant et consacrer les futures zone urbaines avec un règlement opérationnel
Inaccessibilité du foncier	➤ Se doter des bons outils pour récupérer un foncier au service du logement et des aménagements publics <i>Développer des fiches actions pour connaître les financements et encadrer les prix</i> <i>Mener une stratégie foncière intercommunale cohérentes avec les objectifs locaux</i> <i>Mobiliser l'existant avec les outils adéquate</i>
➤ Une inadéquation entre le règlement et les besoins/volontés locales	➤ Faire un règlement adapté pour protéger l'existant et consacrer les futures zone urbaines avec un règlement opérationnel

L'atelier « Logement et cadre de vie » met en évidence une tension centrale du territoire intercommunal : **le logement n'y apparaît plus seulement comme une réponse à des besoins résidentiels, mais comme un révélateur profond des transformations sociales à l'œuvre**. Les difficultés exprimées renvoient tant à **un déficit quantitatif de logements qu'à une perte**



progressive de cohérence entre les formes de l'habitat, les modes de vie et l'identité des villages, dans un contexte de fortes contraintes foncières et réglementaires.

Le sentiment largement partagé d'une **détérioration du cadre de vie** traduit d'abord une difficulté croissante à maintenir les populations historiques dans les villages. Les problématiques d'indivision, la complexité de la réhabilitation du bâti ancien, l'éloignement des bassins d'emploi et l'insuffisance des réseaux et des mobilités renforcent l'isolement, en particulier au cœur des villages. À cela s'ajoute un manque de surfaces accessibles dans les espaces les plus proches d'Ajaccio pour les résidents locaux, qui accentue la pression sur les ménages, notamment les jeunes et les familles, et alimente un **sentiment de dépossession résidentielle**.

Cette fragilisation résidentielle s'accompagne d'une **perte d'identité sociale et architecturale**. L'absence de cadrage des rénovations, la multiplication d'interventions ponctuelles déconnectées du contexte villageois et l'insuffisante prise en compte de l'architecture traditionnelle contribuent à une altération des paysages bâtis. Le lien historique entre les formes de l'habitat, l'organisation sociale et les usages collectifs tend à se distendre. Le manque de lieux communs, d'espaces de rencontre et d'animation accentue cette rupture, remettant en cause l'équilibre traditionnel entre nature, habitat et vie sociale. Le logement n'est alors plus perçu comme un support du lien social, mais comme un objet isolé, parfois en décalage avec son environnement.

L'inaccessibilité du foncier apparaît comme un facteur structurant de ces dynamiques. Les coûts élevés des terrains, les difficultés de financement, la baisse ou l'instabilité des revenus et la concurrence sur le marché immobilier rendent l'accès au logement particulièrement difficile pour les habitants des villages, et plus encore pour les jeunes. Les situations d'indivision, fréquentes dans le bâti ancien, bloquent la remise sur le marché de logements existants et contribuent à une forme de gel résidentiel. Le **foncier devient un facteur d'exclusion et de déséquilibre territorial**.

Ces tensions sont renforcées par une **inadéquation largement ressentie entre les règlements d'urbanisme et les besoins ou volontés locales**. Les règlements sont tour à tour qualifiés de trop contraignants, trop lourds, absents ou inadaptés aux orientations politiques locales. L'absence de règles architecturales claires, ou leur insuffisante opérationnalité, alimente une production résidentielle parfois déconnectée des objectifs de préservation du patrimoine et du cadre de vie. Cette situation nourrit une défiance vis-à-vis de l'outil réglementaire, perçu davantage comme un frein que comme un cadre structurant.

Face à ces constats, les objectifs partagés esquissent les fondements d'un projet résidentiel intercommunal plus affirmé. La **volonté de créer un cadre de vie favorable au maintien des populations sur site, jeunes comme seniors**, traverse l'ensemble des échanges. La récupération de logements existants, la réhabilitation du bâti ancien et la priorité donnée aux jeunes des villages traduisent une attente forte en faveur **d'un logement ancré localement, pensé comme un outil de revitalisation des villages plutôt que comme un simple produit immobilier**.

Parallèlement, la demande d'actions d'animation coordonnées à l'échelle des vallées souligne que **le cadre de vie ne peut être dissocié des usages sociaux**. Les lieux de rencontre, de loisirs et les animations intergénérationnelles apparaissent comme des compléments



indispensables à la politique de logement, permettant de recréer du lien social et de redonner une centralité aux villages.

La question **foncière est au cœur des leviers identifiés**. Les échanges expriment la nécessité de se doter d'outils opérationnels pour récupérer et maîtriser le foncier au service du logement et des équipements publics. L'encadrement des prix, la priorité donnée à la résidence principale, la mobilisation des zones d'aménagement différé, des droits de préemption ou des servitudes dédiées traduisent une volonté de reprise en main collective du foncier. La mobilisation des logements vacants, des biens sans maître et la rénovation du patrimoine architectural sont perçues comme des leviers essentiels pour répondre aux besoins sans étendre excessivement l'urbanisation.

Enfin, un consensus se dégage sur la nécessité d'un **règlement adapté, protecteur de l'existant et opérationnel pour les futurs secteurs urbains**. La demande d'un règlement architectural intégré à chaque commune, combinée à une meilleure prise en compte de la faisabilité des projets, traduit une attente forte vis-à-vis du PLUi : celle d'un outil capable de sécuriser les projets, d'éviter les dérives post-approbation et de garantir la cohérence entre intentions politiques et réalisations concrètes. Les outils comme la charte paysagère et architectural dont dispose Bastelica sont appréciés, un partenariat a été conclu avec le CAUE en vue de doter l'ensemble du territoire d'un cahier de recommandation architectural. Ces éléments viendront nourrir le règlement écrit et graphique du futur PLU.

Le futur PLUi est ainsi attendu comme un cadre capable de stabiliser les dynamiques résidentielles, de favoriser le maintien et le renouvellement des populations locales et de redonner aux villages une cohérence fonctionnelle et sociale à l'échelle des deux vallées.



2.2 Les attentes et problématiques qui font consensus

Les ateliers et les entretiens avec les maires convergent vers une même lecture : les difficultés exprimées ne relèvent pas d'un empilement de problèmes sectoriels, mais d'une **organisation territoriale à clarifier** pour éviter la superposition des usages, la fragmentation des espaces et la perte de cohérence entre lieux de vie, espaces productifs et milieux naturels. Cette attente est renforcée par la diversité des situations communales : certaines communes disposent déjà d'un cadre d'urbanisme abouti, d'autres restent soumises au RNU ou à des documents anciens, et sollicitent un accompagnement renforcé. Le PLUi est ainsi attendu comme un cadre commun capable de **mettre en cohérence**, tout en **différenciant** les réponses selon les réalités locales.

À travers l'ensemble des échanges, cinq grands enjeux transversaux se dégagent :

a. Construire une géographie lisible des usages pour réduire les conflits et stabiliser les équilibres du territoire

Le premier consensus porte sur la nécessité de **rendre lisible l'organisation des usages**, en particulier là où ils entrent en concurrence.

L'atelier agriculture et environnement montre que les tensions les plus vives ne proviennent pas seulement de difficultés agricoles, mais d'un territoire où les usages s'imbriquent sans hiérarchisation claire : porosité entre zone agricole et zone touristique, absence de définition de zones d'exploitation, pression immobilière, autant d'éléments qui génèrent des conflits de sols. La divagation, fréquemment citée, agit ici comme un révélateur : elle signale une perte de maîtrise collective des espaces ouverts, avec des effets concrets sur les paysages et sur la capacité à maintenir une activité agricole dans la durée.

Dans le même esprit, l'atelier économie et services souligne que l'économie productive souffre moins d'un manque d'initiatives que d'une organisation spatiale insuffisante : absence de zones de développement économique identifiées, difficultés à trouver du foncier, blocages par l'urbanisme, dispersion des activités artisanales, manque de lieux structurants (halles, espaces mutualisés). L'économie locale peine alors à se rendre visible et à produire des synergies.

Le PLUi est attendu comme l'outil capable de **traduire une hiérarchie claire des fonctions**, en distinguant mieux les espaces agricoles, touristiques, résidentiels et économiques, afin de réduire les frictions et de sécuriser les usages.



b. Préserver l'identité et la qualité du cadre de vie en encadrant les transformations du bâti

Le second enjeu transversal concerne **la préservation de l'identité rurale**, dans un contexte où les transformations du bâti, des modes de vie et des systèmes productifs traditionnels sont perçues comme rapides et parfois mal maîtrisées. Cette identité ne repose pas uniquement sur les formes architecturales, mais sur un ensemble cohérent associant habitat, pratiques agricoles, infrastructures anciennes et usages sociaux qui structuraient historiquement la vie locale.

L'atelier « logement et cadre de vie » fait apparaître **un sentiment partagé de détérioration** : difficulté à maintenir les habitants historiques, isolement au cœur des villages, éloignement des bassins d'emploi, fragilités de mobilité. Mais l'alerte porte aussi sur la perte d'identité dans les relations sociales et dans le bâti : absence de cadrage des rénovations « qui détruisent le paysage », rupture entre les formes de l'habitat et le lien social historique, absence de lieux communs, perte d'harmonie et difficulté à préserver l'architecture villageoise. Ces évolutions sont d'autant plus sensibles qu'elles s'opèrent dans des villages où le bâti ancien, les espaces ouverts et les pratiques agricoles formaient un système étroitement imbriqué.

Cette **fragilisation du cadre de vie est étroitement liée aux transformations du monde agricole**. La dégradation ou l'abandon progressif des infrastructures anciennes — réseaux d'irrigation traditionnels, jardins, terrasses, bergeries, estives — s'accompagne d'une perte des usages et des coutumes qui rythmaient la vie des villages. Ces éléments, au-delà de leur fonction productive, structuraient les paysages, organisaient les sociabilités et contribuaient à l'identité des lieux. Leur disparition ou leur sous-valorisation accentue la déconnexion entre habitat, espaces agricoles et pratiques quotidiennes, et participe à une forme de banalisation du cadre rural.

Ces constats rejoignent directement les entretiens avec les maires : la crainte d'une urbanisation diffuse et d'une perte d'identité sous l'effet des dynamiques ajacciennes traverse l'ensemble des communes, y compris celles encore relativement préservées. Les élus soulignent le risque de voir émerger des formes bâties et des usages incohérents avec la structure historique des villages, sans que les règles actuelles ne permettent de les encadrer efficacement. D'où une attente commune : le PLUi doit permettre de **réguler et qualifier les transformations, non pour figer le territoire, mais pour éviter une banalisation progressive des villages, de leurs paysages et de leurs fonctionnements sociaux et productifs**.

Cette attente s'inscrit également dans une réflexion économique. Les échanges font apparaître une volonté de s'appuyer sur **des exemples passés vertueux**, qu'il s'agisse de formes d'organisation agricole, artisanale ou commerciale qui ont durablement structuré la vie locale. La recherche de ces références n'est pas nostalgique : elle vise à identifier des modèles d'équilibre entre habitat, production et services, capables d'inspirer des formes contemporaines de développement économique de proximité, compatibles avec l'identité des villages et la qualité du cadre de vie.

Le consensus se traduit ainsi par une demande de règles architecturales adaptées, d'un règlement plus lisible et plus opérationnel, et d'une capacité à encadrer les rénovations comme



les constructions neuves avec une exigence de cohérence paysagère, fonctionnelle et économique. Le PLUi est attendu comme un outil capable de reconnecter le bâti aux usages, l'habitat aux activités productives et les transformations futures à l'histoire et aux savoir-faire du territoire.

c. Maintenir et renouveler les populations en articulant logement, services et sociabilités

Le troisième enjeu transversal vise le maintien des populations sur site, en particulier des jeunes et des seniors, en liant explicitement habitat, services et vie sociale.

Dans l'atelier logement, cette attente est formulée sans ambiguïté : récupérer des logements pour installer des jeunes, réinvestir les villages, construire ou réaménager des logements pour les jeunes résidents, donner la priorité aux jeunes des villages. **Cette orientation n'est pas uniquement résidentielle** : elle suppose un cadre de vie complet, avec des lieux communs, des espaces de rencontre et des actions d'animation coordonnées à l'échelle des vallées (animations pour personnes âgées, lieux de loisirs, coordination intercommunale).

L'atelier économie et services confirme cette dépendance : les manques de services à la personne, de transport public, de services médicaux et de garde d'enfants sont identifiés comme des facteurs de fragilisation des liens sociaux et comme des obstacles à l'attractivité résidentielle et au maintien des actifs. Le déséquilibre entre espaces contraints et espaces plus accessibles, et l'absence de commerce au village, renforcent l'idée d'un territoire où les conditions du quotidien deviennent un facteur de vulnérabilité.

Le consensus est donc celui d'une approche intégrée : on ne maintient pas durablement des habitants sans logement accessible, sans services et sans sociabilités, et inversement. Le PLUi est attendu comme un outil capable de structurer cette articulation, en consolidant les centralités, en soutenant l'offre de services et en anticipant les besoins liés au vieillissement.

d. Renforcer la base productive et organiser un développement économique de proximité

Le quatrième enjeu transversal porte sur la volonté d'un développement local équilibré, fondé sur **l'économie de proximité, l'agriculture et les circuits courts, avec un souci explicite d'éviter la concentration et la concurrence entre communes.**

L'atelier économie et services pointe une économie productive fragilisée par le manque d'infrastructures et de cadres de structuration : absence de zones dédiées, hausse des prix, manque de foncier public, difficulté à trouver du foncier, et plus largement une méconnaissance des besoins et opportunités. Il ne s'agit pas seulement d'accueillir des entreprises, mais de créer



les conditions d'un tissu productif visible, organisé et mutualisable : halles d'artisans et de commerçants, commerces communaux, équipements structurants, infrastructures adaptées.

Sur le volet touristique, les échanges soulignent une pression estivale réelle mais insuffisamment organisée : manque d'infrastructures et de règles pour canaliser la pression, absence d'hôtels, trop peu d'agritourisme. Le tourisme apparaît comme un potentiel à structurer dans une logique de long terme, mieux articulée à l'agriculture, à l'artisanat et aux services.

L'atelier agriculture et environnement complète ce diagnostic : développer des filières adaptées au territoire (agrotourisme, filières florales/maraîchères, châtaigneraie, estives) suppose des espaces stabilisés, des infrastructures et une organisation collective. La relance de l'agriculture familiale par les jardins et la réhabilitation des réseaux d'irrigation traditionnels montrent aussi que le développement productif attendu n'est pas uniquement « économique » : il est profondément territorial et culturel.

Le consensus intercommunal est donc celui d'un développement productif organisé, appuyé sur **des complémentarités fonctionnelles** entre communes et vallées, plutôt qu'une mise en concurrence des sites.

e. Mettre en place une ingénierie partagée et une gouvernance opérationnelle du PLUi

Les élus expriment de manière convergente une demande **d'ingénierie partagée, dans laquelle l'intercommunalité est attendue comme un appui structurant et non comme une instance de tutelle**. Cette ingénierie recouvre des besoins clairement identifiés : gestion et suivi des procédures d'urbanisme (élaboration, modifications, bilans), analyse environnementale et mise en compatibilité avec le PADDUC dans une logique d'adaptation aux réalités locales, mais aussi communication et concertation avec les habitants, perçues comme indispensables à l'appropriation du projet de PLUi.

Au-delà de ces dimensions classiques, les ateliers mettent en évidence un besoin spécifique et transversal **d'ingénierie foncière**, étroitement lié à l'accès au foncier, qui apparaît comme un point de blocage récurrent quel que soit le secteur abordé. Dans l'atelier agricole, l'accès au foncier conditionne la sécurisation des exploitations, la transmission, la remise en culture des parcelles et la gestion des espaces ouverts. Dans l'atelier économie et services, il constitue un frein majeur à l'implantation et à la structuration des activités productives, artisanales ou touristiques. Dans l'atelier logement et cadre de vie, il conditionne la capacité à produire du logement pour les résidents, à réhabiliter le bâti existant et à maintenir les populations locales.

Cette convergence souligne que **le foncier n'est pas seulement un enjeu réglementaire**, mais un objet d'ingénierie à part entière, nécessitant des compétences spécifiques : connaissance fine des situations foncières (indivisions, biens sans maître, foncier communal ou privé), mobilisation des outils juridiques existants, articulation entre projet d'aménagement et capacité réelle de mise en œuvre. Les communes, prises individuellement, peinent à porter seules ces démarches complexes et souvent longues, ce qui renforce l'attente d'un appui intercommunal structuré.



Pour autant, cette montée en puissance de l'ingénierie foncière ne **se substitue pas au besoin d'ingénierie mutualisée, mais en constitue un prolongement naturel**. Les échanges soulignent que les dispositifs attendus – règles plus adaptées, outils opérationnels, dispositifs intercommunaux pour traiter des problématiques transversales telles que la divagation, la gestion collective des espaces agricoles, le portage d'infrastructures ou l'animation territoriale – supposent une coordination à une échelle dépassant celle de la commune, tant sur le plan technique que politique.

Le PLUi est ainsi attendu non seulement comme un document de planification, mais comme un **cadre d'action partagé**, capable d'articuler réglementation, ingénierie et mise en œuvre opérationnelle. Il doit offrir un document lisible et stable, limitant les risques de blocages ou de remises en cause post-approbation, tout en restant suffisamment souple pour accompagner les projets dans le temps long.

f. Conclusion sur les attentes :

À travers les ateliers thématiques et les entretiens avec les élus, se dégage une attente convergente et structurante : le futur PLUi doit dépasser une logique de juxtaposition de règles et de zonages pour s'affirmer comme un document intégrateur, traduisant un projet de territoire ambitieux, partagé et lisible à l'échelle intercommunale. Il est attendu non seulement comme un cadre réglementaire, mais comme un outil capable d'organiser les usages du sol, de préserver l'identité des villages, de maintenir et renouveler les populations, de structurer une économie productive de proximité et de renforcer durablement la gouvernance intercommunale.

Le Celavu Prunelli est un territoire aux multiples facettes — entre basse et haute vallée, entre espaces contraints et espaces plus accessibles, entre pressions urbaines et dynamiques de déprise — mais ces contrastes ne sont pas perçus comme des contradictions. Ils constituent au contraire une richesse territoriale, à condition d'être reconnue, hiérarchisée et organisée. Le PLUi est ainsi attendu comme le cadre permettant d'articuler ces logiques différenciées, de maîtriser l'urbanisation sans freiner les dynamiques locales, de préserver les centralités rurales, d'intégrer les mobilités comme levier de cohésion et de protéger les espaces agricoles et naturels comme fondements de l'identité et de la résilience du territoire.

Au-delà de la planification, les élus expriment l'attente d'un document capable de soutenir, d'orienter et parfois de provoquer un ensemble d'actions et de programmes opérationnels à l'échelle du territoire : stratégies foncières, politiques de logement et de revitalisation des villages, structuration de filières agricoles et artisanales, équipements et services de proximité, actions en faveur du cadre de vie, de la transition environnementale et énergétique. Le PLUi est ainsi envisagé comme une charpente stratégique, destinée à donner de la cohérence aux initiatives existantes et à créer les conditions de nouveaux projets collectifs.

En définitive, le futur PLUi est attendu comme un outil de mise en mouvement du territoire : un document capable de traduire une vision partagée, d'anticiper les évolutions, et de garantir que les choix d'aménagement s'inscrivent dans une trajectoire maîtrisée, durable et solidaire pour l'ensemble des communes du Celavu Prunelli.



Partie III : Une gouvernance à la hauteur du pari



3.1 Rappel réglementaire et des enjeux

a. Le document

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document de planification qui fixe, à l'échelle de l'intercommunalité, les règles d'utilisation du sol et les orientations d'aménagement du territoire. Il se substitue aux documents communaux existants (PLU, cartes communales) et s'impose à toutes les décisions d'urbanisme.

Sur le plan juridique, le PLUi est :

- Un document réglementaire opposable, servant de base à l'instruction des permis de construire, déclarations préalables et permis d'aménager ;
- Un document élaboré par l'EPCI compétent, conformément aux articles L.151-1 et L.153-1 du Code de l'urbanisme ;
- Un document qui doit être compatible avec les documents de rang supérieur, notamment le SCOT lorsqu'il existe et, en Corse, avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC), conformément à l'article L.4424-11 du Code général des collectivités territoriales.

Le PLUi constitue ainsi un socle juridique commun, garantissant la cohérence des règles d'urbanisme tout en intégrant les spécificités locales.

L'élaboration d'un PLUi répond à plusieurs enjeux majeurs pour le territoire.

- **Un outil de cohérence territoriale**

Le PLUi permet de dépasser une approche communale fragmentée de l'urbanisme pour construire une vision partagée à l'échelle du bassin de vie. Il articule :

- Habitat et démographie,
- Développement économique et agricole,
- Mobilités,
- Protection des paysages, des espaces naturels et forestiers,
- Prévention des risques.

Cette approche intégrée répond aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose un équilibre entre développement urbain et préservation des ressources.

- **Un levier de maîtrise foncière et de sobriété**

Le PLUi est aujourd'hui l'outil central pour :

- Encadrer la consommation foncière,
- Limiter l'étalement urbain,



- Organiser le développement prioritairement dans les secteurs déjà équipés,
- Décliner localement l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Ces objectifs découlent directement de l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Pour les élus, le PLUi constitue un cadre sécurisant, permettant de justifier les choix d'urbanisation ou de protection des espaces agricoles et naturels.

- **Un outil de sécurisation et d'ingénierie pour les communes**

Le PLUi apporte :

- Une sécurisation juridique des autorisations d'urbanisme ;
- Une ingénierie mutualisée (études, diagnostics, environnement, concertation) ;
- Un cadre permettant d'inscrire les projets communaux dans une stratégie intercommunale cohérente, sans remettre en cause les identités locales.

Les communes sont associées à toutes les étapes de la procédure, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme.





b. Les enjeux de la prescription

Le présent rapport est destiné à être annexé à la prescription du PLU(i). La délibération de prescription constitue l'acte juridique qui engage officiellement la procédure d'élaboration du PLUi. Elle est prévue par l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme et conditionne la régularité de l'ensemble de la démarche sous réserve que la conférence intercommunale ait eu lieu avant.

La partie II du présent rapport a pour vocation d'alimenter la partie fixant les objectifs poursuivis par le PLUi qui doivent être clairement énoncés et adaptés aux réalités du territoire dans la délibération.

La troisième partie a pour objectif de nourrir les trois autres points réglementaires et nécessaire à la lisibilité et à la bonne conduite de la procédure :

- **Les modalités de concertation avec la population**

La loi impose une concertation continue tout au long de l'élaboration du PLUi (articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme). La délibération doit préciser les formes de concertation envisagées (réunions publiques, ateliers, outils numériques, registres, etc.).

Nb : La concertation constitue à la fois :

- Une obligation légale,
- Un levier d'appropriation du projet par les habitants,
- Une garantie de solidité juridique du document.

- **Les modalités d'association des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Sont notamment associées : l'État, la Collectivité de Corse, les chambres consulaires, les autorités environnementales, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme.

- **Les modalités de gouvernance et de suivi : collaboration avec les communes membres**

(Article L153-8 du Code de l'urbanisme)

La délibération précise généralement :

- L'organisation politique et technique de la démarche,
- Les instances de pilotage,
- Les modalités de suivi du projet.



c. Rappel de la charte

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de communes du Celavu Prunelli a souhaité se doter d'une charte de gouvernance afin de définir clairement les principes, les instances et les modalités de décision qui encadreront l'ensemble de la procédure. La charte sera amendée avec les conclusions du présent rapport et annexée à la délibération de prescription du PLUi(i)

Cette charte vise en premier lieu à assurer la cohérence territoriale de l'aménagement et du développement durable, en dépassant une approche strictement réglementaire pour construire un véritable projet de territoire partagé. Elle affirme également la volonté de fédérer les communes autour d'orientations partagées, tout en respectant leurs spécificités locales et leurs vocations propres. Enfin, elle place la prise en compte des attentes des habitants au cœur du processus d'élaboration du PLUi, à travers des dispositifs de concertation structurés.

Trois principes directeurs fondent cette gouvernance :

- La transparence des décisions et des arbitrages ;
- La participation active et équitable de l'ensemble des communes membres ;
- Le respect des intérêts locaux, assorti d'un mécanisme formalisé de traitement des désaccords lorsqu'un projet est susceptible de porter atteinte aux intérêts légitimes d'une commune.

La gouvernance du PLUi s'organise autour de plusieurs instances complémentaires. Le Conseil communautaire, organe délibérant, statue sur les grandes étapes de la procédure (prescription, arrêt, approbation), après préparation des décisions par le Bureau communautaire et la Conférence des maires.

Les conseils municipaux sont associés à toutes les étapes clés : leurs avis sont systématiquement requis, garantissant une implication directe des communes dans la construction du document intercommunal.

Le Bureau communautaire / Conférence des maires, qui tient lieu de comité de pilotage politique, réunit le président de l'intercommunalité et l'ensemble des maires. Il pilote la procédure d'élaboration du PLUi, oriente les choix stratégiques, valide les documents structurants (diagnostic, PADD, règlement, zonage) et prépare les décisions soumises au Conseil communautaire. En cas de désaccord majeur, un comité d'arbitrage, composé du président et d'au moins quatre maires, est chargé de proposer une solution équilibrée, avec l'appui éventuel des techniciens et experts.

Une cellule technique, réunissant le chef de projet les services de l'intercommunalité, des communes, les services de l'État, les personnes publiques associées et les bureaux d'études, assure le suivi opérationnel de la démarche. Elle contribue aux éléments techniques à la concertation et pilote la rédaction des documents du PLUi.



Enfin, des ateliers thématiques ou géographiques associent élus, techniciens, habitants, associations et experts afin d'approfondir certains enjeux spécifiques (paysages, mobilités, biodiversité, risques, etc.) et d'enrichir le projet intercommunal par des propositions concrètes.

La charte précise également les modalités de concertation avec le public, articulées autour de réunions publiques aux grandes étapes de la procédure, d'un site internet dédié, d'outils numériques collaboratifs et de dispositifs de remontée des contributions en mairie.

Elle encadre enfin le traitement des documents d'urbanisme communaux en cours, dont la maîtrise d'ouvrage est transférée à l'intercommunalité lors de la prise de compétence, ainsi que les conditions d'exercice du droit de préemption urbain, fondées sur un principe de coordination étroite entre l'EPCI et les communes.

3.2 Retour sur l'atelier concertation et modalités techniques de concertation

a. Points de vigilance exprimés par les élus

- **Sur la méthode et la compréhension de la démarche**
 - Nous ne voulons pas rassembler peu de personnes et rester centrés sur les mêmes sujets, sans vision de projet pour le territoire.
 - Nous ne voulons pas que la démarche de PLUi ne soit pas comprise.
 - Nous ne voulons pas que la population ne soit pas informée.
 - Nous ne voulons pas que l'intercommunalité change de méthodologie en cours de démarche.
- **Sur la gouvernance et le rôle des élus**
 - Nous ne voulons pas d'une concertation dans laquelle les conseillers seraient exclus.
 - Nous ne voulons pas que les décisions du conseil municipal ne soient pas appliquées.
- **Sur les dérives possibles du débat public**
 - Nous ne voulons pas que les problèmes d'intérêt personnel prennent le pas sur les problèmes d'intérêt collectif.
 - Nous ne voulons pas que les intérêts personnels prennent le dessus.
 - Nous ne voulons pas laisser certaines personnes orienter les débats pour de mauvaises raisons.
 - Nous ne voulons pas exclure les plus jeunes des débats.
- **Sur le contenu des échanges et le projet de territoire**
 - Nous ne voulons pas de sujets trop généraux, déconnectés des réalités locales.
 - Nous ne voulons pas de la métropole.
 - Nous ne voulons pas d'un KFC, ni d'un Burger King.



b. Attentes formulées par les élus

• Organisation des réunions et des groupes de travail

- Nous voulons des réunions ciblées.
- Nous voulons des réunions ciblées pour des groupements pertinents de communes.
- Nous voulons des réunions par thème.
- Nous voulons des réunions de groupes de communes appartenant au même secteur et travaillant sur les mêmes thèmes.
- Nous voulons que la situation géographique des communes soit prise en compte et que les groupes de travail soient organisés en conséquence.

• Thématisation des échanges

- Nous voulons des points thématiques par secteur.
- Nous voulons réunir les acteurs par secteur et par thème, qu'il s'agisse des sujets agricoles, économiques, commerciaux ou du logement.
- Nous voulons recevoir les personnes par profession et par thème.

• Information et suivi des élus

- Nous voulons des points d'information réguliers pour les élus municipaux.

• Modalités de concertation et outils mobilisés

- Nous voulons une communication ciblée.
- Nous voulons une concertation adaptée au type de public, n'hésitant pas à mobiliser les nombreux outils du numérique, par exemple les sondages sur les réseaux sociaux.
- Nous voulons une concertation avec des temps de parole équilibrés.
- Nous voulons mettre à disposition des outils de concertation.
- Nous voulons le jeu de société.

➤ Finalité de la démarche

- Nous voulons réussir à intégrer le plus grand nombre.
- Nous voulons faire valoir l'intérêt général.

c. Les grands principes actés

- Respecter la charte de gouvernance.
- Éviter les réunions trop généralistes afin de privilégier des approches sectorisées et des thématiques spécifiques.
- Donner toute sa place au conseil municipal.
- Garantir un bon niveau d'information à destination des populations et des élus.
- Garantir un équilibre des constructions afin de maintenir l'intérêt général et d'éviter les effets de rattrapage ou de dérive.
- Prévoir des ateliers non seulement ciblés thématiquement, mais également cohérents géographiquement.



- Prévoir des concertations et des modalités de communication adaptées aux différents types de public.
- Mettre à disposition des populations un outil général de concertation permettant l'information et l'expression.
- Utiliser des outils de concertation originaux et pertinents localement, dans une logique de PLUi comme laboratoire d'expérimentation et pour ce faire ne pas hésiter à utiliser des outils de collaboration et de concertation innovants.
- Garder en permanence en ligne de mire l'intérêt général.

L'atelier consacré aux modalités techniques, à la gouvernance et à la concertation s'inscrit comme une étape structurante de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Celavu Prunelli. Il a permis de rappeler collectivement les grandes étapes du processus d'élaboration du PLUi, depuis la prescription jusqu'à l'approbation du document, et d'en préciser les enjeux méthodologiques.

Au-delà du calendrier réglementaire, cet atelier a surtout mis en évidence un point central pour la note de prescription : la nécessité d'y inscrire explicitement les modalités de gouvernance et de concertation, afin de sécuriser la méthode dès l'origine et de garantir une articulation claire entre l'intercommunalité et les communes tout au long de la procédure. Les échanges ont confirmé que la réussite du PLUi repose autant sur la qualité du projet que sur la lisibilité de la méthode, la stabilité du cadre de travail et la place donnée aux élus municipaux.

L'atelier a également permis d'aborder de manière approfondie les modalités de concertation avec la population, considérées comme un levier déterminant de compréhension, d'appropriation et de légitimité du futur document. L'intervention d'une association spécialisée dans les démarches participatives a apporté un éclairage opérationnel sur les nouvelles formes de concertation, en identifiant clairement les écueils à éviter et les conditions de réussite d'une démarche réellement inclusive, notamment vis-à-vis des publics les plus jeunes.

Enfin, cet atelier a été l'occasion d'annoncer le lancement du premier jeu d'aménagement sérieux à destination des communes rurales de Corse, et de proposer que le Celavu Prunelli devienne, dans le cadre du PLUi, un territoire test pour cet outil innovant de médiation et de concertation.

Les échanges ont donné lieu à une expression très directe des élus, traduisant à la fois des points de vigilance forts et des attentes précises quant à la conduite de la démarche.

Les élus ont d'abord exprimé ce qu'ils ne souhaitent pas voir émerger dans le cadre du PLUi. Ils ont clairement indiqué leur refus d'une démarche reposant sur un nombre restreint de participants, centrée sur les mêmes sujets et dépourvue de vision de projet pour l'ensemble du territoire. Le risque d'une démarche incomprise, insuffisamment expliquée ou mal relayée auprès de la population a été identifié comme un point d'alerte majeur.

De manière récurrente, les élus ont insisté sur la nécessité d'éviter toute confiscation du débat par des intérêts personnels ou des logiques individuelles, susceptibles de prendre le pas sur l'intérêt collectif. Ils ont également rappelé leur refus d'une concertation qui exclurait les conseillers municipaux ou qui remettrait en cause l'application des décisions prises en conseil municipal. La stabilité de la méthode a été affirmée comme une exigence : l'intercommunalité ne doit pas modifier la méthodologie en cours de démarche.



Les élus ont par ailleurs exprimé leur rejet de sujets trop généraux, déconnectés des réalités locales, ainsi que leur attachement à un modèle de développement conforme à l'identité du territoire, excluant toute logique assimilable à une métropolisation ou à des implantations commerciales standardisées sans lien avec le tissu local. Enfin, l'exclusion des plus jeunes des débats a été clairement identifiée comme un échec à éviter.

En contrepoint, les élus ont formulé une série d'attentes convergentes. Ils ont exprimé le souhait de réunions ciblées, organisées à la fois par thèmes et par groupements pertinents de communes, tenant compte des réalités géographiques et fonctionnelles du territoire. L'objectif est de réunir les acteurs concernés par des enjeux similaires — agricoles, économiques, commerciaux, résidentiels — afin de favoriser des échanges concrets et opérationnels.

La concertation est pensée comme différenciée selon les publics, avec une communication ciblée, des outils adaptés et un recours assumé aux outils numériques, notamment pour toucher un public plus large et intégrer les plus jeunes. Les élus ont insisté sur la nécessité de garantir des temps de parole équilibrés et de mettre à disposition des outils de concertation accessibles à tous.

Ils ont également exprimé le besoin de points d'information réguliers à destination des élus municipaux, de restitutions thématiques intermédiaires et de rencontres organisées par profession et par thème, afin de renforcer l'appropriation progressive du projet. L'intérêt porté au jeu d'aménagement sérieux illustre cette volonté de mobiliser des outils innovants pour intégrer le plus grand nombre et renouveler les modalités de participation.

À l'issue de l'atelier, plusieurs principes structurants ont été clairement actés et ont vocation à être inscrits dans la note de prescription du PLUi.

Il s'agit en premier lieu de respecter la charte de gouvernance, en affirmant la place centrale des conseils municipaux et en positionnant l'intercommunalité comme un acteur d'appui, de coordination et d'ingénierie partagée. Les élus ont souhaité éviter les réunions trop généralistes au profit d'approches sectorisées, thématiques et géographiquement cohérentes.

La garantie d'un haut niveau d'information, à destination des populations comme des élus, a été réaffirmée, tout comme la nécessité de maintenir un équilibre dans les choix d'aménagement afin de préserver l'intérêt général et d'éviter les effets de rattrapage ou de dérive. Les modalités de concertation et de communication devront être adaptées aux différents types de public, avec la mise à disposition d'un outil général de concertation permettant information, expression et contribution.

Enfin, les élus ont affirmé leur volonté de faire du PLUi un laboratoire d'expérimentation, en mobilisant des outils de concertation et de collaboration innovants, pertinents localement, tout en gardant en permanence l'intérêt général comme fil conducteur de la démarche.

Enfin il a été clairement formulé une volonté de garantir l'intérêt général et d'assumer pleinement ce rôle. L'intégration de la langue corse est également une volonté du territoire.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/02/2026
Publication : 28/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



d. Schéma organisationnel

