



DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI

SEANCE DU VINGT SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT SIX

DELIBERATION N°DCC2026-006

Nombre de membres :

Afférents au conseil communautaire : 24

En exercice : 24

Qui ont pris part à la délibération : 14

Absents : 10

Pouvoir : 0

Pour : 14

Contre : 0

Abstentions : 0

Date de la convocation : 22 Janvier

2026

Date d'affichage : 28 Janvier 2026

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

Etaient présents : Pierre-François BELLINI, Félix BRUSCHI, François CHIARASINI, Monique CHIOCCA, Gabrielle FOLACCI, Madeleine GUGLIELMI, Noël Dominique LIVRELLI, Thérèse MALU, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Paul MAZZACAMI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Patrick NANNI, Antoine OTTAVI, Dominique VINCENTI.

Etaient absents : Corinne DIANI, Roselyne FOLACCI, Ange-Marie GAMBARELLI, Jean-Baptiste GIFFON, Jean-Luc GIOCANTI ; Achille MARTINETTI, Catherine MAZZACAMI, Marie-France ORSONI, Antoine PELLEGRINETTI, Pierre POLI.

Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU PLUI DU CELAVU PRUNELLI : DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION AUPRES DU PUBLIC.

Annexes : Note d'information / Charte de gouvernance

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les articles L. 103-2 et suivants, L. 131-4 et L.131-5, L. 132-1 et suivants, L. 132-7, L. 132-9 à L. 132-13, L. 153-8, L. 153-11, R. 132-1 et R. 132-2, R 132-4 à R. 132-10, R. 153-1, R. 153-20 à R. 153-22, L. 160-1 et suivants, R. 163-1 et suivants ;

Vu La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN),

Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience).

Vu Loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite loi Huwart)

Vu le PADDUC dans sa version en vigueur.

Vu l'arrêté préfectoral modifié n°93-1389 du 1er septembre 1993 portant création de la communauté de communes de la Haute Vallée de la Gravona ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 16-2053 du 25 octobre 2016 portant modification du périmètre de la communauté de communes de la Haute Vallée de la Gravona ;

Vu l'arrêté n° 2A-2025-05-26-0001 du 26 mai 2025 portant modifications statutaires de la communauté de communes du Celavu Prunelli

Vu l'arrêté n° 2A-2025-06-06-0001 du 6 juin 2025 portant modification de l'arrêté n° 2A-2025-05-26-0001 du 26 mai 2025 portant modifications statutaires de la communauté de communes du Celavu Prunelli

Vu l'avis de la conférence Intercommunale qui s'est tenue à l'initiative du Président de la Communauté Commune et qui a réuni les Maires des communes concernées par la procédure d'élaboration le 22 janvier 2026, à l'occasion de laquelle ont été présentées les modalités de la présente prescription ;

Accusé certifié exécutoire

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

Pour l'autorité compétente par délégation

**Vu** le PLU de Bastelicaccia dont la révision générale a été prescrite en 2022**Vu** le PLU d'Eccica Suareda**Vu** le PLU d'Ocana**Vu** le PLU de Todda dont la révision générale a été prescrite en 2019**Vu** la Carte communale de Bastelica**Vu** la Carte communale de Bocognano**Vu** le PLU de Carbuccia**Vu** la Carte communale de Véro et PLU prescrit en 2014**Vu** la note d'information annexée à la présente délibération**Vu** la charte de gouvernance annexée à la présente délibération**EXPOSE DES MOTIFS :****Le président rappelle aux élus :**

Le 26 mai 2025 le conseil communautaire a voté à la majorité absolue l'évolution des statuts de la Communauté de communes du Celavu Prunelli pour renforcer ses compétences obligatoires. Cette dernière est ainsi devenue est compétente en matière de procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme couvrant les 10 communes composant son territoire. Les procédures de révision générale ou d'élaboration de documents communaux en cours à cette date seront poursuivies par les services intercommunaux. Etant donné l'avancement des dossiers, il a été jugé que les trois approbations des documents d'urbanisme communaux en cours auraient lieu suffisant en amont de celle du PLU(i) pour que l'exercice demeure pertinent pour les communes concernées. En parallèle la Communauté de commune engage l'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal dont la présente délibération est la prescription. Ce dernier se substituera aux documents en vigueur y compris ceux dont l'approbation est prévue pour les prochaines années.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document stratégique qui traduit l'expression du projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

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. La prescription précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément aux 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.). 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.

La délibération précisera 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.

La délibération précisera 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.



L'ensemble des éléments mentionnés ci-après sont issus des échanges entre les services intercommunaux et les élus ainsi que du séminaire PLU(i) dont les ateliers se sont déroulés du 25 novembre au 17 décembre 2025. La note d'information annexée à la présente délibération fait une restitution plus détaillée de ces derniers.

Ainsi, la présente délibération vise à :

- Prescrire le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Celavu Prunelli
- Présenter le contexte de la procédure d'élaboration du PLU(i) ;
- Définir les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU(i) ;
- Fixer les modalités de gouvernance et de collaboration avec les communes
- Fixer les modalités de la concertation avec le public ;
- Fixer les modalités d'association des PPA
- Rappeler les étapes de la procédure ;

1° Le contexte de l'élaboration du PLUi du Celavu Prunelli

Le Celavu Prunelli se dessine avant tout comme un territoire de vallées, où la géographie et l'histoire ont façonné 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 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. À l'échelle intercommunale, ces dynamiques s'inscrivent dans un territoire globalement attractif, qui n'a pas encore franchi le seuil des 10 000 habitants et connaît une croissance constante (+1,3%/ans depuis 2016) portée principalement par les migrations résidentielles. Le fonctionnement économique confirme cette intégration à l'orbite ajaccienne : une majorité des actifs travaille hors du territoire, tandis que l'économie locale repose sur un tissu d'activités de proximité, de services, d'artisanat et sur une agriculture encore structurante, notamment pastorale. Cette agriculture, loin d'être marginale, joue un rôle essentiel dans l'entretien des paysages, la prévention des risques et l'identité du territoire.

Si les vallées structurent l'armature physique du territoire, ce sont bien les communes, par leurs morphologies et leurs trajectoires propres, qui traduisent concrètement la manière dont l'espace se transforme. Cette diversité constitue une richesse, mais également un enjeu de cohérence. Les situations observées ne s'excluent pas : elles s'imbriquent et participent d'un même système territorial, dont l'équilibre repose sur la reconnaissance des spécificités locales et sur une lecture différenciée des dynamiques à l'œuvre. C'est dans cette optique que le territoire peut être appréhendé à travers quatre grands ensembles, non comme des catégories figées, mais comme des figures géographiques révélatrices des tensions et des équilibres internes.

- **Un premier ensemble** correspond à une polarité de piémont, directement exposée aux influences métropolitaines. Cet espace concentre une part importante de la croissance résidentielle et des équipements, portée par l'accessibilité, les replats disponibles et la proximité des grands bassins d'emploi. La dynamique y est marquée par une urbanisation soutenue, majoritairement résidentielle, qui confère à ce secteur un rôle structurant à l'échelle intercommunale, tout en générant des tensions liées à la consommation d'espace, aux mobilités et à l'insertion paysagère.
- **Un second ensemble** regroupe des communes dites bicéphales, organisées autour d'une dualité ancienne entre un village de hauteur, dense et patrimonial, et une plaine ou un piémont plus accessible, aujourd'hui support principal de l'urbanisation contemporaine. Cette structure, héritée des logiques historiques

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/02/2026

Publication : 28/01/2026

Pour l'autorité compétente par délégation



d'implantation, se trouve aujourd'hui réinterrogée par l'intensification des dynamiques résidentielles dans les secteurs bas. L'enjeu majeur tient à l'équilibre entre ces deux pôles, afin d'éviter que le développement de la plaine n'affaiblisse durablement la centralité du village ancien et la lisibilité communale.

- **Un troisième ensemble** correspond à des communes rurales à centralité unique, structurées autour d'un chef-lieu clairement identifié. Leur organisation spatiale repose sur une urbanisation concentrée, rendue lisible par une morphologie compacte et par des extensions limitées. Le relief, les contraintes naturelles et l'accessibilité jouent ici un rôle déterminant, limitant les possibilités de diffusion du bâti. Ces communes occupent une fonction d'équilibre dans l'armature territoriale : elles ne polarisent pas fortement, mais assurent une continuité de l'habitat et de la vie rurale dans des secteurs contraints.
- **Enfin, un quatrième ensemble** se distingue par des polarités rurales de montagne, relativement autonomes, où la centralité locale s'appuie sur la concentration des services, des équipements et sur une attractivité liée aux paysages et aux activités de montagne. Leur éloignement relatif des influences métropolitaines, combiné aux contraintes fortes du relief, conforte un modèle fondé sur la consolidation du village-centre et sur une maîtrise stricte des extensions. L'enjeu y réside principalement dans le maintien d'une vie à l'année et dans la préservation des équilibres paysagers et agro-pastoraux.

Dans son ensemble, cette lecture met en évidence un territoire ni uniforme ni fragmenté, mais structuré par un gradient allant du piémont attractif aux centralités rurales et montagnardes, en passant par des communes de transition. La diversité des situations communales constitue ainsi un élément central de compréhension du Celavu Prunelli : elle appelle une approche fine, attentive aux morphologies et aux dynamiques locales, afin de préserver la cohérence globale du territoire sans nier ses contrastes.

Parallèlement, le territoire du Celavu Prunelli présente une forte hétérogénéité en matière de documents d'urbanisme. Certaines communes disposent de PLU récents ou en cours d'actualisation, d'autres sont dotées de documents plus anciens, parfois antérieurs aux cadres stratégiques régionaux, tandis que plusieurs communes demeurent soumises au Règlement National d'Urbanisme. Cette situation génère des niveaux de maîtrise de l'urbanisation très variables et limite la capacité à porter une vision cohérente à l'échelle du bassin de vie. Le PADDUC en sa qualité de document régional ne peut régler à lui seule cette différence. De même les outils et l'échelle d'un éventuel Schéma de Cohérence Territorial sont jugés insuffisant pour une action efficace en matière de développement territoire sur le périmètre de l'intercommunalité réaffirmé dans la résolution RCC n°2024 002 relative à la carte administrative territoriale locale et la création d'une métropole 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 tant dans un souci de traduction locale de la loi Montagne que de gestion durable du territoire. Pourtant, ces espaces, malgré leurs spécificités, forment un territoire cohérent, dont la gestion exige une vision globale et nuancée. Pour être pertinent, le PLUi devra intégrer cette articulation subtile entre les héritages des communautés agro-sylvo-pastorales, les documents d'urbanisme existants et les pressions urbaines croissantes. Cette interaction conditionne les formes urbaines, les schémas de mobilité, les tensions foncières et les équilibres paysagers. L'ignorer reviendrait à méconnaître les dynamiques profondes qui façonnent le territoire et en déterminent l'avenir.

2. Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi du Celavu Prunelli

Ce document permettra de décliner et de poursuivre un projet de territoire communautaire à l'échelle de 10 communes. Il devra s'inscrire dans les objectifs définis par la loi, qui sont notamment rappelés dans les articles L.101-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, et inscrire le développement durable comme fil conducteur de l'ensemble de ses orientations.



Les difficultés exprimées sur le territoire ne relèvent pas d'un empilement de problèmes sectoriels, mais d'une organisation territoriale à clarifier pour éviter la superposition des usages et la perte de cohérence entre lieux de vie, espaces productifs et milieux naturels. La préservation environnementale et la logique de sobriété foncière telles que prônées par les dernières grandes Lois cadres (notamment climat et résilience de 2021) sont présentes en filigrane des cinq grands enjeux transversaux qui se dégagent des échanges avec les élus. Ces enjeux traduisent les objectifs attendus par la loi et la jurisprudence dans le cadre de la présente délibération.

1. Construire une géographie lisible des usages pour réduire les conflits et stabiliser les équilibres du territoire dans une logique d'aménagement durable.

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 réalisé 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. Cette hiérarchisation permet également de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques du territoire.

2. 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 habitats 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 ainsi 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 accentuée 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 en territorialisant la grande loi cadre de l'urbanisme 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.

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. 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. En offrant des outils de maîtrise foncière tels que les emplacements réservés le PLU (i) contribuera au renforcement de l'offre en équipements publics.

4. 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. Le PLU en consacrant des zones de production et/ou d'activité et en prévoyant les outils fonciers pour accompagner les projets de structuration économique veillera maintenir cette cohérence territoriale.

5. 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. Le PLU(i) offre des outils fonciers qui viennent renforcer le droit de préemption urbain actuellement en place sur le territoire et qui devront être mis au service des différents projets communaux et intercommunaux.



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.

4. Les modalités de gouvernance et de suivi : collaboration avec les communes membres

Les communes sont associées à toutes les étapes de la procédure, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. Cette dernière s'est tenue le 22 janvier 2026.

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. 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, débat PADD, 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.

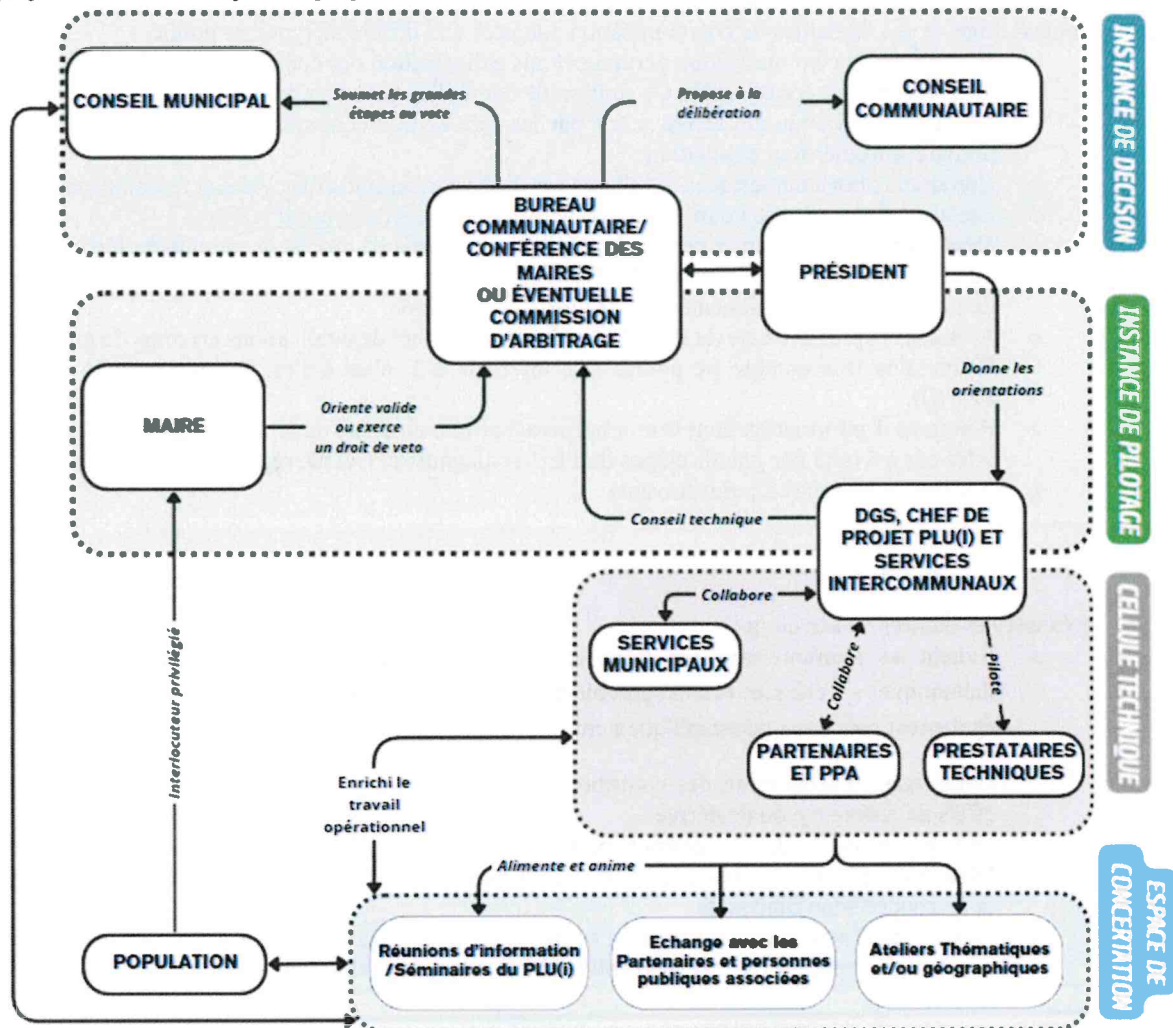
Le Bureau communautaire / Conférence des maires et/ou conférence intercommunale, qui tient lieu de comité de pilotage politique, réunit le président de l'intercommunalité et l'ensemble des maires. Il pilote la procédure d'élaboration du PLUi, oriente les choix stratégiques, valide les documents structurants (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 DGS, 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. Elle prépare les travaux et met en œuvre les décisions du comité de pilotage.

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.



5. Les modalités de la concertation avec le public

En vertu des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la concertation du public sera ouverte pendant toute la durée de l'élaboration du projet et prendra fin à la clôture des registres. L'article L. 103-3 donne compétence à l'EPCI pour définir ses propres modalités de la concertation. Ces dernières sont définies ci-après.

Les modalités de concertation précisées ci-après ont pour objet d'assurer une association aussi large que possible des habitants, des associations locales et de l'ensemble des personnes concernées par l'élaboration du PLUi du Celavu Prunelli. Elles permettent au public, pendant une durée suffisante et au moyen de dispositifs adaptés, d'accéder aux informations relatives au projet et aux différentes étapes de la procédure d'élaboration du document d'urbanisme, ainsi qu'aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions. Celles-ci seront enregistrées, examinées et conservées par l'autorité compétente.

Afin que la concertation ne se limite pas à une simple obligation légale mais permette la participation et l'appropriation du PLU(i) par tous, les principes suivants sont actés :



- Respecter la charte de gouvernance annexée à la délibération afin de donner toute sa place aux conseils municipaux.
- Se référer aux volontés exprimées dans la note d'enjeu
- Garantir un bon niveau d'information à destination des populations et des élus et pour cela prévoir des concertations et des modalités de communication adaptées aux différents types de public.
 - Un support de communication permanent mis à disposition des communes et destiné à informer des modalités de concertation. Ce support de communication comprendra un volet numérique et un support physique qui seront remis par les service intercommunaux aux communes afin de pouvoir informer leur population.
 - Communications numériques régulières sur différents supports (ex : sites et réseaux sociaux)
 - Création d'une adresse courriel de contact dédiée (plui@celavu-prunelli.fr)
 - Dépôt d'un registre papier de concertation au secrétariat de chaque commune du territoire afin que le public puisse déposer ses observations. Ce dernier sera disponible jusqu'à la délibération de l'arrêt et servira à alimenter le bilan de la concertation.
 - Avis dans la presse locale (le Président affinera le nombre de publications en cours de procédure. Néanmoins leur nombre ne pourra être inférieur à 3, c'est-à-dire, une par grande étape du PLU(i)).
 - Réunions d'information dont le nombre sera à affiner en cours de procédure mais ne pourra être inférieur à 6 (une par grande étapes du PLU(i) diagnostic, PADD, règlement et par vallée)
 - Ateliers de travail (cf. point suivant)
- Réaliser des ateliers de travail qui :
 - Évitent les réunions trop généralistes afin de privilégier des approches sectorisées et des thématiques spécifiques et ainsi prévoir des ateliers non seulement ciblés thématiquement, mais également cohérents géographiquement.
 - Garantissent un équilibre des contributions afin de maintenir l'intérêt général et d'éviter les effets de rattrapage ou de dérive
 - Utiliser des outils de concertation 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.
 - Le nombre d'atelier sera à affiner en cours de procédure mais ne pourront être inférieur à 6 (un par grande étapes du PLU(i) diagnostic, PADD, règlement et par vallée)

Les documents permettant au public de s'appropriier le projet, de prendre connaissance des grandes étapes de la procédure, des dates de réunions publiques et des documents intermédiaires seront rendus disponibles sur les différents sites internet au fur et à mesure de l'avancée du projet (actes et délibérations, supports de présentation des réunions publiques, PADD).

Le public aura en outre la possibilité d'envoyer ses observations par courrier papier à l'attention de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Celavu Prunelli, à l'adresse : Funtanaccia – BP 90 038 – 20129 Bastelicaccia, en précisant en objet « *Concertation PLUi* »

Le bilan de la concertation sera tiré par délibération en Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Celavu Prunelli au moment de l'arrêt du projet de PLUi. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique

6. Modalité d'association des PPA

Les personnes publiques associées seront des acteurs partenaires tout au long de la procédure d'élaboration. Ils seront donc invités à participer avant l'arrêt du projet de PLU(i). En vertu de l'article L. 132-7 du code de l'urbanisme la cellule techniques leur proposera :



- De participer aux ateliers organisés
- D'échanger lors de réunions de travail et ainsi fournir un avis technique
- De donner leur avis sur les livrables du PLU(i) à toutes les étapes de la procédure d'élaboration avant l'arrêt (voir point 7) ou à tout autre moment à l'initiative du président de l'intercommunalité.

7. Les étapes de la procédure

Pour information, sont rappelées les étapes-clefs de la procédure d'élaboration du PLUi prévues par le Code de l'Urbanisme et notamment :

- Un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au titre des articles L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que dans le cadre de cette procédure d'élaboration, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devront faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Communautaire et des Conseils Municipaux des Communes membres, en l'absence de débats communaux deux mois avant l'examen du projet de PLUi, il est réputé tenu.

- Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLUi

Une fois le bilan de la concertation tiré et le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté de communes, le projet de PLUi sera soumis pour avis aux Conseils Municipaux des communes membres concernées par ce PLUi, leur avis étant réputé favorable aux termes d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet (art R. 153-5 du Code de l'urbanisme)

Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau.

Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

(Article L153-15 code de l'urbanisme).

- La consultation des personnes publiques sur le projet de PLUi

Tout au long de l'élaboration des pièces du PLUi, des réunions de travail seront organisées avec les personnes publiques intéressées. Le projet de PLUi arrêté sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et Consultées, et au centre national de la propriété forestière en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers (article L. 153-16 et 17 du Code de l'urbanisme, article R 153-6 du Code de l'urbanisme). La transmission est également faite aux personnes mentionnées à l'article L. 153-17 qui en font la demande. Au terme du délai de trois mois après transmission du projet de PLUi, leur avis sera réputé favorable.

- L'avis de l'Autorité Environnementale

Conformément à l'article L. 104-1 et R 104-11 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le projet, avec son rapport de présentation, est transmis pour avis à l'Autorité Environnementale qui formule un avis dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article R. 104-23

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (art. R. 104-19)

- La phase d'enquête publique

Accusé certifié exécutoire

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

Pour l'autorité compétente par délégation

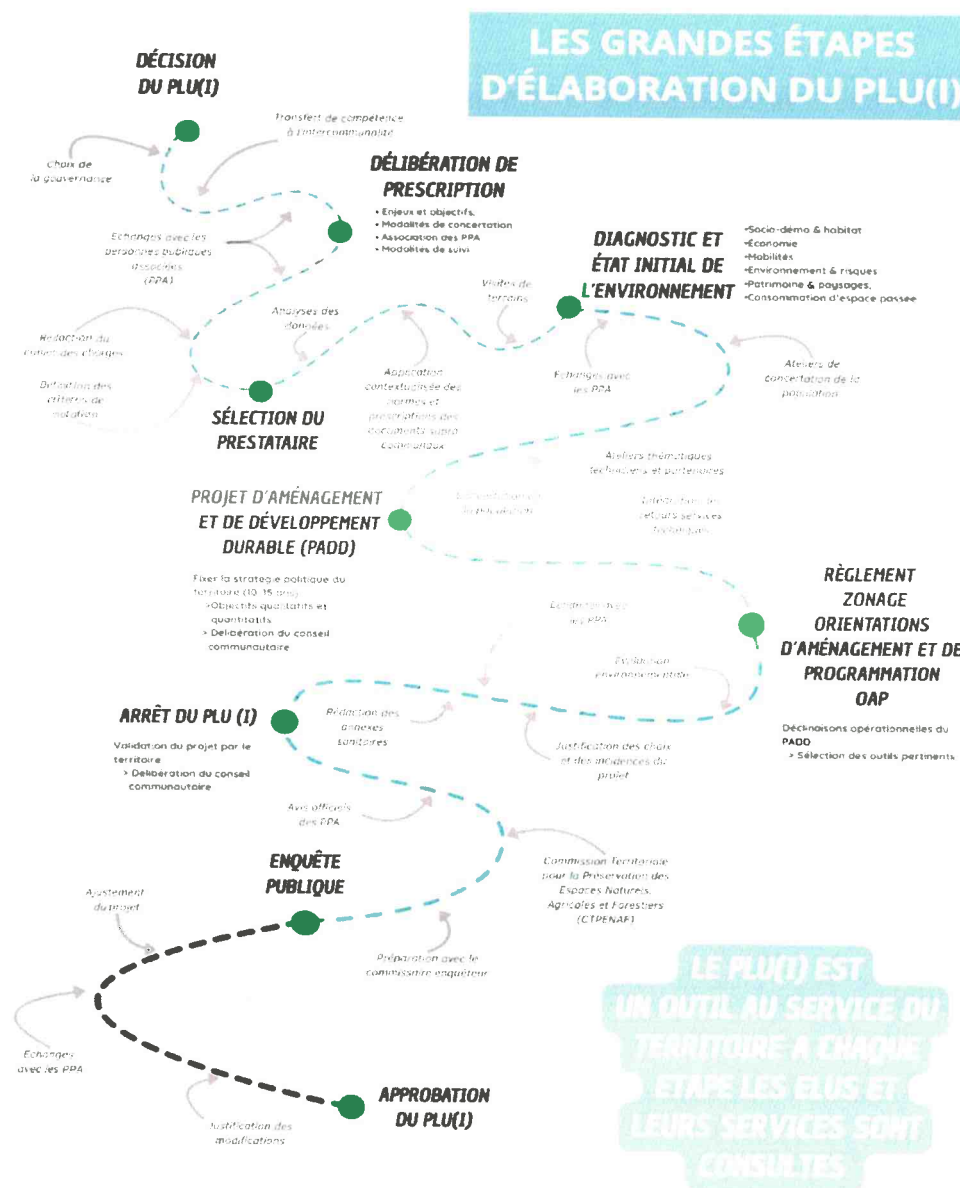


Le projet de PLUi sera ensuite soumis à enquête publique pour une durée minimale d'un mois (article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme).

- L'approbation du PLUi du Celavu Prunelli

A l'issue de l'enquête publique, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête seront présentés lors d'une Conférence intercommunale rassemblant les Maires des communes concernées par le PLUi du Celavu Prunelli.

Ensuite, le Conseil Communautaire approuvera le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à la majorité absolue des suffrages exprimés, en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.



Compte tenu de ce qui précède, le Conseil Communautaire est amené à se prononcer sur les objectifs et les modalités de collaboration avec les communes et de la concertation avec le public, et de concertation des PPA, dans le cadre de l'élaboration du Celavu Prunelli.



L'exposé du Président entendu, le Conseil Communautaire, Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : de prescrire la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Celavu Prunelli qui couvrira 10 communes du territoire de la Communauté de communes et viendra se substituer aux dispositions des cartes communales et des PLU en vigueur.

Article 2 : d'approuver les objectifs poursuivis à travers cette procédure, tels qu'énoncés dans l'exposé de la présente délibération.

Article 3 : d'ouvrir la procédure de concertation avec le public prévue par l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, selon les objectifs et les modalités ci-avant exposés.

Article 4 : de préciser que conformément à l'article L.132-7 et L.132-10 du Code de l'Urbanisme, les services de l'Etat, la Collectivité de Corse, les chambres consulaires, les autorités environnementales, seront associés à la démarche d'élaboration du PLUi.

Article 5 : de solliciter les services de l'Etat dans le but d'obtenir les informations portées à la connaissance de l'EPCI compétent en matière de PLUi en application des articles L.132-1 à L.132-4 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : d'autoriser le Président à solliciter les services de l'Etat pour l'octroi d'une aide financière au titre de la Dotation Générale de Décentralisation (DGD), pour couvrir toutes les dépenses nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article 7 : d'autoriser le Président à solliciter l'octroi de tout autre financement pour l'élaboration du PLU' et de ses études associées.

Article 8 : de rappeler qu'en vertu de l'article R. 132-5 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Président de la Communauté de communes du Celavu Prunelli, ou son représentant, peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Article 9 : de notifier la présente délibération aux Personnes Publiques Associées mentionnées l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme, à savoir notamment :

- Monsieur le Préfet du département de Corse du Sud
- Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse du Sud
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Corse du Sud,
- Monsieur le Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de Corse,
- Monsieur le Président du Parc Naturel Régional de Corse
- Les gestionnaires d'infrastructures ferroviaires ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du PLUi.

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

Pour copie conforme

Le secrétaire de séance
Madeleine GUGLIELMI

Le Président
Noël-Dominique LIVRELLI



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

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

www.telerecours.fr

Accusé certifié exécutoire

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

Pour l'autorité compétente par délégation

