LES GRANDES ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PLU(I)

DÉCISION DU PLU(I)

Choix de la gouvernance

Transfert de compétence à l'intercommunalité

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

27.01.2025

- Enjeux et objectifs,
- Modalités de concertation
- Association des PPA
- Modalités de suivi

Echanges avec les personnes publiques associées (PPA)

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Socio-démo & habitat
- Économie
- Mobilités
- Environnement & risques
- Patrimoine & paysages,
- Consommation d'espace passée

Visites de terrains

Ateliers de concertation de la population

Echanges avec les PPA

Analyses des données

Application contextualisée des normes et prescriptions des documents supra communaux

Rédaction du cahier des charges

Définition des critères de notation

SÉLECTION DU PRESTATAIRE

Ateliers thématiques techniciens et partenaires

Concertation de la population

Intégration des retours services techniques

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Fixer la stratégie politique du territoire (10-15 ans)
>Objectifs qualitatifs et quantitatifs
> Délibération du conseil communautaire

Echanges avec les PPA

Evaluation environnementale

RÈGLEMENT ZONAGE ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP

Déclinaisons opérationnelles du PADD
> Sélection des outils pertinents

Rédaction des annexes sanitaires

Justification des choix et des incidences du projet

ARRÊT DU PLU (I)

Validation du projet par le territoire
> Délibération du conseil communautaire

Avis officiels des PPA

Commission Territoriale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CTPENAF)

ENQUÊTE PUBLIQUE

Ajustement du projet

Préparation avec le commissaire enquêteur

Echanges avec les PPA

Justification des modifications

APPROBATION DU PLU(I)

LE PLU(I) EST UN OUTIL AU SERVICE DU TERRITOIRE A CHAQUE ETAPE LES ELUS ET LEURS SERVICES SONT CONSULTES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CELAVU-PRUNELLI

LE PLU(I) EN 10 QUESTIONS

POURQUOI CHOISIR DE FAIRE UN PLU(I) PLUTÔT QU'UN PLU POUR CHAQUE COMMUNE ?

Un PLUi est plus pertinent que dix PLU séparés car il s'inscrit à l'échelle du bassin de vie, là où s'organisent réellement mobilités, habitat et activités. Face l'influence urbaine exercée par l'agglomération ajaccienne, il permet d'éviter des décisions éclatées et de préserver les équilibres communs. Pour le Celavu-Prunelli, il constitue aussi un outil pour affirmer et protéger ses spécificités territoriales (paysages, identités locales, ressources), tout en construisant une stratégie de développement cohérente et partagée.

Un territoire doté d'un PLUi bénéficie d'avantages financiers notables car il rend possible des investissements collectifs coordonnés à l'échelle intercommunale. La mutualisation des moyens humains, techniques et budgétaires réduit les coûts de gestion et d'aménagement, tout en facilitant l'accès des communes aux subventions régionales, nationales ou européennes qui privilégient les projets structurants. Le PLUi permet aussi d'optimiser l'usage du foncier, d'éviter l'étalement urbain et donc de limiter les dépenses d'infrastructures portées par l'intercommunalité. Enfin, en offrant une visibilité accrue aux investisseurs, il favorise l'implantation d'activités et de logements, renforçant ainsi les recettes fiscales locales

QUE DEVIENNENT LES PROCÉDURES DE PLU DÉJÀ ENGAGÉES ?

Les procédures de PLU déjà engagées ne sont pas perdues. À la date du transfert de compétence, elles sont reprises par l'intercommunalité, qui devient maître d'ouvrage. Un état des lieux est établi avec chaque commune afin de garantir la continuité des travaux. Les dépenses engagées et les cofinancements obtenus sont également transférés. Enfin, une gouvernance spécifique est prévue pour finaliser ces procédures, tout en respectant les attentes et les besoins exprimés par chaque commune .

LE MAIRE PERD-T-IL LA MAIN SUR SON DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ?

Le PLU(i) offre aux communes un cadre collectif sécurisé qui renforce l'action publique locale sans la déposséder. Les communes demeurent pleinement au cœur du processus d'élaboration et de décision, avec une participation active, une équité garantie entre les territoires et un rôle central reconnu aux maires. La charte de gouvernance prévoit en outre des mécanismes de protection, permettant notamment à un maire de s'opposer à une disposition portant gravement atteinte aux intérêts de sa commune. En mutualisant les moyens techniques et financiers, le PLU(i) accroît ainsi la capacité d'action des élus locaux : il consolide leur pouvoir d'initiative au lieu de le diluer.

Le droit de préemption urbain (DPU), illustre cette politique de coopération. Le DPU peut être délégué par le président de la communauté de communes au maire, qui continue ainsi à décider localement sur les biens concernés. Même quand l'EPCI reste compétent, la DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est toujours adressée en premier lieu au maire, qui garde un rôle central dans l'orientation des décisions.

QUELLE EST LA DURÉE PRÉVUE POUR L'ÉLABORATION DU PLU(I) ?

En pratique, l'élaboration d'un PLUi demande 3 à 5 ans, selon l'ampleur du territoire, le degré de concertation et l'avancement des documents communaux existants. L'objectif est d'approuvé en 2030.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT EN ATTENDANT L'APPROBATION DU FUTUR PLU(I) ?

En attendant l'approbation du futur PLUi, ce sont les documents d'urbanisme en vigueurs ou le règlement national d'urbanisme (RNU) qui continuent de s'appliquer dans chaque commune. Les règles existantes restent donc valables pour instruire les demandes d'urbanisme.

QUI EST EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PLUI ?

La réalisation du PLUi est placée sous la responsabilité de l'intercommunalité, qui en est le maître d'ouvrage. Elle pilote le processus à travers ses instances de gouvernance (conseil communautaire, bureau communautaire, cellule technique). Les techniciens de l'intercommunalité, des communes, les personnes publiques associées et les bureaux d'études apportent leur expertise opérationnelle. Les communes restent pleinement associées : leurs conseils municipaux donnent un avis à chaque étape clé et les maires orientent les choix stratégiques .
La rédaction des différents documents sera externalisée à un prestataire sélectionné au cours d'une procédure d'appel d'offre.

COMMENT LES HABITANTS PEUVENT-ILS PARTICIPER À LA DÉMARCHE PLU(I) ?

Les habitants sont associés tout au long de l'élaboration du PLUi grâce à plusieurs outils prévus par la charte. Des réunions publiques jalonnent les grandes étapes (diagnostic, présentation du PADD, règlement et zonage). Une plateforme numérique dédiée permet de s'informer et de déposer des contributions en ligne. Les communes mettent aussi à disposition les documents de travail et un cahier de doléances consultable en mairie, dont les remarques sont transmises en temps réel à l'intercommunalité. Enfin, des ateliers thématiques ou géographiques peuvent réunir élus, habitants, associations et experts pour enrichir la réflexion collective.

NB : le maire et son équipe restent l'interlocuteur privilégié des habitants

LE PLU(I) EST-IL LE SEUL PROJET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

Non, Il est avant tout un document coordinateur : il fixe un cadre commun et cohérent, mais ne se substitue pas aux autres démarches. Dans le Celavu-Prunelli, il vient au contraire articuler et organiser les différentes actions déjà engagées, comme le Contrat pour la Réussite de la Transition Ecologique (CRTE), le programme Avenir Montagne, ou encore la convention passée avec l'Office Foncier et le GIRTEC. Le PLUi assure ainsi une mise en cohérence de ces initiatives pour renforcer leur efficacité et donner une vision d'ensemble au développement du territoire.

Les projets communaux ne sont pas effacés par le PLUi : ils conservent toute leur place et s'inscrivent dans une stratégie partagée. Le PLUi permet en outre de mettre en œuvre une politique d'équipements à l'échelle intercommunale, en mutualisant les moyens et en planifiant les investissements là où ils bénéficient le plus à l'ensemble du bassin de vie.

UNE FOIS LE PLU(I) APPROUVÉ, QU'EST-CE QUE CELA VA CHANGER CONCRÈTEMENT DANS LE QUOTIDIEN DES COMMUNES ET DES ÉLUS

L'approbation du PLU(i) marque le passage des réflexions aux actions concrètes. Les communes disposent désormais de règles communes, claires et sécurisées, pour accompagner les projets des habitants, instruire les demandes et organiser le développement du territoire de manière cohérente. Pour les élus, le PLU(i) apporte une meilleure lisibilité et une vision partagée de l'avenir, tout en leur permettant de s'appuyer sur des moyens mutualisés afin de se concentrer pleinement sur les choix d'aménagement et la qualité de vie locale.
Pour les habitants, le PLU(i) apporte également plus de clarté et de lisibilité. Il permet de mieux comprendre les choix d'aménagement, les règles qui s'appliquent et la vision portée pour l'avenir du territoire. Ce document traduit concrètement le projet de territoire auquel la population a été associée tout au long de son élaboration : il en constitue la mise en œuvre tangible, au service d'un développement équilibré et partagé.

QUI CONTACTER EN CAS D'INTERROGATION ?

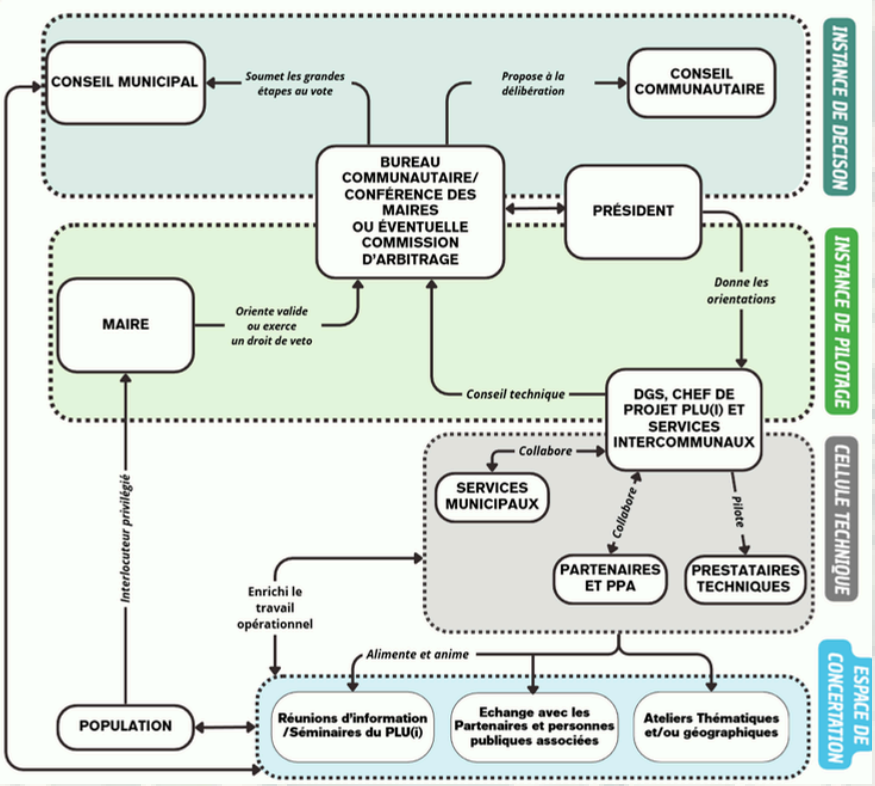
Afin de faciliter les échanges une adresse mail dédiée au PLU(i) a été mise en place : **plui@celavu-prunelli.fr**

LA PRESCRIPTION DU PLUI

La délibération de prescription du PLUi pour le territoire du Celavu-Prunelli ne se limite pas à une étape procédurale : elle constitue un acte de cadrage essentiel, permettant d'identifier et de hiérarchiser les enjeux spécifiques d'un espace à la fois rural et périurbain, soumis à l'influence de la métropole ajaccienne. Ce document fondateur devait, avant tout, refléter une lecture fine des réalités locales pour permettre une stratégie d'aménagement cohérente et adaptée. Cette délibération est l'occasion de rassembler élus, services techniques autour d'une vision commune. Elle doit définir des modalités de concertation ambitieuses, permettant l'appropriation collective des enjeux et la contribution effective de l'ensemble des parties prenantes, qu'il s'agisse des élus du territoire ou des habitants. Dans un contexte où les équilibres entre développement et préservation sont particulièrement sensibles, la transparence du processus constitue une condition déterminante de l'acceptabilité sociale et de la pérennité du futur PLUi.

Cette conférence s'inscrit dans la continuité de la concertation menée au cours du dernier trimestre 2025, à travers des rencontres avec les élus et quatre ateliers de travail et un séminaire de clôture, lesquels ont permis de coconstruire les éléments repris dans la délibération votée le **27.01.2026.**

Les ateliers et entretiens avec les élus convergent vers un constat partagé : les difficultés du territoire ne relèvent pas de problèmes sectoriels isolés, mais d'un besoin de clarification et de mise en cohérence de l'organisation territoriale. La diversité des situations communales renforce cette attente d'un cadre commun, capable de différencier les réponses tout en structurant un projet collectif.

CINQ OBJECTIFS STRATÉGIQUES TRANSVERSAUX ONT ÉTÉ IDENTIFIÉS

1. **Clarifier l'organisation des usages du sol**
2. **Préserver l'identité rurale et la qualité du cadre de vie**
3. **Maintenir et renouveler les populations**
4. **Structurer une économie productive de proximité**
5. **Mettre en place une ingénierie partagée et une gouvernance opérationnelle du PLUi**