



RAPPORT DE PRÉSENTATION



MODIFICATION n°1 du PLU d'Eccica Suarella

**Ajout d'une servitude
de résidence principale**

*PLU approuvé le 12/07/2022
Arrêté de prescription 19/06/2026*



SOMMAIRE

1- PROCÉDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIF	3
2-PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DU TERRITOIRE	7
3- LES MODIFICATIONS APPORTÉES	9
4- IMPACTS DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES D'URBANISME	10
5-ÉLÉMENTS DE CONCLUSION	11

1-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure M1

La loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite loi Huwart réduit de quatre à deux les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, afin d'en accélérer et d'en sécuriser la mise en œuvre. La modification simplifiée devient la norme, et la révision est désormais réservée aux seules évolutions structurantes, impactant les documents d'orientation ;

L'Art. L. 153-31 stipule ainsi que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi »

Aucune des modifications ci-après ne vient modifier le PADD ou n'est de nature à remettre en cause son économie générale.

N °	PIECES	Appro PLU	Appro MS	Modification 1	Modification 2	Modification 3	Modification 4
				Ajout d'une servitude de résidence principale	Correction d'une erreur matérielle	Correction d'une erreur d'appréciation	Correction d'une erreur d'appréciation
1	Rapport de présentation Etat des lieux	12/07/ 2022					
2	Evaluation environnemen tale	12/07/ 2022					
3	PADD	12/07/ 2022					
4	OAP	12/07/ 2022					
5	Règlement des zones	12/07/ 2022	2026		Modifications zone AUQ	Modifications zone AUQ	Modifications zone AUQ et U
6	Plans de zonage	12/07/ 2022	2026	Ajout de la servitude sur la zone AUQ			
7	CTPENAF	12/07/ 2022					
8	Espaces réservés	12/07/ 2022					
9	Annexes sanitaires et servitudes	12/07/ 2022					

Une servitude est ajoutée au plan de zonage

Il est à noter que la loi dite « Huwart » a modifié l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme en précisant que :

« Ne sont pas soumises à une évaluation environnementale les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme ayant pour seul objet :

1° La rectification d'une erreur matérielle ;

2° La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La présente procédure ne faisant pas partie de ces exceptions, elle relève du champ du cas par cas et doit, à ce titre, faire l'objet d'un examen par l'autorité environnementale compétente, en l'occurrence la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), conformément aux dispositions des articles R.104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la collectivité doit procéder à une auto-évaluation préalable, consistant à analyser si la modification envisagée est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. La procédure impose une justification argumentée des effets du projet, permettant à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité ou non de soumettre la modification à une évaluation environnementale.

L'avis rendu sera annexé au dossier de consultation.

1.2 Les motifs

La commune d'Eccica Suarella a procédé à l'élaboration de son PLU en date du 12 juillet 2022.

Le secteur de Suarella – A Chjesa s'inscrit dans le prolongement direct du village existant, sur un terrain aujourd'hui non bâti, en bordure immédiate de l'église. Sa situation, à la fois proche des axes structurants et en connexion avec la vallée du Prunelli et l'aire ajaccienne, en fait un site particulièrement adapté pour accompagner le développement du village tout en maîtrisant l'expansion. L'attractivité des communes périurbaines, portée par la recherche d'un cadre de vie plus qualitatif, accentue la pression foncière et résidentielle. La demande en logements, notamment de la part des jeunes ménages, impose d'apporter une réponse structurée afin d'éviter une urbanisation diffuse, consommatrice d'espace et peu cohérente avec le fonctionnement du village.

Dans ce contexte, la commune a fait le choix d'encadrer l'évolution de ce secteur à travers une opération d'ensemble. Il s'agit de proposer une offre de logements variée, mêlant habitat individuel groupé et formes plus denses, tout en intégrant des équipements et des espaces publics capables de structurer une véritable vie de quartier. Cette approche permet à la fois de répondre aux besoins locaux et de préserver les qualités paysagères du site, marqué par la présence de chênaies, de jardins-vergers et d'espaces ouverts qui participent à son identité. L'ambition est de concevoir un quartier qui prolonge naturellement le village, en s'appuyant sur une organisation en hameau, autour d'espaces partagés et de lieux de rencontre. Ce parti d'aménagement vise à éviter les formes pavillonnaires dispersées, au profit d'un tissu plus lisible, favorisant la mixité des formes d'habitat et des usages.

Le projet s'inscrit dans une logique de gestion économe de l'espace. Il accompagne l'évolution des formes en favorisant la mitoyenneté et une densité maîtrisée. L'attention portée à l'architecture et au paysage sera déterminante pour garantir une bonne insertion dans le site, en s'appuyant sur les matériaux locaux, les formes traditionnelles et la trame végétale existante, afin de préserver la cohérence d'ensemble du village.

Au moment de l'élaboration du PLU, l'article 5, II de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi « Le Meur », n'était pas en vigueur. Ce dernier introduit une servitude d'urbanisme permettant aux communes répondant aux critères de réglementer l'usage des constructions nouvelles de logements en imposant leur affectation en résidence principale.

CONDITIONS D'APPLICATION :

Cette servitude ne peut être mise en place que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des communes ayant un PLU et répondant à l'un des critères suivants :

- Taux de résidences secondaires supérieur à 20 % du total des logements.
- Soumission à la taxe annuelle sur les logements vacants (zone tendue, article 232 du CGI).

Une disposition a été ajoutée spécifiquement pour le cas de la Corse, eu égard à l'importance du préjudice qu'elle subit par l'omniprésence des meublés de tourisme. La servitude peut y être instituée même en l'absence de PLU dans les communes où les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation et celles qui sont concernées par la taxe.

PRINCIPALES DISPOSITIONS :

- Le maire ou l'EPCI peut délimiter des secteurs où toute construction nouvelle devra être une résidence principale (occupée au moins huit mois par an), sauf exceptions (raisons professionnelles, de santé ou cas de force majeure).
- Cette obligation ne s'applique pas aux logements existants, seulement aux nouvelles constructions.
- Une location temporaire du logement en tant que meublé touristique reste possible dans la limite de 120 jours par an (ou 90 jours si la commune le décide).
- L'instauration de cette servitude passe par une modification simplifiée du PLU.

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT

Si un propriétaire ne respecte pas cette obligation, le maire peut :

- Faire constater l'infraction par un agent commissionné.
- Mettre en demeure le propriétaire de régulariser la situation.
- Imposer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour de retard, avec un plafond total de 100 000 €.

Cette loi a pour but de lutter contre la prolifération des meublés touristiques, de préserver l'équilibre du marché du logement et de faciliter l'accès des habitants à des logements permanents dans les zones tendues. Dans cet objectif, la mairie souhaite appliquer cette servitude à son OAP della Chjesa, afin de renforcer la centralité qu'elle crée et de favoriser des logements permanents tout au long de l'année

Le III de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme autorise le recours à la modification simplifiée pour l'instauration de servitudes de résidence principale.¹

Par délibération du 22 avril 2026, le conseil municipal a saisi l'intercommunalité compétente en matière de documents d'urbanisme et de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le conseil communautaire a approuvé cette demande ainsi que les modalités proposées par la commune par délibération du 18 mai 2026. Le président a ensuite fixé, par arrêté, les modalités de la procédure de modification simplifiée.

OBJET : Modification simplifiée n°1 du PLU d'Eccica Suarella

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Eccica Suarella instaurant une servitude de résidence principale est sollicitée par le conseil municipal, auprès de Monsieur le Président de la communauté de communes Celavu Prunelli, compétente en la matière :

Cette servitude a pour but de lutter contre la prolifération des meublés touristiques, de préserver l'équilibre du marché du logement et de faciliter l'accès des habitants à des logements permanents dans les zones tendues. Dans cet objectif, la mairie souhaite appliquer cette servitude à son OAP della Chjesa afin de renforcer la centralité qu'elle crée et de favoriser des habitats permanents tout au long de l'année.

Un périmètre sera proposé sur le périmètre de l'OAP della Chjesa.

Dans le cas d'un PLU communal, comme celui de la Commune d'Eccica Suarella, la modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du Maire et le Conseil Municipal délibère sur sa nécessité et les modalités de mise à disposition du dossier au public. L'intercommunalité ayant pris la compétence en matière de documents d'urbanisme et de Plan local d'Urbanisme Intercommunal, le conseil municipal lui demande de délibérer et de prendre un arrêté pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée selon les modalités explicitées dans la présente délibération.

La loi du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement dite loi Huwart de réduire de quatre à deux les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, afin de les accélérer et les sécuriser. La modification simplifiée devient la norme, et la révision est désormais réservée aux seules évolutions structurantes, impactant les documents d'orientation ;

Extrait de la délibération

La concertation publique, dont les modalités ont été précisées par délibération du 18/06/2026, se déroulera à l'été 2026.

¹ III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Les PPA seront destinataires du dossier complet et disposeront de 15 jours pour émettre un avis qui sera mis à disposition du public. Les avis seront joints au dossier de consultation publique.

L'avis MRAE sera également joint au dossier.

Le bilan de la concertation préalable à l'approbation sera tiré par le président et présenté au conseil municipal et communautaire.

1.3 Les modalités de concertation

Monsieur le président décide de mettre en place la procédure de modification simplifiée pour les motifs exposés ci-avant. Les modalités ont été fixées par la délibération du **18/06/2026**.

Il est proposé au Conseil Communautaire la mise à disposition selon les modalités suivantes :

- Apposition d'affiches aux lieux d'affichage habituels de la commune fréquentés par le public : à la mairie et au siège de l'intercommunalité, sur les panneaux d'affichage extérieurs
- Publication sur le site Internet de la commune www.eccica-suareda.corsica/ et de l'intercommunalité www.celavu-prunelli.fr
- Insertion dans un journal d'annonces légales régional et diffusion sur les canaux habituels de communication de la commune au moins 8 jours avant la mise à disposition.
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de consulter un dossier de présentation de la modification simplifiée en mairie et dans les locaux de l'intercommunalité ainsi qu'un exemplaire du PLU opposable en mairie.
- Lors de la mise à disposition du public, possibilité de déposer les observations sur un registre papier disponible en mairie et dans les locaux de l'intercommunalité.

Ce dossier est mis à disposition du public ; il est constitué des éléments suivants, dont la liste est prévue par le code de l'urbanisme :

- Le projet de modification ;
- L'exposé des motifs ;
- Le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA) et l'avis de la MRAE

Extrait de la délibération

2-PRESENTATION SYNOPTIQUE DU TERRITOIRE

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 et de Porticcio et par les disponibilités foncières de la plaine. Cependant les retours terrains alertent sur une stagnation en lien avec la baisse des autorisations d'urbanisme.

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.



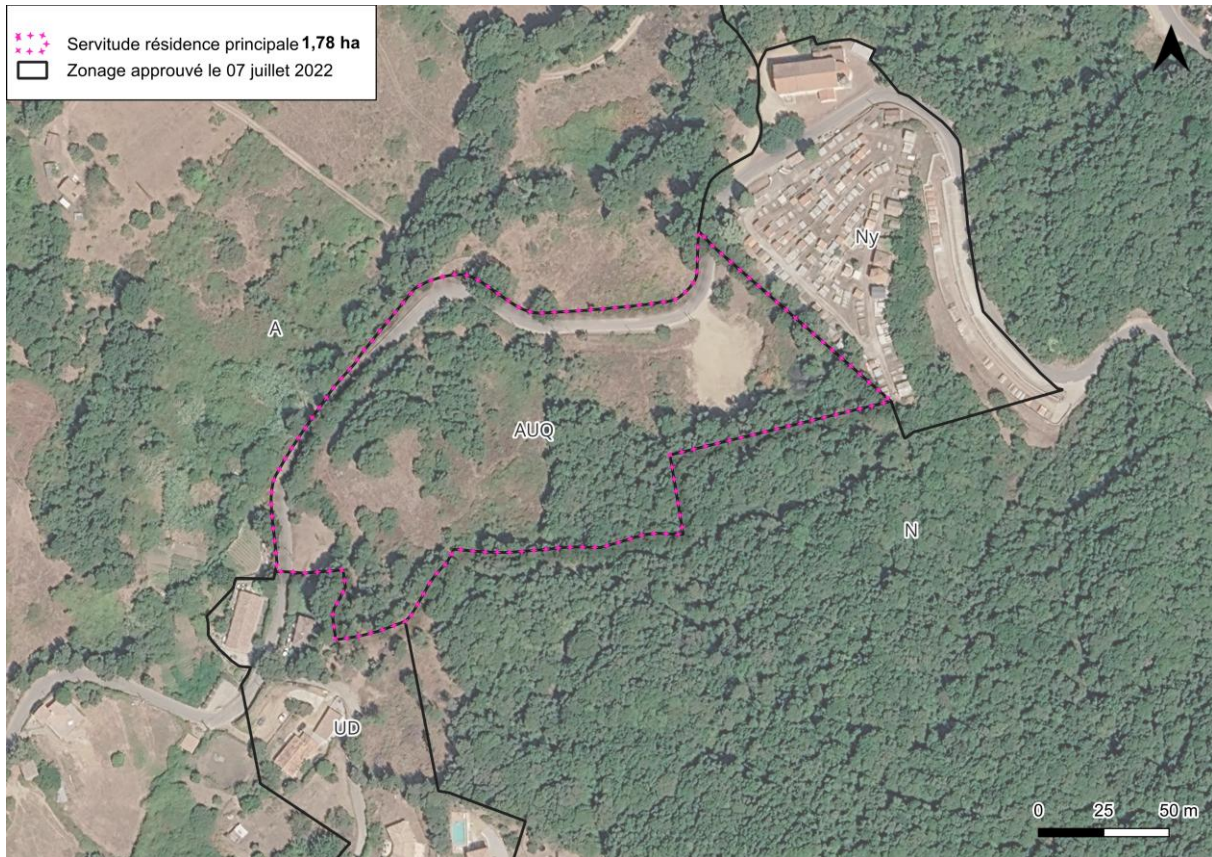
Le PLU adopté en 2022 avait d'ailleurs fait face à ces problématiques et avait dû **geler le secteur stratégique de Saint-Jean**, à la fois pour des raisons de réseaux et pour préserver la possibilité d'y développer, à terme, un **projet de territoire cohérent et non une simple réponse à la pression immobilière ajaccienne**. Avec la perspective du futur PLUi, la commune ne souhaite 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. L'OAP della Chjesa est ainsi un élément phare pour concrétiser cette ambition. Elle s'inscrit sur un site pertinent pour un lotissement communal intégrant un centre médical, répondant à la croissance de la population et au besoin de services.

3- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

La légende de l'OAP della Chjesa, correspondant à la zone AUQ, sera mise à jour pour intégrer la mention suivante « *et soumise à servitude de résidence principale selon les dispositions de la loi n° 2024-1039 dite loi "Le Meur"* »

Le zonage de cette zone n'est pas affecté.



4- IMPACTS DE L'EVOLUTION DES REGLES D'URBANISME

4.1- L'impact sur le paysage

Néant

4.2- L'impact sur les terres agricoles

Néant

4.3- Impacts sur les espaces naturels et espèces

Néant

4.4 Impacts sur la production de logement :

La programmation de l'OAP della Chjesa ambitionnait de favoriser la production de résidences principales, sans pouvoir le garantir en l'absence de législation adaptée.

La servitude ne modifie pas la capacité de production de logements, mais garantit que ces derniers seront des résidences principales. L'OAP avait déjà été envisagée en ce sens sans avoir les outils

nécessaires au moment de l'arrêt. Dans le calcul des logements potentiellement produits par le PLU les logements de l'OAP étaient prévus en tant que résidence principale. L'instauration de la présente servitude permet de donner au PLU les moyens de ses ambitions.

5-ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification n°1 ne remet pas en question l'économie générale du PADD. Elle renforce le rôle de centralité de l'OAP en permettant d'y créer une vie locale avec des résidents à l'année.

L'ajout de la servitude de résidence principale n'a pas d'incidences sur la capacité d'accueil globale du PLU, ne modifie pas le fonctionnement du territoire et donc les incidences sur l'environnement naturel ou agricole. La procédure est justifiée et adaptée à l'objet traité et répond aux dispositions de la loi Huwart dont l'entrée en vigueur est prévue pour le 26 mai 2026.

La présente modification simplifiée, limitée à l'instauration d'une servitude de résidence principale sans modification du zonage, des droits à construire ni de la consommation d'espace, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Elle ne nécessite donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale complète.

Cette analyse est soumise à l'autorité environnementale compétente, qui en confirmera le bien-fondé par avis.