



RAPPORT DE PRÉSENTATION



MODIFICATION n°3 **du PLU d'Eccica Suarella** **Modification du règlement de la zone AUQ** *Paragraphe relatif aux toitures*

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



SOMMAIRE

1- PROCÉDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS	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-PROCÉDURE 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'article L. 153-31 dispose 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 °	PIÈCES	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					

Le chapitre relatif aux toitures de la zone AUQ est modifié.

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 approuvé son Plan local d'urbanisme le 12 juillet 2022 afin d'encadrer son développement urbain et de préserver les équilibres paysagers et architecturaux qui structurent son identité villageoise.

Le secteur de Suarella – A Chjesa s'inscrit dans le prolongement direct du village existant, sur un terrain aujourd'hui non bâti, situé en bordure immédiate de l'église. Sa localisation, à la fois connectée à la vallée du Prunelli et au bassin de vie ajaccien, en fait un secteur stratégique pour accompagner le développement résidentiel de la commune tout en maîtrisant les phénomènes d'étalement urbain. Dans un contexte de forte attractivité résidentielle des communes périurbaines, la commune a souhaité privilégier une urbanisation structurée et cohérente, fondée sur une opération d'ensemble permettant de répondre aux besoins en logements tout en préservant les qualités paysagères du site.

L'OAP « della Chjesa » repose ainsi sur un projet de quartier conçu dans la continuité des formes villageoises traditionnelles. Le projet privilégie une organisation en hameau, articulée autour d'espaces partagés, de cheminements piétons et de petites centralités de voisinage. L'objectif est d'éviter les formes pavillonnaires standardisées au profit d'un tissu urbain plus intégré au paysage et mieux adapté à la topographie du site. L'attention portée à l'architecture, aux matériaux et aux formes bâties constitue un élément central de l'insertion paysagère du futur quartier.

Toutefois, à l'usage et après échanges avec le service d'instruction mutualisé intercommunal, la commune a constaté que certaines dispositions du règlement écrit relatives aux toitures apparaissaient

inadaptées aux objectifs qualitatifs poursuivis par l'OAP et pouvaient conduire à des formes architecturales peu cohérentes avec le paysage existant.

L'article AUQ-11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit actuellement :

- Des toitures à deux pans symétriques ;
- Des toitures à un pan lorsque le bâti présente une profondeur inférieure à 4 mètres ;
- Des toitures à quatre pans lorsque le bâti présente une surface supérieure à 300 m².

Or, l'autorisation des toitures à un pan introduit des formes bâties plus contemporaines et techniques qui s'intègrent difficilement à l'ambiance architecturale recherchée au sein de l'OAP. Ces formes de toiture risquent de créer des ruptures visuelles au sein du futur quartier, notamment dans les perspectives proches de l'église et des espaces publics structurants.

À l'inverse, la limitation des toitures à quatre pans aux seules constructions de plus de 300 m² apparaît excessivement restrictive au regard des objectifs d'intégration paysagère. Ce type de toiture peut, dans certaines configurations architecturales, permettre une meilleure adaptation des constructions à la pente, une réduction de l'impact volumétrique des façades et une insertion plus harmonieuse dans le paysage bâti et végétal du secteur. Rappelons que le quartier se situe à proximité directe du cimetière où se retrouve de nombreux caveau à 4 pentes. De plus le programme de l'OAP prévoit des habitations « type palazzu » qui ont souvent des toitures à 4 pentes.

La présente modification vise donc à faire évoluer ces dispositions afin :

- D'interdire les toitures à un pan ;
- D'autoriser les toitures à quatre pans sans condition de surface.

Cette évolution du règlement poursuit un objectif exclusif d'amélioration de la qualité architecturale et paysagère du futur quartier. Elle ne modifie ni le zonage, ni les capacités constructives du secteur, ni les orientations générales du PADD. Elle vise uniquement à garantir une meilleure cohérence entre les règles architecturales applicables et les ambitions paysagères et urbaines portées par l'OAP.

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°3 du PLU d'Eccica Suarella

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Eccica Suarella modifiant le règlement des toitures de la zone AUQ est sollicitée par le conseil municipal, auprès de la communauté de communes Celavu Prunelli, compétente en la matière.

L'autorisation des toitures à un pan introduit des formes bâties plus contemporaines et techniques qui s'intègrent difficilement dans le paysage traditionnel du village et dans l'ambiance architecturale recherchée au sein de l'OAP. Ces formes de toiture sont peu représentatives du bâti ancien local et risquent de créer des ruptures visuelles au sein du futur quartier, notamment dans les perspectives proches de l'église et des espaces publics structurants.

À l'inverse, la limitation des toitures à quatre pans aux seules constructions de plus de 300 m² apparaît excessivement restrictive au regard des objectifs d'intégration paysagère. Ce type de toiture peut, dans certaines configurations architecturales, permettre une meilleure adaptation des constructions à la pente, une réduction de l'impact volumétrique des façades et une insertion plus harmonieuse dans le paysage bâti et végétal du secteur.

La présente modification vise donc à faire évoluer ces dispositions

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.

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 REGLEMENT

À la page 71 du règlement écrit, l'article AUQ-11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, point 3 concernant les toitures, est modifié :

- *Toits à 2 pans symétriques.*
- *1 pan si le bâti présente une profondeur inférieure à 4m.*
- *4 pans si le bâti présente une surface supérieure à 300m².*

Est remplacé par :

- **Toits à 2 pans symétriques.**
- **4 pans sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du respect des dispositions exposées ci-après.**

Le zonage de cette zone n'est pas affecté.

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

4.1- L'impact sur le paysage

La modification du règlement relatif aux toitures poursuit un objectif d'amélioration de l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions au sein des secteurs couverts par les OAP, et notamment de l'OAP « della Chjesa ». Les dispositions actuellement en vigueur autorisant les toitures à un pan conduisent potentiellement à des formes bâties plus contemporaines et techniques, peu cohérentes avec les caractéristiques paysagères et architecturales du secteur. La présente évolution réglementaire vise ainsi à renforcer l'harmonie du futur quartier avec son environnement immédiat et les formes bâties existantes.

Le secteur concerné ne se situe pas dans le cœur ancien dense du village, caractérisé par des volumes compacts et majoritairement couverts de toitures à deux pans. Il s'inscrit dans un espace de transition entre le tissu villageois historique, les jardins-vergers et les espaces ouverts périphériques. Dans ce contexte, l'imposition systématique de toitures à deux pans n'apparaît pas nécessaire pour garantir la cohérence architecturale du site. À l'inverse, les toitures à quatre pans permettent une meilleure adaptation des constructions à la topographie et aux perceptions paysagères du secteur, tout en limitant l'impact visuel des façades pignonnes.

Cette typologie de toiture présente par ailleurs une cohérence avec plusieurs éléments bâtis présents dans l'environnement proche du projet, notamment les caveaux du cimetière voisin, dont les volumes simples couverts de toitures à quatre pans participent déjà à l'identité visuelle du site. L'autorisation des toitures à quatre pans permet ainsi de créer un dialogue architectural avec les constructions existantes situées aux abords immédiats de l'OAP et d'assurer une transition plus douce entre les nouvelles constructions et le paysage environnant.

La suppression des toitures mono-pente et l'élargissement des possibilités de recours aux toitures à quatre pans répondent donc à un objectif exclusif de qualité architecturale et paysagère. Cette modification vise à améliorer l'intégration des futures constructions dans leur environnement naturel, patrimonial et urbain.

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 :

Néant

5- ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification n°3 ne remet pas en question l'économie générale du PADD. Elle améliore l'intégration paysagère et la cohérence architecturale du secteur.

La modification des règles de toiture n'a pas d'incidences sur la capacité d'accueil globale du PLU, ne modifie pas le fonctionnement du territoire et n'aggrave pas 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 aux toitures des zones AUQ 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.