



RAPPORT DE PRÉSENTATION



MODIFICATION n°2 **du PLU d'Eccica Suarella** **Modification du règlement de la zone AUQ** *Afin de rectifier une erreur matérielle* *Entre le règlement écrit et l'OAP*

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-PROCEDURE DE MODIFICATION ET SES MOTIFS

1.1 La procédure M2

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 État des lieux	12/07/ 2022					
2	Évaluation 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 règlement écrit de la zone AUQ est modifié afin de corriger une erreur matérielle et d'assurer sa cohérence avec le livret d'OAP

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 fait partie de ces exceptions et n'est donc pas soumis avis MRAe.

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.

Le livret d'OAP et le règlement de la zone correspondant se contredisent. En effet le projet est pensé en plusieurs typologie de logements afin d'éviter la monotonie urbaine, jouer avec les contraintes du terrain et varier l'offre pour les futurs habitants. L'un des éléments phare de l'OAP est ainsi la présence de maisons individuelles groupées autour d'une piazzetta (p.10) cette forme doit reproduire la configuration ancienne des hameaux. La piazzetta est un élément important des cheminements piétons. Dans ce

modèle la mitoyenneté n'est pas pertinente pour recréer l'ambiance souhaitée. Or le règlement de la zone n'autorise les constructions d'habitat que « sous réserve qu'elles soient mitoyennes et situées à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage ». (p.65). Il s'agit là d'une erreur matérielle.

Pour sécuriser l'instruction, cette phrase doit être simplement amendée pour être formulée ainsi « Les constructions d'habitation sous réserve qu'elles respectent les dispositions du livret d'OAP et qu'elles soient situées à plus de 50m. d'un bâtiment d'élevage ».

La présente procédure ne modifie pas le zonage.

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°2 du PLU d'Eccica Suarella

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Eccica Suarella corrigeant une erreur matérielle entre le livret d'OAP et le règlement écrit est sollicitée par le conseil municipal, auprès de la communauté de communes Celavu Prunelli, compétente en la matière.

Le livret d'OAP et le règlement de la zone correspondant se contredisent. En effet le projet est pensé en plusieurs typologie de logements afin d'éviter la monotonie urbaine, jouer avec les contraintes du terrain et varier l'offre pour les futurs habitants. L'un des éléments phare de l'OAP est ainsi la présence de maisons individuelles groupées autour d'une piazzetta (p.10) cette forme doit reproduire la configuration ancienne des hameaux. La piazzetta est un élément important des cheminements piétons. Dans ce modèle la mitoyenneté n'est pas pertinente pour recréer l'ambiance souhaitée. Or le règlement de la zone n'autorise les constructions d'habitat que « sous réserve qu'elles soient mitoyennes et situées à plus de 50m d'un bâtiment d'élevage ». (p.65). Il s'agit là d'une erreur matérielle.

Pour sécuriser l'instruction, cette phrase doit être simplement amendée pour être formulée ainsi « Les constructions d'habitation sous réserve qu'elles respectent les dispositions du livret d'OAP et qu'elles soient situées à plus de 50m. d'un bâtiment d'élevage ».

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 de son conseil. 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.

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) ;

Extrait de la délibération

2- PRÉSENTATION 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

À la page 65 du règlement écrit la phrase « Les constructions d'habitation, sous réserve qu'elles soient mitoyennes et situées à plus de 50m. d'un bâtiment d'élevage » est reformulée ainsi

« Les constructions d'habitation, sous réserve qu'elles respectent les dispositions du livret d'OAP et qu'elles soient situées à plus de 50m. d'un bâtiment d'élevage »

Le zonage n'est pas affecté.

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

4.1- L'impact sur le paysage

La présente modification n'a pas d'incidence notable sur le paysage dès lors qu'elle ne remet pas en cause les orientations d'aménagement initialement définies par le PLU et l'OAP du secteur de Suarella – A Chjesa. Le projet s'inscrit dans le prolongement direct du village existant, sur un site déjà identifié comme secteur de développement urbain lors de l'approbation du PLU. La procédure n'a pas pour objet d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation ni de modifier le zonage, mais uniquement de corriger une incohérence réglementaire afin de permettre une mise en œuvre conforme au projet urbain initialement envisagé.

L'OAP prévoit en effet une organisation du quartier fondée sur une composition en hameau, structurée autour d'espaces partagés, de cheminements piétons et de petites polarités de voisinage. Cette approche vise à préserver les qualités paysagères du site et à favoriser une insertion harmonieuse dans le tissu villageois existant. Le projet repose sur une diversité de formes bâties permettant d'éviter la monotonie urbaine et de mieux s'adapter à la topographie, à la trame végétale et aux caractéristiques paysagères du secteur.

L'un des éléments structurants de l'OAP réside notamment dans la création de maisons individuelles groupées autour d'une piazzetta, inspirée des formes traditionnelles des hameaux corses. Cette composition urbaine participe à la qualité paysagère de l'opération en favorisant des espaces de respiration, des perspectives internes et des continuités piétonnes adaptées à l'échelle du village. Or, le règlement de zone actuellement applicable impose que les constructions d'habitation soient systématiquement mitoyennes, ce qui entre en contradiction avec les principes d'aménagement définis par l'OAP.

La modification envisagée consiste donc uniquement à corriger cette contradiction réglementaire afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre la réalisation du projet conformément à l'intention initiale du PLU. La nouvelle rédaction proposée renvoie explicitement au respect des dispositions du livret d'OAP, garantissant ainsi la cohérence architecturale, urbaine et paysagère de l'opération.

Par conséquent, la présente procédure ne génère pas d'impact paysager supplémentaire par rapport au projet déjà prévu lors de l'approbation du PLU. Elle vise au contraire à assurer une meilleure qualité d'insertion urbaine et paysagère en permettant la mise en œuvre fidèle des principes d'aménagement définis dans l'OAP.

4.2- L'impact sur les terres agricoles

Néant

4.3- Impacts sur les espaces naturels et espèces

Néant

4.4 Impact sur la production de logement :

La modification ne modifie pas la capacité de production de logements. Elle permet de créer le nombre total prévu par le livret d'OAP. Le règlement avant la modification empêchait la création des 6 logements individuels groupés autour d'une piazzetta.

5- ELEMENTS DE CONCLUSION

La modification n°2 ne remet pas en question l'économie générale du PADD. Elle corrige une erreur matérielle dans le règlement graphique qui empêchait la réalisation de l'OAP selon les dispositions prévues dans le livret.

La modification du règlement n'a pas d'incidence 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.