



RAPPORT DE PRÉSENTATION



MODIFICATION n°4

du PLU d'Eccica Suarella

Modification du règlement des zones UL, UD et AU

Paragraphes relatifs Implantation et adaptation au sol des constructions

*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 M4

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 deuxièmes 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 zones 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					

Les chapitres relatifs à l'implantation et à l'adaptation au sol des constructions des zones UL, UD et AUQ sont modifiés

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 environnementaux qui structurent son territoire. Les orientations du PLU visent notamment à accompagner le développement des secteurs urbanisés tout en assurant une bonne intégration des constructions dans un contexte topographique marqué.

Le territoire communal présente une géographie contrainte, caractérisée par des versants, des replats et des terrains en pente, aussi bien dans les espaces villageois historiques que dans les secteurs d'urbanisation plus récents. Cette configuration impose fréquemment la réalisation d'ouvrages de soutènement afin d'adapter les constructions à la topographie naturelle des terrains, de limiter les mouvements de terre et d'assurer la stabilité des plateformes et des accès.

Le règlement du PLU encadre déjà strictement ces aménagements à travers des règles de hauteur maximale applicables aux clôtures, murs de soutènement et ouvrages annexes. Ces dispositions permettent de limiter l'impact visuel des constructions et de préserver les qualités paysagères des secteurs urbanisés. Toutefois, à l'usage et après échanges avec le service instructeur mutualisé intercommunal, la commune a constaté que les dispositions actuellement applicables aux enrochements apparaissaient trop restrictives au regard des contraintes techniques rencontrées sur plusieurs secteurs des zones UL, UD et AUQ.

Cette limitation conduit parfois à privilégier des murs maçonnés continus ou des terrassements plus importants, dont l'impact paysager peut s'avérer plus marqué que des enrochements correctement intégrés. À l'inverse, les enrochements permettent, lorsqu'ils sont réalisés dans des proportions maîtrisées et avec des matériaux adaptés, d'accompagner plus naturellement la pente du terrain et de limiter les ruptures artificielles de niveau.

La présente modification vise donc à autoriser les enrochements dans les zones UL, UD et AUQ sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des hauteurs maximales déjà fixées par le règlement du PLU. L'utilisation de pierres naturelles, l'adaptation des ouvrages à la topographie existante ainsi que l'intégration de plantations permettront de limiter l'impact visuel des aménagements et d'assurer leur insertion harmonieuse dans le paysage communal.

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°4 du PLU d'Eccica Suarella

Monsieur le Président rappelle aux membres du conseil communautaire que :

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme d'Eccica Suarella visant à autoriser les enrochements dans les zones UL, UD et AUQ sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des hauteurs maximales déjà fixées par le règlement du PLU est sollicitée par le conseil municipal, auprès de la communauté de communes Celavu Prunelli, compétente en la matière.

Le territoire communal présente une géographie contrainte, caractérisée par des versants, des replats et des terrains en pente, aussi bien dans les espaces villageois historiques que dans les secteurs d'urbanisation plus récents. Cette configuration impose fréquemment la réalisation d'ouvrages de soutènement afin d'adapter les constructions à la topographie naturelle des terrains, de limiter les mouvements de terre et d'assurer la stabilité des plateformes et des accès.

Le règlement du PLU encadre déjà strictement ces aménagements à travers des règles de hauteur maximale applicables aux clôtures, murs de soutènement et ouvrages annexes. Ces dispositions permettent de limiter l'impact visuel des constructions et de préserver les qualités paysagères des secteurs urbanisés. Toutefois, à l'usage et après échanges avec le service instructeur mutualisé intercommunal, la commune a constaté que les dispositions actuellement applicables aux enrochements apparaissaient trop restrictives au regard des contraintes techniques rencontrées sur plusieurs secteurs des zones UL, UD et AUQ.

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-suaredde.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

Sont concernés :

Page 34, Zones UD, **Article UD-11 Aspect extérieur des constructions, 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Page 55, Zones UL, **Article UL-11 Aspect extérieur des constructions, 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Page 71, Zones AUQ, **Article AUQ-11 Aspect extérieur des constructions, 1 - Implantation et adaptation au sol des constructions :**

Pour les trois zones citées

Le paragraphe :

De manière générale, sont interdits :

- *Les enrochements de blocs décamétriques et non végétalisés destinés au soutènement des plateformes à bâtir et destinés à l'aménagement des déblais remblais du projet.*
- *Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.*

Est remplacé par :

De manière générale, sont interdits :

- *Les pilotis et autres piliers apparents de soutènement.*

De manière générale, sont autorisés sous réserve d'intégration paysagère (pierre du pays, disposition des pierre harmonieuse ou végétalisation etc.) et de respect des hauteurs exposées ci-après

- *Les enrochements destinés au soutènement des plateformes à bâtir et / ou destinés à l'aménagement des déblais remblais du projet.*

Les zonages de ces zones ne sont pas affectés.

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

4.1- L'impact sur le paysage

La présente modification n'est pas susceptible de générer d'incidence notable sur le paysage dès lors qu'elle ne modifie ni le zonage, ni les capacités constructives, ni les principes d'aménagement définis par le PLU. L'évolution du règlement vise uniquement à autoriser les enrochements dans les zones UD, UL et AUQ sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des hauteurs maximales (1m50) déjà encadrées par le règlement. Cette adaptation répond aux contraintes topographiques du territoire communal, caractérisé par des terrains en pente nécessitant fréquemment des ouvrages de soutènement pour assurer l'insertion des constructions et la stabilité des aménagements.

L'autorisation encadrée des enrochements permettra de privilégier des solutions mieux adaptées au relief naturel des terrains et souvent moins impactantes visuellement que certains murs maçonnés continus ou terrassements importants. L'intégration paysagère des ouvrages demeurera assurée par l'utilisation de pierres naturelles, l'adaptation des volumes à la pente existante et la possibilité d'accompagner les ouvrages de traitements végétalisés. La modification contribue ainsi à améliorer la qualité d'insertion des constructions dans leur environnement naturel et urbain sans remettre en cause les équilibres paysagers de la commune.

Par ailleurs, cet assouplissement réglementaire demeure strictement limité aux secteurs d'extension urbaine correspondant aux zones UD UL et AUQ, où les contraintes topographiques et les formes urbaines contemporaines nécessitent davantage de souplesse dans les modalités d'aménagement. À l'inverse, la zone UA correspondant au cœur ancien du village conserve l'interdiction des enrochements afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères traditionnelles du tissu historique. Cette distinction permet d'adapter les règles aux spécificités des différents secteurs du territoire communal tout en assurant la protection des paysages et de l'identité patrimoniale des espaces les plus anciens.

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°4 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 d'enrochement 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, imitée aux dispositions relatives à l'implantation et à l'adaptation au sol des constructions dans les zones UD, UL et 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.