



DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
COMMUNAUTE DE COMMUNES CELAVU PRUNELLI
SEANCE DU DIX NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT CINQ

DELIBERATION N°DCC2025-065

Nombre de membres :
 Afférents au conseil communautaire : **24**
 En exercice : **24**
 Qui ont pris part à la délibération : **14**
 Absents : **9**
 Pouvoir : **1**
 Pour : **15**
 Contre : **0**
 Abstentions : **0**
 Date de la convocation : **13 Juin 2025**
 Date d'affichage : **20 Juin 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le dix neuf juin, à dix-huit heures quinze, le conseil communautaire de la communauté de communes Celavu Prunelli, s'est réuni sous la présidence de M. Noël Dominique LIVRELLI, en son siège.

Etaient présents : Félix BRUSCHI, Monique CHIOCCA, Jean-Baptiste GIFFON, Jean-Luc GIOCANTI, Madeleine GUGLIELMI, Noël Dominique LIVRELLI, Thérèse MALU, Jean-Baptiste MAZZACAMI, Paul MAZZACAMI, Jean-Jacques MURACCIOLI, Marie France ORSONI, Antoine OTTAVI, Antoine PELLEGRINETTI, Dominique VINCENTI.

Etaient absents : Pierre François BELLINI, François CHIARASINI, Corinne DIANI, Gabrielle FOLACCI, Ange-Marie GAMBARELLI, Achille MARTINETTI, Catherine MAZZACAMI, Patrick NANNI, Pierre POLI

Absents représentés : Roselyne FOLACCI (par M. GUGLIELMI).
Secrétaire de séance élue : Madeleine GUGLIELMI

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET PROJET

Le Président rappelle en préambule aux membres du Conseil Communautaire que par délibération du Conseil municipal de Tolla en date du 12 octobre 2019, la révision générale du PLU de Tolla a été prescrite, et que dans cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la procédure et définit les modalités de la concertation publique. Cette révision générale permet de mettre le document en compatibilité avec le PADDUC et avec les différentes évolutions législatives dont celle de Modernisation de la Loi Montagne.

Après avoir animer plusieurs séances de travail avec la population et les acteurs du territoire sous forme de réunions et d'ateliers thématiques, le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Il est retranscrit dans la délibération du conseil municipal datant du 22/08/2022.

Ces orientations permettent à la commune de suivre une feuille de route qui place au cœur du projet la protection du cadre de vie et celle du patrimoine au sens large ; la dynamisation de son tissu économique et la protection de son environnement naturel. La commune a retenu comme socle de son projet « Vivre au village » car la particularité de Tolla a été de conserver son authenticité malgré la relative proximité d'Ajaccio. Epargnée par les effets de la périurbanisation, la commune s'attache à préserver ces atouts tout en ayant conscience de la nécessité de soutenir les installations de nouveaux ménages et les services à la population. C'est donc dans l'objectif d'accueillir une vingtaine d'habitants nouveaux que la commune se mobilise ; elle le fait par le biais de ses logements mais aussi en attendant de nouvelles constructions, ou encore en rénovant des logements vacants.

La traduction règlementaire du PADD s'effectue dans un zonage et le règlement rattaché. Ainsi, on notera une évolution à la baisse des zones urbaines qui s'expliquera par la mise en cohérence entre les besoins exprimés par le PADD et le zonage mais également par l'application de la nouvelle

réglementation issue de la loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire dite « Zéro Artificialisation Nette ». Ainsi, le nouveau zonage du PLU maintient 6,34 ha en zone urbaine, 1415,93 ha en zone Agricole et 1627,72 ha en zone naturelle. Pour les zones urbaines, la baisse est de presque 9 ha. La zone U pourra accueillir de nouvelles constructions grâce à la densification mais aussi en profitant des parcelles plus favorables en limites périphériques. La mairie pourra porter des projets communaux mais elle attend aussi une dynamisation spontanée par le biais de projets privés.

Le PLU tel que proposé répond aux dispositions de la loi montagne, a intégré la gestion des risques naturels (incendie, inondation, mouvements de terrain et chutes de blocs), est compatible avec le SDAGE, respecte les protections environnementales et prend en compte la présence des équipements du barrage hydroélectrique. Il applique ainsi les servitudes en place et reporte l'AFP et les EBC déjà présents dans le PLU antérieur. Il actualise les emplacements réservés selon les besoins nouveaux en matière d'aménagement de voirie par exemple.

Le Président présente ensuite le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée au fur et à mesure de l'élaboration des différentes étapes du PLU et qui a été indispensable à la mise en forme définitive du projet.

Le Président rappelle que la concertation publique, obligatoire, s'est effectuée en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration et selon les modalités retenues par le conseil municipal. Cette concertation publique s'est déroulée comme suit :

- 1 Réunion publique : Un PLU c'est quoi ? le 23 avril 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 Atelier avec promenade commentée dans le village le 18 juin 2022 avec l'urbaniste et la paysagiste,
- 1 Réunion de présentation du PADD le 26 août 2022 animée par l'urbaniste,
- 1 réunion publique en présence des architectes, paysagistes et urbanistes pour travailler le règlement des zones le 4 mars 2023,
- 1 Permanence avec des RDV individuels pour répondre au cas par cas le 19 Août 2023,
- Mise à disposition des documents au fur et à mesure de l'avancement, en mairie et sur le site web www.plu-corse.fr

Les habitants ont donc été informés de la mise à disposition des documents de travail par le biais du site mais également par voie de presse et d'affichage en mairie. Ils ont pu tout au long de la procédure consulter directement les services de la mairie et le bureau d'études et cela par mail, appels ou courriers pouvant donner lieu à des RDV.

Tous les éléments mis à disposition du public et les débats avec les populations ont fait apparaître les préoccupations suivantes :

- Comment vivre au village dans de bonnes conditions en évitant un « effet de périurbanisation » dans les mœurs, les modes de vie.
- La qualité architecturale et paysagère du village, le soin des espaces publics et des abords du lac ;
- La place des activités agricoles, et du tourisme dans le devenir du territoire.
- La protection de l'environnement forestier et naturel au sens large, en incluant les problématiques des risques naturels.

Les échanges ont été riches et les populations se sont montrées intéressées tout au long du processus en apportant des avis, en interrogeant les spécialistes et les élus. D'une réunion à une autre, certains participants ont renouvelé leur présence, ce qui a permis un suivi et une montée en puissance de la maîtrise du sujet. Les élus se sont joints à ces débats, ce qui leur a donné un sens plus abouti. La



concertation publique avait ici une forme conviviale du fait de la petite communauté villageoise. Les échanges parfois animés ont toujours été constructifs.

A cette échelle, la connaissance du territoire permet une analyse fine de la situation foncière ; elle a conduit à des choix ciblés notamment aux abords immédiats du village ; les options initiales retenues pour créer des logements à l'année ont été abandonnées au bénéfice de parcelles plus centrées alors que les élus ont pu évaluer les difficultés d'acquisition. En abandonnant une urbanisation en discontinuité, la mairie favorise la vie au sein du village par la mobilisation du bâti existant et du foncier à moindre enjeux paysagers et écologiques.

La concertation publique a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé en annexe. Si les débats ont soulevé des questions d'ordre général, les permanences sous forme de RDV individuels ont permis des ajustements et des adaptations des limites des zones urbaines en ajout comme en retrait. Ces échanges ont également permis d'améliorer le projet de règlement soit pour en améliorer la lisibilité soit pour apporter des compléments nécessaires.

De manière générale, les participants ont apprécié la démarche et la commune peut se satisfaire des résultats obtenus. La concertation publique a été proportionnée aux enjeux communaux, à sa taille en population et les moyens mis en œuvre adaptés aux publics visés dans le contexte rural qui caractérise la commune.

Le bureau d'études observe que le déroulement de la concertation du public a respecté les engagements de la délibération, que les conditions de sa mise en place ont été optimisées par la présence des élus et des administratifs, et que la qualité des échanges a été positive pour le PLU. Les populations ont été bien informées eu égard à la taille de la commune et à ses enjeux.

Le bilan de la concertation du public est au regard des éléments exposés ci-avant POSITIF au sens de l'intérêt général quand bien même certains pétitionnaires n'aient pas pu avoir satisfaction.

Les moyens d'information et de communication mis en œuvre ainsi que les périodes retenues ont été adaptés au territoire puisque à l'ensemble des réunions et permanences, les habitants étaient bien présents. Toutes les générations et catégories socio-professionnelles ont été représentées. Les personnes absentes ou vivant dans d'autres communes ont eu accès aux dossiers par voie dématérialisée par le site web du bureau d'études. Les nombreux échanges par écrit ou en direct reflètent la disponibilité des élus, des administratifs communaux et du bureau d'études.

Les diverses occasions d'échanges ont nourri le projet dès lors que les propositions étaient compatibles avec le contexte réglementaire puis avec le PADD débattu.

La concertation a également été l'occasion de rétablir une nouvelle étape dans la gestion communale qui prend la mesure des enjeux.

La concertation publique a été, dans toutes ses dimensions, vivante et a permis d'établir ainsi un bilan constructif et positif.

Les personnes souhaitant s'exprimer avant l'approbation du PLU peuvent encore le faire à l'occasion de la phase d'enquête publique qui suivra les délais impartis aux PPA pour émettre leur avis et préciser leur demande. L'agenda du PLU sera tenu à jour de la suite sur le site web du bureau d'études et des informations par voie de presse se poursuivront.

Ce bilan met donc fin à la concertation publique.

Le Président précise enfin le contenu du dossier de PLU :

- Un rapport de présentation comportant l'Etat des lieux et les justifications du projet,
- Le PADD

- Le zonage et son règlement, les OAP.
- Les annexes sanitaires et servitudes.

A ce jour, le projet est finalisé après avoir été présentés aux PPA lors des différentes réunions de travail ; il doit être arrêté par le Conseil Communautaire. Ce nouveau PLU révisé se substituera à celui en vigueur au moment de son approbation.

Monsieur le Président, comme Monsieur le Maire de Tolla, souhaite que ce PLU a fort caractère patrimonial permette au territoire de conserver son identité sans renoncer à une dynamique de développement, proportionnée et adaptée au profil communal. Ce document peut évoluer par différents moyens pour l'améliorer ou l'adapter à des nouveaux besoins. Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures en ce sens. Le PLU n'est pas voué à rester figé et pour cela des bilans réguliers seront faits par le conseil communautaire et municipal.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et 2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants, R151-2 et suivants, R153-3 et suivants ;

VU les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

VU la délibération du conseil municipal approuvant le PLU approuvé et en vigueur, le 07 août 2009 ;

VU la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme le 12/10/2019 ;

VU la délibération du 22/08/2022 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

VU l'arrêté préfectoral n°2A-2025-06-06-00001 du 6 juin 2025 portant modification de l'arrêté n°2A-2025-05-26-00001 du 26 mai 2025, portant modifications statutaires de la communauté de communes du Celavù Prunelli en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

VU le projet de PLU mis à disposition des conseillers municipaux et communautaires, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents cartographiques associés et les annexes ;

VU le bilan de la concertation présenté ci-dessus ;

Considérant l'intérêt pour la commune de réviser le PLU en vigueur depuis 2009 ;

Considérant que les modalités de concertation définies lors de la prescription de ce PLU, ont bien été mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, avec un bilan positif de cette concertation ;

Considérant que les Personnes Publiques, les habitants et usagers, ont pu exprimer et formuler des remarques, que ce soit en réunion, lors de rencontres, par des courriers, des mails des appels, et sur les registres d'observation, permettant d'ajuster et d'améliorer le projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des thématiques abordées lors de la concertation ont été examinées, et dans la mesure du possible, prises en compte dans le projet de PLU ;

Considérant qu'aucune opposition ne s'est exprimée sur le projet général ou sur la procédure,



Le conseil communautaire, ouï l'exposé du Président, après en avoir délibéré :

APPROUVE à l'unanimité, le bilan de la concertation présenté ci-dessus

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Tolla tel qu'annexé à la présente délibération ;

DECIDE de soumettre pour avis en application des articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme aux Personnes Publiques Associées à son élaboration mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet, et à la commission territoriale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CTPENAF) et à l'autorité environnementale conformément à l'article L.104-6 du code de l'urbanisme :

A l'Institut national de l'origine et de la qualité d'appellation d'origine contrôlée (INAO), et le Centre national de la propriété forestière (CRPF) prévus à l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme ;

DECIDE de soumettre le projet de PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, à réception de l'ensemble des avis induits par les articles L.153-16, L.104-6, après les saisines ;

PRECISE que le dossier de projet PLU tel que présentement arrêté par le Conseil communautaire, sera tenu à la disposition du public en mairie de Tolla ;

AUTORISE M. le Président à procéder à la saisine de la CTPENAF et à organiser une enquête publique relative au projet de PLU et à signer tout document relatif à ce dossier et à l'application de la présente délibération ;

CHARGE M. le Président d'assurer, conformément à l'article R. 153-3 du code de l'Urbanisme, l'affichage de la présente délibération sur les panneaux prévus à cet effet en mairie de Tolla et au siège de la communauté de communes, ainsi que d'assurer sa publication sur le site Internet www.celavu-prunelli.fr, pendant un mois ;

CHARGE M. le Président, de conduire, mener à terme toute démarche et signer tout document relatif à cette opération ;

Une copie de la délibération arrêtant le projet de PLU sera adressée à M. le Préfet de Corse-du-Sud.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an et ont signé au registre des délibérations les membres présents.

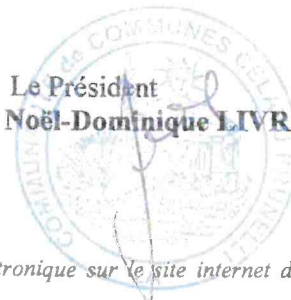
Pour copie conforme

Le secrétaire de séance

Madeleine GUGLIELMI

Le Président

Noël-Dominique LIVRELLI



La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Communauté de Communes Celavu-Prunelli.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

42000503-20250619-DCC2025-065-DE

é certifié exécutoire

tion par le préfet : 08/07/2025
ation : 20/06/2025

autorité compétente par délégation

)