

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettroniku / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : OS/SA 24-46.

Lettre recommandée avec accusé réception

PAR - 1A J96 772 2026 -

Ajacciu, le

- 5 AVR. 2024

Ughjettu / Objet : Révision du PLU d'Ochjatana – Avis sur projet de PLU arrêté – votre mail du 05 janvier 2024 et le dossier de PLU arrêté.

P.J. : Note d'observations sur le projet de PLU arrêté d'Ochjatana.

Monsieur le Maire,

Par mail du 05 janvier 2024, vous m'avez transmis votre dossier de révision de PLU arrêté par délibération du 11 décembre 2022, afin que celui-ci fasse l'objet d'un avis de la Collectivité de Corse, en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

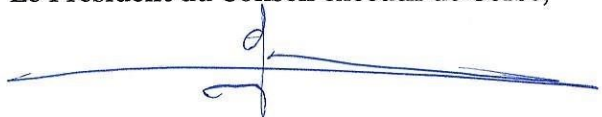
Cet avis vise, d'une part, à vous permettre de tenir compte, dans votre projet de document d'urbanisme, des politiques publiques et des projets de la Collectivité de Corse et, d'autre part, à vous communiquer notre analyse de la compatibilité de celui-ci avec les différents schémas régionaux et notamment avec le document de planification régional qu'est le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse (PADDUC).

Il est rédigé sous la forme d'une note d'observations que vous trouverez ci-jointe.

Cet avis doit, conformément à l'article R153-8 du Code de l'urbanisme, être joint au dossier soumis à l'enquête publique réalisée dans le cadre de la révision de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.

U Presidente di u Cunsigliu esecutivu di Corsica,
Le Président du Conseil exécutif de Corse,



Gilles SIMEONI

Monsieur Stéphane ORSONI
Maire d'OCHJATANA
Place de l'Eglise
20226 OCHJATANA

Ajacciu, le - 5 AVR. 2024

Note d'observations sur le projet de révision du
PLU arrêté de la commune d'Ochjatana

Avis de la Collectivité de Corse

La commune d'Ochjatana a arrêté son projet de PLU le 11 décembre 2022 et l'a transmis à la Collectivité de Corse pour avis le 05 janvier 2024.

Ochjatana est une commune de piedmont de la vallée du Reginu. Elle a vu son développement urbain profondément changer à l'aune du XXIème siècle.

Auparavant essentiellement cantonné au village historique, trois poches bâties sont apparues en plaine et sur le littoral ces deux dernières décennies.

La commune est couverte par un PLU approuvé en avril 2005.

La révision du PLU a été prescrite en octobre 2015.

Il peut être noté que le projet de révision induirait une réduction des surfaces constructibles de 18,22ha.

La traduction des espaces remarquables et caractéristiques (ERC), des espaces proches du rivage (EPR) et de la Trame Verte et Bleue (TVB) semble avoir été complétée par un travail de terrain.

Le développement est recentré au village. Certaines opérations sont par ailleurs déjà en cours, notamment financées par la Collectivité de Corse, destinées à de l'habitat permanent : acquisition d'une bâtisse pour y créer du logement social, acquisition de 3 parcelles non bâties pour y créer des logements communaux, acquisition de 3 parcelles bâties pour réhabiliter et créer des logements communaux.

Toutefois, certaines observations peuvent être portées quant au respect des dispositions de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, du principe d'équilibre et de lutte contre la consommation d'espaces.

Des observations peuvent également être formulées afin de sécuriser juridiquement le projet de PLU et garantir la réalisation des objectifs visés par la commune.

I - L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et le respect du principe d'équilibre :

Il appartient au document d'urbanisme d'identifier les formes urbaines de son territoire, au sens de la loi littoral telle que précisée par le PADDUC, notamment afin de justifier si celles-ci peuvent accueillir un développement urbain.

Or, la méthodologie employée pour la qualification des formes urbaines et la justification des choix en vue des extensions peut apparaître contradictoire sur les *hameaux de Tesa et du Soleil*.

Lesdits hameaux sont qualifiés, dans le rapport de présentation, d'espaces urbanisés qui ne pourront accueillir des constructions nouvelles en densification qu'après identification par le SCoT de Balagne. Or, l'enveloppe dite « bâtie » comme le zonage proposé font apparaître une majorité de parcelles en extension des constructions existantes et la possibilité de nouvelles constructions.

De plus, entre l'arrêt du PLU en décembre 2022 et sa transmission pour avis aux personnes publiques associées (PPA), une actualisation du bâti (en aout 2023 a priori) a été intégrée. Cependant une majeure partie de ces constructions visées n'a pas été réalisée en février 2024 au regard des photos aériennes.

Ces constructions autorisées, qu'elles aient débuté ou non, doivent faire l'objet d'un inventaire exhaustif et comptées comme participant à la satisfaction du besoin en logement identifié.

L'enveloppe constructible peut paraître, ainsi, trop importante au regard :

- des besoins en matière de logement basés sur une projection démographique ambitieuse, avec une hausse globale de la population de 42% en 10 ans. Le raisonnement en taux de croissance et non en valeur absolue, sur de courtes périodes, sur de faibles masses démographiques, engendre un biais important et risque de déséquilibrer la commune au regard de ses capacités d'accueil ;
- de la consommation d'espace à venir, identifiée par la commune à 6 ha (il peut être rappelé à ce titre que le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation de 2 ha pour cette même période). En effet, la méthodologie employée a abouti à comptabiliser dans la consommation d'espace, la surface, dans leur intégralité, des parcelles destinées à accueillir une construction nouvelle, même si une faible part de ces parcelles serait réellement consommée ;
- de l'absence de prise en compte, dans le nombre attendu de logements et de la consommation d'espace, de toutes les autorisations délivrées et non réalisées. A ce titre, il peut être rappelé qu'une majeure partie des polygones indiqués dans la mise à jour du bâti fournie, n'apparaissent pas sur les photos satellites de février 2024 (©Copernicus).

Cette impression de surdimensionnement de l'enveloppe constructible pourrait, de plus, être accentuée par le fait qu'il y ait :

- une absence d'étude de remise sur le marché d'une partie du parc de logements vacants (27 unités dont 16 depuis plus de 5 ans, d'après les fichiers fonciers 2021, soit d'après les services fiscaux) ;
- une non prise en compte de la possibilité d'agir sur le changement d'usage de meublés de tourisme en logement pour les résidents permanents. Il est recensé *a minima* 45 offres actives sur la commune dont la moitié plus de 120 jours sur l'année.

Par ailleurs, il peut être noté que les travaux du SCoT en cours ne sont pas visés, que ce soit pour la définition des objectifs quantitatifs, comme pour celle de la programmation des équipements structurants (maison d'accueil pour personnes âgées).

II - La préservation des espaces agricoles définis au PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

Comme précédemment évoqué, les constructions autorisées et intégrées dans les documents en 2023 ne peuvent être comptabilisées dans la consommation d'espaces de 2011 à 2021, sauf à justifier que les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2021. Elles devront par ailleurs être comptabilisées dans la consommation à venir.

De plus, comme rappelé précédemment, ces constructions autorisées, qu'elles aient débuté ou non doivent être comptabilisées comme participant à la satisfaction du besoin en logements de la commune. Selon le fichier SIG transmis, cela concernerait 32 maisons et 5 gîtes.

Leur implantation sera, en outre, fortement consommatrice d'espace stratégique agricole (ESA).

Il peut d'ailleurs être relevé que l'ensemble des espaces consommés par le projet de révision sont des espaces répondant aux critères des ESA. En outre, certains espaces consommés par la zone Ua du village sont identifiés en espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT), mais sont constitués en fait de terrasses cultivables donc pouvant constituer des ESA également.

Ainsi, selon les services de la Collectivité de Corse, l'impact sur des ESA non bâtis est de près de 10ha. Ce calcul ne tient pas compte de l'inventaire des bâtiments fourni dès lors que ces bâtiments n'apparaissent pas sur les photographies satellites Copernicus de février 2024 précédemment évoqué.

Dans la zone Ua du village, cela représente environ 5,4 ha dont 1,5ha déclarés au RPG. Dans la zone Ub du *hameau du Soleil*, cela représente environ 0,8 ha et dans celle du *hameau de Tesa* environ 2.8 ha desservis par le réseau OEHC auxquels s'ajoutent environ 0,6ha déclarés au RPG.

La commune, qui déduit de la consommation à venir d'ESA les bâtiments issus de l'inventaire de 2023 comprenant des constructions non réalisées, évalue, pour sa part, cette consommation d'ESA à environ 6 ha (respectivement 3,7ha sur le village, 0,8ha sur le *hameau du Soleil* et 1,4ha sur le *hameau de Tesa*). Même en retenant le calcul réalisé par la commune, cette consommation demeurerait élevée.

En effet, compte-tenu de l'ensemble des éléments précités, la consommation d'ESA ne semble pas justifiée.

Les illustrations ci-dessous, réalisées par les services de la Collectivité de Corse, font apparaître les consommations concernées. Les rectangles bleus représentent les bâtiments listés dans l'inventaire de 2023 mais ceux-ci n'apparaissent pas sur les photos aériennes.

Ua Village - Consommations d'ESA en jaune

Contour bleu : zone U,

Rectangles bleus et trame bleu : mise à jour des (projets de) constructions par le BE entre 2020 et 2023 et consommation correspondante

Hachures blanches : RPG2022

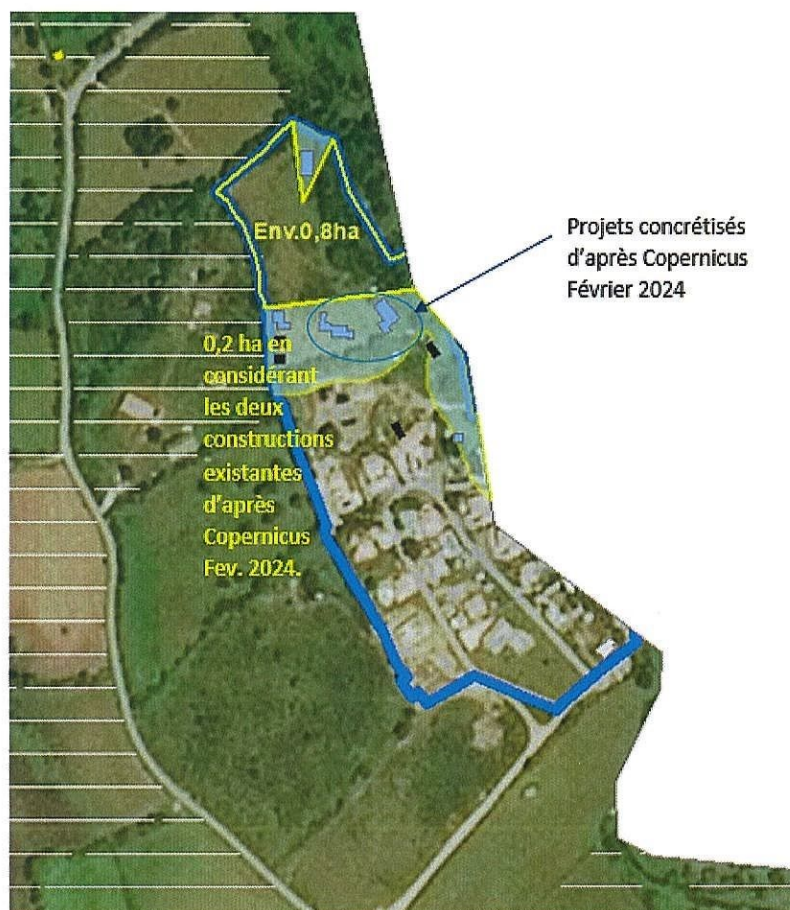


Ub Hameau du Soleil - Consommations d'ESA en jaune

Contour bleu : zone U,

Rectangles bleus et trame bleu : mise à jour des constructions par le BE et consommation correspondante

Hachures blanches : RPG2021



Uc Tesa - Consommations d'ESA en jaune

Contour bleu : zone U,

Rectangles bleus et trame bleu : mise à jour des constructions par le BE et consommation correspondante

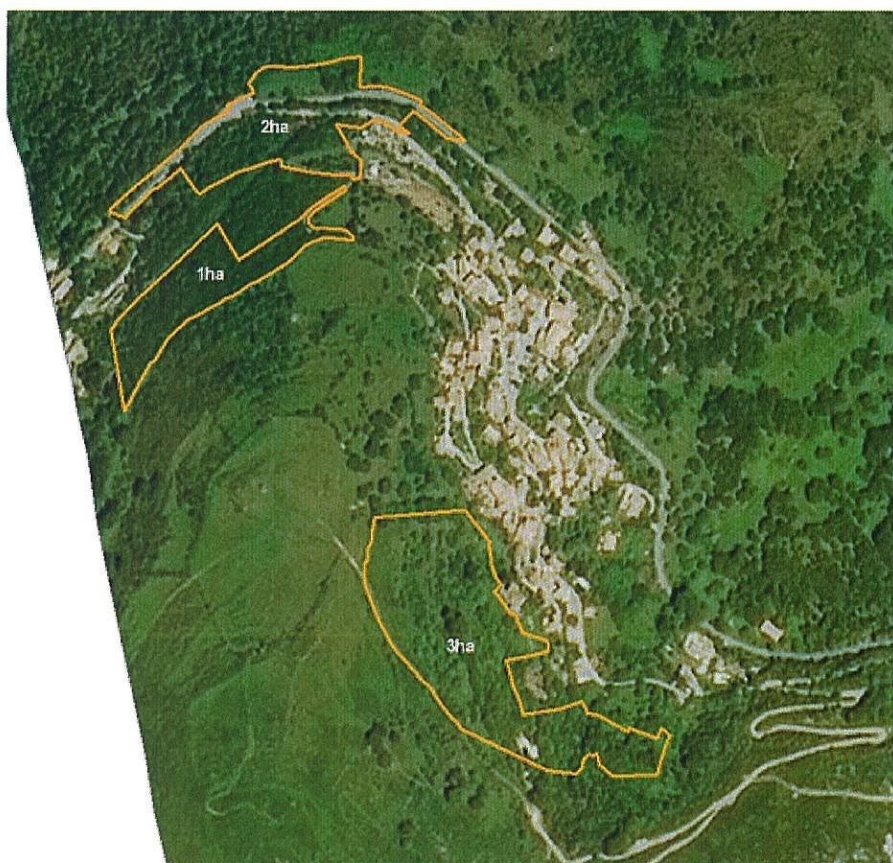
Hachures blanches : RPG2021



Les zonages « agricole stratégique » (As) semblent compatibles avec l'objectif chiffré du PADDUC. Toutefois, il peut être relevé qu'environ 6ha sont prescrits en N alors qu'ils répondent en large partie aux critères des ESA (terrasses cultivables) ou aux critères des ERPAT. De même, sur le littoral, 7ha répondant aux critères des ERPAT ont été classés en N.

Il peut être rappelé à ce titre que le PADDUC indique que les ESA sont classés en zone A affectée d'un indice et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une exploitation forestière ou d'une activité de loisirs en forêt. Le PADDUC indique également que les ERPAT sont classés en A et ne sont classés en N que lorsqu'ils sont support d'une activité forestière.

Les illustrations ci-dessous, réalisées par les services de la Collectivité de Corse, font apparaître les zones concernées.



III - Les outils et dispositions permettant la réalisation du projet de territoire :

Les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de révision du PLU semblent peu traduits dans les autres pièces du PLU, ne les rendant pas opérationnels. Le règlement écrit et les emplacements réservés (ER) ne permettront pas d'atteindre les objectifs que la commune s'est fixés.

Il peut être constaté, notamment, que l'encadrement des extensions n'est pas réalisé. Les extensions sont classées en U et ne font pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il peut, à ce titre, être rappelé que le PADDUC indique que le projet d'extension de l'urbanisation fait l'objet, dans le PLU, notamment d'OAP afin de veiller à assurer la maîtrise de la forme urbaine de l'extension et sa cohérence avec les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (PADDUC - Livret IV – Orientations Règlementaires).

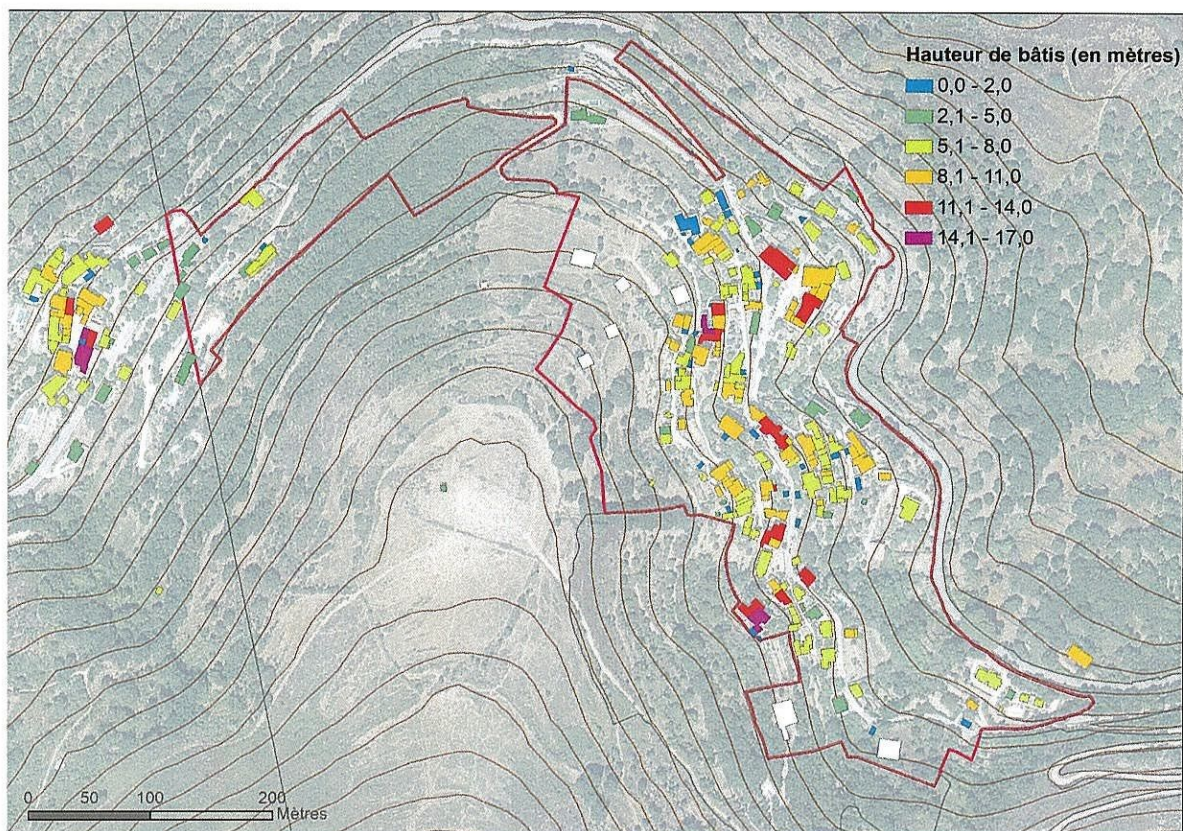
Ainsi, l'extension à l'ouest du village, vers la crête, pourrait faire l'objet d'un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation et une zone AU stricte y serait même préconisée, afin de maîtriser l'urbanisation de ce secteur qui, si elle devait être mal encadrée, pourrait impacter l'attractivité de la commune.

En effet, l'aménagement de cette zone n'est réglementé que par les dispositions générales de la zone Ua avec un risque réel de voir apparaître des ruptures (densité, orientation, forme urbaine, rampe d'accès, etc.) dans la silhouette villageoise. Les seuls emplacements réservés inscrits seront insuffisants pour permettre un maillage viaire optimisé et respectueux du site naturel, particulièrement sensible puisque situé en ligne de crête. De même, les objectifs du PADD concernant les mobilités ou le stationnement ne pourront être atteints (ex : « limiter les accès carrossables ».) Cela appellerait une OAP et des emplacements réservés plus nombreux.

Un travail de programmation serait de ce fait opportun sur ces extensions (maillage, trame bâtie, orientation, espaces publics, etc.) et appellerait un travail conjoint ou *a minima* une concertation entre les deux communes (Ochjatana et Costa).

Or, une seule OAP est présente dans le projet de révision et concerne un aménagement de sentier patrimonial.

De plus, il peut être regretté que soit autorisée en zone Ua la réalisation de nouvelles constructions en R+3 (jusqu'à 13 mètres à l'égout, soit davantage encore au faitage). En effet, les quelques bâtisses atteignant ces hauteurs sur les villages de Costa ou d'Ochjatana correspondent à des maisons de maîtres, au volume et à l'architecture en mesure de supporter ces hauteurs. La majorité des constructions ne dépassant pas les 10 mètres (R+2) en moyenne (cf. carte ci-dessous). Au-delà du respect de la forme urbaine sur laquelle les nouvelles constructions viendront s'insérer, l'impact paysager sera d'autant plus significatif que l'on est en limite de ligne de crête.



Toutefois, il peut être souligné la reprise de la charte architecturale et paysagère du Pays de Balagne et de sa traduction dans le règlement écrit du PLU. Néanmoins, des ratios entre déblais et remblais pourraient être ajoutés (p.27) afin d'être plus prescriptifs et éviter ainsi les atteintes au terrain naturel constatés récemment en extension du village limitrophe.

IV - La ressource en eau :

La population INSEE 2020 est de 264 habitants. Ainsi, la consommation hivernale de la population résidente serait de 19 272 m³ pour 200l/hab/jour.

Le projet de révision du PLU indique une augmentation de la population de 104 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cela impliquera des besoins annuels d'environ 44 804 m³/an (200l/hab/jour).

Il peut être regretté qu'aucun chiffrage global de la consommation actuelle ou future de la commune ne soit présenté dans les documents du PLU.

Ceux-ci indiquent que les deux prises en rivière ont été régularisées d'un point de vue administratif mais qu'elles n'ont pas fait l'objet de travaux de mise aux normes du débit réservé. Aussi, il peut être rappelé que ces mises aux normes provoqueront l'absence de possibilité de prélèvement durant toute la période estivale (juin à octobre inclus).

Il peut être rappelé également qu'en 2021, l'OEHC a fourni 92,8% des volumes d'eau à la commune.

Les prévisions du projet de révision du PLU entraîneraient donc une demande supplémentaire. La ressource étant limitée et devant être partagée avec les autres communes alimentées par l'OEHC (L'Isula, Belgudè, Palasca, etc.) une amélioration des rendements de réseaux devra être réalisée, de manière à couvrir les nouveaux besoins. L'objectif doit être d'atteindre 95% de rendement.

Seules ces mesures d'amélioration du réseau permettront de garantir la disponibilité de la ressource en eau nécessaire pour la mise en œuvre du projet de révision du PLU.

V – La prise en compte de l’environnement et du milieu naturel par le projet de territoire :

Il peut être noté, tout d’abord, la présence de 3 espèces protégées sur la commune d’Ochjatana dont l’ornithogale endémique inféodé aux milieux ouverts qu’il convient de surveiller.

Les 3 espèces protégées sont :

- *Isoetes durieui* Bory, 1844
- *Allium chamaemoly* L., 1753
- *Ornithogalum exscapum* subsp. *sandalioticum* Tornad. & Garbari, 1979

Le dossier de présentation de l’environnement est bien construit.

Néanmoins, il peut être regretté l’absence de certaines analyses portant sur l’état de conservation des ripisylves. La présence d’espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) est, en effet, attestée notamment dans les milieux rivulaires.

Il conviendrait, par exemple, de faire état des travaux menés sur la préservation de la ripisylve du Reginu et dans le cadre du plan d’action relatif aux EVEE, sur le bassin versant du Reginu.

En outre, il est régulièrement fait état de la *charte paysagère du Pays de Balagne*, notamment pour les prescriptions architecturales.

Il aurait été opportun de faire référence également à cette charte concernant les plantations inhérentes à la création des jardins, liées aux différents aménagements prévus et concernant la prise en compte des listes d’EVEE dans le règlement écrit des zones.

La commune compte a priori 12 EVEE :

- *Acacia dealbata* Link, 1822
- *Atriplex halimus* L., 1753
- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br., 1926
- *Cenchrus setaceus* (Forssk.) Morrone, 2010
- *Cyperus eragrostis* Lam., 1791
- *Gomphocarpus fruticosus* (L.) R.Br., 1809
- *Opuntia ficus-indica* (L.) Mill., 1768,
- *Phytolacca americana* L., 1753
- *Pinus halepensis* Mill., 1768
- *Sesbania punicea* (Cav.) Benth., 1859
- *Solanum linnaeanum* Hepper & Jaeger, 1986
- *Yucca gloriosa* L., 1753

Aucune préconisation concernant les EVEE ne figure dans le règlement écrit du projet de révision du PLU.

Or, il peut être rappelé notamment que l’espèce *Cenchrus setaceus* est visé par la réglementation européenne et nationale (Reg UE n°1143/2014 ; article L411-6 du Code de l’environnement).

Il conviendrait donc *a minima* de recommander des actions de lutte contre les espèces exotiques réglementées et d’exclure les espèces exotiques identifiées comme envahissantes ou potentiellement envahissantes en Corse des palettes proposées dans les aménagements.

La liste scientifique est disponible sur la plateforme d’informations, de ressources et d’échanges INVMEF-Flore (<https://invmed.fr>).

Les milieux d’importance présents sur la commune ont bien été identifiés. Il conviendrait, toutefois, de prendre en considération le volet paysager des aménagements prévus dans le cadre du règlement du projet de révision du PLU, en évitant *a minima* les EVEE et si possible en privilégiant l’usage de plantes d’origine locale qui garantiront une meilleure intégration paysagère et une meilleure prise en compte de la biodiversité et de la problématique des ravageurs au sein des zones agricoles.

Par ailleurs et pour rappel, la localisation des espaces naturels sensibles de Corse et des zones de préemption au titre de ces mêmes espaces sur la commune d’Ochjatana est portée en annexe de la présente note.

VI - L'activité touristique :

Le PADDUC rappelle dans son Schéma d'orientation pour le développement touristique (SODT) qu'un de ses enjeux est d'assurer la cohérence entre le sens des textes et ses ambitions pour un développement touristique durable.

Comme beaucoup de communes littorales, Ochjatana est en situation de déséquilibre au titre de la composition de son parc de logements. La part des résidences secondaires (59,1%) dépasse celle des résidences principales (38,5%). Il peut, toutefois, être relevé que la part des résidences principales est en légère progression depuis 2014.

La commune présente un projet en matière de développement touristique, clair et bien documenté, des objets concrets, à la taille de la commune et de ses moyens.

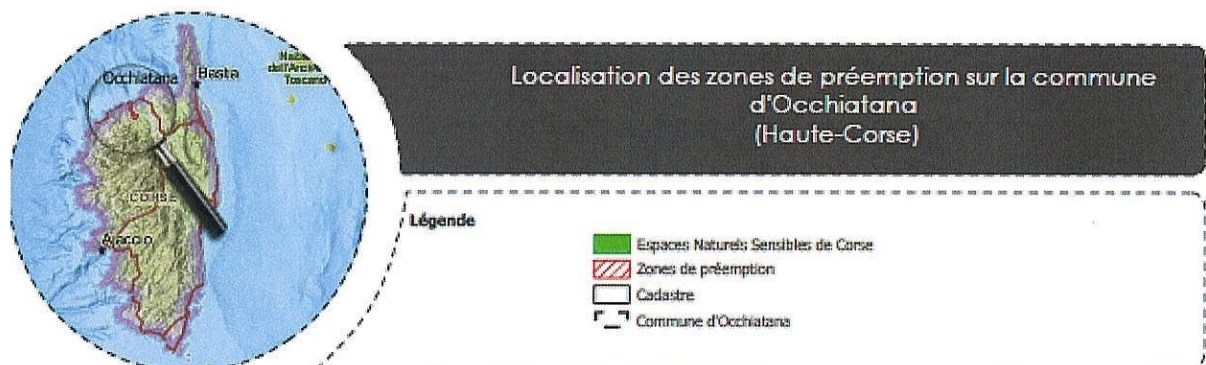
Elle présente, en outre, dans son projet de révision de PLU une OAP sur la thématique patrimoniale. L'outil OAP est plutôt souple et peut contribuer à la qualité des projets. Celle-ci permettra une valorisation de sites à préserver et à ouvrir aux visiteurs utilisant la randonnée pédestre comme mode de découverte.

S'agissant d'une commune possédant un petit linéaire côtier, il est fait référence au *sentier littoral* dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU.

Toutefois, afin d'assurer sa mise en œuvre, celui-ci pourrait également faire l'objet d'une OAP, document opposable aux tiers dans un lien de compatibilité et permettant à la commune de fixer les orientations d'aménagement.

Pour rappel, la mise en œuvre du sentier littoral fait l'objet d'une fiche n°5 du SODT : « *Le sentier concourt de façon significative à l'image de marque d'une région sans nécessiter d'énormes investissements. Il participe à la diversification et à la structuration de l'offre touristique sur le territoire. Il peut contribuer à l'étalement de la saison touristique, le climat et le dénivelé autorisant en effet une fréquentation tout au long de l'année.* »

Annexe – Localisation des espaces naturels sensibles de Corse et des zones de préemption au titre de ces mêmes espaces sur la commune d'Ochjatana :



Référence spatiale
Système de coordonnées projetées : RGF 1993 Lambert 93
Système de coordonnées géographiques : GCS RGF 1993
Datum : RGF 1993
Projection : Lambert Conformal Conic

Cette cartographie est susceptible de présenter certains décalages entre couches, en raison d'altérations de projection. Des mises à jour récentes peuvent également être à l'origine d'absences de données.



Source : Mission SIG - Direction des Milieux Naturels
Aménagement et Développement des Territoires
Collectivité de Corse - Janvier 2024

Centre : 9°0'12"E 42°36'1"N
Echelle : 1 : 40 000

1 0,5 0
Kilomètres

