

Serviziu/Service : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : GS/AS/JBS 26.03

Lettre recommandée avec avis de réception N° 1A 215 293 6629 3

Aiacciu, le 9 janvier 2025

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU d'Ambiegna – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté, par courrier du 07 octobre 2025 réceptionné le 10 octobre 2025.

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

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 10 octobre 2025, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 20 septembre 2025, 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 notamment, 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 l'élaboration 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 Jean-Toussaint POLI
Maire d'Ambiegna
Casa Cumuna
20151 AMEIEGNA

Serviziu/Servicè : Mission Urbanisme et Aménagement
Indirizzu elettronicu / Courriel : avis.ppa@isula.corsica
Ref. : GS/AS/JBS 26.03

Lettre recommandée avec avis de réception N° 1A 215 293 6629 3

Aiacciu, le 9 janvier 2025

Ughjettu / Objet : Elaboration du PLU d'Ambiegna – Avis sur projet de PLU arrêté – votre transmission du dossier de PLU arrêté, par courrier du 07 octobre 2025 réceptionné le 10 octobre 2025.

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

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 10 octobre 2025, vous m'avez transmis votre dossier de PLU arrêté par délibération du 20 septembre 2025, 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 notamment, 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 l'élaboration 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 Jean-Toussaint POLI
Maire d'Ambiegna
Casa Cumuna
20151 AMBIEGNA

Aiacciu, le 09 JAN. 2026

Note d'observations sur le projet de PLU arrêté de
la commune d'Ambiegna

Avis de la Collectivité de Corse

Le conseil municipal de la commune d'Ambiegna a arrêté son projet du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 20 septembre 2025. Ce projet a été transmis pour avis à la Collectivité de Corse, au titre des personnes publiques associées, par courrier du 07 octobre 2025, réceptionné le 10 octobre 2025.

La commune est couverte par une carte communale approuvée en septembre 2022. Elle a la volonté de faire évoluer son document d'urbanisme vers un PLU, notamment afin de créer un secteur destiné à un futur espace de vie autour d'une nouvelle mairie.

Ce projet de PLU appelle de la part de la Collectivité de Corse quelques observations.

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

A – Justification de la projection démographique et des besoins en logements retenus :

Le projet de PLU projette une évolution démographique de 15 à 20 habitants supplémentaires à l'horizon 2040 et un besoin en logements supplémentaires correspondant, de 7 à 10 logements. Ces projections correspondent à l'évolution connue par la commune ces dernières années (sources INSEE).

B – Le respect de la loi montagne telle que précisée par le PADDUC :

La commune d'Ambiegna est par ailleurs soumise aux dispositions de la loi montagne.

A ce titre, elle est soumise au principe d'urbanisation en continuité des certaines formes urbaines, sauf exceptions expressément prévues par le Code de l'urbanisme.

Il peut être relevé que le règlement de la zone A autorise la construction de la résidence principale de l'exploitant agricole.

Or, s'agissant du logement de l'exploitant agricole, si celui-ci devait s'implanter en discontinuité d'une forme urbaine reconnue par la loi montagne, cette autorisation devra être conditionnée par la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation au regard de l'activité concernée.

Aussi, le règlement de la zone A devra être complété en ce sens, afin de préciser que celle-ci ne pourra être autorisée en discontinuité que sous réserve de pouvoir justifier de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation.

C – traduction du besoin en foncier constructible dans le plan de zonage :

S'agissant des extensions des zones constructibles proposées par le projet de PLU par rapport à la carte communale actuelle, il peut être noté que le projet de PLU ajoute 0,23 ha à la zone constructible du village. Les parcelles visées par ces extensions sont déjà en partie en zone constructible actuelle.

Aussi, ces extensions peuvent se comprendre comme permettant des projets de constructions/agrandissements sur lesdites parcelles qui seraient actuellement contraints sans l'évolution du zonage projetée.

Toutefois, s'agissant du foncier constructible globale, indépendamment de la part des nouvelles extensions projetées, il peut être noté que selon le dossier destiné à la CTPENAF, page 17 : « *le projet communal concerne 13 parcelles qui a 100% du taux d'occupation peut permettre env. 12 logements pour une consommation de 1.8ha soit environ 6 logements à l'hectare* ». Cette zone UV en extension à l'est du village va ainsi produire une densité très faible qui va contraster avec le cœur du village. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU fixe d'ailleurs pour objectif d'« *optimiser les densités sur les zones d'extension en conservant une trame bâtie dense et organisée* ».

Aussi, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur d'Ambiegna aurait pu comporter notamment des densités et des règles d'implantations un peu plus précises. De même, le détail des surfaces réellement mobilisables aurait pu être présenté.

Le projet de PLU envisage, de plus, de créer une zone constructible supplémentaire, destinée à la création d'un espace de vie autour d'une nouvelle mairie. Il peut être noté que ces parcelles sont sous maîtrise foncière de la commune et sur un espace dédié au stade depuis plus de 20 ans. L'OAP prévoit de conserver un emplacement pour le stade et d'aménager une aire de jeu entourée d'un verger. La mairie sera construite en bordure de l'emplacement, laissant ainsi tout l'espace central non-artificialisé. Un chemin permettant l'accès direct entre le village et cet espace de vie sera également aménagé.

Cet espace est classé en Zone UP dont le règlement n'autorise que les bâtiments nécessaires aux services publics et aménagements sportifs/aires de jeux, ce qui permet de sécuriser et conditionner les aménagements possibles sur cet espace.

Il peut être noté que cette zone en discontinuité a fait l'objet d'une procédure dérogatoire, conformément à l'article L122-7 du Code de l'urbanisme, et ainsi l'objet d'un avis favorable du Conseil des Sites de Corse du 16 mai 2025.

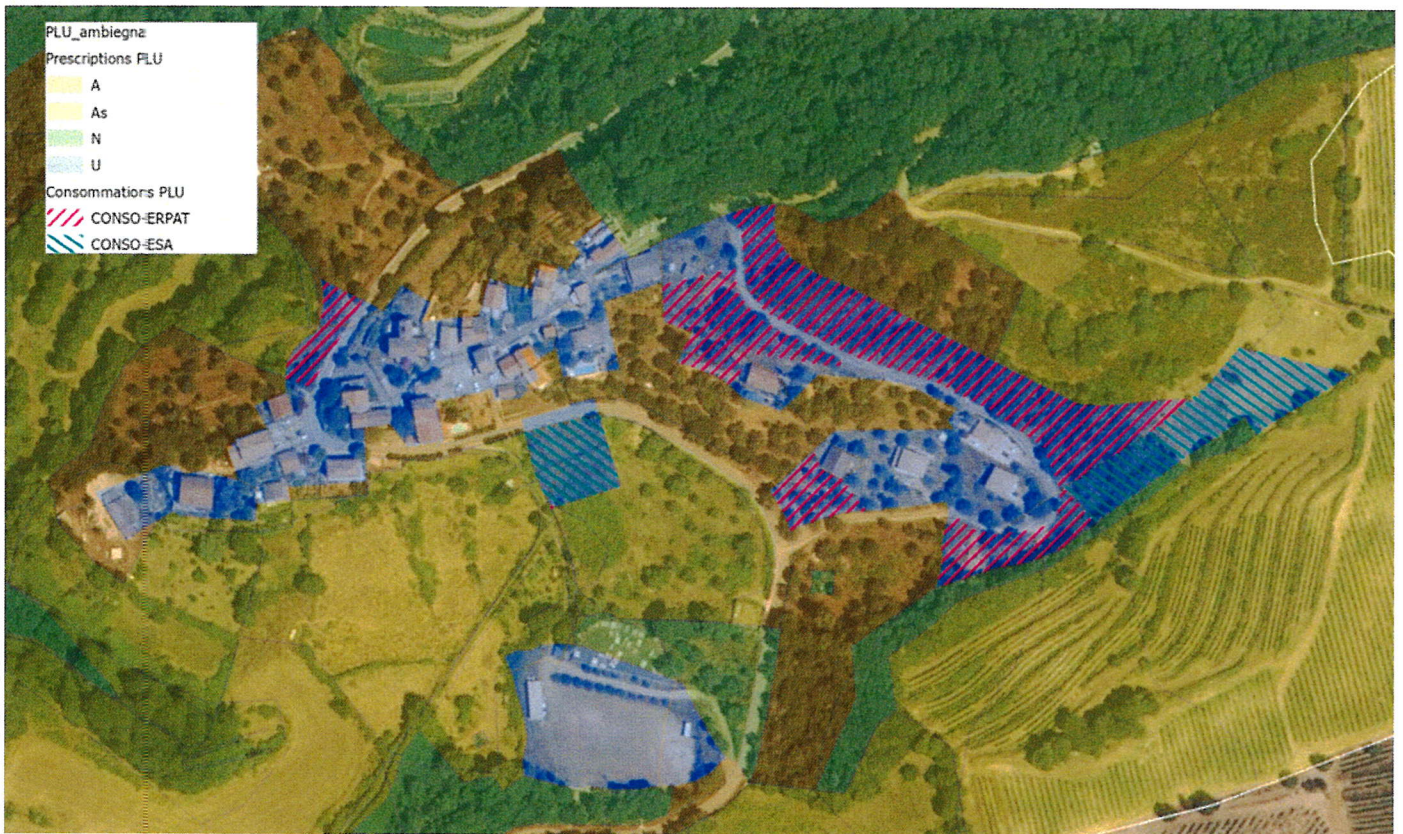
II - La préservation des espaces définis par le PADDUC et la lutte contre la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

A – L'impact sur les espaces agricoles définis au PADDUC :

1 – S'agissant de la consommation des espaces agricoles par les zones U du projet de PLU :

Les services de la Collectivité de Corse ont procédé à un calcul de la consommation d'espaces agricoles à partir de l'analyse des fichiers au format SIG (comparaison des zonages du PADDUC 2020, affinée avec les données SODETEG et des images BD-ortho IGN 2024 au sein de la zone U).

Il a ainsi pu être relevé que le projet consomme environ 1 ha d'espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelle (ERPAT) et 0,4 ha d'espaces stratégiques agricoles (ESA) non bâtis au niveau de la zone U (cf. *illustration ci-après*), dont 0,12 ha déclarés au registre parcellaire graphique (RPG) (extension au sud de la forme urbaine).



2 – S’agissant des espaces agricoles identifiés par le projet de PLU au titre des espaces agricoles du PADDUC :

Le zonage agricole semble être cohérent dans l’ensemble et correspond globalement aux données de références (SODETEG, PADDUC).

a – Les zones identifiés au titre des espaces stratégiques agricoles (ESA) :

La méthode d’identification des ESA présentée dans les documents du projet de PLU repose sur un travail géomatique et une confirmation terrain, identifiant alors 192 ha répondant aux critères d’ESA.

De ceux-ci sont soustraits environ 18 ha d’espaces prescrits en espaces boisés classés (EBC) (*cf. partie EBC ci-après*). La commune classe alors 173 ha en As au titre des ESA.

Sous réserve de justifications complémentaires, l’objectif quantitatif de préservation des ESA du PADDUC, fixé à 162 ha, semble être atteint dans le projet de PLU. En effet, le zonage ESA proposé par la commune recouvre environ 173 ha, dont 132 identifiés en ESA initialement par le PADDUC, 21ha initialement identifiés en ERPAT du PADDUC et 21ha non identifiés initialement par le PADDUC.

Parmi ces 42 ha ajoutés en ESA non initialement identifiés par le PADDUC :

- 20 ha sont sur des pentes inférieures ou égales à 15%, avec des potentialités fourragères répertoriées par la SODETEG, répondant ainsi aux critères d’ESA du PADDUC ;
- 3 ha correspondent au secteur *a priori* cultivable en partie en terrasse au centre de la commune (parcelles A107, 108, 109), pouvant ainsi répondre aux critères d’ESA ;
- 3 ha en continuité d’un espace agricole à l’ouest du village, classé en ERPAT au PADDUC mais semblant être entretenu de la même manière que l’ESA attenant, pouvant éventuellement répondre aux critères d’ESA bien qu’une partie de cet espace soit sur une pente > à 15%. Le caractère cultivable doit toutefois être démontré,
- Pour les 15 ha restants, les raisons du classement en ESA n’apparaissent pas évidentes et ne sont pas détaillées dans les documents du projet de PLU. Il semblerait qu’il s’agisse d’ajustements de la carte du PADDUC à une échelle plus précise ainsi que d’une volonté de création d’ensembles continus d’ESA.

Il peut, ainsi, être conseillé d'apporter l'ensemble des justifications expliquant ce classement en ESA afin de conforter les choix et qu'ils puissent être pris en compte dans l'atteinte de l'objectif quantitatif des ESA du PADDUC.

En outre, bien que l'intention de classement semble être louable, les vergers au sud et à l'ouest du village ne répondent pas strictement aux critères d'ESA puisqu'il s'agit de vergers implantés il y a fort longtemps (visibles sur les photos aériennes historiques des années 1950-1965). Il s'agirait de justifier du caractère cultivable de ces espaces (mise en valeur récente, arrachage-replantation d'arbres etc.) afin de les comptabiliser dans l'objectif d'ESA. A défaut, ces espaces relèveraient davantage des ERPAT.

Néanmoins, il peut être relevé que les recommandations faites en amont de l'arrêt ont été prises en compte dans le projet arrêté, puisque sont prescrites désormais en As les parcelles A107, 108, 109 en partie organisées en terrasses et *a priori* cultivables (fort potentiel fourrager à la SODETEG), initialement proposées en ERPAT.

Les espaces de jardins, identifiés autour du village sont prescrits en Aj. S'agissant d'espaces cultivables, ils pourraient répondre à la nomenclature des ESA du PADDUC. Ces espaces devraient à ce titre être également prescrits en ESA au PLU (tout en conservant l'indice « j » et la réglementation liée à cette zone).

Cette « double » prescription permettrait de combiner à la fois les restrictions réglementaires associées aux secteurs « j » (interdiction de constructions hors abris de jardins de 10m² max) à la protection sur le long terme des ESA.

Il semble qu'une prise en compte de cette remarque, déjà faite en amont, ait été initiée, car, la dénomination « ASj » pour ces espaces de jardins est citée page 38 de la partie II du rapport de présentation du projet de PLU, montrant qu'il y a eu une réflexion en ce sens.

Certaines incohérences peuvent être relevées entre règlement graphique, règlement écrit et fichiers SIG.

Une relecture pour mise en cohérence des différents zonages proposés entre les documents du projet de PLU devrait être réalisée.

Par ailleurs, le sous-secteur As n'est pas défini dans le règlement écrit du PLU, alors qu'il apparaît bien dans le règlement graphique. Cet oubli devra également être corrigé.

b – Les zones identifiées au titre des espaces ressources pour le pastoralisme et l'arboriculture traditionnelles (ERPAT) :

L'ensemble des ERPAT initialement identifiés par le PADDUC sur le territoire communal sont prescrits en A au projet de PLU, lorsque ceux-ci ne sont pas prescrits en EBC (75 ha).

La zone A au PLU ne se limite pas qu'aux ERPAT et ajoute 84 ha supplémentaires (dont 51 ha sont déclarés au RPG 2023).

Il peut être relevé une omission sur le règlement graphique à corriger : le zonage « ERPAT » n'apparaît pas sur le règlement graphique bien qu'il soit présent dans la légende avec un aplat de couleur orange.

c – Les espaces inclus dans un périmètre d'espaces boisés classés (EBC) :

La commune fait le choix de classer 155 ha d'EBC, comprenant notamment 18 ha d'ESA identifiés initialement par le PADDUC (classés en cultivable ou pastoral améliorable à la SODETEG). Il s'agit aujourd'hui d'espaces significativement boisés ainsi que de la ripisylve à l'ouest de la commune.

Au niveau du zonage global, bien que le rapport de présentation précise que « *Eu égard des surfaces classées en zone A et la faible demande pour de nouvelles installations, ces choix ne sont pas de nature à compromettre le secteur agricole.* », il conviendrait de s'assurer que ce classement en EBC ne compromette pas de manière significative les activités agricoles existantes.

En effet, 73 ha prescrits en EBC sont déclarés exploités au RPG 2023 et 75 ha sont des ERPAT.

Comme cela est bien précisé dans le rapport de présentation, la prescription en EBC est susceptible de contraindre les aménagements. Elle empêche notamment la création et l'élargissement d'accès (hors pistes forestières) nécessitant un dessouchement, pédestres compris. Ils sont ainsi susceptibles de créer des enclaves.

Les EBC ne pouvant être modifiés que par une procédure de révision du PLU, il est donc recommandé la plus grande vigilance quant à leur prescription pour s'assurer de ne pas entraver des projets en cours ou à venir.

A titre d'illustration, il peut être relevé, par exemple, une partie des parcelles A 133 et 134 qui est actuellement déclarée en prairie au RPG pour 0,4ha. Cette prairie existe depuis de nombreuses années. Le classement en EBC pourrait contraindre son exploitation.

III - Les dispositions du projet de révision du PLU au regard des projets de territoire :

Afin de ne pas empêcher les travaux routiers et garantir une marge de sécurité, il conviendra que le PLU intègre :

- un recul des constructions de 25 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité hors agglomération ;
- un recul des constructions de 15 ml à l'axe des ex-RD en cas de constructibilité en agglomération.

IV - La ressource en eau :

A - Besoin en eau potable :

L'analyse du projet de révision du projet de PLU de la commune d'Ambiegna met en évidence une cohérence globale entre les besoins futurs en eau potable, les capacités de production des forages communaux et les objectifs de maîtrise et de sobriété portés par le document d'urbanisme.

Les besoins projetés à l'horizon 2040, évalués, par les services de la Collectivité de Corse, à environ 5 773 m³/an, demeurent inférieurs à la ressource disponible, estimée à 189 216 m³/an après prise en compte du rendement moyen du réseau.

La marge de sécurité, supérieure à un facteur trente, garantit ainsi la capacité du système d'alimentation à couvrir durablement les besoins de la commune, y compris en période estivale.

L'analyse montre également que la commune ne présente pas de pression touristique majeure et que les variations saisonnières restent modérées.

La consommation unitaire, qui pourra être progressivement ramenée vers l'objectif de 150 litres par jour et par habitant, contribuera à renforcer la résilience du système et à stabiliser les besoins journaliers.

Le maintien d'un rendement élevé du réseau, ainsi que l'amélioration du dispositif de comptage général, constituent des enjeux importants pour fiabiliser le suivi des volumes distribués et assurer une gestion optimale de la ressource.

L'autonomie du réseau demeure toutefois limitée du fait d'un stockage restreint à 50 m³, ce qui rend l'alimentation vulnérable en cas d'interruption temporaire des forages.

À ce titre, la création d'un ouvrage de stockage complémentaire, d'une capacité comprise entre 100 et 150 m³, permettrait d'améliorer significativement la sécurité d'alimentation du village, d'allonger l'autonomie en période estivale et de mieux absorber les variations quotidiennes de la demande.

Au regard de ces éléments, le projet de PLU apparaît compatible avec l'état de la ressource et les capacités du système d'alimentation en eau potable. Les évolutions démographiques envisagées demeurent maîtrisées et n'induisent pas de contraintes hydrauliques particulières. Elle s'inscrit pleinement dans la Stratégie Opérationnelle 2022-2033 portée par l'OEHC, dont le mot d'ordre est clair : sobriété et résilience.

B - Besoin en eau brute pour l'agriculture :

La commune d'Ambiegna présente une vocation agricole marquée, structurée autour des oliveraies, de l'élevage extensif et des espaces pastoraux.

Aucune infrastructure d'irrigation n'est recensée sur le territoire communal. L'agriculture locale repose exclusivement sur des pratiques en sec, sans demande d'eau brute dédiée. Les exploitations identifiées fonctionnent essentiellement sur la base des ressources naturelles disponibles, notamment les pâturages, les ravins et les micro-points d'eau, sans recours à un système d'alimentation hydraulique spécifique.

À ce titre, aucun besoin structurant en eau brute agricole n'est identifié à l'échelle de la commune. La ressource en eau brute ne constitue donc pas un facteur limitant pour l'activité agricole communale, qui repose majoritairement sur des pratiques peu consommatrices en eau.