



# P.L.U.

---

# AMBIEGNA



➤ RESUME NON TECHNIQUE

# PARTIE 1 – ETAT DES LIEUX

## 1. Contexte général

### a. Site et situation géographique

Ambiegna est une commune rurale de **6,12 km<sup>2</sup>**, située en **Corse-du-Sud**, au cœur de l'intercommunalité **Spelunca-Liamone**. Elle se trouve à **36 km au nord d'Ajaccio**, à une altitude moyenne de **370 mètres**, et est classée en **zone de montagne** selon la loi Montagne. Le village, unique zone urbanisée, est perché sur une crête et domine la basse-vallée du **Liamone**, un fleuve de **40,9 km** qui délimite la commune à l'ouest.

#### Points clés :

- **Relief** : Territoire marqué par des **piémonts vallonnés** et une **plaine alluviale** à l'ouest, avec des pentes souvent supérieures à **30 %**.
- **Voisinage** : Limitrophe des communes de **Coggia, Arbori, Arro, Sari d'Orcino et Casaglione**.
- **Atouts** : Proximité d'Ajaccio (moins d'**1 heure**) et de Sagone (**30 minutes**), permettant un accès facile aux services et aux pôles économiques.
- **Contraintes** : **Absence de façade maritime**, relief accidenté, et **80 % du territoire couvert de forêts**, limitant les espaces constructibles.

### b. Documents supra-communaux et cadre réglementaire

Le PLU d'Ambiegna doit être compatible avec plusieurs documents stratégiques, qui encadrent strictement son développement :

#### Hiérarchie des documents d'urbanisme

- **PADDUC** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) : Approuvé en **2015**, il fixe les orientations pour un développement durable de l'île. Ambiegna est classée parmi les **78 communes moyennement contraintes**, en raison de son **relief accidenté** et de ses **temps d'accès** (minimum **33 minutes depuis Ajaccio**).
- **Loi Montagne** : Reconnaît la spécificité des zones de montagne et impose des règles strictes pour l'urbanisme, comme la **construction en continuité des hameaux** et la **non-constructibilité dans les zones sensibles**.
- **Loi Climat et Résilience (2021)** : Introduit l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** et impose une réduction de **50 % de l'artificialisation des sols d'ici 2030**.
- **SDAGE 2022-2027** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, qui fixe des objectifs pour la **préservation des 3 000 km de cours d'eau** et des **1 000 km de côtes** de Corse.
- **PGRI** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) : Identifie les zones inondables le long du Liamone, bien qu'aucune habitation ne soit directement menacée.

#### Absence de SCOT

En l'absence de **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, les possibilités d'urbanisation sont limitées. Les zones naturelles ou agricoles ne peuvent être ouvertes à la construction sans **dérogation préfectorale**, conformément à l'**article L142-4 du Code de l'urbanisme**.

**Enjeux :**

- **Compatibilité** avec les documents supra-communaux.
- **Maîtrise de l'urbanisation** pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- **Adaptation aux réglementations** (ZAN, gestion de l'eau, risques naturels).

## 2. État initial de l'environnement

### Géologie et géomorphologie

Le territoire d'Ambiegna repose sur des **roches granitiques** (granodiorites et monzogranites), qui couvrent **44 % et 33 % de la superficie**, respectivement. Ces roches influencent la **qualité des sols**, souvent médiocres pour l'agriculture, et leur **perméabilité**.

### Relief et paysages :

- **Piémonts vallonnés** : Une ligne de crête orientée est/ouest domine le territoire, avec des sommets comme la **Punta di u Cardu (318 m)**.
- **Plaine alluviale du Liamone** : Zone fertile mais inondable, formée par l'accumulation d'alluvions fluviales.
- **Pentes** : Souvent supérieures à **30 %**, limitant les espaces constructibles et agricoles.

**Enjeux :**

- **Gestion des eaux usées** : Les sols granitiques peuvent poser des problèmes d'infiltration.
- **Accessibilité** : Le relief accidenté complique l'accès aux zones agricoles et forestières.
- **Choix des zones constructibles** : Privilégier les secteurs peu pentus, comme les **piémonts sud-ouest et sud-est**.

### Hydrographie

Ambiegna s'inscrit dans le **bassin versant du Liamone**, qui prend sa source à **1 850 mètres d'altitude** et se jette dans le golfe de Sagone. Le fleuve, long de **40,9 km**, délimite la commune au nord-ouest et alimente une **plaine alluviale de 367 km<sup>2</sup>**, composée à **95,74 % de forêts et milieux semi-naturels**.

### Réseau hydrographique :

- **Cours d'eau permanents** : Liamone, ruisseaux de Chiusellu, Alivella, Malaguiesa.
- **Cours d'eau intermittents** : Acqua Fredda, Ficaia, Cuvesine.

**Enjeux :**

- **Préservation des zones humides** : La plaine alluviale du Liamone est un **écosystème fragile**, essentiel pour la biodiversité.
- **Gestion des eaux pluviales** : Le relief et les précipitations méditerranéennes (automne/hiver) nécessitent une **gestion adaptée** pour limiter les risques d'inondation et d'érosion.
- **Qualité de l'eau** : Les activités agricoles (élevage) et les rejets domestiques doivent être maîtrisés pour éviter la pollution des cours d'eau.

## Climat local

Ambiegna est soumise à un **climat méditerranéen**, caractérisé par :

- **Précipitations importantes** en automne et en hiver (septembre à décembre).
- **Étés chauds et secs**, avec des périodes de sécheresse parfois intenses.
- **Hivers doux et humides**.

## Enjeux climatiques :

- **Adaptation aux changements climatiques** : Anticiper les **sécheresses prolongées**, les **épisodes pluvieux intenses** et les **vagues de chaleur**.
- **Gestion de l'eau** : Optimiser les ressources en eau potable et agricole, notamment via les **2 forages communaux** (Oliviers et Stade).
- **Prévention des risques** : Renforcer la résilience face aux **incendies** (biomasse combustible) et aux **inondations** (plaine alluviale du Liamone).

## Couverture végétale

Les **forêts** couvrent **80 % du territoire communal** (soit **490 hectares**), avec une dominance de **chênes verts** et d'**oliviers**. Une **forêt communale de 26 hectares** est gérée durablement, tandis qu'une seule propriété forestière de **15 hectares** est soumise à un **Plan Simple de Gestion (PSG)**.

## Essences principales :

- **Chêne vert** : Essence majoritaire, utilisée pour le **bois de chauffage** et potentiellement pour le **bois d'œuvre**.
- **Olivier** : Cultivé principalement en bordure du village, façonnant le paysage local.
- **Maquis** : Présent sur les pentes, composé d'arbousiers et de plantes aromatiques (thym, romarin).

## Enjeux :

- **Gestion durable des forêts** : Développer une **filière bois locale** et promouvoir le **sylvo-pastoralisme** pour réduire les risques d'incendie.
- **Préservation des oliveraies** : Maintien des paysages traditionnels et des activités agricoles.
- **Lutte contre l'artificialisation** : Limiter la consommation des espaces boisés et agricoles.

## Espaces protégés et inventaires

### Natura 2000

Aucune zone **Natura 2000** n'est présente sur Ambiegna. Cependant, une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** pour les **chauves-souris** est située sur la commune voisine de **Coggia**, à **8 km du village**.

### ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

La **ZNIEFF de type 1 "Embouchure et plaine du Liamone"** couvre une partie de la limite ouest du territoire communal. Cette zone humide, composée de **prairies humides** et de **ripisylves**, abrite une **biodiversité riche**, notamment des **oiseaux** et des **plantes rares**.

### Enjeux :

- **Préservation des écotones** : Zones de transition entre la plaine alluviale et les prairies, essentielles pour la biodiversité.
- **Agriculture durable** : Promouvoir des pratiques **biologiques ou raisonnées** pour limiter l'impact sur les milieux naturels.
- **Corridors écologiques** : Maintenir la **Trame Verte et Bleue**, notamment le long du Liamone et des crêtes.

### Risques naturels

#### Incendies de forêt

- **Contexte** : La Corse est la **seule région française** où **100 % des communes** sont concernées par le risque d'incendie.
- **Historique** : **2 incendies** en 10 ans, ayant brûlé **3 000 m<sup>2</sup>** de végétation (landes, maquis).
- **Facteurs de risque** :
  - **Biomasse combustible** (maquis, pins).
  - **Climat méditerranéen** (sécheresse, vents forts).
  - **Urbanisation diffuse**, compliquant l'intervention des secours.

#### Mesures de prévention :

- **Débroussaillage légal** : Obligatoire sur **50 mètres autour des habitations**.
- **Normes de construction** : Utilisation de **matériaux ignifuges** (toitures classées M0).
- **Points d'eau normalisés** : **Poteaux incendie** (30 m<sup>3</sup>/h) tous les **200 mètres**.

#### Inondations

- **Contexte** : Le **lit majeur du Liamone** est préservé, mais les **terres agricoles** en plaine alluviale sont exposées.
- **Mesures** :
  - **Distance minimale de 15 mètres** par rapport aux berges pour les constructions.
  - **Gestion des eaux pluviales** : Fossés enherbés et **avaloirs** pour limiter les ruissellements.

#### Mouvements de terrain

- **Zones de ravinement** identifiées, mais **sans enjeu habité**.
- **Inconstructibilité stricte** dans ces zones, conformément à l'**article R111-2 du Code de l'urbanisme**.

#### Radon

- **Classement** : Ambiegna est en **catégorie 3** (potentiel radon **significatif**).
- **Risques** : Plus de **40 % des bâtiments** pourraient présenter des concentrations supérieures à **100 Bq/m<sup>3</sup>**.
- **Mesures** : **Ventilation des habitations** et **étanchéité des sols** pour limiter l'infiltration du gaz.

## Ressources naturelles

### Eau potable

- **Alimentation** : 2 forages (Oliviers et Stade) alimentent un **réservoir de 50 m<sup>3</sup>**.
- **Réseau** : **1 120 mètres de canalisations** (PVC), avec un **rendement de 100 % en été et 74 % en hiver**.
- **Consommation** : **250 litres/jour/habitant** en moyenne.
- **Qualité** : Conforme aux normes, mais avec un **risque de corrosion des canalisations** dû à l'agressivité de l'eau.

### Projets :

- **Sécurisation** des forages de **Tiuccia et Piombello** (bien qu'ils n'alimentent pas directement Ambiegna).
- **Modernisation du réseau** pour limiter les pertes hivernales.

### Assainissement

- **STEP (Station d'Épuration)** : Mise en service en **2021**, d'une capacité de **120 Équivalents-Habitants (EH)**, pour une charge actuelle de **55 EH**.
- **Réseau** : **950 mètres de canalisations unitaires**, fonctionnant en **gravitaire**.
- **Rejets** : Les effluents traités sont rejetés dans le **ruisseau de Chiusellu**, avec une **conformité totale** aux normes.

### Enjeux :

- **Extension du réseau** pour accompagner une éventuelle croissance démographique.
- **Prévention des pollutions** liées aux **assainissements autonomes** (pour les habitations isolées).

### Carrière de granit

- **Autorisation** : Délivrée en **2020** pour la **SASU Carrières Alfonsi**.
- **Localisation** : Lieu-dit **Cuinsque**, en rive gauche du Liamone.
- **Superficie** : **20 hectares** (dont **8,6 hectares exploités**).
- **Emplois** : **15 emplois créés**.
- **Impact environnemental** :
  - **Défrichement** : **9,17 hectares** (dont **1,17 ha soumis à autorisation**).
  - **Prélèvement d'eau** : **3 m<sup>3</sup>/semaine** dans le Liamone pour l'arrosage des pistes.

### Enjeux :

- **Réhabilitation du site** après exploitation.
- **Maîtrise des nuisances** (bruit, poussière, trafic).

### Réseaux et rejets

#### Eaux pluviales

- **Gestion naturelle** : Fossés enherbés et **grilles transversales** pour évacuer les eaux vers les ruisseaux.
- **Enjeux** :
  - **Limitation des ruissellements** dans le village (rue principale en pente).
  - **Prévention de l'érosion** sur les pistes agricoles.

### Électricité et éclairage

- **Réseau EDF** : Couvre l'ensemble de la commune.
- **Lignes haute tension** : Une ligne régionale traverse le territoire (Nord-Sud).
- **Éclairage public** : **50 points lumineux**, convertis en **LED en 2024**.

### Gestion des déchets

- **Collecte** :
  - **Ordures ménagères** : **3 fois/semaine**.
  - **Emballages et verre** : **1 fois/semaine**.
  - **Encombrants** : Sur rendez-vous.
- **Production** : **54 tonnes/an** (soit **687 kg/habitant/an**, contre **514 kg** en moyenne nationale).
- **Valorisation** : **5 tonnes/an** via la collecte sélective et **9 tonnes/an** en recyclerie.

### Enjeux :

- **Réduction des déchets** via le tri et le compostage.
- **Lutte contre les dépôts sauvages**.

## 3. Paysage et patrimoine

Ambiegna s'inscrit dans un **cadre paysager remarquable**, façonné par son relief, sa végétation et son histoire. La commune appartient à l'**unité paysagère de la plaine du Liamone**, une zone où se mêlent **méandres fluviaux**, **versants boisés** et **plaines alluviales fertiles**. Le village, perché sur une crête à **370 mètres d'altitude**, offre une **silhouette traditionnelle** en pierre, typique de l'architecture corse. Les **oliveraies**, les **prairies** et les **forêts de chênes verts** (couvrant **80 % du territoire**) composent un paysage à la fois **naturel et cultivé**, où l'homme et la nature coexistent harmonieusement.

Les **ambiances paysagères** d'Ambiegna sont marquées par :

- **Un habitat groupé** : Les maisons en pierre, serrées les unes contre les autres, préservent l'authenticité du village et offrent une **lecture claire du paysage**.
- **Des oliveraies et des prairies** : En contrebas du village, ces espaces agricoles contrastent avec le **maquis dense** des pentes, créant une **diversité visuelle** et écologique.
- **Un avant-pays ouvert** : Depuis les crêtes, la vue porte loin vers la **plaine du Liamone** et les **montagnes environnantes**, renforçant le sentiment d'espace et de liberté.

Les enjeux paysagers sont multiples :

- **Préserver les lignes de force du paysage** : Il s'agit de maintenir la **cohérence visuelle** entre le village, les oliveraies et les forêts, en évitant toute rupture brutale avec des constructions inadaptées.
- **Intégrer les extensions urbaines** : Le **quartier est**, moins dense, montre comment un habitat moderne peut s'insérer dans une oliveraie grâce à des **clôtures sobres**, une **végétation locale** et des **implantations discrètes**.
- **Améliorer le cadre de vie** : L'**enfouissement des lignes électriques**, prévu pour éliminer les **poteaux disgracieux**, contribuera à restaurer l'harmonie du paysage.
- **Valoriser les éléments patrimoniaux** : Le **lavoir**, les **maisons en pierre** et les **sentiers anciens** rappellent les usages traditionnels et méritent d'être mis en valeur pour renforcer l'identité du village.

Le **PADDUC** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse) souligne l'importance de **réparer les lignes de force du paysage** et de **favoriser une urbanisation intégrée**. Pour Ambiegna, cela signifie :

- **Éviter l'étalement urbain** en densifiant le village existant plutôt qu'en créant de nouveaux lotissements.
- **Privilégier des matériaux locaux** (pierre, tuiles) pour les constructions neuves ou rénovées.
- **Créer des continuités paysagères** entre les espaces naturels, agricoles et bâtis.

### Patrimoine historique et culturel

Ambiegna possède un **patrimoine modeste mais emblématique**, reflet de son histoire rurale et de ses savoir-faire traditionnels :

- **Un bâti en pierre** : Les maisons, souvent anciennes, sont construites en **granit local**, avec des toits de **tuiles rouges**. Leur **architecture sobre** et leur **intégration au relief** en font des éléments clés du paysage.
- **Un lavoir** : Symbole des **usages collectifs passés**, il pourrait être réhabilité pour devenir un lieu de mémoire ou un espace public animé.
- **Une scierie hydraulique ancienne** : Témoin d'une **activité forestière prospère** aux XIXe et XXe siècles, elle illustre le lien historique entre la commune et la gestion de la forêt.
- **L'église et les chemins ruraux** : Ces éléments structurent le village et ses alentours, offrant des **repères historiques et culturels**.

Les défis liés au patrimoine sont les suivants :

- **Réhabiliter les bâtiments anciens** : Beaucoup de maisons en pierre sont **vacantes ou dégradées**. Leur restauration, dans le respect des **techniques traditionnelles**, permettrait de **revitaliser le cœur du village** et d'attirer de nouveaux habitants.
- **Transmettre les savoir-faire** : Les méthodes de construction en pierre ou la taille de l'olivier sont des **compétences locales** à préserver, notamment via des **ateliers ou des formations**.
- **Valoriser le patrimoine à des fins touristiques** : En créant des **parcours de découverte** (sentiers patrimoniaux, panneaux explicatifs), Ambiegna pourrait attirer des visiteurs sensibles à son **authenticité** et à son **cadre naturel préservé**.

L'**Atlas des paysages de Corse** souligne l'importance de ces éléments pour **renforcer l'attachement au territoire** et **améliorer la qualité de vie**. Pour Ambiegna, cela passe par :

- **Un inventaire précis** des bâtiments et sites à protéger.

- **Des incitations financières** pour la rénovation du bâti ancien.
- **Une signalétique adaptée** pour mettre en valeur les points d'intérêt (lavoir, scierie, oliveraies).

## 4. Mobilités

La **desserte d'Ambiegna** repose principalement sur la **RD1**, qui relie le village à **Ajaccio (36 km)** et à **Sagone (20 km)**. Cette route départementale, bien que **sinueuse et pentue**, permet un accès relativement aisé aux pôles économiques et administratifs de la région. Les **routes communales**, quant à elles, desservent les **hameaux** et les **zones agricoles**, mais leur entretien est crucial pour garantir la **sécurité** et la **fluidité des déplacements**.

**Les mobilités à Ambiegna présentent plusieurs caractéristiques :**

- **Un réseau routier limité mais fonctionnel** : La RD1 est la **colonne vertébrale** des déplacements, tandis que les routes communales complètent la desserte locale.
- **Une faible fréquentation** : Le trafic est principalement **local** et **saisonnier** (lié aux activités agricoles ou touristiques).
- **Des mobilités douces inexploitées** : Les **sentiers pédestres** et les **chemins ruraux**, historiques, pourraient être valorisés pour le **tourisme** ou les **déplacements quotidiens**.

**Les enjeux en matière de mobilité** sont les suivants :

- **Sécuriser les axes existants** : Certains tronçons de la RD1 et des routes communales présentent des **dénivelés importants** ou des **virages serrés**, nécessitant des aménagements (glissières, signalisation).
- **Développer les mobilités douces** :
  - **Créer des pistes cyclables** le long de la RD1 pour relier Ambiegna aux communes voisines.
  - **Baliser les sentiers pédestres** pour favoriser la randonnée et les déplacements non motorisés.
  - **Étudier la faisabilité d'un transport à la demande** pour les personnes sans véhicule (notamment les **personnes âgées**).
- **Anticiper les besoins futurs** : Avec une éventuelle **augmentation de la population**, il faudra prévoir des **aires de stationnement supplémentaires** et optimiser les **dessertes vers Ajaccio et Sagone**.

**La communauté de communes Spelunca-Liamone** pourrait jouer un rôle clé dans :

- **La mutualisation des transports** (navettes intercommunales).
- **L'entretien des routes communales**.
- **La promotion des mobilités douces** via des **subventions** ou des **campagnes de sensibilisation**.

## 5. Population, démographie et logements

Ambiegna compte **79 habitants en 2022**, pour une **densité de 13 habitants/km<sup>2</sup>**. Cette **faible densité** reflète le caractère rural et préservé de la commune, mais aussi les **défis démographiques** auxquels elle est confrontée : **vieillesse de la population, départ des jeunes et stagnation du nombre d'habitants**.

Les **tendances démographiques** sont marquées par :

- **Une population stable mais vieillissante** : Le solde naturel est **faible**, et l'attractivité pour les **jeunes actifs** ou les **familles** reste limitée.
- **Un parc de logements ancien** : Les habitations sont majoritairement des **maisons individuelles en pierre**, souvent **vacantes** ou nécessitant des **travaux de rénovation**.
- **Une pression foncière modérée** : Contrairement à d'autres communes corses, Ambiegna ne subit pas de **spéculation immobilière**, mais doit **anticiper les besoins futurs** (logements pour retraités, résidences secondaires).

Les **défis démographiques et immobiliers** sont nombreux :

- **Maintenir une population active** :
  - **Attirer de nouveaux résidents** (télétravailleurs, retraités, artisans) en valorisant la **qualité de vie** et la **proximité d'Ajaccio**.
  - **Favoriser l'installation de jeunes familles** via des **aides à l'accession** ou des **terrains constructibles à prix maîtrisés**.
- **Rénover le parc de logements** :
  - **Réhabiliter les maisons vacantes** pour éviter la **dégradation du bâti** et offrir des logements **économiques en énergie**.
  - **Encadrer les extensions urbaines** pour éviter un **étalement anarchique** et préserver les **paysages**.
- **Adapter l'offre de logements** :
  - **Diversifier les typologies** (petits collectifs, logements sociaux) pour répondre aux besoins des **différents profils** (jeunes, seniors, saisonniers).
  - **Intégrer des normes environnementales** (isolation, énergies renouvelables) dans les **nouveaux projets**.

Les **perspectives** pour Ambiegna passent par :

- **Un partenariat avec l'intercommunalité** pour mutualiser les **services** (école, maison médicale) et les **équipements**.
- **Une politique foncière proactive** : Identifier les **terrains constructibles** et les **friches** à réhabiliter.
- **Une communication ciblée** pour promouvoir la commune auprès des **néo-ruraux** et des **investisseurs responsables**.

## 6. Marché du travail, économie et services

L'**économie d'Ambiegna** repose sur trois piliers : **l'agriculture, l'artisanat local** et, dans une moindre mesure, **le tourisme de proximité**. Avec **79 habitants**, la commune ne dispose pas d'une **base**

**économique diversifiée**, mais ses atouts naturels et sa situation géographique offrent des **opportunités de développement**.

### Secteur agricole

- **L'élevage extensif** (bovins, ovins) et la **culture de l'olivier** dominant le paysage économique.
- Les **prairies** et les **oliveraies** (situées en contrebas du village) produisent une **huile d'olive réputée**, qui pourrait être mieux valorisée via des **circuits courts** ou une **marque locale**.
- **Enjeux** :
  - **Moderniser les exploitations** pour améliorer la **productivité** et la **rentabilité**.
  - **Développer l'agritourisme** : Accueil à la ferme, dégustations, ventes directes.
  - **Préserver les terres agricoles** face à la pression foncière (objectif : **162 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles**).

### Carrière de granit

- **Exploitée depuis 2020** par la **SASU Carrières Alfonsi**, elle couvre **8,6 hectares** et a créé **15 emplois**.
- **Enjeux** :
  - **Minimiser l'impact environnemental** (bruit, poussière, trafic).
  - **Réhabiliter le site** après l'exploitation (projet de **renaturation** ou de **reboisement**).
  - **Former et employer localement** pour ancrer l'activité dans le territoire.

### Tourisme

- Ambiegna bénéficie de la **proximité des plages de Sagone** (20 km) et des **sites naturels** (gorges du Liamone, sentiers de randonnée).
- **Potentiels à développer** :
  - **Tourisme vert** : Randonnées, découverte des oliveraies et des paysages.
  - **Hébergements ruraux** : Chambres d'hôtes, gîtes (en réhabilitant le bâti ancien).
  - **Événements locaux** : Fêtes traditionnelles, marchés de produits fermiers.

### Services et équipements

- **Commerces** : Une **épicerie multi-services** est en projet pour répondre aux besoins quotidiens.
- **Santé** : La **maison médicale la plus proche** se trouve à **Casaglione (10 km)**.
- **Éducation** : Les enfants sont scolarisés à **Sari d'Orcino** ou Tiuccia .
- **Enjeux** :
  - **Maintenir les services de proximité** malgré la faible densité de population.
  - **Collaborer avec l'intercommunalité** (Spelunca-Liamone) pour mutualiser les **équipements** (déchetterie, transports, culture).
  - **Développer le numérique** (fibre optique, télétravail) pour attirer de **nouveaux résidents**.

### Stratégie économique :

- **Diversifier les activités** : Agriculture, tourisme, artisanat (menuiserie, poterie).
- **Soutenir les filières locales** : Huile d'olive, miel, produits fermiers.
- **Créer des emplois non délocalisables** : Services à la personne, entretien des espaces naturels.

## 7. Analyse urbaine et occupation des sols

L'analyse urbaine d'Ambiagna révèle une **structure villageoise traditionnelle**, avec un **habitat groupé** en pierre et des **extensions limitées**. Le **PLU** doit permettre de **lever les blocages administratifs** tout en préservant l'**identité** et la **qualité paysagère** de la commune.

### Formes urbaines

- **Village groupé** : Les maisons, alignées le long d'une **rue principale**, suivent les **courbes de niveau**. Leur **architecture en pierre** et leurs **toits de tuiles** en font un ensemble **homogène et harmonieux**.
- **Extensions récentes** : Le **quartier est**, moins dense, s'intègre dans une **oliveraie**, avec des constructions **sobres** et des **jardins généreux**.
- **Espaces publics** : La **placette centrale** et les **ruelles** offrent des lieux de **rencontre**, mais pourraient être **réaménagées** pour plus de convivialité.

### Enjeux urbains :

- **Préserver la cohérence architecturale** :
  - **Encadrer les matériaux** (pierre, bois, tuiles) pour les **nouvelles constructions**.
  - **Limiter la hauteur des bâtiments** pour conserver l'**échelle humaine** du village.
- **Densifier plutôt qu'étaler** :
  - **Réhabiliter les friches** et les **logements vacants** avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.
  - **Éviter la création de lotissements périphériques** qui rompraient avec le **paysage rural**.
- **Améliorer les espaces publics** :
  - **Végétaliser la placette** et les **abords des routes**.
  - **Créer des cheminements piétons** sécurisés.

### Carte communale et consommation foncière

- La **carte communale actuelle** est **obsolète** et ne permet pas de répondre aux **besoins actuels** (délivrance des permis de construire, projets d'aménagement).
- Le **PLU** devra :
  - **Définir des zones constructibles** en **priorité dans le village existant**.
  - **Identifier les surfaces résiduelles** (terrains vacants, friches) pour une **urbanisation maîtrisée**.
  - **Protéger les espaces naturels et agricoles** (forêts, oliveraies, plaine du Liamone).

### Consommation foncière :

- **Faible pression** actuellement, mais vigilance nécessaire pour éviter une **artificialisation excessive**.
- **Objectif ZAN** : Atteindre une **réduction de 50 % de l'artificialisation d'ici 2030**, en **renaturant les sols** (désimperméabilisation, plantations).

### Outils pour maîtriser l'urbanisation :

- **Délimitation stricte des zones constructibles**.
- **Obligation de végétalisation** pour les nouvelles constructions.

- **Encadrement des divisions parcellaires** pour éviter le mitage.

## 8. Enjeux communaux

Les **enjeux d'Ambiegna** se structurent autour de deux axes majeurs : le **développement socio-économique** et la **préservation environnementale**. Le **PLU** doit être l'outil qui permet de **concilier ces objectifs**, en s'appuyant sur les **atouts locaux** (paysages, patrimoine, proximité d'Ajaccio) et en anticipant les **défis futurs** (changement climatique, vieillissement de la population).

### Enjeux socio-économiques

1. **Maintenir et attirer de la population :**
  - **Stabiliser la démographie** en accueillant des **nouveaux résidents** (retraités, télétravailleurs, jeunes familles).
  - **Améliorer l'offre de logements** : Réhabiliter le bâti ancien et créer des **logements abordables**.
  - **Développer les services** : Commerce de proximité, maison médicale, école.
2. **Dynamiser l'économie locale :**
  - **Soutenir l'agriculture** : Moderniser les exploitations, développer les **circuits courts** et l'**agritourisme**.
  - **Valoriser le patrimoine** : Créer des **parcours touristiques** (sentiers, visite des oliveraies, découverte du bâti traditionnel).
  - **Encadrer l'activité de la carrière** : Veiller à ce qu'elle bénéficie **prioritairement aux locaux** (emplois, formations) et prévoir sa **réhabilitation**.
3. **Améliorer les mobilités et les services :**
  - **Sécuriser les axes routiers** (RD1, routes communales).
  - **Développer les mobilités douces** (pistes cyclables, sentiers pédestres).
  - **Collaborer avec l'intercommunalité** pour mutualiser les **équipements** (déchetterie, transports, culture).

### Enjeux environnementaux

1. **Préserver les espaces naturels :**
  - **Protéger les 490 hectares de forêts** (80 % du territoire) et les **zones humides** (plaine du Liamone).
  - **Limiter l'artificialisation** : Respecter l'objectif **ZAN** et **renaturer les sols** (désimperméabilisation, plantations).
  - **Gérer durablement les ressources** : Eau (forages, réseau), sols (agriculture biologique), énergie (rénovation des logements).
2. **Lutter contre les risques naturels :**
  - **Prévenir les incendies** : Appliquer le **débroussaillage légal**, sensibiliser la population, entretenir les **points d'eau**.
  - **Adapter le territoire au changement climatique :**
    - **Gestion de l'eau** : Anticiper les **sécheresses** (stockage, économies) et les **épisodes pluvieux intenses** (drainage, fossés).
    - **Réduire l'empreinte carbone** : Isoler les logements, développer les **énergies renouvelables** (solaire, biomasse).
3. **Préserver la biodiversité :**
  - **Protéger les corridors écologiques** (Liamone, crêtes) et les **zones humides**.

- **Encourager une agriculture respectueuse** : Limiter les **pesticides**, préserver les **haies** et les **ripisylves**.
- **Sensibiliser à l'environnement** : Impliquer les habitants dans la **gestion des déchets**, le **tri sélectif** et la **réduction des pollutions**.

## 9. Synthèse des orientations du PLU

Le **PLU d'Ambiegna** se veut un **outil ambitieux et réaliste**, qui répond aux **besoins actuels** de la commune tout en préparant son **avenir**. Ses orientations s'articulent autour de **quatre piliers** : la **sobriété foncière**, la **préservation de l'environnement**, le **développement économique maîtrisé** et l'**amélioration du cadre de vie**.

### 1. Limiter l'urbanisation et densifier le village

- **Objectif** : **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici 2030, avec une **réduction de 50 % de la consommation d'espace**.
- **Mesures** :
  - **Délimiter strictement les zones constructibles**, en priorité dans le **village existant**.
  - **Réhabiliter les friches** et les **logements vacants** avant toute extension.
  - **Encadrer les divisions parcellaires** pour éviter le **mitage**.
  - **Imposer des normes architecturales** (matériaux locaux, hauteur limitée).

### 2. Préserver les espaces naturels et agricoles

- **Objectif** : Maintenir **162 hectares d'Espaces Stratégiques Agricoles (ESA)** et protéger les **490 hectares de forêts**.
- **Mesures** :
  - **Classer les zones naturelles et agricoles en espaces protégés** (forêts, oliveraies, plaine du Liamone).
  - **Soutenir l'agriculture durable** : Conversion au **bio**, aide à l'installation des jeunes agriculteurs.
  - **Développer le sylvo-pastoralisme** pour réduire les **risques d'incendie** et valoriser les **produits locaux** (bois, miel, huile d'olive).

### 3. Adapter le territoire au changement climatique

- **Objectif** : **Résilience face aux sécheresses, inondations et vagues de chaleur**.
- **Mesures** :
  - **Gestion de l'eau** :
    - **Sécuriser les forages** (Oliviers, Stade) et **réduire les pertes du réseau** (actuellement **74 % en hiver**).
    - **Encourager les économies d'eau** (récupération des eaux pluviales, arrosage raisonné).
  - **Prévention des risques** :
    - **Appliquer le débroussaillage légal** sur **50 mètres autour des habitations**.
    - **Renforcer les normes anti-incendie** (matériaux ignifuges, réserves d'eau).
  - **Transition énergétique** :
    - **Rénover les logements** pour améliorer leur **performance thermique**.

- **Développer les énergies renouvelables** (panneaux solaires, chauffage au bois).

#### 4. Valoriser le patrimoine et améliorer le cadre de vie

- **Objectif : Renforcer l'attractivité** du village tout en préservant son **identité**.
- **Mesures :**
  - **Réhabiliter le bâti ancien** : Aides financières pour la **restauration des maisons en pierre**.
  - **Enfouir les lignes électriques** pour **améliorer le paysage**.
  - **Créer des espaces publics conviviaux** : Réaménagement de la **placette**, sentiers pédestres, aire de jeux.
  - **Développer le tourisme durable** : Circuits de randonnée, visite des oliveraies, valorisation du **patrimoine culturel** (lavoir, scierie).

#### 5. Soutenir l'économie locale et les services

- **Objectif : Créer des emplois non délocalisables** et **maintenir les services de proximité**.
- **Mesures :**
  - **Diversifier les activités économiques :**
    - **Agriculture** : Huile d'olive, élevage, circuits courts.
    - **Tourisme** : Gîtes, chambres d'hôtes, activités de pleine nature.
    - **Artisanat** : Menuiserie, poterie, produits locaux.
  - **Collaborer avec l'intercommunalité** pour :
    - **Mutualiser les équipements** (déchetterie, transports, culture).
    - **Améliorer les dessertes** (RD1, pistes cyclables).
  - **Développer le numérique** : **Fibre optique**, espaces de **télétravail** pour attirer de **nouveaux résidents**.

# PARTIE 2 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX ET IMPACTS

La commune se donne comme objectif d'accueillir d'ici **15 ans (2040), 15 à 20 habitants supplémentaires soit entre 7 et 10 ménages.**

En 2021, le nombre moyen d'habitants par foyer était de 2,55. Pour assurer une progression régulière sur les 15 prochaines années, une hypothèse de 2 habitants par logement en résidence principale sera adoptée.

Ainsi une évolution de 20 habitants engendre un besoin d'environ **10 logements en résidences principales**. La commune a rénové un bâtiment dans lequel 3 appartements ont été réalisés et loués en 2025. 2 PC ont été accordés pour deux résidences principales occupées par de jeunes couples. Deux autres projets sont en cours dans les mêmes conditions. Ambiegna a un dynamisme atypique et le projet communal encourage ces installations mais opère surtout pour soigner son cadre de vie. Le projet au niveau du stade vise à créer une centralité et animer la vie quotidienne. Le restaurant en place joue ce rôle mais le cadre mérite d'être amélioré. La mairie veut valoriser le site avec une aire de jeux, une nouvelle mairie et salle des fêtes, le tout arboré. La mairie a pris attache avec le CAUE pour se faire accompagner qualitativement et le projet présenté en conseil des sites a reçu un avis favorable unanime. Il va dans le sens qualitatif attendu à travers ce PLU qui œuvre surtout à la protection des paysages, de l'architecture et de l'identité agricole. Le zonage retenu qui varie sensiblement par rapport à celui de la carte communale, son règlement et ses OAP sont les outils adaptés pour répondre à ces objectifs.

Soumis aux dispositions de la loi montagne, 1 lieu de vie est retenu comme point de départ du projet :

→ Ambiegna (village)

## 1. Conduite de la procédure

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU le 15/09/2024, en lieu et place de la carte communale approuvée le 01/09/2022. Le PADD a été présenté et débattu en conseil municipal le 06/06/2025. Après l'arrêt du PLU, le dossier est transmis aux PPA, et les avis (dont CTPEAF et autorité environnementale) sont joints au dossier d'enquête publique. L'enquête publique est organisée par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif de Bastia et dure environ 1 mois (avec procédure dématérialisée). Après enquête, le PLU est approuvé par délibération du conseil municipal ; le délai de recours est de 2 mois à compter des mesures de publicité.

## 2. Consultation des PPA et concertation du public

Les PPA ont été associées via réunions de travail et échanges thématiques. Les avis écrits mentionnés portent notamment sur des suggestions de cadrage, dont la création d'une OAP englobant l'extension villageoise.

La concertation a été menée conformément à la délibération de prescription (15/09/2024) jusqu'à l'arrêt du PLU : réunions d'information, atelier/balade commentée, réunions sur le règlement et le zonage, permanences. La participation a été régulière, de l'ordre de 15 à 20 personnes par rencontre, ce qui est élevé au regard de la taille communale.

## 3. Enjeux et PADD

Ambiegna est une commune rurale de piémont, située à environ 20 minutes du golfe de Sagone. La population est d'environ 79 habitants en 2025, avec une hausse d'environ une dizaine d'habitants depuis 2015. L'urbanisation est structurée autour d'un seul lieu de vie habité : le village.

### Enjeux principaux

- Renforcer l'attractivité du village et la qualité du cadre de vie.
- Créer un nouvel espace de vie communal (stade réaménagé, équipements publics).
- Accroître modérément la population résidente et diversifier l'offre de logements.
- Développer l'économie locale (agriculture, sylviculture, artisanat/tourisme).
- Préserver patrimoine naturel/bâti, paysages, biodiversité et maîtriser les risques.
- Maîtriser la consommation foncière : **trajectoire ZAN**.

### Axe du PADD

- 1) Valoriser le cadre de vie et accueillir de nouvelles populations sans déséquilibre.
- 2) Développement économique : agriculture, sylviculture, emplois et services.
- 3) Environnement : eau, biodiversité/TVB, risques, paysages, énergie.
- 4) Maîtrise de la consommation foncière.

## 4. Traduction réglementaire – évolutions du PLU

### Révision de la carte communale au PLU

Secteur	Classement PLU	Extension (ha)	Restitution (ha)	Remarque
S°1 – Ambiegna Village	U	0,69	0,25	
	Nt	1,13	-	
S2 – Carrière	NC	0	-	
S3 – Cardiglione	Nt	0,09	-	
TOTAL		1,91	0,25	Solde restitution – extension : - 1,66 ha

### Comparaison des zones constructibles de la carte communale avec le PLU

- **Zone urbaine totale du PLU : 3,55 ha**
- Zone constructible de la carte communale : 3,1 ha.
- Consommation supplémentaire entre Zc et UV/UP : +0,7 ha, dont 0,47 ha au site du stade.
- Restitution sous forme de jardins : 0,3 ha (classement Aj).
- Extensions nettes du zonage urbain : environ 0,4 ha ; hors stade, compensées par les jardins Aj.

## 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU retient une OAP sectorielle et des OAP thématiques, dont une OAP TVB.

### OAP sectorielle – création d'un espace de vie autour d'une nouvelle mairie

Le projet est localisé sur le site communal du stade (terrain déjà artificialisé), pour une superficie de 0,97 ha. La programmation comprend notamment : nouvelle mairie et salle des fêtes, rénovation du restaurant pour un usage permanent, espaces verts, aire de jeux, conservation partielle du stade et liaison piétonne avec le village.

### OAP thématique – ambiances paysagères locales

Elle concerne le village et ses abords : protection des espaces agricoles (oliveraies), haies/bosquets, axes d'écoulement, perméabilité des parcelles, insertion paysagère et architecturale, mobilités douces.

### OAP thématique – Trame Verte et Bleue

Elle vise la protection et la restauration des continuités écologiques (trame verte et trame bleue), avec mesures de protection des corridors, actions de renaturation, lutte contre espèces invasives, sensibilisation et suivi.

## 6. Zonage graphique et règlement – structure communale

Le PLU ne crée pas de zone AU. L'ensemble du territoire communal est couvert par des zones U, A et N, et des secteurs/indices de gestion (risques, patrimoine, équipements).

### Surfaces et parts du territoire

- **Zone U : 3,55 ha**, soit 0,58 % du territoire communal.
- Zone N : 267,23 ha, soit 43,67 %.
- Zone A : 340,33 ha, soit 55,61 %.

**Le PLU propose 1,8 ha de constructibilité dont 1,3 en extension et 0,5 en densification.**

Sur la base d'une analyse fine des parcelles, de la prise en compte des densités et de typologie de constructions pour les parcelles de faibles dimensions et dans un contexte de morcellement, et en prenant en compte les outils limités pour la production de logement à l'année sur les parcelles privées,

Il ressort que le projet communal qui concerne 13 parcelles peut produire à 100% de taux d'occupation environ 12 logements pour une consommation de 1,8 ha, soit environ 6 logt/ha.

### PADDUC : ESA, ERPAT

- **ESA : 173 ha (zone AS).**
- ERPAT : 100 ha (majoritairement en zone A)

### Incidence sur les ESA et capacité d'accueil

Le PLU consomme 0,6 ha d'ESA, mais inclut 0,47 ha correspondant au stade. La consommation nouvelle réelle est donc estimée à 0,13 ha. Les jardins restitués (Aj) couvrent 0,3 ha, soit un solde positif de +0,17 ha.

La consommation de terres agricoles par le zonage du PLU (incluant les zones constructibles, les zones techniques,) est de 11,34 ha en prenant en compte le bâti existant et de 4,4 ha après déduction des secteurs déjà artificialisés.

Toutes les AOP-AOC sont impactées car elles couvrent la totalité du territoire communal. La consommation la plus importante est celle de l'appellation AOP qui représente 2,35% de la surface de son périmètre à l'échelle communale en déduisant, de l'aire AOP, les secteurs déjà artificialisés ou sans vocation agricole de manière évidente (ensembles bâtis significatifs, cimetière, STEP...). Notons que, la consommation de la carrière en secteur NC représente déjà à elle seule 1,92% de la surface consommée.

### Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU classe 155 ha en Espaces Boisés Classés (EBC).

## **7. Zones spécifiques, risques et prescriptions communes**

### **Zone NC – carrière**

Une zone NC de 17,92 ha est dédiée à la carrière autorisée par arrêté préfectoral du 05/08/2020 (ICPE). Le défrichement maximal lié à la mise en exploitation est de 9,17 ha (8,6 ha exploitation + 0,57 ha piste d'accès), dont 1,17 ha soumis à autorisation de défrichement. L'autorisation de défrichement a été délivrée le 16/03/2017.

### **Risques naturels et prescriptions**

Le rapport rappelle la prise en compte des risques (notamment incendie, inondation, mouvements de terrain), avec une représentation cartographique pour certains aléas et des prescriptions dans le règlement. Des recommandations communes portent aussi sur l'architecture, la perméabilité, les plantations, les clôtures, l'intégration des dispositifs techniques et l'éclairage.